TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00475

Datum: 23.01.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	10.02.2009	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Neubau von Einfamilienhäusern, hier Haus 10 in 53340 Meckenheim, Am alten Sägewerk, Gemarkung Meckenheim, Flur 5, Flurstück 112

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 05.12.2008 für die Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 10) mit seitlicher Garage auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Am alten Sägewerk, Flur 5, Flurstück 112 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:
Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich planungsrechtlicher Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 10) mit seitlicher Garage auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Am alten Sägewerk, Flur 5, Flurstück 112.

Planungsrechtliche Beurteilung:
Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 32, “Wißfeldstraße / Wormersdorferstraße“, 11. Änderung und ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche als Gebietsstatus ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) fest. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse mit Satteldach,

Dachneigung zwischen 30°- 45°, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von höchstens 0,8. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die Festsetzungen des B-Plans einschließlich der textlichen Vorgaben zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen werden durch das geplante Bauvorhaben bis auf die vorgesehene Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um ca. 3,0 m und die Abänderung der unter Punkt 1.7.9. der textlichen Festsetzung vorgegebenen Auffangung und Speicherung des Niederschlagswassers von Dachflächen in Zisternen, eingehalten.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, “Wißfeldstraße / Wormersdorferstraße“ wurde als Vorhaben bezogener B-Plan aus den Überlegungen des Investors mit der Maßgabe entwickelt, in diesem Baufenster sieben Reihenhäuser mit nordöstlich vorgelagerten Kfz-Abstellplätzen zwischen Haus und Verkehrsfläche zu realisieren. Hierdurch wäre ein geschlossen wirkender Baukörper von ca. 39 Metern Gebäudelänge mit PKW-Einstellplätzen im Hauseingangsbereich und relativ kleinen südwestlich ausgerichteten Gartengrundstücken entstanden.
Im Zuge der Vermarktung dieser Grundstücke durch den Eigentümer zeigte sich jedoch ein verstärktes Interesse der Käuferschaft an Doppelhaushälften statt an Reihenhäusern, dem der Investor mit den abgeänderten Planvorlagen Rechnung zu tragen versucht.
Durch die Umstellung der ursprünglichen Planung auf vier Doppelhaushälften mit seitlich angeordneten Stellplätzen und eine Verschiebung der Baukörper um ca. 3 m in nordöstlicher Richtung wird eine Auflockerung der Bebauung sowie eine architektonisch ansprechende Nutzung des Baugrundstückes möglich, die hier zu einer stadtplanerischen Aufwertung führt.
Hiermit einher geht aber eine nicht untergeordnete Überschreitung der in der 11. Änderung des B-Planes Nr. 32 festgesetzten nordöstlichen Bebauungsgrenze durch die neu konzipierte Doppelhaushälfte (Haus 10) um 3 m. Der im B-Plan vorgegebene Mindestabstand zwischen Garage und Verkehrsfläche von 5 m wird jedoch eingehalten.

Auf Grund dieser Überschreitung der Baugrenze hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) gestellt, da Ausnahmen im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind.
Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Überschreitung der Baugrenze durch das hier geplante Vorhaben (wie auch bei den benachbarten drei weiteren Doppelhaushälften in diesem Baufenster) werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, da die offene Bauweise weiterhin besteht und auch die sonstigen planungsrechtlichen Vorgaben der Ursprungsplanung eingehalten werden.
Die städtebauliche Abweichung ist vertretbar, da es sich hier um eine gestalterische Aufwertung des Baufeldes handelt; nachbarliche Interessen sind wegen der Gleichbehandlung aller Bauvorhaben im Baufeld nicht betroffen, das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
Von der, in den textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 32, 11. Änderung unter 1.7.9. festgelegten Auffangung und Speicherung des Niederschlagswassers der Dachflächen von Wohngebäuden in Zisternen kann befreit werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Zisternen sollten hier eine Puffer- und Speicherfunktion bei erheblichem Niederschlag übernehmen. Eine Überprüfung der hydrologischen Berechnung des betroffenen Kanalsystems hat ergeben, dass hier keine Schwierigkeiten bei der Beseitigung des Niederschlagswassers zu erwarten sind. Hierzu ist eine Abklärung und schriftliche Zustimmung mit dem Abwasserversorgungsverband (wie bei den anderen Bauvorhaben im Baugebiet auch) erfolgt.

Meckenheim, den 23.01.2009

Sabine Bäuerle	Gerd Gerres
Sachbearbeiter/in	Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen