

**TOP:**



# Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

**Vorl.Nr.:** V/2009/00539

**Datum:** 02.04.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	21.04.2009	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Errichtung einer Einzelgarage in 53340 Meckenheim, Südstraße 3, Gemarkung Lüftelberg, Flur 3, Flurstück 590

### Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 18.02.2009 für die Errichtung einer Einzelgarage auf einer Fläche in der Gemarkung Lüftelberg, Flur 3, Flurstück 590, Südstraße 3, in 53340 Meckenheim wird erteilt.

### Finanzielle Auswirkungen

### Begründung

#### Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung einer Einzelgarage auf einer Fläche in der Gemarkung Lüftelberg, Flur 3, Flurstück 590, Südstraße 3, 53340 Meckenheim.

#### Planungsrechtliche Beurteilung:

Das beabsichtigte Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 101, "Im Mühlenbach" und ist gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (Bau GB) stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche als Gebietsstatus ein Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) fest. Zulässig in geschlossener Bauweise sind Häuser mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von höchstens 0,8. Die Dachneigung

beträgt 26-32°. Nebenanlagen und Garagen sind gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des vorbenannten Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Da die geplante Einzelgarage aber auf einer im B-Plan ausgewiesenen „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ errichtet werden soll, ist für dieses Projekt ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 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.

Um eine Befreiung erteilen zu können müssen alle positiven, wie auch negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebungsbebauung untersucht und abwägt und die weiterführenden dauerhaften Auswirkungen des Bauvorhabens für den B-Planbereich berücksichtigt werden.

Die Errichtung einer Einzelgarage außerhalb des Baufensters in einem Abstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zur östlichen Parzelle Flur 3, Flurstück 544 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Abweichung ist nach städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, die nachbarlichen Interessen werden gewürdigt; die öffentlichen Belange stehen dem geplanten Bauvorhaben nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Im Mühlenbach“ aus dem Jahr 1982 beinhaltet ein Gebiet, in dem die bestehenden baulichen Anlagen, im Gegensatz zu neu ausgewiesenen Bauflächen, mit engen Baufenstern eingefasst worden sind. Im Bereich des betroffenen Altbestandes wurden die Baugrenzen ausschließlich an die schon bebauten Grundstücksteile gelegt, so dass die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung auf den privaten Grundstücksparzellen hier stark eingeschränkt wurde. Diese enge Festsetzung steht nunmehr hier einer sinnvollen und städtebaulich verträglichen baulichen Fortentwicklung entgegen.

Die geplante grenzständige eingeschossige Garage passt sich durch die vorgesehene Größe, Form und Nutzungsart harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und stellt einen Lückenschluss dar. Der den angrenzenden Hauptgebäuden untergeordnete Baukörper führt nicht zu einer unüblichen baulichen Verdichtung des Plangebietes. Der im ursprünglichen Bebauungsplan grundlegend erklärte Planungswille des Dorfgebietes bleibt beibehalten.

Eine Verschattung des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks ist aufgrund der Gebäudepositionierung des Baukörpers nicht gegeben; weitere nachbarliche Angrenzer sind hier nicht betroffen.

Die enge und unflexible Anwendung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 101, die hier den öffentlichen Belang darstellt, führt für das geplante Vorhaben zu einer städtebaulich nicht gewollten und unbeabsichtigten Härte im Einzelfall. Hier ist eine, auf der Maßgabe der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches basierende Korrektur angemessen. Der Dispens von der überholten und einengenden grundstücks- und gebäudebezogenen Ursprungsplanung ist stadtplanerisch zu befürworten.

Meckenheim, den 02.04.2009

Sabine Bäuerle  
Sachbearbeiter/in

Gerd Gerres  
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen