

Sitzungsvorlage Nr. IX/166
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**18.02.2015**

Betreff: Errichtung von barrierefreien Wohnungen mit Gewerbeteil an der Straße "Lengers Kämpchen" im Ortsteil Osterwick
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB)

FB/Az.: IV/632.63

Produkt: 54/10.001 Bauen und Wohnen

Bezug:

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: keine

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag.

Ein Beschluss wird in der Sitzung erarbeitet.

Sachverhalt:

Am 03.02.2015 ist die planungsrechtliche Voranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße „Lengers Kämpchen“ im Ortsteil Osterwick durch den Kreis Coesfeld mit der Bitte um Stellungnahme eingegangen. Gemäß § 36 Abs. 2 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn die Erteilung nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wurde.

Die Bauunterlagen des geplanten Gebäudes sind aus der der Sitzungsvorlage beigelegten **Anlage I** zu entnehmen.

Das vom Bauherrn geplante Gebäude soll dreigeschossig mit einem Walmdach errichtet werden. Die Traufhöhe wird 9,00 m betragen, die Firsthöhe ist mit 12,46 m vorgesehen. Für die äußere Gestaltung sollen Farbtöne in rot-braun und beige gewählt werden.

Der integrierte Gewerbeteil umfasst 120-200 m². Der Antrag beinhaltet nicht, welche Art des Gewerbes konkret dort angesiedelt werden soll. Festzustellen ist, dass gewerbliche

Nutzung auch in der umgebenden Bebauung vorhanden ist (Gaststätte, Lebensmittelhandel, Fahrschule usw.) und damit auch an dieser Stelle zulässig ist.

Für den Bereich des geplanten Gebäudes an der Straße „Lengers Kämpchen“ ist kein Bebauungsplan vorhanden. Das Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Errichtung des eineinhalbgeschossigen Ärztehauses im vorderen Bereich zur Hauptstraße, die vom Ausschuss durch Beschluss vom 02.04.2014 ausdrücklich zugelassen wurde, sowie die weiter vorhandene Bebauung im westlichen Bereich der Hauptstraße (Wohngebäude Hauptstr. 4) und im nördlichen Teilbereich der Straße „Lengers Kämpchen“ (Hausnummer 5, Bungalow), fügt sich das geplante dreigeschossige Bauvorhaben nicht mehr in die Umgebung ein.

Abgesehen vom Altenheim, das einen Sonderfall darstellt gibt es in ganz Rosendahl bislang keine dreigeschossigen Wohngebäude mit zusätzlichem Dach. Ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (vergleichbar mit dem Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstr. 13) oder ein zweigeschossiges Gebäude mit zurückspringendem Staffelgeschoss und leicht geneigtem Flachdach (vergleichbar mit dem derzeit an der , Ecke Brink/Hauptstraße errichteten Wohngebäude) und somit niedrigerer First- und Traufhöhe, würde sich jedoch besser in die Umgebung einfügen.

Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt von der Straße „Lengers Kämpchen“ aus. Hierbei handelt es sich ab dem geplanten Bauvorhaben um eine Einbahnstraße. Es sind 17 Stellplätze vorgesehen, was für die geplante Nutzung des Bauvorhabens baurechtlich ausreichend ist. Die Anordnung dieser Stellplätze sieht allerdings eine direkte Zufahrt von der Straße „Lengers Kämpchen“ und eine Ausfahrt durch Zurücksetzen der Fahrzeuge auf die Erschließungsstraße vor. Da die Straße „Lengers Kämpchen“ gleichzeitig auch als Zufahrtsstraße zur nordöstlich gelegenen Kindertagesstätte und als Schulweg dient, ist ein erhöhtes Gefährdungspotential für Fußgänger, insbesondere Schulkinder gegeben, zumal noch ein Gehweg zwischen der Fahrbahn und dem zu bebauenden Grundstück angelegt werden soll. Bei der geplanten Gewerbeeinheit ist mit zusätzlichem PKW- und Anlieferungsverkehr zu rechnen.

Nach § 3 Ziffer II. Nr. 14 der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Rosendahl entscheidet der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, soweit es sich nicht um unbedenkliche Fälle handelt.

Es handelt sich hier **nicht** um einen unbedenklichen Fall, da dieses Vorhaben aufgrund der Dreigeschossigkeit, seines Volumens, der äußeren Gestaltung und der Zufahrtsmöglichkeit an diesem Standort einer besonderen Betrachtung bedarf. Somit hat der Ausschuss über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Nach Rücksprache mit dem Architekten und Bauherr wird dieser die Planung in der Sitzung vorstellen und erläutern.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Brodkorb
Produktverantwortliche

Roters
Fachbereichsleiterin

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I Bauunterlagen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses