

Über die eingegangenen Stellungnahmen erfolgt eine Beschlussfassung des Gemeinderates.

Begründung

Mit anliegendem Schreiben (Anlage 3) beantragt eine Anliegerin im Namen von 4 weiteren Grundstückseigentümern die Zulassung von geneigten Dächern in dem Bereich des Bebauungsplanes Südost, für den der Plan eine Dachneigung von 0 – 5° vorsieht. Im gesamten Bebauungsplanbereich „Südost“ sind geneigte Dächer mit Dachneigungen bei eingeschossiger Bauweise zwischen 25 – 30 ° und 45 – 50° zugelassen. Lediglich in dem Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, sind Flachdächer vorschrieben.

Wie im Antrag ausgeführt, wurde im Jahr 1986 bereits beim Rat der Gemeinde Havixbeck eine entsprechende Bebauungsplanänderung beantragt. Da jedoch nicht alle betroffenen Grundstückseigentümer dieser Änderung zugestimmt haben, hat der Rat seinerzeit von einer Änderung abgesehen.

Auch der jetzt vorliegende Änderungsantrag findet nicht die Zustimmung aller Grundstückseigentümer. Gleichwohl sollte vor dem Hintergrund der Innenentwicklung geprüft werden, ob durch die Zulassung von geneigten Dächern dem durchaus nachvollziehbaren Wunsch der Antragsteller nach Schaffung von weiterem Wohnraum oberhalb der Erdgeschossdecke entsprochen werden kann. Die Änderung sollte aus städtebaulichen Gründen für alle Grundstücke Wirkung haben, wobei dabei zu berücksichtigen ist, dass durch den Bebauungsplan kein Bauzwang ausgelöst wird. Insofern muss damit gerechnet werden, dass für eine längere Übergangszeit nicht alle Flachdachgebäude ein geneigtes Dach haben werden. Die vorhandenen Flachdachgebäude verfügen in der Regel über eine größere Bautiefe. Aus diesem Grunde empfehle ich Ihnen, die Dachneigung nicht wie beantragt auf 35 – 45 ° festzusetzen, sondern wie im ganz überwiegenden Teil des Bebauungsplanbereiches auf 25 – 30 °. Auch wenn hierdurch die Nutzbarkeit des Dachraumes geringer ist als im Antrag gewünscht, erscheint mir die Beibehaltung einer einheitlichen Gebäudehöhe und Dachlandschaft aus städtebaulichen Gründen dringend geboten.

Die beantragte Änderung ist für das nähere Umfeld dieser Bauzeile von städtebaulicher Bedeutung. Aus diesem Grunde empfehle ich Ihnen, die Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit durch Auslage des Planes für die Dauer eines Monats vorzunehmen. Innerhalb dieser Frist haben alle von der Planung berührten Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit zur Stellungnahme. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken ist dann durch den Rat im Rahmen eines durchzuführenden Abwägungsprozesses Beschluss zu fassen, bevor die endgültige Entscheidung über die Planänderung erfolgt.

§ 13 a BauGB bietet für derartige Planänderung die erforderliche rechtliche Grundlage. Für einen begrenzten Teilbereich des Bebauungsplanes sollen Möglichkeiten der erhöhten Ausnutzbarkeit von Grundstücken geschaffen werden. Hierdurch werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen

Die durch die Planänderung entstehenden Kosten sind von den Antragstellern zu tragen.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 (Änderungsbereich)

Anlage 2 (Änderungsplan)

Anlage 3 (Antrag vom 10.09.2014 mit Anlagen)