



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 10.12.2020 Nr. 3 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/296/2020			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 20.11.2020
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	10.12.2020		Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand:
Bauvorhaben "Alter Berg 2-4" (ehem. Schulzenhof)

I. Beschlussvorschlag:
- zur Kenntnis -

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, BauO NRW, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
In zentraler Lage des Ortsteiles Seppenrade soll die Fläche des ehemaligen Schulzenhofes neu bebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Das Vorhabengrundstück befindet sich angrenzend zum Ortskern zwischen der Hauptstraße und der Straße „Alter Berg“. Durch die Gabelung der beiden Erschließungsstraßen kommt dem Grundstück eine präasente Rolle im öffentlichen Raum zu. Das Grundstück, auf welchem sich das Gebäude des ehemaligen Schulzenhofes erstreckt, befindet sich im Privateigentum. Die westlich vorgelagerte Fläche stellt sich als öffentliche Stellplatzfläche im kommunalen Eigentum dar. Gegenüberliegend des Kriegerehrenmales findet sich hier auch der Maibaum von Seppenrade.

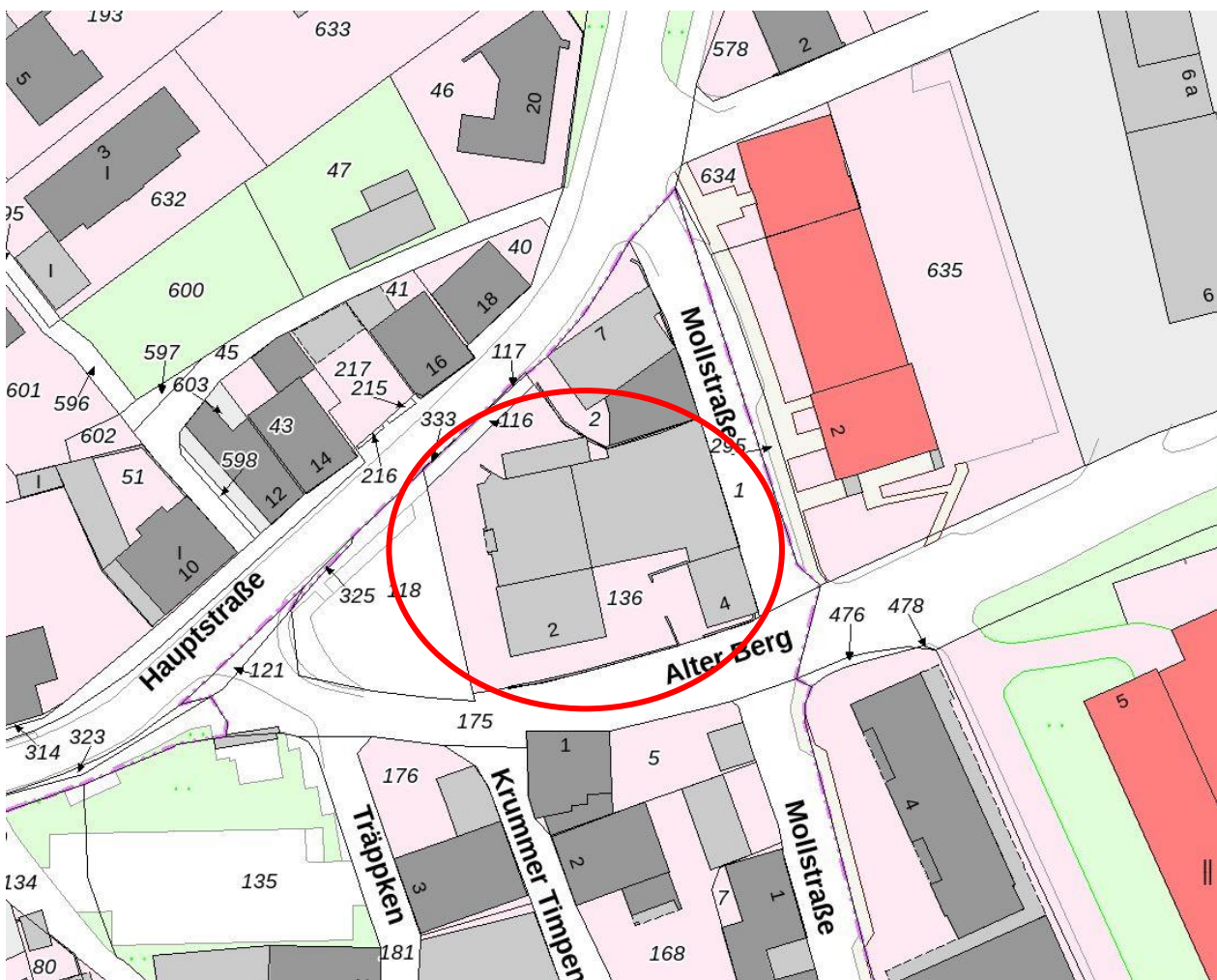
Der Eigentümer der Vorhabenfläche plant den Gebäudebestand abzurechen und die Fläche neu zu entwickeln. Das geplante zweigeschossige Gebäude schließt sich aus sechs verbundenen Baukörpern zusammen, die einen kleinen Innenhof ausbilden. Die Nutzung wird bestimmt durch 22 Wohnungen mit einer Größe von 50-60 m² bzw. 70-80 m². Im Erdgeschoss sollen zur Belebung der angrenzenden öffentlichen Fläche gastronomische Nutzungen untergebracht werden. Hierfür werden zwei Ladenflächen mit etwa 200 m² Nutzfläche vorgesehen. Der Geländeversatz von Westen nach Osten wird durch die Integration einer Tiefgarage, deren Einfahrt fast ebenerdig zur Mollstraße erfolgen kann, konstruktiv genutzt. Die Baukörper erhalten Satteldach und Klinkerfassade. Zur Gliederung des Gebäudes und Sichtbarkeit der einzelnen Baukörper sollen diese unterschiedlichen Klinker erhalten. Als Freisitzmöglichkeiten sollen den Bewohnern Loggien und kleine Dachterrassen angeboten werden.

Für eine verträgliche, dem Umgebungsbestand angemessene Gebäudeentwicklung wurde der Gestaltungsbeirat mit einbezogen, der dem aktuellen Gebäudeentwurf mit letztem Sitzungstermin am 01.09.2020 zustimmen konnte.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB für unbeplante Innenbereichsflächen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in den vorgeprägten Umgebungsbestand einfügt. Nach Beratung im Gestaltungsbeirat fügt sich das Vorhaben in die Kleinteiligkeit seiner Umgebung ein, sodass zudem keine Beeinträchtigungen des dörflichen Charakters im Sinne der Erhaltungssatzung zu erwarten wären. Für eine Zurückstellung des Vorhabens nach § 14 BauGB auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Alter Berg-Nord“ besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein Bedarf.

Herr Prof. Spital-Frenking wird den aktuellen Gebäudeentwurf in der Ausschusssitzung am 10.12.2020 vorstellen.

Kataster (nicht maßstäblich)



Auszug des Lageplanes (nicht maßstäblich)**Ansicht von Westen (städtischer Vorplatz)**

Ansicht von Süden (Alter Berg)



Ansicht von Osten (Mollstraße)



Ansicht von Norden (Hauptstraße)

