

## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
II / 63	öffentlich	2012/163	17.10.2012

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	30.10.2012				

**Bauantrag zur Nutzungsänderung und Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern an der Schulstraße / Am Rathaus  
- Sachstandsbericht**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

---

### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine

---

### **Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [ ] nein [ **X** ]

---

### **Sachdarstellung:**

Auf die Sitzungsvorlage 2012/137 wird verwiesen.

### Bedenken / Anregungen von Nachbarn

Es liegen der Verwaltung zu den nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben zwei Schreiben von Anwohnern der Schulstraße vor. In beiden Schreiben werden Bedenken zu den geplanten Vorhaben der Frye Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG geäußert.

#### Anwohner A

Mit Schreiben vom 28.09.2012 legt ein Anwohner Einspruch sowohl gegen das geplante Neubauvorhaben auf dem Grundstück Schulstraße 4 als auch gegen die geplante Nutzungsänderung auf dem benachbarten Grundstück Schulstraße 8 / Am Rathaus 11 ein.

Das Schreiben wurde zuständigkeithalber am 11.10.2012 an den Kreis Warendorf weitergeleitet.

Er bemängelt, dass die Schulstraße durch den Ziel- und Quellverkehr zu den Sportanlagen, Schulen, K&K-Markt und dem am Rathaus ansässigen Getränkehändler keine weiteren Verkehrsbelastungen zulässt. Auch sei nur eine unzureichende Menge an Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden, um dem Verkehrsaufkommen, besonders an hoch frequentierten Zeiten wie morgens zu Schulbeginn, gerecht zu werden.

Der Anwohner weist darauf hin, dass die derzeitige Zufahrt zum Grundstück Schulstraße 4 eine Breite von nur 2,80 m aufweist. Er bemängelt, dass ausfahrende Kraftfahrzeuge durch unzureichende Sichtverhältnisse eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der Schulstraße darstellen.

Er fordert zudem eine detaillierte Begründung der Gemeinde, sofern eine Zustimmung zu dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für die Vorhaben erfolgt.

Darüber hinaus befürchtet er, dass die Errichtung des westlich an sein Grundstück angrenzenden Neubauvorhabens auf dem Grundstück Schulstraße 4 zu einer Verschattung seines Grundstücks führt. Durch die geplante III-geschossige Wohnnutzung des Neubauvorhabens und die geplante Errichtung von Dachgauben und Balkonen in den oberen Geschossen des Altbaus sieht er eine Einsichtnahme in seinen Garten und eine Beeinträchtigung seiner Privatsphäre gegeben.

Das Schreiben des Anwohners A ist der Anlage 1 zu entnehmen.

### Anwohner B

Mit Schreiben vom 02.10.2012 hält der Anwohner B grundsätzlich die Errichtung eines Drogeriemarktes in Ostbevern für erforderlich. Es wird angeregt, diesen in einem der leer stehenden Ladenlokale an der Hauptstraße anzusiedeln.

Das Schreiben des Anwohners B ist der Anlage 2 zu entnehmen.

### Bauantrag für die Umnutzung eines Geschäftshauses (ehemalige Bäckerei) in Räume für Senioren-WG's auf dem Grundstück Schulstraße 8 / Am Rathaus 11

Neben der in der Ausschusssitzung vom 25.09.2012 vorgestellten Bauvoranfrage, zu der auf die Sitzungsvorlage 2012/137 verwiesen wird, hat die Frye Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG bereits am 27.04.2012 einen Bauantrag für die Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses Schulstraße 8 / Am Rathaus 11 eingereicht.

Die Immobiliengesellschaft beabsichtigt mit diesem Bauantrag die Errichtung von Senioren-Wohngemeinschaften mit dazugehörigen Büro- und Verwaltungsräumen in der ehemaligen Bäckerei.

Durch die beabsichtigte Umnutzung der ehemaligen Bäckerei (Schulstraße 8) in Senioren-Wohngemeinschaften ergibt sich kein höherer Stellplatzbedarf.

Für die ehemalige Bäckerei waren 5 Stellplätze nachzuweisen. Die gleiche Anzahl ist für die geplanten Senioren-WG's und die dazugehörigen Büro- und Verwaltungsräume erforderlich.

Die Verwaltung hat das Einvernehmen zu dem Vorhaben am 08.05.2012 erteilt.

Da das Bauvorhaben die im Bebauungsplan vorgesehene Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 überschreitet, wurde mit Datum vom 20.08.2012 ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes vom Kreis Warendorf nachgefordert. Zu der Höhe der Überschreitung wird in der Sitzung berichtet.

Zu dem Befreiungsantrag ist die Gemeinde bislang noch nicht beteiligt worden.

### Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Drogeriemarkt) auf dem Grundstück Schulstraße 4

Seitens des Kreisbauamtes Warendorf werden hinsichtlich der Genehmigungsfähig-

keit der Bauvoranfrage der Frye Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG (s. Sitzungsvorlage 2012/137) auf dem Grundstück Schulstraße 4 Bedenken geäußert.

Am 22.10.2012 wird diesbezüglich ein Gesprächstermin zwischen dem Kreisbauamt und der Verwaltung stattfinden. Über das Ergebnis des Gespräches wird in der Sitzung berichtet.

Die Gemeinde Ostbevern wurde vom Kreisbauamt Warendorf bereits mit Schreiben vom 20.09.2012, eingegangen am 24.09.2012, zu der Bauvoranfrage beteiligt. Die Beteiligungsfrist beginnt nach Eingang des Schreibens und endet nach einem Monat zum 24.10.2012.

Zur Wahrung der Beteiligungsfrist hat die Verwaltung vorsorglich das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage versagt. Das Einvernehmen kann allerdings vom Kreis Warendorf im weiteren Verfahren ersetzt werden.

Zu den schützenswerten Belangen wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung (s. Sitzungsvorlage 2012/163/1) berichtet.

---

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter

---