

Abteilung/FB	Datum	Status
Fachbereich 21	21.09.2012	öffentlich

Az:

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Planungsausschuss	27.09.2012	zur Empfehlung
Verwaltungsausschuss	09.10.2012	zum Beschluss

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 "Oldenburger Straße" - Höhe der baulichen Anlagen

Abstimmungsergebnis Ja Nein Enthaltung

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag des Herrn Olaf Jannsen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Oldenburger Straße“ wird mit der Variante ... zugestimmt. Die Zeichnung der Variante liegt dem Protokoll als genehmigte Ausführungszeichnung bei. Gleichzeitig wird dem Antragsteller für den fehlenden Grenzabstand eine Baulast gem. anliegendem Lageplan erteilt.

Begründung:

Herr Jannsen hat mit Datum vom 18.09.2012 der Stadtverwaltung einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 vorgelegt. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Seniorenwohnungen, 1 Ladengeschäft und einer Tiefgarage. Die Anzahl der Wohnungen beträgt 17. Mit dem geplanten Wohnungen und dem Ladengeschäft werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Das geplante Grundstück liegt auf zwei festgesetzten Mischgebietsbereichen.

Die Abweichung von den Festsetzungen beläuft sich auf die Gebäudehöhe (MI1 und MI2) und auf die festgesetzte Dachneigung (MI 2). Herr Jannsen hat drei Varianten vorgeschlagen.

Variante 1:

Die Variante 1 sieht eine Flachdachlösung vor. Das Gebäude hält mit 12,00 m die geforderte Gebäudehöhe ein, jedoch ist im Bereich MI 2 die Dachneigung des Hauptdaches mit min. 25⁰ festgesetzt. Die Traufe ist mit einer Blende verkleidet.

Variante 2:

Die Variante 2 sieht in der Dachform wie die Variante 1 eine Flachdachlösung vor, jedoch soll an die Traufe ein „Scheindach“ vorgebaut werden. Die Höhe der

SachbearbeiterIn		FachbereichsleiterIn:		Bürgermeister:	
Haushaltsstelle:		<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von € _____ zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung <input type="checkbox"/> Jugendbeteiligung erfolgt		UVP <input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> Bedenken <input type="checkbox"/> entfällt	
bisherige SV:					

baulichen Anlage beträgt in dieser Variante 12,30 m vor. Das Scheindach vermittelt in der Ansicht den Eindruck eines über das Bauwerk gezogene geneigtem Dach.

Variante 3:

Diese Variante sieht ein Dach mit der Neigung von 25° vor. Aufgrund des voll gebauten Daches liegt die Höhe bei 15,18 m, das ist deutlich über die im B-Plan festgesetzte Höhe.

Das Gebäude Oldenburger Straße 19 hat eine Gebäudehöhe von 17,00 m. In Bebauungsplan ist nur für diesen Bereich eine größere Höhe als für die anderen Bauflächen festgesetzt worden.

Der Antragsteller hat das geplante Gebäude im bestehenden Bauteppich geplant. Zum Schutz der Linden an der Oldenburger Straße ist die Planung so vorgenommen worden, dass der größtmögliche Abstand gewählt wurde. Daher ist es erforderlich, dass auf der städtischen Grünfläche eine Abstandsbaulast eingetragen wird.

Im Grundriss ist im Bereich des MI 2 ein Ladengeschäft vorgesehen. Diese Planung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben mit den Befreiungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt. Seitens der Bauaufsichtsbehörde bestehen gegen die Planung (Variante 1-3) keine Bedenken.

Aus städtebaulicher Sicht schlägt die Verwaltung vor, die Variante 3 zu verwirklichen. Durch die Vorprägung des Gebäudes an der Oldenburger Straße 19 rundet das geplante Vorhaben das Ensemble ab. Bei der Gesamtbetrachtung der Bebauung an der Oldenburger Straße kommt es dann zu einer wünschenswerten städtebaulichen Verdichtung.

Anlagenverzeichnis:

Auszug B-Plan Nr. 38
Varianten