

Eitorf, den 24.06.2016

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 06.07.2016
Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 07.09.2016

Tagesordnungspunkt:

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Hier: Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Eitorf erteilt das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu der beantragten Bauvoranfrage und stimmt der beantragten Abweichung hinsichtlich der Errichtung eines Flachdaches zu.

Begründung:

Es wird auf die zu diesem Tagesordnungspunkt stattgefundene Beratung vom 06.07.2016 hingewiesen. Zwischenzeitlich hat das Planungsbüro die vom Ausschuss gewünschten Visualisierungen nachgereicht. Diese stehen in Session zur Ansicht zur Verfügung.

Mit Schreiben vom 19.04.2016 bat die Kreisverwaltung Siegburg, Bauaufsichtsamt, die Gemeinde Eitorf um Stellungnahme und ggf. um Erteilung des Einvernehmens (§ 72 BauO NRW) zu der o.g. Bauvoranfrage.

Die Antragsteller planen, das Gebäude Markt 3 abzureißen und ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu errichten. Das Gebäude ist mit einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss (EG) und 4 Obergeschossen (OG) geplant, die sich treppenförmig im rückwärtigen Grundstücksbereich abstufen, ähnlich des benachbarten Gebäudes Markt 5. Für die Dachform wurde Flachdach gewählt. Im EG ist weiterhin eine Apothekennutzung vorgesehen, im 1. und 2. OG eine Arztpraxis und darüber Wohnnutzung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5, Ortskern II, Teilplan F. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Kerngebiet (MK) mit maximal

4 Vollgeschossen (VG) auf der Seite zum Markt und im rückwärtigen Bereich abgestuft III, II und I VG. Der Bebauungsplan setzt ferner Satteldächer mit 35° bis 50° Dachneigung fest.

Die Antragsteller beantragen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der abweichenden Dachneigung.

Bei der Festsetzung der Dachneigung in den einzelnen Bebauungsplänen handelt es sich um eine „Örtliche Bauvorschrift“ gem. § 86 BauO NRW, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Abweichungen (§73 BauO NRW) von örtlichen Bauvorschriften werden im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen.

Gem. § 73 BauO NRW „kann die Genehmigungsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie dienen.“

Da einige Gebäude, die um den Marktplatz arrondiert sind, ebenfalls Flachdächer aufweisen (Volksbank, Mart-Apotheke, Deutsche Bank, Rathaus) ist davon auszugehen, dass nachbarliche Interessen nicht berührt sind. Gemäß Rechtsprechung sind Dachneigungen grundsätzlich nicht geeignet, Drittschutz für den Nachbarn zu entfalten.

Aus dem o.g. Grund empfiehlt die Verwaltung der Abweichung zuzustimmen und das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zu erteilen.

Anlage(n)

Visualisierungen und Anschreiben des Planungsbüros