



Öffentliche Beschlussvorlage

an den Bezirksausschuss

Vorl.-Nr.: 35/2003
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.01.01 und 60.04.01
Datum: 10.02.2003
Gez.: Thomas Backes

20.02.03	Bezirksausschuss				
Top:	Einst.:	J:	N:	E:	Bemerkung:

Betreff

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung

- eines Wohn- und Geschäftshauses

- eines Mehrfamilienhauses

- eines Doppelhauses

auf dem Grundstück an der Ecke Coesfelder Straße / Bergstraße

Beschlussvorschlag

Das vorgestellte Gesamtprojekt wird befürwortet. Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB kann erteilt werden.

Begründung

Die S-Immobilien GmbH beabsichtigt, das 3.317 m² große Eckgrundstück neu zu bebauen und zunächst den derzeitigen Altbestand insgesamt zu entfernen.

Direkt an der Ecke Coesfelder Straße/Bergstraße ist ein zwei- bis dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit flachem Dach vorgesehen. Nach derzeitigem Stand sollen in dem Gebäude neben der Sparkassenfiliale drei Ladenlokale zwischen 50 und 80 m² Größe, zwei Arztpraxen, zwei Wohnungen und auf für das Wohn- und Geschäftshaus genutzten Teil des Grundstücks insgesamt rd. 35 Stellplätzen untergebracht werden. Auf dem verbleibenden Restgrundstück an der Bergstraße ist als Straßenrandbebauung ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 35° Dachneigung und in der Hinterlage ein eingeschossiges Doppelhaus mit 45° Dachneigung eingeplant.

Das Grundstück liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet, so dass die Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen sind. Insoweit müssen sie sich in den tatsächlich vorhandenen Baubestand des einzubeziehenden Sichtbereiches einfügen.

Unter Beachtung der maßgebenden Beurteilungskriterien ist Folgendes festzuhalten:

1. Die beabsichtigte Wohnhausbebauung an der Bergstraße sowohl am Straßenrand als auch in der hinteren Grundstückslage entspricht in Bezug auf die Geschossigkeit und die Dachform den Vorgaben durch die Nachbarbebauung.
2. Die Bebauung an der Ecke Coesfelder Straße / Bergstraße entspricht in der zwei- bis dreigeschossigen Höhenstaffelung durchaus dem vorhandenen Rahmen. Insbesondere die gegenüber liegende "Altenwohnanlage" an der Ecke Coesfelder Straße / Bruchstraße prägt den Nahbereich. Der Baukörper ist klar gegliedert und die vorgesehene Höhenstaffelung lässt sich gestalterisch gut mit einem Flachdach lösen. Da in Bezug auf die Dachformen im Bereich der Ortsdurchfahrt kein einheitliches Bild vorhanden ist, bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken gegen diese Dachform. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Flachdachsituationen an der Ecke Coesfelder Straße / Lindenstraße (Bücherei / Pfarrheim) und bei der Gaststätte Böinghoff sowie auf die flachdachähnliche Situation (flachgeneigte Pultdächer) am Edeka-Markt hingewiesen.

Anlagen:

Lageplan

Erdgeschoss

Straßenabwicklung Coesfelder Straße

Straßenabwicklung Bergstraße / Bruchstraße