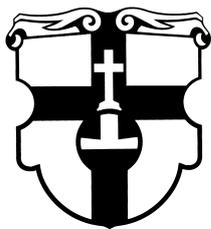


TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00655

Datum: 17.08.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	01.09.2009	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Neubau eines Gebäudes mit einer Gaststätte und Wohnungen in 53340 Meckenheim, Hauptstraße 82, Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstücke 61, 337

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 26.01.2009 für die Errichtung eines Gebäudes mit einer Gaststätte und Wohnungen auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstücke 61 und 337, Hauptstraße 82 + 84 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Die Antragsteller begehren die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines Gebäudes mit einer Gaststätte und Wohnungen auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstücke 61 und 337, Hauptstraße 82 + 84.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 45, S6, "Alt Meckenheim", 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 ist eine geschlossene Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0, die Geschossflächenzahl liegt bei höchstens 2,0. Die Dachneigung des vorgegebenen Satteldachs liegt zwischen 45° und 50°. Darüber hinaus ist im Gartenbereich eine eingeschossige Bebauung mit

Flachdach planungsrechtlich zulässig.

Alle zuvor genannten Festsetzungen des B-Plans Nr. 45, S6, "Alt Meckenheim", 1. Änderung werden bis auf die Ausnahme einer Baugrenzüberschreitung eingehalten.

Die Bauherren beabsichtigen mit dem geplanten zweigeschossigen, nordwestlich positionierten Baukörper (Bereich Grabenstraße), die teilweise Überschreitung der hiervon südlich gelegenen Baugrenze um ca. 1,00 m, die für die betroffene Fläche dort nur eine eingeschossige Bauweise vorschreibt. Die Grundfläche der Baugrenzüberschreitung beträgt ca. 9,0 m². Der Überschreitungsbereich ist in der Anlage II und VIII gekennzeichnet.

Für die Dispensierung der vorliegenden Abweichung haben die Bauherren einen Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von der gegebenen planungsrechtlichen Festsetzung gestellt.

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.

§ 31 Absatz 2. besagt unter anderem folgendes:

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

Von der Festsetzung des Bebauungsplanes kann in diesem Fall befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Die zeichnerische Eintragung bzw. Festsetzung der hinteren Baugrenzen innerhalb des B-Planes Nr. 45, S6, „Alt Meckenheim“ ist aus dem historischen und mittlerweile abgängigen Gebäudebestand herzuleiten, wird aber heutigen stadtgestalterischen Aspekten und Nutzungsansprüchen an urbane Gebäude nicht mehr gerecht. Die strikte Beachtung der überholten planungsrechtlichen Vorgabe würde für den Bauherrn zu einer so nicht beabsichtigten Härte führen. Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze kann aufgrund der betroffenen geringen Bausubstanz gegenüber der bebauungsplankonformen Bebauung als untergeordnet angesehen werden und wirkt sich für die Stadtentwicklung nicht nachteilig aus; nachbarliche Belange sind durch die gegebenen Abstände zueinander nicht betroffen.

Meckenheim, den 17.08.2009

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:

Pläne

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen