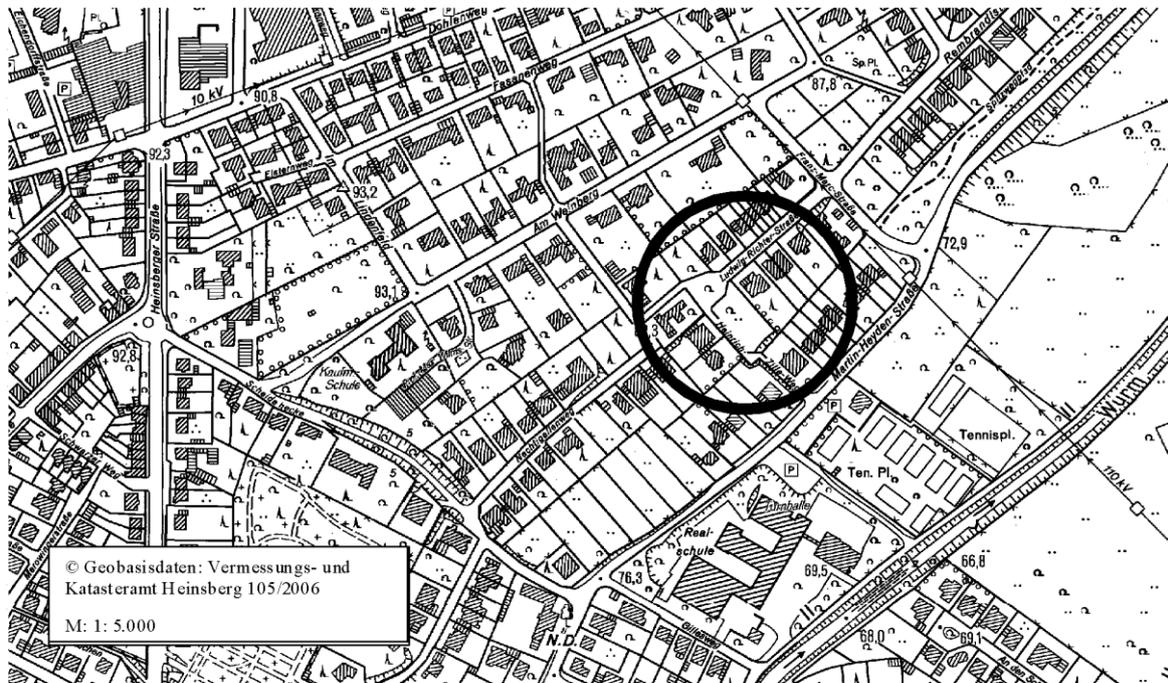


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	24.11.2011
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	14.12.2011

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 (Ludwig-Richter-Straße)

Sachverhalt:



Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 4, Parzelle 1265, Ludwig-Richter-Straße/Ecke Heinrich-Zille-Weg. Es ist beabsichtigt, ein Gebäude mit einem gegenüber dem Erdgeschoss zurückversetzten Obergeschoss (Staffelgeschoss) zu errichten. Das Geländeniveau soll dem Nachbargrundstück weitgehend angeglichen werden, zur Ludwig-Richter-Straße und zum Heinrich-Zille-Weg folgt das Gelände dem Straßenverlauf.

Das Bauvorhaben widerspricht einer Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 in der Fassung seiner 1. Änderung. Es überschreitet die festgesetzte maximale Traufhöhe; 4,50 m sind zulässig. Aufgrund der Dachgestaltung (Staffelgeschoss mit Flachdach) hat das Gebäude keinen First, die höchste Wandhöhe und damit der höchste Punkt des Gebäudes beträgt 6,00 m.

Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist es erforderlich, von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der maximalen Traufhöhe zu befreien.

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind gegeben.

- Die Befreiung wäre städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zwar ist in der Ludwig-Richter-Straße selbst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 in der Fassung der 1. Änderung kein Gebäude vorhanden, das dem geplanten Gebäudetyp entspricht. Schaut man allerdings ein wenig in Richtung Martin-Heyden-Straße oder der Straße Am Weinberg, findet man entsprechend gestaltete Gebäude.

- Die Befreiung wäre unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 letzter Halbsatz BauGB)

Bezogen auf das seitliche (nordöstlich benachbarte Grundstück) ist eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange nicht erkennbar. Im Gegenteil würde das damals angeschüttete Baugrundstück weitgehend wieder dem ursprünglichen Geländeniveau und damit dem Niveau des Nachbargrundstückes angeglichen.

Bezogen auf das dem Wendehammer gegenüberliegende, noch unbebaute Grundstück ist eine Beeinträchtigung nicht erkennbar. Hier heißt es zwar in der Begründung zur 1. Änderung:

„Um den Belangen der Grundstückseigentümer der gegenüberliegenden Straßenseite ausreichend gerecht zu werden und um ein vertretbares Erscheinungsbild der Bebauung zu erreichen, wurden First- und Traufhöhe als Höchstmaße festgesetzt.“

Durch die geplante Bebauung (Flachdach, Staffelgeschoss, maximale Traufhöhe 6,00 m bezogen auf die Ludwig-Richter-Straße) wird es zu keiner spürbaren Beeinträchtigung der Eigentümer des gegenüberliegenden Nachbargrundstücks kommen können. Insoweit ist auch von Bedeutung, dass das Staffelgeschoss gegenüber der der Ludwig-Richter-Straße zugewandten Außenwand um ca. 2,50 m zurückspringt und gegenüber den Seitenwänden in der Summe um ca. 2,00 m zurückspringt.

Insoweit ist durch die geplante Gebäudeform keine größere Beeinträchtigung zu erwarten, als von einem Gebäude, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 in der Fassung der 1. Änderung entsprechen würde.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 hinsichtlich der maximalen Traufhöhe in der Fassung der 1. Änderung wird im Sinne der Planung des Bauherrn erteilt.