

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1

10.12.2017

48329 Havixbeck

E: 13.12.17
25

Habichtstraße 36, 48329 Havixbeck

Bauherrin: I

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Flothfeld II in einem vereinfachten Verfahren

Sehr geehrte Frau Hester,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre E-Mail vom 19.09.2017. Sie hatten erläutert, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Flothfeld II zu der Geschossflächenzahl für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Habichtstraße 36 nicht in Aussicht gestellt werden kann. Gleichzeitig haben Sie betont, dass ein Änderungsverfahren für den geltenden Bebauungsplan möglich erscheint.

Namens und im Auftrag der Bauherrin und Eigentümerin des Grundstücks Habichtstraße 36, Frau I, beantrage ich förmlich, die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Flothfeld II der Gemeinde Havixbeck. Der Bebauungsplan setzt derzeit für das Baugrundstück ein reines Wohngebiet, offene Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 fest.

Begründung:

Die genannten Festsetzungen ermöglichen die Schaffung einer weiteren Wohnung im geplanten Neubau auf dem Baugrundstück nicht. Ein Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten konnte nicht realisiert werden, weil eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Betracht kam. Geplant war insoweit, eine zusätzliche Kleinwohnung im Dachraum zu schaffen. Die GFZ wäre von 0,5 auf 0,63 überschritten worden.

Die Erhöhung der GFZ ist städtebaulich ohne weiteres vertretbar. Diese Überschreitung soll der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen, welcher derzeit – wie im gesamten Münsterland – in Havixbeck dringend benötigt wird. Dies bezieht sich vor allem auf kleinere Wohneinheiten, die aufgrund der Zunahme sog. „Single-Haushalte“ vermehrt nachgefragt werden. Die Erhöhung der GFZ kann damit zu einer gebietsverträglichen Belebung des Plangebiets beitragen und die Attraktivität des Wohngebiets auch zukünftig sicherstellen. Die Obergrenze der GFZ in einem reinen Wohngebiet beträgt nach § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2. Dieser Wert würde durch die geringfügige Erhöhung der GFZ weit unterschritten. Aus den Antragsunterlagen, auf welche ich Bezug nehme, geht deutlich hervor, dass es sich um eine kleine Wohneinheit handelt.

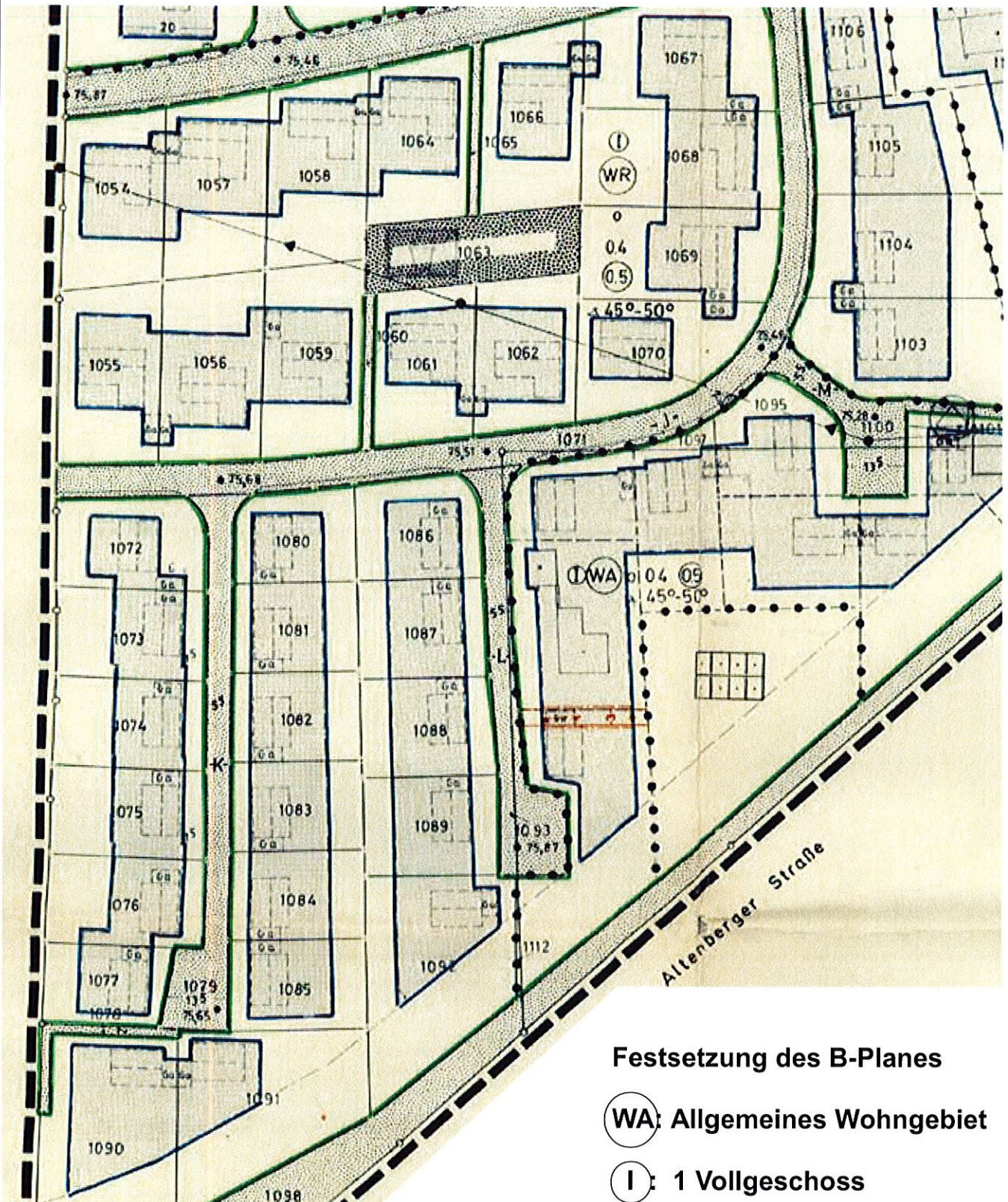
Vor diesem Hintergrund bitte ich um wohlwollende Prüfung des Antrags auf Einleitung des Änderungsverfahrens. Die Bauherrin ist bereit, sich an möglichen Planungskosten zu beteiligen.

Für Rückfragen und ein mögliches gemeinsames Gespräch stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


DIPLOM-ING. RALF BOSFELD · ARCHITEKT
PFERDEKAMPSHEIDE 4 · 48329 HAVIXBECK
TELEFON (0 25 07) 28 95 · FAX (0 25 07) 47 70

Zur vertiefenden Erklärung lege ich noch einige Zeichnungen unserem Antrag bei.



Blatt : Anlage 1

Änderung des Bebauungsplanes Flothfeld II

Festsetzung des B-Planes

WA: Allgemeines Wohngebiet

I: 1 Vollgeschoss

o: offene Bebauung

0,4: GRZ Grundflächenzahl

0,5: GFZ Geschossflächenzahl

**Antragsänderung auf GFZ : 0,65
zulässig ist eine GFZ 1,2**