

Federf. Stadtamt: Bürgermeisterbüro

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuss	Bürgermeister Schwerhoff	17.09.2001	5

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Beschwerde gem. § 24 GO NW
Antrag der Siedlergemeinschaft "Am Südpark"
- Errichtung einer freistehenden Doppelgarage -**

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

1. Beschwerde gem. § 24 GO NW

Für das Grundstück Am Südpark 49, 45968 Gladbeck, wurde durch die Bauordnungsabteilung der Stadt Gladbeck am 20.3.2001 eine Baugenehmigung für eine freistehende Doppelgarage erteilt.

Nach einem erfolglos durchgeführten Widerspruchsverfahren wandte sich die Siedlergemeinschaft „Am Südpark“, vertreten durch Herrn Vorsitzenden Peter Benien, Am Südpark 30, 45968 Gladbeck, mit einer Beschwerde nach § 24 GO NW an das Bürgermeisterbüro.

Als Begründung wurde angegeben, dass

- durch die Errichtung der geplanten Doppelgarage das mehrfach ausgezeichnete Siedlungsgesamtbild verunstaltet werde,
- bei der Erteilung der Baugenehmigung gegen Vorschriften der Bauordnung im Hinblick auf Gestaltung des Ortsbildes, Abstandsflächenberechnung sowie Beteiligung der Angrenzer verstoßen worden sei,
- letztlich die Baugenehmigung aufgrund persönlicher Beziehungen zu Mitarbeitern im Dezernat IV in einer auffällig kurzen Bearbeitungszeit erteilt wurde.

Der Antrag der Siedlergemeinschaft „Am Südpark“ ist als Anlage beigefügt.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Erster Beigeordneter:	Baudezernent:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

2. Stellungnahme der Verwaltung

Es ist festzustellen, dass das Bauvorhaben des Herrn Wagner den baurechtlichen Vorschriften entspricht und auch Nachbarrechte nicht tangiert sind.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein reines Wohngebiet im Sinne des § 2 BauNVO.

Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Somit fügt sich die Doppelgarage nach der Art der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Auch im Hinblick auf das Maß (Größe) der Nutzung ist eine Zulässigkeit gegeben, da die Doppelgarage keine atypische Größe aufweist und ähnliche Garagen im Baugebiet bereits vorhanden sind. Die Bauweise (Garage mit Satteldach) fügt sich gut in die nähere Umgebung ein; dies insbesondere in Abgrenzung zu handelsüblichen Fertiggaragen, welche ebenfalls im Baugebiet vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Doppelgarage liegt nicht vor. Die Doppelgarage ist somit planungsrechtlich zulässig.

Es liegt auch kein Verstoß gegen Vorschriften zur Einhaltung von Abstandsflächen vor. Grundsätzlich dürfen Gebäude gem. § 6 der Landesbauordnung NRW (BauONRW) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Garagen sind jedoch **privilegierte Vorhaben**, die gem. § 6 Abs. 11 Nr. 1 BauONRW **ohne Grenzabstand** entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Dies ist vorliegend beabsichtigt und somit nicht zu beanstanden.

Der Abstand der geplanten Garage wird zu dem benachbarten Wohnhaus ca. 7 m betragen, so dass eine objektive Beeinträchtigung nicht vorliegt. Ein Anspruch auf eine unverbaubare Aussicht ergibt sich aus der Landesbauordnung NRW nicht. Somit ist die geplante Doppelgarage auch bauordnungsrechtlich zulässig.

Eine Beeinträchtigung baurechtlich geschützter Nachbarrechte liegt nicht vor. Der unmittelbar betroffene Nachbar hat seinen ursprünglich erhobenen Drittwiderspruch gegen die erteilte Baugenehmigung mittlerweile zurückgezogen. Die erteilte Baugenehmigung ist somit bestandskräftig geworden.

Letztlich bleibt festzuhalten, dass der Bauantrag für die Doppelgarage auf dem Grundstück Am Südpark 49 am 14.2.2001 bei der Verwaltung eingegangen und am 20.3.2001 beschieden worden ist. Bei einem Antrag auf Genehmigung einer Doppel-

garage entspricht eine Bearbeitungsdauer von 5 Wochen den durchweg üblichen Bearbeitungszeiten. Von einer auffällig bevorzugten Bearbeitung des Antrages kann daher keine Rede sein. Der Vorwurf, dass die Baugenehmigung lediglich aufgrund persönlicher Beziehungen in einer auffällig kurzen Bearbeitungszeit erteilt wurde, ist von Seiten der Verwaltung in aller Form zurückzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

- I. Investitionskosten (jährlich)
 - Zuschüsse Dritter
 - Eigenmittel

- II. Folgekosten
 - Betriebskosten (jährlich)
 - Kalkulatorische Kosten (jährlich)

Anlage

Beschlussentwurf:

Der Haupt- und Finanzausschuss als Beschwerdeausschuss nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Die erteilte Baugenehmigung für die beabsichtigte Doppelgarage auf dem Grundstück Am Südpark 49, 45968 Gladbeck, ist sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich rechtmäßig.

Der Bürgermeister

- S c h w e r h o f f -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: