



Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III/60 / 63.20.01	öffentlich 2009/243	30.11.2009

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	15.12.2009				

**Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Betriebsgebäudes zu einem Mehrgenerationenhaus mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, Telgter Straße 6
- Sachstandsbericht**

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Mit Verfügung vom 31.03.2009 hat das Kreisbauamt Warendorf den Umbau und die Erweiterung des ehem. Wohn- und Werkstattgebäudes zu einem Mehrgenerationenhaus aufgrund von Abweichungen zu den genehmigten Planunterlagen stillgelegt.

Die Antragstellerin wird voraussichtlich bis Mitte Dezember 2009 geänderte Planunterlagen vorlegen

Vor dem Hintergrund der anstehenden Beratung über die geänderten Planunterlagen wird im Folgenden ein Überblick über den bisherigen Verfahrensablauf sowie die für die Beurteilung des Bauvorhabens zugrunde gelegten Beurteilungskriterien gegeben.

Das Grundstück Telgter Straße 6 (Anlage 1) liegt im Geltungsbereich der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Ostbevern gem. § 34 BauGB. Maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im sog. Innenbereich ist die Frage, ob sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Anhand der am 11.06.2007 vorgelegten Planentwürfe für den Umbau und die Erweiterung des ehem. Wohn- und Werkstattgebäudes ist das Bauvorhaben nach diesen Kriterien durch die Verwaltung mit dem Ergebnis geprüft worden, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Umwelt- und Planungsausschuss ist in der Sitzung am 12.06.2007 durch die Vorstellung der Planentwürfe über das Bauvorhaben informiert worden. Eine Beratung durch den Ausschuss erübrigte sich, da aufgrund des Ergebnisses der planungsrechtlichen Prüfung das Bauvorhaben als offensichtlich unbedenklich eingestuft werden konnte. Zu dem am 18.07.2007 eingegangenen vollständigen Bauantrag hat die Verwaltung mit Stellungnahme vom 30.07.2007 gegenüber dem Kreis Warendorf das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erklärt.

Die Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des ehem. Wohn- und Betriebsgebäudes zu einem Mehrgenerationenhaus ist durch den Kreis Warendorf am 18.02.2008 erteilt worden. Der lange Bearbeitungszeitraum von der Einreichung des Bauantrages bis zur Baugenehmigung ist damit zu erklären, dass verschiedene bauordnungsrechtliche (z. B. Stellplatzanordnung, Abstandsflächen) und brandschutztechnische Problemstellungen gelöst werden mussten. Auf die Gestaltung oder das Volumen des Baukörpers haben sich diese bauordnungsrechtlichen Anpassungen nicht ausgewirkt.

Während der Bauphase sind dem Kreisbauamt durch einen Nachbarn Bedenken zu dem Bauvorhaben vorgetragen worden. Diese Bedenken beziehen sich in erster Linie darauf, dass nach Auffassung des Nachbarn die planungsrechtliche Voraussetzung des „Einfügens“ für das Bauvorhaben grundsätzlich nicht gegeben ist. Weiterhin wird geltend gemacht, dass durch die nach Nordosten ausgerichtete großflächige Fensterfront mit Balkonen eine Einsichtmöglichkeit in das Nachbargrundstück geschaffen wird, die gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Die Bauaufsichtsbehörde wurde gleichzeitig darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung Veränderungen gegenüber den genehmigten Bauplänen vorgenommen worden sind.

Im Zuge einer Ortsbesichtigung am 26.03.2009 hat das Kreisbauamt Warendorf festgestellt, dass Abweichungen u. a. bei der Drenpelhöhe und der Dachneigung zwischen den genehmigten Bauplänen und der Bauausführung bestehen. Mit Ordnungsverfügung vom 30.03.2009 hat das Kreisbauamt die Baustelle stillgelegt.

Auf Initiative der Verwaltung hat am 03.06.2009 mit der Bauherrin, dem Nachbarn und Vertretern des Kreisbauamtes Warendorf ein gemeinsames Gespräch stattgefunden. Ziel dieses Gespräches war, eine für alle Seiten zufrieden stellende Kompromisslösung zu finden. Eine Annäherung durch eine Kompromisslösung konnte jedoch nicht erzielt werden.

Der Kreis Warendorf steht auf dem Standpunkt, dass die gegenüber der erteilten Baugenehmigung vorgenommenen Änderungen in der Bauausführung aufgrund der Erheblichkeit nicht mehr im Rahmen eines Nachtragsbauantrages bearbeitet werden können. Vielmehr wird eine Neubeantragung des Bauvorhabens für erforderlich gehalten, die dann auch eine Neubeurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit beinhaltet.

In einem Gespräch am 19.11.2009 hat die Bauherrin die Abweichungen von der genehmigten Dachneigung und der Dremmel- und Firsthöhe als geringfügig bezeichnet. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten bzw. die notwendigen Erklärungen von den Nachbarn eingeholt. Der Baukörper fügt sich aus Sicht der Bauherrin höhenmäßig in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Am 11.12.2009 wird die weitere Behandlung und Beurteilung der noch durch die Antragstellerin vorzulegenden Bauvorlagen seitens der Verwaltung mit dem Kreisbauamt erörtert. Über das Gesprächsergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter
