TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2010/00986

Datum: 03.08.2010

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	31.08.2010	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bauvoranfrage für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Gebäudes in 53340 Meckenheim, Adolf-Kolping-Straße 5, Gemarkung Meckenheim, Flur 25, Flurstücke 264 und 265

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 07.06.2010 für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Gebäudes Adolf-Kolping-Straße 5 in Meckenheim, Gemarkung Meckenheim, Flur 25, Flurstücke 264 und 265 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller beantragt im Rahmen eines Antrages auf Bauvorbescheid die planungsrechtliche Genehmigung für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Gebäudes Adolf-Kolping-Straße 5 in Meckenheim, Gemarkung Meckenheim, Flur 25, Flurstücke 264 und 265.

Das Bestandsobjekt ist in den letzten Jahren renoviert und modernisiert worden und wird durch einen sozialen Dienst komplett genutzt. Bedingt durch die positive Entwicklung und die Erweiterung der Aufgabengebiete besteht dringend zusätzlicher Flächenbedarf. Nur so ist die Standortsicherung dauerhaft gewährleistet. Aus diesem Grund beabsichtigt der Bauherr einen Erweiterungsbau zu errichten. Gleichzeitig soll das vorhandene Holztreppenhaus durch ein massives brandschutzsicheres Massivtreppenhaus ersetzt werden. Die uneingeschränkte Nutzung des Gesamtgebäudes soll auch während der Bauphase sicher gestellt sein.

Der Erweiterungsbau ist als Ergänzung des Bestandsgebäudes entlang der Adolf-Kolping-Straße geplant. Trauf- und Firsthöhen sowie der gesamte Baukörper (Erweiterungsbau) passen sich dabei dem bestehenden Gebäude an.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 S7 „Hauptstraße/Prof. Scheeben-Straße/Neustraße/Adolf-Kolping-Straße“, 3. Änderung und ist stadtplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, auf der das Vorhaben geplant ist, als Gebietsstatus ein Kerngebiet (MK) i. S. v. § 7 Abs. 1 BauNVO fest. Demzufolge dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Vorhaben können in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 1.0 und einer Geschossflächenzahl von 2.0 errichtet werden. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 50° festgesetzt worden.

Zulässig sind u. a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Die vom Bauherrn betriebene Einrichtung stellt eine soziale Anlage im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dar und ist somit generell nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Entsprechend der vorliegenden Antragsunterlagen ergibt sich, dass das Vorhaben die festgesetzte östlich des Grundstückes verlaufende Baugrenze überschreitet. Die Grundfläche des geplanten Erweiterungsbaus beträgt rund 44,36 m². Davon liegen ca. 19,02 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Auch bleibt das geplante Satteldach mit einer Dachneigung von 40° unterhalb der vom Bebauungsplan geforderten Dachneigung von 45° bis 50°.
In diesen zwei Punkten entspricht das Vorhaben somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45, S 7, 3. Änderung.

Deshalb hat der Bauherr den Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. Sind Ausnahmen weder im Bebauungsplan selbst noch in der BauNVO vorgesehen, oder sind die Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllt, so kann eine Abweichung des Bauvorhabens von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nur im Wege der Befreiung zugelassen werden. Die wichtigste Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzu kommen muss jeweils eine der in § 31 Abs. 2 BauGB genannten drei Fälle, wobei es in der Praxis in der Regel darauf ankommt, ob die Abweichung städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer vom Bebauungsplan nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 Nr.3 BauGB).

In jedem Fall muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB ist also schon kraft ihres Wortlautes nachbarschützend.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in diesen Fällen befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind. Die Baugrenzenfestsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1982 orientieren sich sehr stark an den vorhandenen baulichen Anlagen und lassen geordneten, heutigen Ansprüchen gerecht werdenden baulichen Ergänzungen kaum Raum. Es ist städtebaulich an dieser Stelle schwer nachvollziehbar, warum die Baugrenze hier nicht das gesamte Grundstück einfasst und bis zur Grundstücksgrenze bzw. an dem angrenzenden Bürgersteig entlang läuft. Der geplante Anbau fügt sich in die Gebäudekulisse und die Topographie ein und stellt einen architektonisch sinnvollen Abschluss der Gebäudezeile dar.

Die geplante abweichende Dachneigung von 40° ist städtebaulich von untergeordneter Bedeutung und wegen der Geringfügigkeit kaum wahrnehmbar.
Nachbarschützende Belange sind aufgrund der räumlichen Entfernung zu den östlich und südlich

gelegenen Gebäuden und den eingehaltenen bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht betroffen.

Meckenheim, den 03.08.2010

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:
Lagepläne Adolf-Kolping-Straße

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen