

Havixbeck, **21.02.2024**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: 622-11/63, IV/11
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**
Tel.: **02507/33155**

Aufstellung eines Planes zur 1. vereinfachten Änderung der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes "Masbeck - Teil 1" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	06.03.2024			
2 Gemeinderat	21.03.2024			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt die Aufstellung eines Planes zur 1. vereinfachten Änderung der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Masbeck – Teil 1“ gem. der Anlage 1 zu dieser VO/025/2024. Ziel der Planung ist die Bebauung mit Wohngebäuden mit sozial geförderten Wohneinheiten.

2. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

3. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt, der betroffenen Öffentlichkeit innerhalb angemessener Frist gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

Begründung

Auf die VO/008/2024 wird verwiesen.

Ausschlaggebend für die Bebauungsplanänderung ist der auch in der Gemeinde Havixbeck größer werdende Druck, Wohnungen im Bereich des sozial geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Es soll neuer, energieeffizienter und preiswerter Wohnraum für ca. 50 Bürgerinnen und Bürger in Havixbeck geschaffen werden, wobei die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen in Anspruch genommen werden soll. Ziel ist es, das Mietpreisniveau im Vergleich zum aktuellen Neubaumietpreis in Havixbeck deutlich zu unterschreiten.

Aus dem Grundstück Gemeinde Havixbeck, Gemarkung Havixbeck, Flur 1, Flurstück 447 sollen drei Flurstücke herausparzelliert werden.

Zwei der Grundstücke sollen mit einem Wohngebäude à 10 Wohneinheiten im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus bebaut werden. Für diese Bebauung existiert bereits im Gemeindegebiet ein Referenzobjekt am Plaggenesch 13-15.

Auf dem dritten Grundstück soll Wohnobjekt für das Stift Tilbeck errichtet werden.

Die aktuell rechtskräftige 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Masbeck – Teil 1“ setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Diese Zahl gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der mit einem Gebäude überbaut werden darf.

Mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut werden, darf diese festgesetzte GRZ grundsätzlich um 50% angehoben werden (sog. GRZ II), maximal auf 0,8. Dieser Maximalwert soll nunmehr ermöglicht werden.

Da die Grundlagen der Bauvorhaben für den sozialen Wohnungsbau durch das angesprochene Referenzobjekt bereits erarbeitet wurden, kann nach Rechtskraft dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zeitnah mit der Bauantragsstellung begonnen werden, ggf. bereits parallel zum Planverfahren. Sofern während des Planverfahrens keine unvorhergesehenen Bedenken oder Probleme erscheinen, geht der Vorhabenträger von einer Vermietung der Wohnungen zum 4. Quartal 2025 aus.

Da durch die begehrte Änderung die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung gem. der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist ebenso nicht erforderlich wie die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Planentwurf (nur im RIS)

Anlage 2: Begründung (nur im RIS)

Anlage 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (nur im RIS)