

## **Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ in Havixbeck**

### **Planungsanlass**

Das Gebiet der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ umfasst das Grundstück Schulstraße 10 (Flurstück 880 in der Flur 10). Das Grundstück wird durch ein Büro- und Verwaltungsgelände mit Kundenbereich in ein- bis zweigeschossiger Bauweise genutzt.

Anlass der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Eigentümers das bestehende Gebäude im nördlichen Teil (Kundenbereich) umzugestalten. Im Vergleich zu dem vorhandenen Bestand ist mit der geplanten Baumaßnahme keine bauliche Verdichtung verbunden.

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Flurstück wird derzeit durch zwei Bebauungspläne abgedeckt, die nicht mit dem baulichen Bestand auf dem Grundstück übereinstimmen, der im Wege der Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck wurde im Jahre 1970 rechtskräftig. Der Bebauungsplan umfasst südlich der Schulstraße zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Johannesstraße eine Grundstückstiefe. Für diese Grundstücke trifft der Bebauungsplan die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ in maximal zweigeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7. Im Hinblick auf die ursprünglich geplante Wohnbebauung sind die überbaubaren Flächen mit einem Abstand von ca. 5 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen, von denen das geplante Vorhaben abweicht. Dies betrifft die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, die hier für eingeschossige Baukörper mit 45 - 50° festgelegt sind sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Außenwandmaterialien, die als Ziegelrohbauten festgelegt sind.

Südlich angrenzend an diesen Bebauungsplan schließt der Bebauungsplan „Sentrupskamp“ an. Dieser setzt für die Bauflächen nördlich der

Johannesstraße „Allgemeines Wohngebiet“ in eingeschossiger geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 fest.  
Die überbaubaren Flächen liegen mittig innerhalb der Bauflächen mit Abstand zu der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. der südlich gelegenen Johannesstraße.

Das auf dem Flurstück 880 vorhandene Verwaltungs- und Bürogebäude ist abweichend von den Festsetzungen der Bebauungspläne als durchgängiger Baukörper zwischen Schuistraße im Norden und Johannesstraße im Süden im Wege der Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne errichtet worden.

Das Gebäude widerspricht damit den festgesetzten überbaubaren Flächen. Darüber hinaus wird die im Süden festgesetzte zulässige eingeschossige Bebauung durch den vorhandenen Bestand überschritten.

### **Planungsziel**

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umgestaltung des vorhandenen Gebäudes zu schaffen, soll nummehr der Bebauungsplan Schuistraße um den südlichen Teil des Flurstücks 880 erweitert werden, mit dem Ziel die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der zulässigen Geschossigkeit unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme und entsprechend dem vorhandenen Bestand anzupassen.

Darüber hinaus wird eine Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die gem. § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden, hinsichtlich der Zulässigkeit von Flachdächern und der Verwendung von Sandstein als Material für die Außenwände erforderlich.

Coesfeld, den 24.02.2010

Wolters Partner  
Architekten BDA Stadtplaner DASL