

Havixbeck, **20.01.2024**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: 622-21/10a, IV/11
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**
Tel.: **02507/33155**

Aufstellung eines Planes zur 9. Änderung des Bebauungsplanes "Stiftsdorf Hohenholte" 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	31.01.2024			
2 Gemeinderat	15.02.2024			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, entsprechend den dieser VO/003/2024 als Anlage 1 und 2 beigefügten Planentwürfen.
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 und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Begründung

Die Gemeindeverwaltung hat ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“ erreicht (siehe auch Anlage 3 zu dieser VO/003/2024). Auf dem Grundstück (Gemeinde Havixbeck, Gemarkung Havixbeck, Flur 40, Flurstück 95) befindet sich aktuell das Gebäude der ehemaligen Volksbank Baumberge eG. Nachdem bereits im Vorfeld die bestehende Volksbank-Filiale geschlossen wurde, wurde zu Juni 2020 der nachfolgende Geldautomaten-Standort aufgrund der vielen Sprengungen ebenfalls aufgegeben.

Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu der denkmalgeschützten Kirche St. Georg und liegt somit im Ortskern von Hohenholte. Aktuell existiert auf dem Grundstück ein kleines, giebelständiges Gebäude. Dieses soll abgerissen und das Baufeld angepasst werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit und somit Wirtschaftlichkeit des Grundstückes zu erzielen.

Da das Projekt an prägnanter Stelle und im Stiftsbereich von Hohenholte liegt, wurden die Planunterlagen bereits am 12.05.2023 dem Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck vorgestellt. Dieser befand die Planentwürfe für gut, kleinere Abstimmungen mit dem LWL-Denkmalerschutz und Anpassungen bzgl. der Höhe wurden durchgeführt und vorgenommen (siehe hierzu auch Anlage 4 zu dieser VO/003/2024).

Die Nachbarschaft ist geprägt durch kleinteilige Bebauung und verschiedene Fassaden, Farben und Materialitäten. Aktuell ist vorgesehen, in dem Neubau 5 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 450 m² unterzubringen. Dafür soll neben der Geschossigkeit (I auf II) und der Erhöhung der Drenpelhöhe auch das Baufeld erweitert werden. Um eine Realisierung der vorgestellten Entwürfe zu ermöglichen, muss auch die Firstrichtung angepasst werden.

Konkret sollen folgende Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung vorgenommen werden:

- Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse,
- GFZ von 0,5 auf 0,7,
- Änderung der Hauptfirstrichtung,
- Flachdach als untergeordnetes Bauteil zulässig
- Änderung der Baugrenze,
- Erhöhung der Drenpelhöhe von 0,50 m auf 1,00 m, gemessen ab Fußbodenoberkante bis zum Anschnitt der Außenmauer und
- Der Bezugspunkt der Sockelhöhe (vorher nicht definiert, nunmehr durch die Straßenbezeichnung festgesetzt).

Ausnahmsweise zulässig sollen nunmehr auch sein:

- Fensterfarben (neben weiß sind auch andere Farben ausnahmsweise zulässig)
- Farbe und Materialität der Außenwandflächen
- Abstand der Dacheinschnitte von Giebeln, Graten und Kehlen

Diese Ausnahmen unterliegen immer einer Einzelfallprüfung und müssen mit den jeweiligen Fachämtern, mindestens mit dem LWL-Denkmalerschutz, abgestimmt werden.

Nicht zulässig sind **Dachaufbauten** wie Gauben oder Giebel, da in direkter Nachbarschaft die denkmalgeschützte Kirche St. Georg liegt und das Stiftsensemble in seiner gestalterischen Wahrnehmung erhalten bleiben soll.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, die Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Änderungsbereich zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“

Anlage 2: Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“ (nur im RIS)

Anlage 3: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Stiftsdorf Hohenholte“ (nur im RIS)

Anlage 4: Angepasstes Bauvorhaben des Büros Brüning + Hart, Stand 14.12.23 (nur im RIS)

