



Havixbeck, 20.04.2011

Fachbereich: **Fachbereich IV**

Aktenzeichen: IV 622-21/10 c

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: Erneute 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	05.05.2011			
2	Gemeinderat	26.05.2011			

in öffentlicher Sitzung.

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. 43/2011 als Anlage 1 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 Verwaltungsvorlage Nr. 22/2011.

In der Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage Nr. 22/2011 war die Umgrenzung des Änderungsbereiches auf einem mit einem Einzelhaus mit 2 Wohnungen und einer Gebäudebreite von ca. 28 m bebauten Grundstück (Flurstück 382) dargestellt. Der Änderungsbereich bezieht sich jedoch auf die beiden östlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 380, 381). Der korrigierte Änderungsbereich ist der Verwaltungsvorlage Nr. 43/2011 als Anlage 1 beigefügt. Ich darf Sie bitten, das Versehen zu entschuldigen.

In der Sitzung des Gemeinderates wurde gebeten mitzuteilen, auf welcher Rechtsgrundlage das im Bau befindliche Doppelhaus (Flurstück 382) von 28,0 m Breite auf einer für Einzelhäuser gekennzeichneten Fläche genehmigt wurde. Weiterhin wurde um die Stellungnahme des Planverfassers, Büro Wolters, zur städtebaulichen Situation des bereits im Bau befindlichen (Flurstück 382) und des weiteren beantragten Doppelhauses (Flurstücke 380, 381) gebeten.

Das Planungsbüro Wolters Partner hat zu den aufgeworfenen Fragen wie folgt Stellung genommen:

„Für die Bauzeile im Bereich des Flurstücks 382 ist als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese ist in ihrer räumlichen Ausdehnung nur durch die Regelungen der BauNVO zur offenen Bauweise begrenzt, die eine Baukörperlänge von maximal 50 m zulässt. Insofern ist das angesprochene Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht muss man feststellen, dass die Ausdehnung des Baukörpers das übliche Maß überschreitet. Der Bebauungsplan enthielt keine Festsetzungen zur Baukörperbreite, da diese durch die Parzellierung bestimmt wird, die mit Ausnahme der Grundstücke an der Grenze zur Hofstelle, in der Hand der Gemeinde Havixbeck waren. Ursprünglich war für diese Grundstücke eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die aufgrund des Einspruchs des Eigentümers der Hofstelle in eine Einzelhausbebauung geändert wurde. Insofern war zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbar, dass ein Erfordernis für eine Regelung der Baukörperbreite bestehen könnte. Ein städtebaulicher Konflikt wird durch das angesprochene Gebäude nicht ausgelöst, da einziger direkter Nachbar die Hofstelle ist.

Der Anregung, für den Bereich der Flurstücke 381 und 382 auch Doppelhäuser zuzulassen, kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Die Ausrichtung der Grundstücke nach Süden steht dem nicht entgegen. Wie oben dargestellt, war dies bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht ist allerdings darauf zu achten, dass für die Bauzeile insgesamt eine einheitlich Bauweise festgesetzt wird und nicht grundstücksbezogene Änderungen vorgenommen werden.“

Grundstücksbezogene Änderungen sind in dieser Bauzeile nicht mehr möglich, da alle weiteren Grundstücke bereits bebaut oder in der Bauphase sind.

Ich empfehle Ihnen daher, die in der Verwaltungsvorlage Nr.022/2011 begründete Änderung zu beschließen.

3. Finanzielle Auswirkungen

keine

In Vertretung

Pott
Beigeordneter