



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/057/2018

Havixbeck, **01.06.2018**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen:

Bearbeiter/in: **Monika Böse**

Tel.: **33-160**

Betreff: Änderung der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Wohnpark Habichtsbach, und zwar für den Bereich der "10. Änderung des Bebauungsplanes Wohnpark Habichtsbach"

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	14.06.2018			
2 Gemeinderat	05.07.2018			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja x nein

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung, die Gestaltungssatzung gem. § 86 BauONW hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen wie folgt zu konkretisieren:

„Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Die Bezugsgröße des maßgeblichen Hauptbaukörpers ist die Mittelachse des 1. Obergeschosses. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.“

Begründung

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Wohnpark Habichtsbach sowie des Planes Erweiterung Wohnpark Habichtsbach ist die gestalterische Vorgabe einer Hauptfirstrichtung vorgesehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Kleinquartiere zu gewährleisten. Da aus der Vergangenheit Erfahrungen vorlagen, dass die Hauptfirstrichtung durch die Anordnung von abweichenden Nebengiebeln im Sinne der städtebaulichen Ordnung in den Hintergrund trat, wurde in die Pläne die Ergänzung aufgenommen, dass sich die Hauptfirstrichtung auf die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers beziehen muss.

Im Bereich des Bebauungsplanes Erweiterung Wohnpark Habichtsbach hat sich immer wieder die Schwierigkeit für die Bauherren ergeben, bei schmalen Baufenstern eine angemessene

sene Grundrissgestaltung zu verwirklichen und gleichzeitig die vorgegebene Firstrichtung über der längeren Mittelachse des Gesamtgebäudes einzuhalten. Der Wunsch, im rückwärtigen Bereich durch Flachdachanbauten die nutzbare Grundfläche zu vergrößern, war in mehreren Fällen aufgrund der entgegenstehenden Festsetzung zur Hauptfirstrichtung nicht genehmigungsfähig. Durch entsprechende Umplanungen nach vorheriger Beratung der Bauherren durch Kreis und Gemeinde ist es in den meisten Fällen gelungen, eine bebauungsplankonforme Planung zu entwickeln.

Bezogen auf die beiden Altpläne und die getroffenen Entscheidungen in den Einzelfällen gibt es aktuell keine Möglichkeit, nachträglich zu einer Veränderung der Festsetzung zu kommen. Einerseits stehen der Grundsatz der Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns und der Gleichheitsgrundsatz sowie andererseits der Vertrauensschutz derjenigen, die umgeplant haben, entgegen.

Anders sieht dies bei den noch zu bebauenden Grundstücken innerhalb des Plangebietes der 10. Änderung des Bebauungsplanes Wohnpark Habichtsbach aus (Umwandlung Friedhofsfläche in Wohnbaugrundstücke). In diesem innerhalb eines gesonderten Verfahrens geplanten Bereiches sind bisher keine Genehmigungen ausgesprochen worden, so dass eine Änderung der Festsetzung möglich ist.

Die Baugrundstücke, die für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind (insges. 7), sind z. Teil 15,71 m breit. Dies hat zur Folge, dass unter Beachtung der notwendigen Grenzabstände von beidseitig je 3 m bei einer traufenständigen Ausrichtung ein Gebäude mit max. 9,71 m X 9,71 m entstehen könnte. Eine Vergrößerung der Bautiefe ist aufgrund der Festsetzung zur Hauptfirstrichtung bezogen auf die Mittelachse nicht möglich.

Es wird vorgeschlagen, die gestalterische Vorgabe in der Form zu ändern, dass sich die Mittelachse lediglich auf das 1. Obergeschoss bezieht. So kann einerseits vermieden werden, dass durch Nebengiebel die Planungsabsicht unterlaufen wird und andererseits im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses innerhalb der Baugrenzen noch eine angemessene Erweiterung möglich ist. Durch diese Konkretisierung kann m. E. erreicht werden, dass die Bauwilligen nicht zu stark eingeschränkt werden, wobei gleichzeitig die städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Dachlandschaft beibehalten werden kann.

Die notwendige Änderungsentscheidung sollte zum jetzigen Zeitpunkt getroffen werden, damit die Grundstückserwerber bei ihren in Kürze beginnenden Planungen entsprechende Klarheit haben.

Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Klaus Gromöller