

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00773

Datum: 19.11.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	08.12.2009	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Errichtung eines Büro-/ und Betriebsgebäudes in 53340 Meckenheim, Werner-von-Siemens-Straße 15, Gemarkung Lüftelberg, Flur 2, Flurstück 593

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 16.10.2009 für die Errichtung eines Büro- und Betriebsgebäudes auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 2, Flurstück 593, Werner von Siemens Straße 15 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich planungsrechtlicher Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines Büro- und Betriebsgebäudes auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 2, Flurstück 593, Werner-von-Siemens-Straße 15.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Bei vorgenanntem Projekt handelt es sich um ein Vorhaben i. S. v. § 30 Abs.1 BauGB und befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 81 "Industriegebiet III-A", 2. Änderung.

Der Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche als Gebietsstatus ein Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) fest. Gemäß § 8 BauNVO Abs. 2 sind neben Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern und -plätzen auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die Gebäudehöhe darf im westlichen, 39 m breiten Grundstücksstreifen maximal 9,0 m betragen, die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl beträgt höchstens 2,4 und die maximale Baumassenzahl beträgt 10. Darüber hinaus befindet sich das beabsichtigte Büro- und Betriebsgebäude in einem B-Planbereich, der mit GS gekennzeichnet ist. Diese Kennzeichnung schreibt vor, dass das Niederschlagswasser des Daches in den im westlichen Bereich des B-Plans verlaufenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden muss.

Parallel zur Erschließungsstraße ist auf den privaten Betriebsgrundstücken ein Geländestreifen von 5,0 Metern freizuhalten und entsprechend dem Pflanzschemata 1 und 2 des B-Planes zu bepflanzen. Einfriedigungen der Betriebsgrundstücke sind in diesem Bereich nur in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Geländestreifen von je 3,00 m entsprechend Pflanzschemata 3 und 4 zu bepflanzen. Des Weiteren ist je ein Baum zum Ausgleich für drei angelegte Stellplätze zu pflanzen.

Die zeichnerischen, wie auch textlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 81, 2. Änderung "Industriegebiet III-A" werden bis auf die Ausnahme eingehalten, dass der vorgeschriebene, 3,00 m breite Geländestreifen entlang der nördlichen- und westlichen Grundstücksgrenze nicht in Gänze eingehalten wird. Aus erschließungs- und lagerungstechnischen Gründen sind sie in diesen Bereichen nur 1,00 m breit. Auf Grundlage der vorliegenden Abweichung stellt der Antragsteller daher einen Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 81, "Industriegebiet III-A", 2. Änderung.

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 Grundzüge der Planung werden durch diese, untergeordnete B-Plan Abweichung nicht berührt, da entlang der übrigen Grundstücksgrenzen die Vorgaben an die zu begrünenden Geländestreifen eingehalten und entsprechend den Pflanzschemata hochwertig bepflanzt werden. Als ökologischer Ausgleich zu den planungsrechtlich vorgegebenen Grünstreifen wird im nordwestlichen Grundstücksbereich eine zusätzliche Grünfläche angelegt, die ebenfalls entsprechend der Pflanzschemata Vorgaben begrünt wird. Diese Fläche nimmt eine Größe von ca. 331 m² ein und übertrifft die Ausdehnung der nicht ausgeführten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen von ca. 113 m² um fast den dreifachen Wert. Der Grundgedanke der Einfriedung der Grundstücksparzellen durch einen Grünstreifen bleibt durch die hochwertige Bepflanzung des verbleibenden Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenzen gewahrt. Die detaillierte Aussenbereichsplanung wird noch im Zuge der Ausführungsplanung erarbeitet; die Umsetzung und die Erhaltung der geplanten Bepflanzungen auf Dauer werden Gegenstand und Auflage der Baugenehmigung.

Das geplante Bauvorhaben ist daher aus planungsrechtlicher Sicht zulässig, da alle Vorgaben des B-Plans Nr. 81, 2. Änderung "Industriegebiet III-A" grundsätzlich eingehalten werden. Die

Abweichungen sind infolge der zusätzlichen, ökologisch hochwertig bepflanzten Grünfläche auf dem Betriebsgrundstück städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Belange vereinbar.

Meckenheim, den 19.11.2009

Christine Grzesik-Hoenig
Sachbearbeiterin

Gerd Gerres
Leiter

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen