

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2010/00819

Datum: 20.01.2010

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	09.02.2010	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des B-Planes; hier: "Festsetzung Doppelhaus mit max. zwei Wohneinheiten", in 53340 Meckenheim, Henry-Dunant-Straße 9, 11, 13, Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück 3315

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2010 von der Festsetzung des B-Planes – hier: Festsetzung „Doppelhaus mit max. zwei Wohneinheiten“ – wird erteilt. Dem Antrag zur Errichtung von insgesamt maximal drei Haus- und Wohneinheiten wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt als Vorabinformation für eine noch zu stellende bauaufsichtliche Genehmigung eine planungsrechtliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Abweichung von den planungsrechtlichen Festsetzungen, hier einer Doppelhausbebauung. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück 3315, Henry-Dunant-Straße 9, 11, 13.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 20 B, "Auf dem Steinbüchel", 9. Änderung und ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB stadtplanungsrechtlich zu beurteilen. Der Bebauungsplan setzt für die betroffene Fläche als

Gebietsstatus ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) fest. Die Grundflächenzahl der maximal zweigeschossigen Doppelhausbebauung beträgt 0,4, die höchst zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform bestehen nicht, die maximale Traufhöhe liegt jedoch bei 7,00 m. Pro Hauseinheit sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die zuvor genannten planungsrechtlichen Festsetzungen werden bis auf folgende Ausnahme eingehalten.

Der Bauherr beabsichtigt, entgegen der planungsrechtlichen Vorgaben, die Errichtung einer Hausgruppe mit drei eigenständigen Haus- und Wohneinheiten. Auf Grundlage dessen stellt der Bauherr einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

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.

Aufgrund der geplanten Hausgruppe werden die planungsrechtlichen Vorgaben in diesem Bereich nur unwesentlich beeinflusst. Basierend auf der Grundstückslage, die sich zwischen den planungsrechtlichen Festsetzungen der geschlossenen Bebauung im Nordwesten und der Doppelhausbebauung im Südosten befindet, ist auf diesem, flächenmäßig großen Grundstück die beabsichtigte Hausgruppe genehmigungsfähig. Die kleinteilig geplante, aufgelockerte Bebauung beachtet sowohl die maximale Grundflächenzahl, als auch die höchstzulässige Geschossflächenzahl. Auf den unmittelbar gegenüber liegenden Baufenstern wurden darüber hinaus anstatt der ursprünglich geplanten vier Hauseinheiten nur drei Einheiten ausgeführt, sodass sich die beabsichtigte Anzahl der Häuser in Folge dieser Abweichung nicht erhöht. In den beantragten Gebäuden der Hausgruppe ist jeweils nur eine Wohneinheit vorgesehen und zulässig. Da die Grundzüge der Planung infolge dieser B-Plan-Abweichung nicht berührt werden und die Abweichung auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist, darüber hinaus auch die nachbarlichen Belange weiterhin gewahrt bleiben und die Abweichung auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann nach Abwägung der vorhandenen Grundlagen die Abweichung unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten als vertretbar angesehen werden.

Meckenheim, den 20.01.2010

Gerd Gerres

Leiter

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen