



Havixbeck, **18.10.2012**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/24 b

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ☐ ja ☒ nein

Betreff: **Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes "Pieperfeld"**

Beratungsfolge

Termin

- 1 Bau- und Verkehrsausschuss
- 2 Gemeinderat

25.10.2012
15.11.2012

Abstimmungsergebnis		
Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Planes zur 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Pieperfeld“ mit dem Inhalt, dass künftig für den Bereich des Bebauungsplans „Pieperfeld“ Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohnungen haben dürfen. Der Änderungsbereich gilt für das gesamte Baugebiet Pieperfeld. und ist als Anlage 2 der Verwaltungsvorlage Nr. 112/2012 dargestellt.
Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat den Änderungsplan mit Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Der Eigentümer des Grundstücks Flur 39, Flurstück 222 hat mit Schreiben vom 24.09.2012 beantragt, den Bebauungsplan „Pieperfeld“ in der Form abzuändern,

dass die Schaffung einer dritten Wohneinheit ermöglicht wird. Das Schreiben des Antragstellers ist als Anlage 1 der Verwaltungsvorlage Nr. 112/2012 beigelegt.

Der Bebauungsplan „Pieperfeld“ setzt für einen großen Teil des Baugebietes „Reines Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO mit der Einschränkung, dass Wohngebäude (Einfamilienhaus und Doppelhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen“, sowie „Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO mit der Einschränkung, dass Wohngebäude (Einfamilienhaus und Doppelhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen“ fest. Die Schaffung einer 3. Wohneinheit ist in diesen Bereichen bislang nicht möglich.

In einer Vielzahl von Bebauungsplänen der Gemeinde Havixbeck wie z.B. Flothfeld I und II, Südost, Gennerich I, Blick, wurden Höchstbegrenzungen der in einem Wohnhaus möglichen Wohneinheiten nicht festgelegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pieperfeld“ wurde die Festsetzung bezüglich der Höchstbegrenzung getroffen, um das damalige Ziel der Landesplanung, möglichst eine niedrige Siedlungsdichte (höchstens 50 EW pro ha), zu erreichen.

Laut Auskunft unseres Bürgerbüros wohnen heute 973 Menschen mit Haupt- und Nebenwohnsitz im Baugebiet Pieperfeld. Bei einer Fläche von 19,86 ha ergibt das 48 EW pro ha. Damit wurde bislang die seinerzeit gewünschte Siedlungsdichte von höchstens 50 EW pro ha nicht erreicht.

Da nach heutigen Erkenntnissen ein wirtschaftlicher und ökologischer Umgang mit Bauland erforderlich ist, könnte eine Nachverdichtung des Wohngebietes Pieperfeld in der Form erfolgen, dass die rechtliche Voraussetzung zur Schaffung einer 3. Wohneinheit durch Änderung des Bebauungsplanes „Pieperfeld“ ermöglicht wird.

Da es sich bei der gewünschten Bebauungsplanänderung um einen Grundzug der Planung handelt, ist ein förmliches Änderungsverfahren erforderlich, das u.a. eine Auslegung des Änderungsplanes vorsieht.

3. Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Kosten werden von dem Antragsteller getragen.



Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 Schreiben des Grundstückseigentümers vom 24.09.2012

Anlage 2 Darstellung des Änderungsbereiches

Anlage 3 Übersichtsplan