



Havixbeck, 08.03.2011

Fachbereich: Fachbereich IV

Aktenzeichen: IV 622-21/51

Bearbeiter/in: Mechthild Hester

Tel.: 33-166

Vertraulich ja nein

Betreff: **Beratung über den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" hier: Änderung der Art der Dachform und der festgesetzten Dachneigung**

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, von der Aufstellung eines Planes zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Inhalt, dass für den Bereich des Schmitz Kampes auch Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25 ° zulässig sind, abzusehen, da städtebauliche Gründe der begehrten Planänderung entgegenstehen.

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Der Bebauungsplan „Ortskern“ setzt für den Bereich des Schmitz Kampes als Art der Dachform „SD“ = Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45° fest.

Ein Bauherr, der Interesse an der Bebauung des noch verfügbaren Grundstückes Schmitz Kamp 12 hat, ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, die Gestaltungsvorschriften im Hinblick auf die Art der Dachform und im Hinblick auf die festgesetzte Dachneigung so zu ändern, dass auch die Errichtung eines Walmdaches mit einer Dachneigung von min. 25 ° möglich ist. Das Schreiben des Bauinteressenten ist der Verwaltungsvorlage Nr. 24/2011 als Anlage 1 beigelegt.

Der Antragsteller beabsichtigt einen Bungalow oder einen Winkelbungalow alten- und behindertengerecht zu errichten. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, muss der Bebauungsplan sowohl in der festgesetzten Art der Dachform, wie auch in der festgesetzten Dachneigung, geändert werden.

Städtebauliche Gründe stehen der beabsichtigten Änderung entgegen. Das Baugebiet Schmitz Kamp grenzt unmittelbar an den Ortskern von Havixbeck und das Baugebiet Blick. Im Süden des Gebietes befindet sich die denkmalgeschützte Wasserburg Haus Havixbeck.

Die umgebende Bausubstanz ist geprägt von relativ steil geneigten Satteldächern. Eine Planänderung in der beantragten Form hätte zur Folge, dass dieses Ortsbild prägende gestalterische Element in exponierter Lage im Ort nicht mehr durchgängig beibehalten würde. Planerisches Ziel war seinerzeit, die äußere Gestaltung auch des neu zu bebauenden Teils des Bebauungsplanes, also das Baugebiet Schmitz Kamp, gestalterisch an die vorhandenen gestalterischen Elemente im Ortskern anzupassen. Bei einer Realisierung der beantragten Planänderung wäre dieses Planungsziel nicht mehr durchgängig erkennbar, vielmehr würde eine Bauform umgesetzt, die eher in den Baugebieten der 70-er Jahre (z. B. Flothfeld) zu finden ist.

Da die Vermarktungssituation der Grundstücke des Baugebietes Schmitz Kamp ohnehin nicht ganz einfach ist, sollte zumindest vermieden werden, durch zu vielfältige Gestaltungsformen die Einheitlichkeit des Gebietes zu vermindern.

Ich schlage Ihnen daher vor, von der begehrten Planänderung abzusehen.

3. Finanzielle Auswirkungen

keine

Klaus Gromöller