Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 12.05.2015

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. IX/215
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss **20.05.2015**

Betreff:	**Errichtung von barrierefreien Wohnungen 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:	PIBUA, 18.02.2015, TOP 6 ö.S., SV IX/166 PIBUA, 19.03.2015, TOP 9 ö.S., SV IX/190

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: keine

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur planungsrechtlichen Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick Flur 15, Flurstück Nr. 664 wird auf Grundlage der mit Schreiben vom 10.04.2015 beim Kreis Coesfeld eingereichten Unterlagen erteilt. Dieses Einvernehmen gilt für einen nachfolgenden Bauantrag nur, wenn keine Änderungen an der Planung einschließlich der Anordnung der Stellplätze vorgenommen wird. Andernfalls ist der Bauantrag dem Ausschuss erneut vorzulegen.

Zur Sicherung des Schulweges „Lengers Kämpchen“ wird Folgendes festgelegt:

1) Die Tempo 30 Zone im Bereich des Frühstücksladens Löchtefeld wird bis zum Katholischen Kindergarten Ss. Fabian und Sebastian verlängert; der verkehrsberuhigte Bereich wird für diesen Teilabschnitt aufgehoben.
2) Der Gehweg auf der gesamten von der Gemeinde erworbenen Gehwegfläche wird als Hochbord angelegt.

3) Der Bauherr erhält auf seinem Grundstück für die drei notwendigen Grundstückszufahrten entsprechend der beigefügten Stellplatzplanung jeweils eine Gehwegabsenkung von 3 m Breite.
4) Um sicher zu stellen, dass PKW´s nicht rückwärts von dem Grundstück herunterfahren, wird auf der Grundstücksgrenze mit Ausnahme der drei Grundstückszufahrten ein 80 cm hoher Stabgitterzaun im Zuge des Ausbaues des Gehweges errichtet.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 18.02.2015 wurde über den Antrag auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße „Lengers Kämpchen“ beraten.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Bauherrn ein Gespräch über eine Kompromisslösung zu führen. Dieses Gespräch hat am 26.02.2015 stattgefunden. Daraufhin hat der Bauherr seine ursprüngliche Bauvoranfrage zurückgenommen und mit Bauvoranfrage vom 10.04.2015 eine überarbeitete Planung vorgelegt.

Die überarbeitete Planung wurde der Gemeinde am 16.04.2015 zur Stellungnahme vorgelegt und ist als **Anlage I** beigefügt. Hierüber hat die Gemeinde innerhalb von zwei Monten, also spätestens bis zum 16.06.2015 zu entscheiden, andernfalls gilt das Einvernehmen als erteilt.

Der Bauherr hat laut beigefügter Planung die Wünsche der Gemeinde auf eine Änderung der Außengestaltung des Gebäudes und eine Reduzierung des Baukörpers sowie eine Änderung der Anordnung der Stellplätze aufgegriffen.

Wie bereits in der letzten Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 23.04.2015 mitgeteilt wurde, fand am 13.04.2015 eine Anliegerversammlung der Grundstückseigentümer für den Bereich „Lengers Kämpchen / Hauptstraße / Brink“ statt.
In dieser Anliegerversammlung wurde bereits das vom Bauherrn in der Anlage beigefügte Bauvorhaben vorgestellt. Den Grundstücksnachbarn wurde Gelegenheit gegeben, sich sowohl zum Bauvorhaben zu äußern, als auch Anregungen, Wünsche und Bedenken zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem noch nicht überplanten Bereich zwischen den Straßen „Lengers Kämpchen“, Hauptstraße“ und “Brink“ vorzutragen.

Die Anliegerversammlung erbrachte folgende Ergebnisse:

a) Soweit im Baugenehmigungsverfahren notwendig, sind noch Einzelgespräche mit den direkten Anliegern zur Errichtung des Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten zu führen.
b) Die Erschließungsfunktion der Stichstraße „Brink“ ist zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Bebauung im rückwärtigen Bereich der Straße „Lengers Kämpchen“.
c) Es besteht kein einheitliches Meinungsbild bezüglich der Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mehrheitlich sprach man sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus. Vereinzelt bestehen jedoch bereits konkrete Bauwünsche, die mit der Gemeinde Rosendahl und der Bauaufsicht des Kreises Coesfeld auf ihre Realisierungsmöglichkeiten hin abzustimmen sind.

