

Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
II / 63 öffentlich	2013/125	22.08.2013

BERATUNGSFOLGE	Termin	Beratungsergebnis			
		EST	Ja	Nein	Enth.
Gremium					
Umwelt- und Planungsausschuss	12.09.2013				

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Am Rathaus 9 a - d

- Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
- Erteilung der Zustimmung zu einer Abstandsflächenbaulast
- Beschluss über eine Ausnahme von der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das gemeindliche Einvernehmen zu der Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses mit Zahnarztpraxis und Ladenlokal auf dem Grundstück Am Rathaus 9 a – d wird gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 33 BauGB erteilt.
- 2.) Dem Abschluss einer Baulast für die Lage der Abstandsfläche der westlichen Gebäudefassade des Neubaus auf den westlich angrenzenden öffentlichen Stellplätzen auf dem Rathausparkplatz wird zugestimmt.
- 3.) Für das Bauvorhaben wird eine Ausnahme gemäß § 3 der Satzung über die Veränderungssperre für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ beschlossen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

1.) Einvernehmen Bauvorhaben

Auf die Sitzungsvorlagen 2012/137, 2012/163 und 2012/163/1 zu der Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Drogeriemarkt auf dem Grundstück Schulstraße 4 wird verwiesen.

Nach Rücknahme der Bauvoranfrage am 06.08.2013 hat der Bauherr seine Planungen hinsichtlich des Bauvorhabens auf dem Grundstück überarbeitet.

Er beantragt nun die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Zahnarztpraxis und einem Ladenlokal (Anlagen 1 und 2).

Im westlichen Gebäudebereich des Neubaus mit Gebäudefront zum Rathausparkplatz entstehen im Erdgeschoss u. a. Räume für eine Zahnarztpraxis sowie für ein Geschäftslokal. Im rückwärtigen östlichen Gebäudebereich des Erdgeschosses entstehen zwei Wohnungen (Anlage 3).

Im 1. und 2. Obergeschoss (Anlagen 4 und 5) werden 9 Wohnungen errichtet. Die nach Süden ausgerichteten Balkone der Wohnungen in den beiden östlichen Gebäudetrakten werden nach Osten mit einer sichtschützenden Mauer versehen. Ebenfalls verzichtet der Bauherr auf Fenster in den beiden östlichen Gebäudefassaden, so dass eine Einsichtnahme auf das Grundstück des östlich angrenzenden Nachbarn nicht erfolgen kann.

Für das Neubauvorhaben sowie für den bestehenden Gebäudekomplex Schulstraße 8 / Am Rathaus 11 (Bestand und Dachgeschossumbau) erbringt der Bauherr einen gemeinsamen Stellplatznachweis. Insgesamt sind 75 Stellplätze für sämtliche Vorhaben nachzuweisen. 27 Stellplätze weist der Bauherr auf den Grundstücken nach. 48 Stellplätze wurden mit den Stellplatzablöseverträgen vom 09.08.1989 und 07.02.2005 bei der Gemeinde Ostbevern abgelöst.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“. In der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Fahrgasse des Parkplatzes von der Straße Am Rathaus bis zum Neubauvorhaben zur Erschließung des Bauvorhabens als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Offenlegung am 28.08.2013 beendet. Die eingegangenen Bedenken zu dem Änderungsbebauungsplan sind als nicht gravierend einzustufen.

Da die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ derzeit noch keine Rechtskraft erlangt hat und keine gravierende Bedenken eingegangen sind, kann der Bauantrag nach § 33 BauGB beurteilt werden.

Der Satzungsbeschluss zu der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ (Sitzungsvorlage 2013/127) kann in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 12.09.2013 behandelt bzw. im Gemeinderat am 18.09.2013 gefasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 33 BauGB zu erteilen.

2.) Erteilung Abstandsflächenbaulast

Die Abstandsfläche der westlichen Gebädefassade des geplanten Neubaus befindet sich auf dem benachbarten Rathausparkplatz. Gemäß § 6 (2) BauO NW können Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Hälfte. Die Stellplatzflächen auf dem Parkplatz erfüllen nicht die Voraussetzungen des § 6 (2) BauO NW für öffentliche Verkehrsflächen, so dass eine Überlagerung der Abstandsflächen auf den angrenzenden Stellplätzen vor der westlichen Gebädefassade vom Kreis Warendorf nicht anerkannt wird.

Für die Realisierung des Neubauvorhabens wird daher vom Kreis Warendorf der Abschluss einer Abstandsflächenbaulast empfohlen.

3. Ausnahme von der Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat am 13.12.2012 (Sitzungsvorlagen 2012/209, 2012/209/1 und 2012/209/2) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Für das Bauvorhaben ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre notwendig.

Der Ausnahme von der Veränderungssperre kann zugestimmt werden, da die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele durch den Abschluss von Städtebaulichen Verträgen mit den vom Gemeinderat am 11.07.2013 festgelegten Eckpunkten sowie den im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ getroffenen Festsetzungen gesichert werden.

Es wird vorgeschlagen, die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Am Rathaus 9 a – d zu beschließen.

Joachim Schindler
Bürgermeister

Heinz Nünning
Fachbereichsleiter

Matthias Fricke
Sachbearbeiter
