Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-

Verwaltungsvorlage Nr. 022/2011

Havixbeck, **03.03.2011**

Fachbereich: **Fachbereich IV**

Aktenzeichen: IV 622-21/10 c

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ☐ **ja** ☒ **nein**

Betreff: **Beratung über den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Mönkebrei"**

Beratungsfolge		Termin	Abstimmungsergebnis		
			Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1	Bau- und Verkehrsausschuss	17.03.2011			
2	Gemeinderat	07.04.2011			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ **ja** ☒ **nein**

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Mönkebrei“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Inhalt, dass auf den Flurstücken 380 und 381 die Festsetzung E (Einzelhäuser) in ED (Einzel/Doppelhäuser) umgewandelt wird. Das Änderungsgebiet ist in dem der Verwaltungsvorlage Nr. 22/2011 als Anlage 2 beigefügten Planausschnitt schwarz umrandet dargestellt.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat die im Aufstellungsbeschluss beschriebene vereinfachte Änderung des B-Planes „Mönkebrei“ gem. § 13 BauGB mit Begründung.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat die Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt zu ergänzen:

„Dies gilt nicht für Doppelhaushälften, die auf einer für Einzelhäuser gekennzeichneten Fläche errichtet werden. Hier ist pro Doppelhaushälfte lediglich 1 Wohneinheit zulässig.“

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Siehe das der Verwaltungsvorlage Nr. 22/2011 als Anlage 1 beigefügte Schreiben des Grundstückseigentümers vom 18.01.2011.

Bei den Verkaufsverhandlungen des Grundstückseigentümers wird von den Kaufinteressenten der Wunsch geäußert, auf den zwei nebeneinander liegenden Grundstücken, die für eine Einzelhausbebauung vorgesehen sind, ein Doppelhaus zu errichten, und zwar gemeinsam mit Familienangehörigen.

Grund für diesen Wunsch ist die Notwendigkeit, kostengünstig zu bauen und auch durch das Aneinanderbauen zweier Häuser Energie einzusparen. Den vom Grundstückseigentümer gegebenen Hinweis, dass diese Bauform auch möglich ist bei ideeller Teilung des Grundeigentums wird die schlechtere Beleihungsfähigkeit des nicht real geteilten Grundstücks entgegen gehalten. Außerdem ist eine Teilung in Wohneigentum mit sehr hohen Notariatskosten verbunden.

Städtebaulicher Grund für die Festsetzung von Einzelhausbebauung war die Notwendigkeit, die Zahl der Wohnungen in bestimmten Bereichen des Plangebietes zu begrenzen. Bei einem Doppelhaus sind regelmäßig 4 Wohneinheiten zulässig, bei einem Einzelhaus nur 2 Wohneinheiten.

Bei Berücksichtigung dieser städtebaulichen Vorgaben könnte dem Änderungswunsch der Bauherren Rechnung getragen werden durch eine veränderte Definition der Zulässigkeit der Bebauung der beiden Baufelder, welche für Einzelhäuser vorgesehen sind. Hier könnte ein Doppelhaus zugelassen werden, wenn pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit entsteht. Aus formalen Gründen wäre dann auch die textliche Festsetzung unter A) Nr. 4.1 entsprechend zu ergänzen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Änderungsplanes sowie der Beschluss über die Änderung des B-Planes werden zusammengefasst, weil Träger öffentlicher Belange von dieser Änderung nicht berührt sind. Es wird lediglich die Möglichkeit geschaffen, die in einem Einzelhaus zulässigen 2 Wohnungen so zu errichten, dass nach Realteilung des Grundstücks jeder Wohnung konkret ein eigenes Grundstück zugeordnet wird. Städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu befürchten.

.Nachbarschaftliche Belange und Belange der Öffentlichkeit sind ebenfalls nicht betroffen, da sich die angesprochenen Änderungen städtebaulich nicht auswirken, zumal eine stärkere Verdichtung des Wohnquartiers durch die Reduzierung der Wohneinheiten pro Haushalt auf 1 Wohneinheit nicht eintritt.

Ich empfehle Ihnen die begründete Änderung zu beschließen.

3. Finanzielle Auswirkungen

keine

Klaus Gromöller

Anlagen