



## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
III	öffentlich	2019/080	10.05.2019

BERATUNGSFOLGE						
Gremium	Termin	Beratungsergebnis				
		EST	Ja	Nein	Enth.	
Umwelt- und Planungsausschuss	23.05.2019					

**Bauantrag zum Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Grundstück Hauptstraße 48 - 54 (Haus 1 und 2)**

- **Beschluss zur Befreiung von der Baugrenze**
- **Beschluss über Abweichungen von der Gestaltungssatzung**
- **Beschluss zur Stellplatzablösung**

### **Beschlussvorschlag:**

Beschluss zur Befreiung der Balkone von der westlichen Baugrenze sowie der Außengastronomie

Hinsichtlich der Überschreitung der westlichen Baugrenze für die Errichtung von zwei Balkonen sowie der Außengastronomie wird einer Befreiung seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung von der Fassadengestaltung

Den Abweichungen von den Festsetzungen des § 4 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“, hier die festgelegte Gestaltung der Außenwandflächen, wird seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung der Gestaltung von Balkonen und Loggien

Den Abweichungen von den Festsetzungen des § 6 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“, hier die festgelegte Ausrichtung von Balkonen und Loggien, wird seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

### Beschluss zur Abweichung der Dachausbildung

Den Abweichungen von den Festsetzungen des § 11 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“, hier die Dachausbildung, wird seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

### Stellplatzablösung

Nach § 48 Abs. 3 Satz 2 Nr. 8 BauO NW müssen zur Durchführung eines Vorhabens Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe hergestellt werden. Es wird ein öffentlicher Parkplatz mit 14 Stellplätzen neu angelegt. Für die auf dem Baugrundstück nicht unterzubringenden Stellplätze ist die Ablösung der Stellplatzpflicht von 9 Stellplätzen für die gewerbliche Nutzung auf dieser Parkplatzfläche erforderlich.

---

### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine

---

### **Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [ ] nein [ **X** ]

---

### **Sachdarstellung:**

Die Firma Bucker Immobilien GmbH hat für das Bauvorhaben Hauptstraße 48 - 54 einen Bauantrag für die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit gemeinsamer Tiefgarage (Haus 1 und 2) gestellt. Nach erster Durchsicht der vorliegenden Unterlagen wurden folgende Abweichungen und Befreiungen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ sowie der Gestaltungssatzung festgestellt:

### Beschluss zur Befreiung der Balkone sowie der Außengastronomie von der westlichen Baugrenze

Im vorderen Bereich sollen zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Haus 1 und 2) errichtet werden.

Für das Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1 ist nach Westen, zum neuen Parkplatz, die Errichtung von Loggien vorgesehen. Zudem soll im Erdgeschoss eine Außengastronomie eingerichtet werden. Das Wohn- und Geschäftshaus Nr. 2 soll zwei Balkone nach Westen erhalten.

Hinsichtlich der Überschreitung der westlichen Baugrenze für die Errichtung von zwei Balkonen, drei Loggien sowie der Außengastronomie wird einer Befreiung von der westlichen Baugrenze seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

#### Beschluss zur Abweichung von der Fassadengestaltung

Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ legt in § 4 fest, dass alle Außenwandflächen in rotem bis rotbraunem, unglasiertem Sichtmauerwerk auszuführen sind. Die Gestaltungssatzung lässt nur 20 % für andere Gestaltungselemente zu.

In der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses des Rates der Gemeinde Ostbevern am 01.04.2019 hat der Investor die Gestaltung der Außenwandflächen durch sogenannte Riemchen vorgestellt. Es waren keine Bedenken gegen diese Form der Gestaltung der Außenwandflächen zu erkennen.

Das Baukonzept beinhaltet für sämtliche Gebäude einen Anteil an Materialelementen in den Außenfassaden, der sowohl von seiner Art als auch von seinem Prozentanteil an der Gesamtfläche von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abweicht. Der Anteil der Fläche „Fremdmaterialien“ liegt bei ca. 25 %, zulässig sind 20 %. Für die hinteren drei Wohnhäuser Haus 3 bis 5 wurde ebenfalls ein Anteil der „Fremdmaterialien“ auf 25 % beschlossen.

#### Beschluss zur Abweichung der Gestaltung von Balkonen und Loggien

Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ legt in § 6 fest, dass im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten Loggien und Balkone (dreiseitig frei) unzulässig sind.

Die Gebäude Nr. 1 und 2 werden sowohl durch die Hauptstraße als auch vom rückwärtigen Parkplatz durch einen öffentlichen Straßenraum begrenzt.

Im Haus Nr. 1 gibt es nach Westen zum Parkplatz zwei Loggien im zweiten Obergeschoss und eine Loggia im Dachgeschoss. Im ersten Obergeschoss des Hauses Nr. 2 befinden sich ebenfalls nach Westen zum Parkplatz ein Balkon und zwei weitere Balkone im Dachgeschoss.

Die vorgenannten Balkone und Loggien grenzen somit an den öffentlichen Parkplatz, der öffentlicher Straßenraum ist. Da es sich bei der Westseite der Gebäude um einen Bereich handelt, der rückwärtig zur Hauptstraße liegt und die Gestaltung des Hauses zur Hauptstraße keine Balkone und Loggien dieser Art vorsieht, ist eine Abweichung unbedenklich.

### Beschluss zur Abweichung der Dachausbildung

Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ legt in § 11 fest, dass Schleppgauben jeweils frühestens 2 Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe angesetzt werden dürfen.

Die geplanten Gauben werden direkt auf der Traufkante angesetzt, das Mauerwerk somit optisch hochgezogen. Dadurch wird sowohl die Gestaltung mit 2 Pfannenreihen als auch die Traufhöhe nicht eingehalten. Da das städtebauliche Erscheinungsbild insgesamt gewahrt bleibt beabsichtigt die Gemeinde Ostbevern, der Abweichung von der Dachausbildung zuzustimmen.

Eine genaue Aussage kann in der kommenden Woche nach Erhalt der überarbeiteten aktuellen Planungen durch den Kreis Warendorf geprüft werden.

### Stellplatzablösung

Nach aktuellem Stand müssen für die gewerblichen Einheiten 9 Stellplätze auf der vom Investor herzurichtenden öffentlichen Parkplatzfläche abgelöst werden. Da folglich insgesamt 5 zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen werden, wird verwaltungsseitig einer Ablösung zugestimmt. Für die Wohngebäude sind ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

Eine abschließende Prüfung der Bauvorhaben kann erst nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen in der 20. Kalenderwoche erfolgen. Sollten noch weitere Abweichungen erforderlich sein, wird eine Ergänzungsvorlage erstellt.

Da die Verwendung verschiedener Materialien ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt und das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, beabsichtigt die Gemeinde Ostbevern, den Abweichungen und Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Balkone und der Außengastronomie über die Baugrenze, den Abweichungen von der Gestaltungssatzung sowie der Ablösung von Stellplätzen zuzustimmen.

---

Wolfgang Annen  
Bürgermeister

Klaus Hüttmann  
Fachbereichsleiter

Kristina Hollmann  
Sachbearbeiter

---