



# Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim

## Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstück Nr. 40, 116 und 164, Hauptstraße 87 in 53340 Meckenheim. Im Erdgeschoss will der Antragsteller ein Sportgeschäft betreiben und im 1. OG, im 2. OG sowie im Dachgeschoss jeweils eine Wohnung errichten.

## Planungsrechtliche Beurteilung

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 S12/1 "Kölnhof" und ist stadtplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, auf welcher das Vorhaben errichtet werden soll, als Gebietsstatus ein Kerngebiet (MK) gemäß von § 7 BauNVO (1968) fest. Vorhaben können demzufolge im vorderen Grundstücksbereich in dreigeschossiger Bauweise und im rückwärtigen Grundstücksbereich in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 und die Geschossflächenzahl beträgt 2,0. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Als Dachform ist im vorderen Grundstücksbereich ein Satteldach festgesetzt und im rückwärtigen Bereich ein Flachdach. Die Dachneigung bei geneigten Dächern soll zwischen 30° und 45° liegen.

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO (1968) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Zulässig sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsbetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO /1968). Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO/1968 zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO/1968 fallen, zugelassen werden (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO/1968).

Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen ergibt sich folgender Sachverhalt.

Der Betrieb eines Sportartikelfachgeschäftes stellt im planungsrechtlichen Sinne einen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO/1968 dar und ist grundsätzlich im Kerngebiet zulässig. Da im Bebauungsplan keine speziellen Regelungen über die Festsetzung von sonstigen Wohnungen im Obergeschoss gemacht wurden, sind Wohnungen gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zuzulassen. Die Errichtung von drei Wohnungen in den beiden Obergeschossen sowie im Dachgeschoss würde darunterfallen. Die geplanten Nutzungsarten sind folglich nach der Art sowie Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Laut vorliegender Bauantragsunterlagen ergibt sich, dass das Vorhaben an der südlichen Grundstücksseite mit dem geplanten Gebäude die dort festgesetzte Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO/1968) um ca. 2,8 m auf einer Länge von rund 17 m überschreitet.

Deshalb hat der Antragsteller einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht. Sind Ausnahmen weder im Bebauungsplan selbst noch in der BauNVO/1968 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

**Stadt Meckenheim im Internet: [www.meckenheim.de](http://www.meckenheim.de)**

---

Kreissparkasse Köln	047 600 267	BLZ (370 502 99)
Raiffeisenbank Rheinbach Voreifel	1 001 216 011	BLZ (370 696 27)
Deutsche Bank Meckenheim	080/1910	BLZ (380 700 59)
Postgiroamt Köln	21 381-509	BLZ (370 100 50)

Planung nicht berührt werden. Hinzukommen 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

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) oder
- städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer vom Bebauungsplan nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 Nr.3 BauGB) und

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

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

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebene südliche Baugrenze auf dem Baugrundstück orientiert sich an der gegebenen Bebauung zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die Baugrenze verspringt hinter dem zur Hauptstraße gelegenen Hauptgebäude um ca. 2,8 m nach innen auf das Grundstück und stellt eine Ausbuchtung dar, die nicht mit den Grundstücksgrenzen korrespondiert. Um den Sportartikelfacheinzelhandel sinnvoll ausüben zu können, ist es erforderlich, die vollständige Grundfläche des Grundstückes ausnutzen zu können. Städtebaulich bringt die Überbauung der rückwärtigen Baugrenze keine Nachteile mit sich, es entsteht eine stadtachitektonisch gelungener Abschluss zur Kölnstraße hin. Ohne die Baugrenzüberschreitung entstünde im wirtschaftlich wertvollen Kerngebiet der Stadt Meckenheim ein städtebaulich unattraktiver Privatstreifen entlang der Kölnstraße. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen.