

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00657

Datum: 17.08.2009

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

Tagesordnung

Neubau eines Wohnhauses mit neun Sozialwohnungen und einer Gruppenwohnung in 53340 Meckenheim, Wormersdorfer Straße 1 c, Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke 147, 148, 729

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 02.06.2009 für die Errichtung eines Wohnhauses mit 9 Sozialwohnungen und einer Gruppenwohnung auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke 147, 148 und Flur 17, Flurstück 729, Wormersdorfer Straße 1c wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Die Antragstellerin begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines Wohnhauses mit neun Sozialwohnungen und einer Gruppenwohnung auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke 147, 148 und Flur 17, Flurstück 729, Wormersdorfer Straße 1c.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 46, "Wormersdorfer Straße", 6. Änderung und ist gemäß § 30 Abs.1 BauGB stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche als Gebietsstatus ein allgemeines Wohngebiet

(WA, § 4 BauNVO) fest. Zulässig ist eine offene Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl ist mit höchstens 0,8 angegeben. Die Dachneigung ist zwischen 28° und 38° festgesetzt.

Die zuvor genannten Festsetzungen des B-Plans Nr. 46, "Wormersdorfer Straße", 6. Änderung werden bis auf zwei abweichende Sachverhalte eingehalten.

Zum einen wird durch die Antragstellerin beabsichtigt, sechs der für das geplante Bauvorhaben notwendigen Stellplätze außerhalb der dafür im B-Plan ausgewiesenen gemeinsamen Stellplatzfläche zu errichten. Zum anderen wird die südliche Baugrenze vom geplanten Bauvorhaben um bis zu 2 m überschritten.

Auf Grundlage der vorliegenden Abweichungen ist eine Befreiung von den gegebenen Bebauungsplanfestsetzungen notwendig.

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

Die ursprüngliche städtebauliche Planung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 46, „Wormersdorfer Straße“, sah für diesen Bereich eine Reihenhausbebauung mit sechs Wohneinheiten vor, deren notwendigen Stellplätze auf der dafür vorgesehenen gemeinsamen Stellplatzfläche hätten untergebracht werden können. Nunmehr ist durch die Antragstellerin beabsichtigt, ein Mehrparteienhaus mit zusammen 10 Wohneinheiten zu errichten, weitere zwei Stellplätze sollen für die auch zur Bebauung vorgesehenen benachbarten Grundstücksparzellen Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke 149, 150 und 151 vorgehalten werden.

Durch die Errichtung von sechs Stellplätzen, die im nördlichen (Stellplätze 1 + 2) und östlichen Bereich (Stellplätze 9 – 12) außerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücksflächen liegen, wird die Festsetzung des B-Plans Nr. 46, "Wormersdorfer Straße", 6. Änderung bezüglich der vorgesehenen Parkflächen zwar ausgeweitet, jedoch werden hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zufahrt stellt aufgrund der Bebauungsplankonformen und der mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Ausgestaltung verkehrstechnisch keine Schwierigkeit dar, nachbarliche Interessen sind nicht betroffen.

Die geplante Baugrenzüberschreitung des Baukörpers in südlicher Richtung des Baugrundstückes um bis zu 2,0 m (Fläche = ca. 30 m²) ist der erforderlichen Unterbringung und dem daraus resultierenden erhöhten Platzbedarf der notwendigen Stellplätze auf der Nordseite des geplanten Gebäudes geschuldet. Auch hier orientierte sich die Festlegung der Baugrenzen an dem ursprünglichen Bauwunsch des damaligen Grundstückseigentümers und Initiators der 6. Bebauungsplanänderung nach sechs Reihenhäusern.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch das geplante Bauvorhaben mit beanspruchten 0,29 deutlich unterschritten. Eine Beeinträchtigung (Belichtung, Verschattung, Einsichtnahmemöglichkeit u.a.) der südlich angrenzenden Grundstücke Flur 17, Flurstücke 185 und 124 ist auf Grund der Topographie, Himmelsausrichtung und der nach Bauordnungsrecht ausreichenden Abstände nicht gegeben. Das westliche Nachbargrundstück wird ebenso wenig durch die Überschreitung beeinträchtigt, da im Bereich der Baugrenzüberschreitung keine weiteren Gebäudeöff-

nungen in Form von Fenster- und Türanlagen hinzu kommen, die einen negativen Aspekt für das westliche Bestandsgebäude darstellen könnten.
Weitergehende öffentliche Belange sind nicht betroffen.

Meckenheim, den 17.08.2009

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:
Pläne

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen