

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2008/00360

Datum: 06.10.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	21.10.2008	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in eine Tischlerei in 53340 Meckenheim, Rheinbacher Straße 5, Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück 325

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauantrag 06.10.2008 für die Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in eine Tischlerei in 53340 Meckenheim, Rheinbacher Straße 5, Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück 325 wird erteilt

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in eine Tischlerei in 53340 Meckenheim, Rheinbacher Str. 5, Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück 325.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Bei vorgenanntem Projekt handelt es sich um ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und ist bauplanungsrechtlich, da es sich innerhalb eines unbepflanzten Bereiches eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, nach dem § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Aufgrund des Gebietscharakters, der dem eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 2+3 der Baunutzungsverordnung BauNVO entspricht, ist die vorgesehene Nutzung des Gebäudes in Form eines Tischlereibetriebes aus folgenden Gründen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig.

In allgemeinen Wohngebieten sind laut § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, so wie nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig.

§ 4 Abs. 3 Satz 2 besagt darüber hinaus, dass „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind.

Die Gebäudeanordnung stellt eine größtenteils grenzständige, in sich abgeschlossene Hofsituation dar; der Antragsteller plant die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Räumlichkeiten in eine Tischlerei mit integrierten Lagerflächen, Personalräumen, Büros und eines Ausstellungsraumes. Derzeit umfasst das Unternehmen insgesamt fünf Mitarbeiter. Die in den Bauantragsunterlagen dargestellten Umbaumaßnahmen belegen, dass eine Belästigung durch Lärmentwicklung nicht zu erwarten ist (Lärmschutz an den entsprechenden Stellen durch schallabsorbierende Wände). Abgase, Nebel und Stäube werden durch Filteranlagen abgesaugt bzw. entsorgt. Das Verkehrsaufkommen durch Anlieferungen und Kundenbesuche übersteigt das für ein allgemeines Wohngebiet verträgliche Maß nicht; die Betriebszeiten sind an Werktagen zwischen 07.00 Uhr und 16.30 Uhr angegeben.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die umgenutzt werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Erschließung gilt als gesichert, die nach Landesbaurecht notwendigen Stellplätze sind im Innenhof des Gebäudes nachgewiesen.

Meckenheim, den 06.10.2008

Sabine Bäuerle
Sachbearbeiter/in

Gerd Gerres
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen