



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/051/2022

Havixbeck, **27.05.2022**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: **II/21, 622-21/50**

Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**

Tel.: **02507/33155**

Betreff: Antrag eines Anliegers auf Änderung des Bebauungsplanes "Flothfeld VII"

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	14.06.2022			
2 Gemeinderat	23.06.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Flothfeld VII“ zur Schaffung einer Baumöglichkeit für Reihenhäuser mit 5 Wohneinheiten nicht zu entsprechen.

Darüber hinaus beabsichtigt der Rat der Gemeinde Havixbeck über eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten erneut Beschluss zu fassen, sofern konkretere Unterlagen inklusive nachbarschaftlicher Einverständnisse vorgelegt werden.

Begründung

Bei der Gemeindeverwaltung wurde am 09.03.2022 ein Antrag eingereicht, den Bebauungsplan „Flothfeld VII“ zu ändern (siehe **Anlage 1** zu dieser VO/051/2022). Die Antragsteller möchten den aktuell bestehenden Altbestand auf dem Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1889 abreißen und mit einer Reihenhausbauung mit 5 Wohneinheiten, alternativ mit zwei Doppelhäusern, bebauen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Flothfeld VII“ lässt die begehrte Bebauung aktuell nicht zu. Die Festsetzungen sehen an dieser Stelle eine Bebauung mit Einzelhäusern vor, darüber hinaus ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Um das Vorhaben der Reihenhausbauung realisieren zu können, müssten mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flothfeld VII“ geändert werden. So müsste zum einen das **Baufeld vergrößert** werden. Dieses ist aktuell ca. 28 m lang (Nord-Süd-Ausrichtung) und ca. 19 m breit (Ost-West-Ausrichtung). Für eine optimale Ausnutzung im Sinne von einer

Reihenhausbebauung mit 5 Wohneinheiten ist darüber hinaus eine Anpassung des Baufeldes in Nord-Süd-Ausrichtung auf 39 m notwendig.

Im Zuge der Baufelderweiterung müsste die **maximale Länge** für eine zusammenhängende Bebauung von aktuell im Bebauungsplan möglichen 25 m Baulänge auf 30 m erhöht werden, wenn von einer durchschnittlichen Breite von 6 m pro Reihenhaus ausgegangen wird..

Ebenfalls geändert werden müsste die Festsetzung der **Hausform**. Aktuell sind in dem Geltungsbereich nur Einzelhäuser festgesetzt und somit nur diese zulässig. Eine Bebauung mit Reihenhäusern ist aktuell nicht möglich.

Wie geschrieben, sind in dem Geltungsbereich des Flurstücks nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Daher ist die alternative Planung (siehe hierzu ebenfalls **Anlage 1** zu dieser VO/051/2022) mit zwei Häusern mit 2 Wohneinheiten (entspricht den angedachten zwei Doppelhäusern) im Sinne einer nachhaltigen Bebauung der Innentwicklung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Da auch in diesem Falle das Baufeld zu klein ist, müsste eine **Baufelderweiterung** (Nord-Süd-Ausrichtung) stattfinden. Eine Änderung in diesem Sinne ist grundsätzlich begrüßenswert, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht tangiert werden und sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt. Voraussetzung ist eine gesicherte Erschließung des hinteren Hauses und eine Teilung des Grundstückes.

Sofern der Rat der Gemeinde Havixbeck diese Entwicklung befürwortet, obliegt es dem Antragsteller, die eingereichten Unterlagen zu konkretisieren und die Stellungnahmen der angrenzenden Nachbarschaft einzuholen.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Vergrößerung von Baufeldern im Sinne einer Nachverdichtung von Grundstücken erstrebenswert, da mit dem Gut Boden schonend umgegangen werden soll und muss. Die begehrte Bebauung mit Reihenhäusern ist jedoch aus städtebaulicher Sicht abzuweisen.

Da die Umgebungsbebauung durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist, ist die Alternativplanung städtebaulich vertretbar, hierzu müssen aber erneute und konkretisierte Unterlagen eingereicht werden, ebenso die nachbarschaftlichen Einvernehmen.

Aus den vorgenannten Gründen und auch aufgrund des Vertrauensschutzes gegenüber der anderen Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer wird empfohlen, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes aktuell nicht zu entsprechen.

Finanzielle Auswirkungen

Entfällt.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Antrag auf Bebauungsplanänderung vom 09.03.2022

Anlage 2: Auszug aus dem B-Plan „Flothfeld VII“ mit dem betroffenen Flurstück

