

Begründung

Zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ der Gemeinde Havixbeck

1. Beschluss zur Änderung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 beschlossen, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sentrupskamp“ nach den Vorschriften des § 13 BauGB eine vereinfachte Änderung durchzuführen. Ziel der Planung ist zum einen eine sanftere Nachverdichtung auf dem Grundstück. Darüber hinaus soll die verkehrliche Gefahrenstelle in dem Kreuzungsbereich entschärft werden. Die Planungen sehen eine der Umgebung angepasste, jedoch erweiterte Bebauung vor.

2. Lage des Plangebietes

Der anliegende Planausschnitt zeigt die räumliche Lage des Änderungsbereiches.

3. Zweck und Inhalt der vereinfachten Bebauungsplanänderung

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 und mit Backstein und einem Sandsteinsockel im unteren Gebäudebereich versehen ist.

Da die Gebäudesubstanz abgängig ist und auch die verkehrliche Situation an dieser Stelle durch eine schlechte Einsehbarkeit immer wieder zu nicht unerheblichen Gefahrensituationen führt, wird ein Abriss und eine Neubebauung des linken Gebäudes angestrebt. Das rechte Gebäude 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.

Die im Bebauungsplan festgesetzte **GRZ** von 0,4 kann bei den Planentwürfen beibehalten werden.

Die Zahl der höchstzulässigen **Vollgeschosse** wird ebenfalls nicht geändert, sie lässt aktuell II Geschosse zu. Im Sinne einer sanfteren 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 **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.

4. Sonstige Belange

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird. Gemäß § 13 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.

48329 Havixbeck, 28.02.2022
Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
In Vertretung



Böse