In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 19.03.2015 wurde verwaltungsseitig auf die besondere Bedeutung der Straße „Lengers Kämpchen“ als Schulweg hingewiesen und gleichzeitig vorgeschlagen, die Parkplatzanordnung entsprechend

der beigefügten Planunterlagen durch einen Bebauungsplan abzusichern. Dieser Vorschlag fand jedoch keine Mehrheit im Ausschuss.

Zwischenzeitlich wurde die besondere Verkehrssituation des „Lengers Kämpchen“ und die Planungen zur Anlegung eines Fußweges auf der Westseite der Straße „Lengers Kämpchen“ dem Straßenverkehrsamt des Kreises Coesfeld zu einer erneuten Stellungnahme vorgelegt. Wie der als **Anlage II** beigefügten Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes entnommen werden kann, hat auch dieses Bedenken zu der ursprünglich geplanten Anlegung der 14 Stellplätze in einem 90-Grad-Winkel zur Fahrbahn.

Der Bauherr hat in den beigefügten Planunterlagen die Anordnung der Stellplätze zwar geändert, weist aber in der Bauvoranfrage an das Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld darauf hin, dass auch eine Änderung der Stellplatzanordnung möglich ist. Da somit nicht auszuschließen ist, das im Zuge eines später folgenden Bauantrages doch die Anordnung der Stellplätze wie ursprünglich geplant beantragt wird, wurden verwaltungsseitig Überlegungen angestellt, wie die Anordnung der Stellplätze entsprechend der beigefügten Planung dennoch abgesichert werden kann.

Zurzeit ist die Straße „Lengers Kämpchen“ ab Beginn des Grundstückes des Bauherrn (hinter der künftigen Arztpraxis Hohmann) als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Aus der beigefügten Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes ist auf Seite 2 zu entnehmen, dass es in verkehrsberuhigten Bereichen grundsätzlich vermieden werden sollte, optisch den Eindruck einer Trennung von Fahrbahn und Fußwegen vorzunehmen. Da die Straße „Lengers Kämpchen“ nachträglich einen gepflasterten Gehweg erhalten soll, lässt sich der Eindruck der Trennung des Gehweges von der asphaltierten Fahrbahn nicht vermeiden. Daher bietet sich nunmehr folgende Lösung an:

1) Die Tempo 30 Zone im Bereich des Frühstücksladens Löchtefeld wird bis zum Katholischen Kindergarten Ss. Fabian und Sebastian verlängert; der verkehrsberuhigte Bereich wird für diesen Teilabschnitt aufgehoben.
2) Der Gehweg auf der gesamten von der Gemeinde erworbenen Gehwegfläche wird als Hochbord angelegt.
3) Der Bauherr erhält auf seinem Grundstück für die drei notwendigen Grundstückszufahrten entsprechend der beigefügten Stellplatzplanung jeweils eine Gehwegabsenkung von 3 m Breite.
4) Um sicher zu stellen, dass PKW´s nicht rückwärts von dem Grundstück herunterfahren, wird auf der Grundstücksgrenze mit Ausnahme der drei Grundstückszufahrten ein 80 cm hoher Stabgitterzaun im Zuge des Ausbaues des Gehweges errichtet. Die Kosten hierfür sind nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW je zur Hälfte vom Grundstückeigentümer und der Gemeinde zu tragen.

Aus der beigefügten Planunterlage (**Anlage III**) ist die vorgeschlagene neue Verkehrsregelung im vorderen Bereich der Straße „Lengers Kämpchen“ zu entnehmen.

Sollte der Ausschuss der vorgeschlagenen Lösung zustimmen, bedarf dies noch einer verkehrsrechtlichen Zustimmung des Straßenverkehrsamtes, die jedoch erwartet werden kann.

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

Bei der Errichtung des geplanten Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten handelt sich hier **nicht** um einen unbedenklichen Fall, da dieses Vorhaben aufgrund 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.

Im Auftrage:	Im Auftrage:	Kenntnis genommen:
Brodkorb Produktverantwortliche	Roters Fachbereichsleiterin	Niehues Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Bauvoranfrage
Anlage II: Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes
Anlage III: Planunterlage über neue Verkerhsregelung im vorderen Bereich der Straße "Lengers Kämpchen"