



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/032/2020

Havixbeck, **20.05.2020**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: **II 622-21/8**

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Betreff: Aufstellung eines Planes zur Änderung des Bebauungsplanes Sentrupskamp im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bau- und Gemeindeentwicklung	28.05.2020			
2 Gemeinderat	25.06.2020			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ der Gemeinde Havixbeck im Verfahren nach § 13 BauGB. Die Umgrenzung des Änderungsgebietes ist der Anlage 1 der Verwaltungsvorlage 032/2020 zu entnehmen.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat den der Verwaltungsvorlage 032/2020 als Anlage 2

alternativ

als Anlage 2 a

beigefügten Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Begründung

Auf dem betroffenen Änderungsgrundstück ist das alte Wohngebäude bereits abgebrochen worden. Auf dem Grundstück ist beabsichtigt, eine der Umgebung angepasste, jedoch intensivere Bebauung zu ermöglichen und das Maß der baulichen Nutzung den heutigen Verhältnissen anzupassen und zu erhöhen. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan „Sentrupskamp“ für das Änderungsgebiet in der Form zu ändern, dass die Anzahl der Vollgeschosse von I auf II geändert wird.

Grundlage der Planänderung ist eine vorliegende Planung zur baulichen Nutzung des Grundstückes durch ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten.

Erste Planvorstellungen sind bereits in der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 28.02.2020 vorgestellt worden. Über die nun vorliegenden - aufgrund der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates überarbeiteten - Planungsvarianten sind im Wege eines Umlaufverfahrens im Gestaltungsbeirat abgestimmt worden. Das Meinungsbild im Gestaltungsbeirat ist nicht einheitlich, so favorisieren 2 der gewählten Fachleute die Variante 1, 2 beratende Mitglieder aus der Politik haben sich für Variante 3 ausgesprochen. Der Unterschied dieser Varianten besteht in der Anordnung des neuen Baukörpers auf dem Grundstück, wobei Einigkeit darin besteht, die Dachneigung nicht zu erhöhen. Die vom Gestaltungsbeirat favorisierten Planungen (Planvariante 1 und Planvariante 3) sind der Verwaltungsvorlage 32/2020 als Anlagen 3 und 4 beigelegt.

Seitens der Verwaltung wird die Planvariante 3 bevorzugt, da hier eine Überschreitung der vorhandenen Baugrenzen vermieden wird. Hierdurch kann erreicht werden, dass auch im Hinblick auf die auf dem gegenüberliegenden Grundstück im Bau befindliche intensivere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die räumliche Wirkung des Straßenraumes in der Nähe zum Kreisverkehrsplatz ausreichend dimensioniert ist. Ein weiteres Heranrücken des neuen Mehrfamilienhauses mit einer dann auch vorgelagerten privaten Nutzung durch Terrassen und Balkone an die Straße, führt aus Sicht der Verwaltung zu einer Einschränkung der Raumwirkung an dieser Stelle, die städtebaulich nicht wünschenswert ist. Das Heranrücken der Wohnbebauung an die Straße bleibt so dann auch konsequenterweise der schon bestehenden Einfamilienhausbebauung mit einer Nutzung der Außenflächen im hinteren Grundstücksbereich vorbehalten.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Gemeindeentwicklung werden seitens der Verwaltung die verschiedenen Planungsvarianten kurz vorgestellt und erläutert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann bei beiden Planungsvarianten beibehalten werden. Hierdurch wird eine Zunahme an Bodenversiegelung ausgeschlossen und es bleibt der Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur erhalten.

Lediglich die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird von I auf II angehoben, um der Bedarfsdeckung an innerörtlichem Wohnraum näher zu kommen. In dem Zusammenhang der Anhebung der Geschossigkeit muss auch die mit 0,4 festgesetzte Geschossflächenzahl auf 1,2 angehoben werden. Hierdurch wird eine Nachverdichtung ermöglicht, die keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur hat.

Die im Bebauungsplan „Sentrupskamp“ durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird bei der Planungsvariante 1 überschritten, so dass bei dieser Variante die vordere Baugrenze entsprechend dem benachbarten Grundstück bis auf 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze erweitert werden muss.

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da durch die begehrte Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Gem. §13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen.

Um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben empfehle ich Ihnen, die entsprechende Änderungsplanung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Planänderungskosten werden von dem Antragsteller getragen.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1	Darstellung des Änderungsgebietes
Anlage 2	Änderungsentwurf Planvariante 1
Anlage 2 a	Änderungsentwurf Planvariante 3
Anlagen 3 und 4	favorisierte Planungen des Gestaltungsbeirates