



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/018/2022

Havixbeck, **18.01.2022**

Fachbereich: **Fachbereich II**

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

Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**

Tel.: **02507/33155**

**Betreff: Aufstellung eines Planes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Sentrupskamp" mit Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	01.02.2022			
2 Gemeinderat	10.02.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt die Aufstellung eines Planes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ der Gemeinde Havixbeck im Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat, den Planentwurf mit Begründung für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt.

Die Umgrenzung des Änderungsgebietes ist der **Anlage 1** zu dieser VO/018/2022 zu entnehmen.

Begründung

Auf dem Änderungsgrundstück ist aktuell ein Wohnhaus mit einer Gastronomie im Erdgeschoss vorhanden. Dieses Gebäude ist in das direkt angrenzende rechte Nachbarhaus integriert, welches mit einer Zierfassade im oberen Gebäudebereich und mit Backstein und einem Sandsteinsockel im unteren Gebäudebereich versehen ist.

Da die Gebäudesubstanz abgängig ist und auch die verkehrliche Situation an dieser Stelle (Ecke Josef-Heydt-Straße/Geschwister-Scholl-Straße) durch eine schlechte Einsehbarkeit immer wieder zu nicht unerheblichen Gefahrensituationen führt, wird ein Abriss und eine Neubebauung des linken Gebäudes angestrebt. Der rechte Gebäudeteil soll aufgrund seines

städtebaulichen Wertes für die Ortsgeschichte der Gemeinde Havixbeck erhalten bleiben und wieder in den Neubau integriert werden.

Der Neubau soll von der Geschwister-Scholl-Straße um ca. 2m abgerückt werden, so dass dadurch die Verkehrssicherheit erheblich erhöht wird. Darüber hinaus wird das Gebäude ebenfalls um ca. 2m von dem Rad- und Fußweg an der Josef-Heydt-Straße abgerückt sein, so dass auch hier von einer Verbesserung dieses neuralgischen Punktes ausgegangen werden kann.

Erste Entwürfe sind bereits im Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck vorgestellt worden, letztmalig am 05.11.2021. Nach intensiven Diskussionen und einem regen Austausch wurden die Pläne den Empfehlungen dieses Gremiums angepasst (siehe hierzu **Anlage 2** zu dieser VO/018/2022).

Die im Bebauungsplan festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 kann bei den Planentwürfen beibehalten werden. Hierdurch wird eine Zunahme der Bodenversiegelung ausgeschlossen. Darüber hinaus bleibt so der städtebauliche Charakter der umliegenden Bebauung erhalten.

Die Zahl der höchstzulässigen **Vollgeschosse** wird ebenfalls nicht geändert, sie lässt aktuell II Geschosse zu. Im Sinne einer sanften Nachverdichtung und der Bedarfsdeckung an innerörtlichem Wohnraum wird das linke Gebäude um ein Geschoss erweitert und diese Festsetzung ausgenutzt. Perspektivisch wird die Anzahl der Wohneinheiten von 2 auf 3 erhöht.

In diesem Zusammenhang muss die mit 0,7 festgesetzte **Geschossflächenzahl (GFZ)** auf 1,2 angehoben werden, wie es in der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Die somit ermöglichte Nachverdichtung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur und wurde auch bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ realisiert.

Die **Dachneigung** wird von 25° - 40° auf 30° - 45° angehoben, so dass die Grundfläche des Dachgeschosses besser ausgenutzt werden kann. Somit kann ebenfalls die Wohnfläche gesteigert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten **Baugrenzen** werden mit den Entwürfen zur Neubebauung nach Norden zum Nachbargrundstück überschritten. Somit muss die hintere Baugrenze erweitert werden. Die Baugrenzen nach Süden und Westen (Josef-Heydt-Straße und Geschwister-Scholl-Straße) werden in diesem Zusammenhang an die Pläne angepasst, um dauerhaft die bereits angesprochene Verkehrssicherheit zu gewährleisten. An diesen Grenzen werden die Baugrenzen dementsprechend zurück genommen.

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

Entfällt, die Planungskosten werden von dem Antragsteller übernommen

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Darstellung des Änderungsgebietes im Bebauungsplan „Sentrupskamp“

Anlage 2: Entwürfe Neubebauung (nur im RIS)