



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/034/2022

Havixbeck, **15.03.2022**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: 622-21/6, II/21

Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**

Tel.: **02507/33155**

Betreff: Aufstellung eines Planes zur 16. Änderung des Bebauungsplanes "Stapeler/Altenberger Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	29.03.2022			
2 Gemeinderat	07.04.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt nach Beratung die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 16. Änderung des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, entsprechend dem der VO/034/2022 als Anlage 1 beigefügten Planentwurf.

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.

Begründung

Die Gemeindeverwaltung hat ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Straße“ erreicht, da auf dem Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 11, Flurstück 358 ein neues Wohnquartier entstehen soll. Hierfür soll das aktuelle Bestandsgebäude zurückgebaut werden.

Ausschlaggebend für diese Überlegungen ist, dass der Bedarf an Wohnraum auch in der Gemeinde Havixbeck stetig wächst und Grundstücke im Gemeindegebiet auch für Kaufinteressenten und Mieter aus dem Umland attraktiv sind. Ziel ist es, das 1238 m² große Grundstück effektiver ausnutzen zu können und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Hier stehen vor allem die Themen Nachhaltigkeit und Identität mit dem Ort im Fokus.

Da sich das Grundstück an einer sehr prägnanten Stelle im Ortskern befindet, wurden bereits Planungen zu dem Projekt in mehreren Sitzungen des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck besprochen, letztmalig am 11.03.2022. Im Sinne einer ortsverträglichen Nachverdichtung wurden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gegeben, die zum einen die städtebauliche Einheit wahren, zum anderen aber auch eine wirtschaftliche Nachverdichtung zulassen.

Die Planungen sehen zwei Gebäude vor, die durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Der Zugang zu den Wohngebäuden ist von der Straße Auf der Wenge mittig erreichbar. Je Wohnhaus sind 5 Wohneinheiten geplant, so dass insgesamt 10 Wohneinheiten entstehen. Diese sollen barrierefrei, altersgerecht und mit einem nachhaltigen Energiekonzept (EFH 40) ausgebaut werden. Die erdgeschossigen Wohnungen haben grundsätzlich einen privaten Gartenanteil, die Obergeschosse erhalten Loggien, bzw. Terrassen. Darüber hinaus ist angedacht, Synergien mit dem Altenheim Marienstift an der Altenberger Straße zu nutzen – sofern die Bedarfe gegeben sind.

Die Tiefgarage soll von der Altenberger Straße zugänglich sein.

Das Fassadenkonzept sieht in weiten Teilen eine helle Klinkerfassade mit akzentuierten Sandsteinelementen vor. Der Sandstein ist hier nicht zufällig gewählt, so soll dieser die Identität und Geschichte des Ortes Havixbeck modern interpretieren.

Das Ergebnis der ausführlichen Diskussionen kann der Anlage 2 zu dieser VO/034/2022 entnommen werden.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan lässt die gewünschte Bebauung nicht zu. Für diesen Bereich gelten folgende Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 (zwingend), zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze), 25-30° Dachneigung. Die Firstrichtung ist traufständig zur Altenberger Straße.

Vorgesehen ist, den Neubau in ebenfalls zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Um eine ökonomisch vertretbare Nachverdichtung auf dem großen Grundstück gewährleisten zu können, muss das **Baufeld** vergrößert werden. Durch den vorgegebenen Flurstückszuschnitt zieht diese Vergrößerung des Baufeldes eine Änderung der **Firstrichtung** mit sich, so dass der Neubau traufständig zu der Straße Auf der Wenge geplant ist. Darüber hinaus müssen nunmehr auch die **GRZ** auf 0,4 und die **GFZ** auf 0,8 (zwingend) angehoben werden, wodurch auch das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der zur Zeit geltenden BauNVO berücksichtigt wird. Um das Dachgeschoss besser ausnutzen zu können, wird die Dachneigung auf 25-35° erhöht.

An den zuvor beschriebenen Änderungen, die zu einer verbesserten Nutzung der Grundstücke führen, sollen auch die östlichen Nachbargrundstücke Anteil haben, so dass diese ebenfalls in den Änderungsbereich mit einbezogen werden.

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Träger öffentlicher Belange oder Nachbarkommunen sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen.

Um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben wird seitens der Gemeindeverwaltung empfohlen, die entsprechende Änderungsplanung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Vor Rechtskraft der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Straße“ ist beabsichtigt, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Realisierung des konkreten und im Gestaltungsbeirat behandelten Entwurfes abzusichern.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, die Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Änderungsbereich zur 16. Änderung des B-Planes „Stapeler/Altenberger Straße“

Anlage 2: Begründung zur 16. Änderung des B-Planes „Stapeler/Altenberger Straße“

Anlage 3: Planentwurf städtebauliches Konzept „Sandsteinquartier“ (nur im RIS)