

Havixbeck, **21.03.2024**
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 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 Anlagen 1 bis 3 zu dieser VO/025/2024/1. 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.
Auf die VO/025/2024 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.

Aufgrund der zeitlichen Eile des Planverfahrens konnte die Gemeindeverwaltung erst jetzt eine rechtliche Einordnung zu der Anlage 1 (zeichnerischer Entwurf) und Anlage 2 (Begründung) der VO/025/2024 einholen. Diese müssen geringfügig angepasst werden.

- Die Anlage 1 zu dieser VO/025/2024/1 – Planentwurf – wurde um den Punkt 2.2 der textlichen Festsetzung ergänzt:
„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 14 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu 100 vom Hundert überschritten werden (gem. § 14 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).“
⇒ Somit ist eine konkrete Festsetzung zu einer abweichenden Grundfläche sichergestellt.
- Anlage 2 zu dieser VO/025/2024/1 – Begründung – beinhaltet nunmehr eine Ergänzung:
„Die mit der abweichenden Bestimmung zur zulässigen Grundfläche verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden sind im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überschlägig ermittelt worden. Das mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich verbundene Biotopwertdefizit wird auf externen Ausgleichflächen über das Ökokonto der Gemeinde Havixbeck kompensiert. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange dafür entschieden, den Wohnbedürfnisse und den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung trotz der nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden durch eine maßvolle Erhöhung der zulässigen Grundfläche Rechnung zu tragen.“
⇒ Da die Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung der GRZ „nach oben“ zulassen soll (Erhöhung der bisher möglichen GRZ II), sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Vor diesem Hintergrund wurde der Gemeindeverwaltung angeraten, die Begründung der

vorgesehenen Änderung um Erwägungen zu den nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu ergänzen.

- Die ursprüngliche Anlage 3 der VO/025/2024 bleibt unberührt, wird dieser VO/025/2024/1 aufgrund einer besseren Übersichtlichkeit nochmals angehängt.

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)