

## Gemeinde Havixbeck

### 1. vereinfachte Änderung der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Masbeck – Teil 1“

## Begründung

### Beschluss zur Änderung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am dd.mm.yyyy beschlossen, für die rechtsverbindliche 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Masbeck – Teil 1“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB durchzuführen.

### Lage des Plangebietes

Das Änderungsgebiet ist in anliegendem Planausschnitt umrandet dargestellt.

### Zweck und Inhalt der vereinfachten Bebauungsplanänderung

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.

Die 1. vereinfachte Änderung der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplans erfolgt mit der Zielsetzung, unter Beibehaltung der planerischen Grundkonzeption des Bebauungsplanes die bestehende, gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässige GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete grundsätzlich beizubehalten. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der Grundfläche und der Berechnung der allgemeinen GRZ als sog. **GRZ II** mitzurechnen (§ 19 BauNVO). Diese soll nunmehr auf einen Wert von **0,8** erhöht werden (vormals 0,6). Dies ermöglicht, die Bebauung im Sinne des sozial geförderten Wohnungsbaus voranzubringen.

Durch die Größe des jeweiligen Bauvorhabens sind Grundstücksgrößen erforderlich, die nicht überall auf dem Gemeindegebiet zu finden sind. Somit sind die begehrten Vorhaben an anderer Stelle nicht bis kaum realisierbar. Darüber hinaus bietet eine Agglomeration sozialer Wohnprojekte einen Standortvorteil für jedes Vorhaben.

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.

### Sonstige Belange

Die sonstigen Festsetzungen der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Masbeck – Teil 1“ werden nicht berührt.

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit oder Nachbarkommunen sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen. Um den Trägern öffentlicher Belange 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.

48329 Havixbeck, 19.03.2024

Der Bürgermeister

Jörn Möltgen