



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III / 63.20.01	2023/213	22.11.2023

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	07.12.2023	Entscheidung	öffentlich

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 WE auf dem Grundstück Hauptstraße 35 d
- **Beschluss über die Ausnahme von der Veränderungssperre**
- **Beschluss über Abweichungen und Befreiungen**

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Ausnahme von der Veränderungssperre

Einer Ausnahme von der Veränderungssperre zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ wird zugestimmt.

Beschluss zur Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird einer Befreiung zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung von der Traufhöhe

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Traufhöhe im Bereich des Zwerchgiebels und des Querhauses wird einer Abweichung zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung von der Firsthöhe

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Firsthöhe wird einer Abweichung bis zu einer Höhe von 10,50 m zugestimmt.

Beschluss zur Befreiung von der Firstrichtung

Hinsichtlich der geänderten Firstrichtung wird einer Befreiung zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung von der Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss
Hinsichtlich der geplanten Wohnungen im Erdgeschoss wird einer Abweichung zugestimmt.

Beschluss zur Befreiung von der Anzahl der Wohneinheiten
Der Bebauungsplan setzt für ein Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten fest. Die geplante Anzahl beträgt 9 Wohneinheiten. Einer Befreiung wird zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung der Gebäudesockel
Der Abweichung von den Festsetzungen des § 5 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“, hier der anzulegenden Gebäudesockel, wird zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

Mit Eingangsdatum vom 20.11.2023 ist der Bauantrag für das genannte Bauvorhaben eingegangen. Der entsprechende Lageplan ist als Anlage 01, die Ansichten als Anlage 02 beigefügt.

Veränderungssperre

In der Sitzung des Gemeinderates am 14.02.2023 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ um ein Jahr, bis zum 25.03.2024 beschlossen.

Das Bauvorhaben widerspricht aus Sicht der Verwaltung nicht den Planungszielen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“. Somit ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu beschließen.

Grundsätzlich befürwortet die Gemeinde Ostbevern das geplante Bauvorhaben und die Verdichtung an der Hauptstraße, allerdings sind nach Prüfung der Unterlagen Abweichungen und Befreiungen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ festgestellt worden. Durch das Änderungsverfahren der 7. Änderung soll die Ausweisung des derzeitigen Kerngebietes im Bebauungsplan (Bereich entlang der Hauptstraße) überarbeitet und an die heutige Bauweise angepasst werden. Die nachfolgenden Festsetzungen sollen aus Sicht der Verwaltung entsprechend geändert werden.

Beschluss zur Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze

Im hinteren Bereich sind Terrassen vorgesehen. Dadurch wird die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze geringfügig überschritten.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Terrasse wird einer Befreiung seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt, weil das zukünftige Änderungsverfahren für die 7. Änderung die Baugrenzen neu festlegt.

Beschluss zur Befreiung der Traufhöhe

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt eine maximale Traufhöhe von 7,00 m fest. Im Bereich des Zwerchgiebels (Treppenhaus) und des Querhauses wird die Traufhöhe jedoch überschritten. Das südliche Querhaus erreicht eine Traufhöhe von 7,40 m und der nördliche Zwerchgiebel eine Traufhöhe von 8,70 m.

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Traufhöhe im Bereich der Zwerchgiebel wird einer Abweichung zugestimmt, da es sich um untergeordnete Baukörper im Fall des Zwerchgiebels handelt und derartige Abweichungen bereits in der Vergangenheit auch im Umfeld des geplanten Bauvorhabens zugelassen worden sind. Besonders im Bereich der Treppenhäuser sind aufgrund der notwendigen Barrierefreiheit Abweichungen oftmals unausweichlich.

Beschluss zur Befreiung von der Firsthöhe

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt eine maximale Firsthöhe von 10,00 m fest. Das geplante Mehrfamilienhaus hat eine Firsthöhe von 10,80 m. Aus Sicht der Verwaltung werden hier Bedenken gesehen. Die in den letztem Baugebiet „Kohkamp III“ festgesetzte Firsthöhe für Mehrfamilienhäuser beträgt 10,20 m. Das angrenzende geplante Mehrfamilienhaus ist mit einer Firsthöhe von 10,23 m geplant, das nördlich vor rund 3 Jahren errichtete Mehrfamilienhaus ist laut Antrag mit einer Firsthöhe von 9,89 m errichtet worden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte für die hinterliegende Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 10,50 m gebaut werden.

Beschluss zur Befreiung von der Firstrichtung

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung wird durch das geplante Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten nicht eingehalten. Da es sich um ein rückwärtiges Bauvorhaben handelt, wird die Festsetzung als unproblematisch angesehen. Im Rahmen der 7. Änderung soll eine intensivere Bebauung ermöglicht werden. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten sollte eine Stellung der Gebäude frei wählbar ermöglicht werden und somit keine Firstrichtung vorgegeben werden.

Beschluss zur Befreiung von der Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss

Gemäß Bebauungsplan sind Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig und im Erdgeschoss möglich, wenn die Wohnungen von der Hauptstraße abgewandt errichtet werden. Die städtebauliche Zielsetzung dieser Festsetzung beinhaltet die Vermeidung von Wohnungen in den Erdgeschossbereichen um den Ortskern zu stärken. Da es sich um eine rückwärtige Bebauung handelt, ist die Festsetzung hier nicht zur Umsetzung des Ziels relevant.

Hinsichtlich der geplanten Wohnungen im Erdgeschoss wird einer Befreiung zugestimmt

Beschluss zur Befreiung von der Anzahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan setzt für ein Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten fest. Die geplante Anzahl beträgt 9 Wohneinheiten. Durch die geplanten 9 Wohneinheiten wird das Maß der Innenverdichtung intensiviert. Diese Fragestellung wirkt sich auch auf das nachfolgende 7. Änderungsverfahren aus.

Seitens der Verwaltung wird eine maximale Zulässigkeit von 9 Wohneinheiten im Ortskern für vertretbar erachtet.

Beschluss zur Abweichung der Gebäudesockel

Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ legt in § 5 fest, dass bei Neubauten Gebäudesockel anzulegen sind und ihre Höhe 0,50 m nicht überschreiten darf.

Der Abweichung von den Festsetzungen des § 5 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“, hier des anzulegenden Gebäudesockels, wird analog anderer Bauvorhaben im direkten Umfeld an der Hauptstraße, zugestimmt.

Die nachfolgenden Aspekte sind seitens des Kreisbauamtes zu prüfen und umsetzen, sollen hier aber erwähnt werden:

Anordnung der Stellplätze

Die für das Bauvorhaben nachgewiesenen Stellplätze liegen sowohl auf dem eigentlichen Baugrundstück als auch auf dem benachbarten Flurstück. Gemäß § 48 Abs. 1 BauO NW sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) einzutragen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Anordnung der Stellplätze unkritisch zu sehen.

Verkehrliche Erschließung

Die dauerhafte verkehrliche Anbindung des Baugrundstückes an die Hauptstraße ist durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) herzustellen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der notwendigen Anpflanzung von Bäumen, auch in den Stellplatzbereichen, eingehalten werden.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Moritz Hillebrand
Fachbereichsleitung

Kristina Hollmann
Sachbearbeitung

Anlagen

Vorlage 2023/213, Anlage 01 - Lageplan zum Bauvorhaben

Vorlage 2023/213, Anlage 02 - Ansichten