# TOP:

**Stadt Meckenheim**

**Der Bürgermeister**

# Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

**Vorl.Nr.:** V/2009/00484

**Datum:** 27.01.2009

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

**Tagesordnung**

Neubau einer Gaststätte mit Wohnungen in 53340 Meckenheim, Hauptstraße 82, Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstück 61

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 27.01.2009 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer Fläche in Meckenheim, Hauptstr. 82, Gemarkung Meckenheim, Flur 21, Flurstück 61 wird erteilt.

**Finanzielle Auswirkungen**

**Begründung**

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:
Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschl. einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer Fläche in Meckenheim, Hauptstr. 82, Gemarkung Meckenheim, Flur 21, Flurstück 61.

Planungsrechtliche Beurteilung:
Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 45, S 6, 1. Änderung und ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche als Gebietsstatus ein Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO) fest. Zulässig sind höchstens drei Vollgeschosse mit Satteldach, Dachneigung zwischen 45° - 50°, eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von höchstens 2,0. Die

Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Begrenzungen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen sind im B-Plan nicht vorhanden.

Die Festsetzungen des B-Plans, einschließlich der textlichen Festsetzung zur Dachgestaltung werden bis auf die geringfügige Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 2,0 um 0,07 auf 2,07 (< 4%) und die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten südlichen Baugrenze mit der Beschränkung auf eingeschossige Flachdachbauten durch den geplanten zweigeschossigen Gebäudeteil um ca. 0,8 m (insg. ca. 10 m²) eingehalten.

Aus diesen Gründen stellt der Bauherr einen Antrag auf Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB), da Ausnahmen im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind.
Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann gemäß § 31 (2) BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, 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.

Die Überschreitung der GFZ in Höhe von 0,07 und die Überschreitung der hinteren Baugrenze (Einschränkung in diesem Bereich auf eingeschossige Baukörper mit Flachdach) um 0,8 m steht im Zusammenhang mit dem Wunsch nach einer optimalen Ausnutzung des vorhandenen Baugrundstücks verbunden mit einer ansprechenden Architektur. Dies mit einem Neubau zu erreichen ist auf Grundlage der vor Ort bestehenden Situation des schmalen Grundstücksschnitts mit zwei begrenzenden Straßenfluchten in Kombination mit den B-Plan-Festsetzungen schwierig. Der hier planungsrechtlich relevante Bebauungsplan Nr. 45, S6, 1. Änderung aus dem Jahre 1982 orientiert sich mit seinen Vorgaben ausschließlich an der damals existenten Bebauung, die mögliche bauliche und strukturelle Entwicklungen erschweren.
Um ein solches Vorhaben in der heutigen Zeit realisieren zu können, ist es notwendig, sich an aktuellen Standards zu orientieren, die gewährleisten, dass solche Projekte einerseits finanzierbar sind, andererseits jedoch auch den Bedürfnissen der Allgemeinheit und der Nutzer entsprechen.

Durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl und der hinteren Baugrenze durch das geplante Bauvorhaben werden die Grundzüge des B-Plans Nr. 45, S6, 1. Änderung nicht berührt. Die Architektur, die an diesem prägnanten Ort entsteht, ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Meckenheim, den 27.01.2009

| | |
|---|---|
| Sabine Bäuerle | Gerd Gerres |
| Sachbearbeiter/in | Leiter/in |

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen