



Havixbeck, 15.11.2013

Fachbereich: Fachbereich II

Aktenzeichen: II.12

Bearbeiter/in: Monika Böse

Tel.: 33-160

Vertraulich ☐ ja ☒ nein

Betreff: Erneute Beratung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
"Stapeler/Altenberger Straße" (Ergänzung der Vorlage 104/2013)

Beratungsfolge

Termin

- 1 Bau- und Verkehrsausschuss
- 2 Gemeinderat

21.11.2013
12.12.2013

Abstimmungsergebnis		
Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Straße“ der Gemeinde Havixbeck, und zwar

- Änderung der bebaubaren Fläche im Bereich des Grundstückes Ignatiusstraße 21 durch Verschiebung der Baugrenze in südwestlicher Richtung in einem Abstand von 3 m zur angrenzenden Verkehrsfläche
- Zulassung der Firstrichtung wahlweise in Nord/Südrichtung bzw. West/Ostrichtung.

Der zu ändernde Bereich ist in dem der Verwaltungsvorlage 104/2013 als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt. Der Entwurf für die Änderung ist dem Plan, der der Vorlage 133/2013 als Anlage 1 beigefügt ist, zu entnehmen.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat, den Planentwurf für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen, um der interessierten Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

s. Vorlage Nr. 104/2013

Die Eigentümer des Grundstückes Ignatiusstraße 21 planen seit längerem die Errichtung einer ergänzenden Bebauung im südwestlichen Bereich des Grundstückes, um den Kindern der Eigentümerin dort Wohnraum zu schaffen. Hierfür ist eine Änderung des maßgeblichen Bebauungsplanes erforderlich, und zwar durch Erweiterung der bebaubaren Fläche und durch Veränderung der Firstrichtung.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke (Ignatiusstr. 29 und 19 sowie Finkenstraße 38) sind von den Bauwilligen über das geplante Bauvorhaben informiert worden. Die Eigentümer des Grundstückes Ignatiusstraße 19 haben Bedenken erhoben; nach anfänglicher Zustimmung hat die Eigentümerin des Grundstückes Finkenstraße 38 diese inzwischen widerrufen. Die Eigentümer des Grundstückes Ignatiusstraße 29 haben zugestimmt.

Wegen der vorgebrachten Bedenken, die sich auch auf die Größe des Bauvorhabens bezogen, hat inzwischen eine Umplanung stattgefunden. Es ist nunmehr vorgesehen, dass Grundstück entsprechend den dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügten Plänen zu bebauen (1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss; Firsthöhe angepasst an die umgebende Bebauung).

Zu dieser Planabsicht hat wiederum eine Beteiligung der Nachbarn stattgefunden; die Zustimmung der Eigentümer des Grundstückes Ignatiusstraße 29 liegt hier vor. Aufgrund urlaubsbedingter Abwesenheit habe ich noch keine Rückmeldung der Eigentümerin des Grundstückes Finkenstraße 38 vorliegen.

Die Eigentümer des Grundstückes Ignatiusstraße 19 bleiben bei ihrer Ablehnung. Sie führen aus, dass wegen der Größe und Nähe des Objektes eine unmittelbare Beeinträchtigung für sie entsteht, da laufend vom Garten und Hauseingang direkt auf das geplante Objekt gesehen werden kann und von dort aus Einsicht in das eigene Grundstück entsteht. Durch die schon vorhandene Umgebungsbebauung sei man ohnehin schon eingeschlossen und eine weitere Bebauung wird abgelehnt, um noch ein

wenig Gartenfreiheit nutzen zu können. Der Bereich sei kein Neubaugebiet, in dem dicht an dicht gewohnt werde.

Die Gründe die vorgetragen werden, sind durchaus nachvollziehbar. Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass durch die Umplanung des Objektes in der jetzt vorliegenden Form eine Verringerung der Baumasse erfolgt und durch den Verzicht auf das 2. Vollgeschoss zugunsten eines ausgebauten flach geneigten Daches die Fensterflächen, die zum Nachbargrundstück ausgerichtet sind, reduziert wurden. Insofern ist den Bedenken, die von den Nachbarn vorgetragen wurden, in Teilen Rechnung getragen worden.

Als Grundlage für die Entscheidung des Rates über die beantragte Planänderung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: Das Interesse an einer Nachverdichtung auf dem betreffenden Grundstück und der Vertrauensschutz der von der Planung berührten Nachbarn sowie der durch Baugesetzbuch für die Gemeinde geltende Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der Pflicht zum sparsamen Umgang mit Bauland.

Das jetzt geplante Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Gestaltung gut in die umgebende Bebauung ein. Die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wird auf ein Mindestmaß begrenzt. Die noch vorhandenen Abstände zwischen Neubau und Grenze zum Grundstück Ignatiusstraße 19 sind so bemessen, dass ausreichend Raum für eine Gartennutzung verbleibt.

Da die bauliche Entwicklung im südwestlichen Bereich des Grundstückes stattfindet, sind Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Grundstücke kaum zu erwarten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die begehrte Planänderung die Möglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung geschaffen wird und hierdurch eine Beeinträchtigung der umgebenden Grundstücke nicht in unzumutbarer Weise entsteht. Hierdurch wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen und das Baugrundstück einer verbesserten Ausnutzbarkeit zugeführt.

Ich empfehle Ihnen daher, die Aufstellung eines Planes zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Straße“ zu beschließen.

Da bereits im Vorfeld Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen worden sind, schlage ich Ihnen weiter vor, den Planentwurf für die Dauer eines Monats auszulegen, um der interessierten Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Über das Ergebnis der Auslegung wird der Gemeinderat informiert, um die notwendigen Beschlüsse hierzu zu fassen. Erst danach kann die Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Planänderung werden vom Antragsteller getragen.

Anlagen

Anlage 1 Planentwurf

Anlage 2 Entwurf für die Neubebauung

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Gromöller', is written above a solid black horizontal line.

Klaus Gromöller