

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00553

Datum: 07.04.2009

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

Tagesordnung

Bauvoranfrage für die Errichtung von 3 Wohnhäusern (je 1-2 Familien) in 53340 Meckenheim, Am Wiesenpfad 35, 35a, 35b, Gemarkung Meckenheim, Flur 22, Flurstücke 398, 399

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 16.03.2009 für die Errichtung von 3 Wohnhäusern inklusive einem eigenständigen Büroanteil auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 22, Flurstücke 398 und 399, Am Wiesenpfad 35 in 53340 Meckenheim wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt der Bauvoranfrage und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt einen positiven Bauvorbescheid für die Errichtung von 3 Wohnhäusern inklusive einem abgetrennten, im OG vorhandenen, eigenständigen Büroanteil. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 22, Flurstücke 398 und 399, Am Wiesenpfad 35 in 53340 Meckenheim.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des gültigen Bebauungsplans Nr. 27, "Wiesenpfad", 9. Änderung. Der Bebauungsplan beinhaltet für diesen Bereich die Vorgaben Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Grundflächenzahl = 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine höchstens zweigeschossige, offene Bebauung.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie u.a. sonstige Gewerbebetriebe.

Das im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) liegende Baugrundstück grenzt nordwestlich unmittelbar an einen B-Planbereich, der als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen wird. In einer Entfernung von 20 Metern befindet sich ein Gewerbepark mit unterschiedlich vermieteten Nutzungseinheiten.

Trotz der unmittelbaren Nähe des im Mischgebiet liegenden Grundstücks zum Gewerbegebiet kann eine wesentlich störende Lärmbelastung für die geplante Bebauung nach derzeitigem Planungsstand weitgehend ausgeschlossen werden, da die Grenzwerte der Geräuschentwicklung in den Festsetzungen des B-Plans Nr. 27, 9. Änderung für dieses Gewerbegebiet bei 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht liegen und damit laut TA-Lärm die Grenzwerte eines Mischgebietes, das Wohnnutzung zulässt, einhält.

Mischgebiete werden charakterisiert durch eine klar ersichtliche Durchmischung an Wohnen einerseits und wohnverträglichen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben andererseits. Eine Durchmischung der geplanten Baukörper ist durch das geplante Bauvorhaben gegeben. Im Obergeschoss befinden sich, abgetrennt vom übrigen Gebäudebereich, eigenständige Büroräume. Die angestrebte Nutzungsmischung für Mischgebiete wird in diesem Fall durch eine klare, vertikale Trennung erfüllt.

Die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans werden bis auf die Baugrenzüberschreitungen durch Gebäudeteile von bis zu 3,76 Metern im nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksbereich eingehalten.

Wegen dieser Baugrenzüberschreitung ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine planungsrechtliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Wichtigste Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzu kommen muss jeweils einer der drei Fälle, die in § 31 Abs. 2 BauGB genannt werden.

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, abwägt und die weiterführenden dauerhaften Auswirkungen des Bauvorhabens für den B-Planbereich bedacht werden.

Die vorgesehenen Baugrenzenüberschreitungen berühren die Grundzüge der Planungen des B-Plans Nr. 27, "Wiesenspfad", 9. Änderung in diesem Bereich nicht. Die vorgegebenen nordöstlichen und südwestlichen Baugrenzen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1975 für diesen Bereich orientierten sich an wesentlich breiteren Wegeführungen, als tatsächlich im Ablauf von Bau- und Infrastrukturmaßnahmen realisiert worden sind. Eine enge Auslegung der planungsrechtlichen Vorgaben würde hier eine Einschränkung der Baumöglichkeiten und eine ungewollte Härte im Einzelfall bedeuten.

Eine größere Verschattung der Nachbargrundstücke (hier besonders Flur 22, Flurstücke 400 und 406) durch die geplanten Häuser ist bedingt durch die Nordlage nicht zu erwarten. Einverständniserklärungen zu den beabsichtigten Baukörpern inklusive der Baugrenzüberschreitungen liegen der Verwaltung von den betroffenen Nachbarn vor, die nachbarlichen Belange sind daher gewahrt.

Weitergehende öffentliche Belange stehen dem geplanten Bauvorhaben nicht entgegen.

Meckenheim, den 07.04.2009

Sabine Bäuerle
Sachbearbeiter/in

Gerd Gerres
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen