



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/115/2022

Havixbeck, **29.08.2022**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: 622-21/14, II/21

Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**

Tel.: **02507/33155**

Betreff: Aufstellung eines Planes zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Südost" 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	13.09.2022			
2 Gemeinderat	22.09.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Südost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, entsprechend dem dieser VO/115/2022 als Anlage 1 beigefügten Planentwurf.

2. Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat, den Planentwurf mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen, 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 „Südost“ erreicht (siehe auch Anlage 3 zu dieser VO/115/2022). Die Antragsteller möchten die Möglichkeit erhalten, auf dem großen Grundstück (Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstück 285; 810 m²) den hinteren Bereich im Rahmen einer Nachverdichtung bebauen zu können. Der Antrag auf Bebauungsplanänderung bedingt sich durch den Wunsch einer zukunftsorientierten, barrierefreien Wohnmöglichkeit, die im Sinne der Innentwicklung so ressourcenschonend wie möglich erfolgen soll.

Grundsätzlich wird eine Bebauungsplanänderung immer für einen städtebaulich zusammenhängenden Bereich durchgeführt (hier: acht Grundstücke). Nachdem dieser definiert wurde,

wurden alle Beteiligten zu einem Gespräch im Sitzungssaal der Gemeinde Havixbeck eingeladen. Dabei wurden die Vor- und Nachteile inkl. der neuen Möglichkeiten aufgrund einer Bebauungsplanänderung besprochen und die individuellen Wünsche der Nachbarschaft diskutiert. Am Ende konnte festgestellt werden, dass von den acht eingeladenen und zum angedachten Änderungsbereich gehörenden Parteien lediglich vier eine Änderung wünschen und sich vorstellen können, ihr Grundstück im Rahmen einer Nachverdichtung weiter auszunutzen.

Aktuell gelten für den Bebauungsplan „Südost“ und den angestrebten Geltungsbereich folgende Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, eingeschossige Bebauung, 45-50° Dachneigung, Satteldach.

Vorgesehen ist, dass die Änderung des Bebauungsplanes an so wenigen Stellen wie möglich bemerkbar wird. So soll zum einen das **Baufeld** der Antragsteller vergrößert werden, da die anderen Baufelder als ausreichend groß angesehen werden, so dass eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke bereits jetzt gegeben wäre.

Darüber hinaus soll die **GFZ** von 0,5 auf 0,8 erhöht werden, was eine bessere Ausnutzbarkeit der Wohnfläche ermöglicht. Es wurde bewusst auf die maximal mögliche Obergrenze von 1,2 der GFZ gem. § 17 der aktuell gültigen BauNVO verzichtet, so dass eine maßvolle und der Umgebungsbebauung angepasste Nachverdichtung gewährleistet bleiben kann.

Zuletzt soll die Dachneigung zugunsten einer **maximalen Gebäudehöhe** aufgegeben und nunmehr auf 10 m festgesetzt werden. Die direkt angrenzenden Nachbarn und die meisten der aktuell bestehenden Bestandsbauten in der Nachbarschaft sind bereits jetzt knapp 10 m hoch. Damit neben der Ausnutzbarkeit der Wohnfläche auch eine moderne und energetische Dämmung erfolgen kann, erscheint diese maximale Gebäudehöhe als vertretbar.

Das Verfahren kann im Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird und die gesetzlich vorgegebene Obergrenze der Grundfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten wird (20.000 m²). 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.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, die Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Änderungsbereich zur 6. Änderung des B-Planes „Südost“

Anlage 2: Begründung zur 6. Änderung des B-Planes „Südost“

Anlage 3: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Südost“

