

## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
II / 60	öffentlich	2011/102	28.06.2011

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	12.07.2011				
Gemeinderat	14.07.2011				

**Planungskonzept für die Grundstücke Hauptstraße 38 - 44  
- Vorstellung und Beschluss der Projektplanung**

### **Beschlussvorschlag:**

Der in der Sitzung vorgestellten Projektplanung wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Änderungsbebauungsplan als Vorentwurf zu erarbeiten.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine

### **Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [ ] nein [ **X** ]

## **Sachdarstellung:**

Auf die Sitzungsvorlagen 2011/096 für den Haupt- und Finanzausschuss und 2011/102/1 für den nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung wird verwiesen.

In die am 14.06.2011 im Umwelt- und Planungsausschuss vorgestellten Projektplanungen (Vorlagen 2011/074 und 2011/074/1) sind die nachfolgenden für die Bebauung der Grundstücke Hauptstraße 38-44 durch den Rat in der Sitzung am 16.12.2010 festgelegten städtebaulichen Eckpunkte (Vorlage 2010/175) und Empfehlungen des integrierten Handlungskonzeptes eingeflossen:

### Grundstück

Das Grundstück besitzt eine Gesamtfläche von 2.301 qm.

Die Gesamtfläche teilt sich in folgende Nutzungen auf:

Gebäude	630 qm
Gebäudevorplatz	170 qm
Straßenanlage	230 qm
Stellplatzanlage	1.270 qm

### Nutzungsstruktur

Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes werden zwei Einzelhandelsunternehmen und gegebenenfalls ein Café auf einer Nutzfläche von 630 qm untergebracht.

Das Obergeschoss bietet eine Büro- und Praxisnutzfläche von 630 qm zur Unterbringung von Dienstleistungsunternehmen.

Im Dachgeschoss des Gebäudes ist die Einrichtung von Wohnungen beabsichtigt.

Eine Vorstellung des Grundrisses des Gebäudekomplexes wird in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses erfolgen.

### Ortsbildverträglichkeit

Die erworbenen Grundstücke haben eine Länge zur Hauptstraße von 56 m.

Der Gebäudeabschnitt I wird auf einer Länge von ca. 24 m mit Rückversatz errichtet.

Der Gebäudeabschnitt II wird ebenfalls eine Länge von ca. 24 m haben.

Der verbleibende Anteil an der Straßenfront entfällt auf die ca. 8 m breite öffentliche Verkehrsfläche, über die die Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich des Grundstückes erschlossen wird.

### Geschossigkeit / First- und Traufhöhe

Gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ werden folgende Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) für die Dachformen Satteldach (SD) und Walmdach (WD) bei der festgesetzten Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit vorgegeben:

1. Satteldach /	II/III Geschoss	FH max. 12,00 m	TH max. 7,00 m
2. Walmdach /	II/III Geschoss	FH max. 13,00 m	TH max. 8,00 m

Zu 1.:

Eine Traufhöhe von 7 m ist bei Satteldachgebäuden mit zwei Vollgeschossen oder drei Vollgeschossen, deren drittes Vollgeschoss ein Geschoß mit geneigten Dachflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW ist, zulässig.

Zu 2.:

Bei Walmdachgebäuden ist eine Traufhöhe von maximal 8,00 m unter den vorgenannten Voraussetzungen möglich.

Die Planungen der Firma Michael Kirchner e. K. sehen vor, dass das Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausgestattet werden soll. Dieses entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Firsthöhe, die nach einem Gespräch vom 30.06.2011 mit Firma Kirchner e. K. bei 14,50 m liegen sollte und sich an dem umliegenden Gebäudebestand (Hauptstraße 32 mit 15 m) orientiert sowie der Traufhöhe, die von 7 m auf 8 m erhöht werden soll.

### Fassadengestaltung

Die Firma Kirchner beabsichtigt, die Außenfassade des Gebäudes im Erdgeschoss und Obergeschoss kleingliedrig zu gestalten. Als Material soll eine Kombination aus Klinker und Putzmauerwerk zum Tragen kommen. Um das typische Ortsbild zu wahren, soll ein Dachgeschoss mit diversen Giebeln und Gauben entstehen.

### Vorplatz und Stellplatzsituation

Durch den beabsichtigten Rückversatz des westlichen Gebäudeabschnittes wird ein Vorplatz entstehen, der ca. 170 qm Fläche umfassen wird. Diese öffentliche Aufenthaltsfläche soll durch ein Café bzw. durch Spiel-, Ausrüh- und Verweilmöglichkeiten genutzt werden.

Um einen Vorplatz entstehen lassen zu können, ist auf die Einrichtung von Stellplätzen im vorderen Bereich des Gebäudes zu verzichten.

Gemäß den mit dem Kreisbauamt abgestimmten Berechnungen der Firma Michael Kirchner e. K. ist für das Bauvorhaben ein Bedarf von ca. 38 bis 40 Stellplätzen anzunehmen. Die Anzahl der Stellplätze ist im rückwärtigen Bereich des Grundstückes nicht in vollem Umfang zu realisieren.

Es wird eine Ablösung von ca. 10 Stellplätzen empfohlen. Die Kosten für die Ablösung belaufen sich laut Ablösesatzung pro Stellplatz auf 3.375,00 €.

### Änderung des Bebauungsplanes

Der Umwelt und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.12.2009 bereits einen Aufstellungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ gefasst. Ebenso wurde durch den Rat am 17.12.2009 eine Veränderungssperre beschlossen (Vorlage 2009/248), die noch bis Ende diesen Jahres rechtskräftig ist.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist notwendig, da die Straße, welche im Zuge des Bauvorhabens zur Erschließung des rückwärtigen Bereichs der Hauptstraße angelegt wird und bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt verlängert werden kann, in den Bebauungsplan zu integrieren ist. Des Weiteren ist eine lärmgeschützte Stellplatzanlage hinter dem Neubauvorhaben nachzuweisen.

Neben den genannten Festsetzungen soll bei Bedarf auch eine geringfügige Erhöhung der derzeit maximal zulässigen Firsthöhe von 13 m auf 14,50 m für Satteldächer sowie der Traufhöhe von 7 m auf 8 m im Rahmen der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

### Vorstellung Projektplanung und weiteres Vorgehen

Die Firma Michael Kirchner e. K. wird in der Sitzung die weiter entwickelte Projektplanung anhand eines Lageplanes und der Grundriss- und Fassadenpläne vorstellen.

Die Firma Michael Kirchner e. K. hat die für den Bebauungsplanentwurf erforderlichen bauplanungsrechtlichen Eckdaten bei der Gemeinde Ostbevern zur Behandlung im Umwelt- und Planungsausschuss einzureichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Änderungsbebauungsplan als Vorentwurf zu erarbeiten.

---

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter

---