

Havixbeck, **14.11.2024**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: IV/11
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**
Tel.: **02507/33155**

Evaluierung der Grundsätze für Einzelfallprüfungen von Bauvorhaben

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	27.11.2024			
2 Gemeinderat	12.12.2024			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Grundsätze für Einzelfallprüfungen, wie in der VO/098/2023 beschrieben und durch den Gemeinderat nachgeschärft beschlossen, nicht vollumfänglich praktikabel sind.

2. Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt, dass die Verwaltung die nachfolgenden, überarbeiteten Kriterien für Bauvorhaben, sofern im Rahmen eines Bauvorhabens Abweichungs- oder Befreiungsanträge oder ein Antrag auf Zulässigkeit einer Ausnahme gestellt werden, eigenständig anwenden kann, wenn es sich um eines oder mehrere der nachfolgenden Kriterien handelt:

- a) Geringfügige Überschreitung der Baugrenzen,
- b) Abweichung von den Festsetzungen der Dachneigung oder Dachform,
- c) Abweichung von gestalterischen Festsetzungen, sofern diese der Wärmedämmung oder Nachhaltigkeit dienen,
- d) Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung,
- e) Abweichung von der festgesetzten Baulinie,
- f) Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf bis zu drei Wohneinheiten im Baugebiet unter Nachweis der erforderlichen Stellplätze und/oder
- g) Erhöhung der Drempelhöhe.

3. Dem Gemeinderat werden Bauanträge zur Beschlussfassung vorgelegt, sofern diese sich auf die Erhöhung der Geschossigkeit und/oder die Kubatur eines Gebäudes beziehen und diese Punkte erkennbare Auswirkungen auf die Nachbarbebauung haben. Die Zustimmung der unmittelbar angrenzenden Nachbarn ist hierbei vorzulegen.

4. Bauvorhaben, die von städtebaulicher Relevanz sind oder an neuralgischen Punkten im Gemeindegebiet liegen, werden dem Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck vorgestellt. Das Gremium gibt eine Empfehlung zur Beschlussfassung für den Bauausschuss.

Begründung

Auf die VO/098/2023 wird verwiesen.

Dem Gemeinderat wurden mit der VO/098/2023 Kriterien unterbreitet, die Grundsätze für die Prüfung von Einzelfallvorhaben im Rahmen von Bauanträgen schaffen sollten. Diese wurden konkret in der VO/098/2023 benannt. Hierbei sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, um die Verfahren zu beschleunigen. Darüber hinaus sollten die verschiedenen Gremien, allen voran der Bauausschuss, durch die Kriterien Entlastung finden.

Im Rahmen der politischen Diskussion wurden die Beschlussvorschläge Nr. 2, 3 und 4 erweitert, bzw. nachgeschärft. Der Beschlussvorschlag Nr. 2 wurde eine Berichterstattung am Ende des Jahres 2024 erweitert. In den Beschlussvorschlag Nr. 3 wurde die Zustimmung der Nachbarschaft mit aufgenommen. Der Beschlussvorschlag Nr. 4 wurde neu aufgenommen und beinhaltet die Beteiligung des Gestaltungsbeirates.

In der Praxis hat sich herausgestellt, dass sechs Bauvorhaben bei der Gemeindeverwaltung eingereicht wurden, die einen Abweichungs- oder Befreiungsantrag beinhalteten. Diese wurden teilweise aufgrund der in der VO/098/2023 beschlossenen Kriterien dem Gemeinderat zur politischen Diskussion vorgestellt (siehe auch Anlage 1 zu dieser VO/126/2024 und die Ratsvorlagen VO/005/2024, VO/005/2024/1, VO/039/2024 und VO/060/2024 und die jeweilige Niederschrift dazu).

Hierbei bezogen sich die Abweichungsanträge, die dem Rat der Gemeinde Havixbeck in Form von Ratsvorlagen zur Beratung unterbreitet wurden, in vier der sechs Fälle auf die Höhe des jeweiligen Gebäudes. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die alten Bebauungspläne der Gemeinde Havixbeck in der Regel eine Festsetzung bzgl. einer Drempelhöhe enthalten, die den heutigen energetischen und wohnlichen Standards nicht mehr gerecht werden können.

Durch das Vorstellen der Bauvorhaben im Bauausschuss und ggf. vorgeschaltet im Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck, wurde das Ziel, die Gremien zu entlasten, nicht erreicht. Daher schlägt die Gemeindeverwaltung vor, den Beschluss zu den Kriterien der Grundsätze für die Einzelfallprüfung von Bauvorhaben zu konkretisieren, wie oben dargestellt. Die Gemeindeverwaltung ist der Meinung, dass eine Vorstellung jedes Bauvorhabens, das sich auf die Erhöhung des Drempels bezieht, nicht zwingend dem Gemeinderat zur politischen Diskussion vorgestellt werden muss.

Eine Entschlankung und/oder zeitliche Beschleunigung des Bauantragsverfahrens und eine Entlastung der Gremien sollte weiterhin das Ziel sein.

Finanzielle Auswirkungen

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Bericht über die erteilten Befreiungen bei Bauvorhaben im Jahr 2024 (anonymisiert; nur im RIS)

