



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 110/2015

Havixbeck, **05.11.2015**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/21

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ☐ ja ☒ nein

Betreff: 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Flothfeld II" der Gemeinde Havixbeck

Beratungsfolge

Termin

- | | | |
|---|----------------------------|------------|
| 1 | Bau- und Verkehrsausschuss | 19.11.2015 |
| 2 | Gemeinderat | 10.12.2015 |

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

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Flothfeld II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Der Änderungsbereich ist in dem als Anlage 1 der Verwaltungsvorlage Nr. 110/2015 beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat, den Änderungsplan zum Bebauungsplan „Flothfeld II“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Änderungsplan ist der Verwaltungsvorlage Nr.0110/2015 als Anlage 2 beigefügt.

Begründung

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke Althoffsweg 1 – 20 haben mit Schreiben vom 06.07.2015 (eingegangen am 21.07.2015) beantragt, die bisher geltende Festsetzung WS (Kleinsiedlungsgebiete) in WA (Allgemeine Wohngebiete) umzuwandeln, um im Zuge der Nachverdichtung die Möglichkeit zu erhalten, mehr als 2 Wohneinheiten zu errichten. Der Antrag mit entsprechenden Anlagen ist dieser Verwaltungsvorlage als Anlage 3 beigelegt.

Entsprechend dem Wunsch des Bau- und Verkehrsausschusses vom 03.09.2015 (TOP 11) sind dieser Verwaltungsvorlage als Anlage 4 Auszüge aus den Bebauungsplänen „Flothfeld II“ (Bereich Althoffsweg, Im Flothfeld, Habichtstraße), „Flothfeld VI“ (Bereich Pferdekampsheide) und „Flothfeld VII“ (Bereich Althoffsweg/Kiebitzheide) beigelegt, aus denen Sie die Festsetzungen zur Art und Bauweise der umliegenden Wohngebiete ersehen können.

Des Weiteren sind noch Fotos über die Gebäudestruktur in der näheren Umgebung des geplanten Änderungsbereiches als Anlage 5 beigelegt.

Gem. § 2 der Baunutzungsverordnung dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Unter anderem können hier nur ausnahmsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Flothfeld II“ gab es seinerzeit auf dem Althoffsweg noch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zur Selbstversorgung, so dass es notwendig war, für diesen Bereich im Bebauungsplan die Festsetzung WS = Kleinsiedlung festzusetzen. Angrenzend an das Kleinsiedlungsgebiet wurde im Bebauungsplan das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Kleinsiedlungen sind im Sinne des flächensparenden Bauens nicht mehr zeitgemäß. Viele der mit teilweise sehr großen Grundstücken ausgestatteten Kleinsiedlungen werden heute baulich nachverdichtet.

Um auch den Antragstellern diese Nachverdichtungsmöglichkeiten zu geben, sollte der jetzige Kleinsiedlungsbereich in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Damit sich künftige Neu- bzw. Umbauten auch in die nähere Umgebung einfügen, sollte aus städtebaulichen Gründen das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt werden: II-geschossig als Höchstgrenze, Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,6.

Gem. § 17 BauNVO gilt als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosßflächenzahl von 1,2.

Damit liegen die vorgeschlagenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung unterhalb der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze.

Der vom Antragsteller beigelegte Gebäudeentwurf wäre damit nicht genehmigungsfähig.

Die sonstigen Festsetzungen des angrenzenden WA-Gebietes wie Dachform und -neigung sollten auch hier übernommen werden.

Die gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes „Flothfeld II“ lassen für die Außenwandflächen nur Ziegelrohbauten zu. Da aber immer mehr Eigentümer ihre Gebäude sanieren und entsprechend dämmen möchten, sollte diese Festsetzung in der Form erweitert werden, dass für die Gestaltung der Außenwandflächen auch ein Wärmeverbundsystem zulässig ist. Die gestalterische Festsetzung zu den Außenwandflächen sollte daher wie folgt geändert werden:

„Es sind nur Ziegelrohbauten oder weißer Putzbau zulässig.“

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

Da nicht alle von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer der beabsichtigten Änderung zugestimmt haben und bisher eine Beteiligung der Eigentümer der Nachbargrundstücke nicht erfolgt ist, schlage ich vor, den Änderungsentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, da die Planungskosten vom Antragsteller zu zahlen sind.

Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus dem rechtsverbindl. Bebauungsplan „Flothfeld II“
- Anlage 2 Änderungsplan
- Anlage 3 Antrag der Grundstückseigentümer mit Anlagen
- Anlage 4 Auszüge aus den Bebauungsplänen „Flothfeld II“, „Flothfeld VI“ und „Flothfeld VII“
- Anlage 5 Fotos über die Gebäudestruktur in der näheren Umgebung