

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2012/01596

Datum: 14.06.2012

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	03.07.2012	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bauvoranfrage für den Neubau eines Groß- und Einzelhandelsgeschäftes (Schreibwaren und Büroeinrichtungen) in 53340 Meckenheim, Hauptstraße 112 + 114, Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstücke 82, 83

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 10.09.2009 für den Neubau eines Groß- und Einzelhandelsgeschäfts mit oberirdischen PKW-Stellplätzen auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstücke 82 und 83, Hauptstraße 112 und 114 wird erteilt.

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Groß- und Einzelhandelsgeschäfts mit oberirdischen PKW-Stellplätzen. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstücke 82 und 83, Hauptstraße 112 und 114.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Bei vorgenanntem Projekt handelt es sich um ein Vorhaben i. S. v. § 30 Abs.1 BauGB, bei dem der Neubau eines Groß- und Einzelhandelsgeschäfts mit oberirdischen PKW-Stellplätzen erwünscht ist.

Der geplante Neubau befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 106, "Hauptstraße / Klosterstraße Süd" in seiner Ursprungsfassung. Für diesen Bereich gelten die planungsrechtlichen Vorgaben eines Mischgebietes (MI, § 6 BauNVO).

Im westlichen Bereich des Grundstücks entlang der Klosterstraße wird eine offene, höchstens zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vorgeschrieben. Die GRZ wird mit 0,4 angegeben, die höchstzulässige GFZ beträgt 0,8.

Im östlichen Bereich entlang der Hauptstraße ist eine geschlossene, höchstens dreigeschossige Bebauung vorgesehen, ebenfalls mit Satteldach. In beiden Planbereichen liegt die Dachneigung zwischen 30° und 45°. Die GRZ beträgt hier 0,6, die GFZ liegt bei höchstens 1,2. Im Zuge des geplanten Projektes sollen die Baugrenzen/Baufelder des westlichen und östlichen Planbereichs aufgelöst werden und zu einem großen Gesamtbaufenster verschmelzen.

Die besonderen topographischen Gegebenheiten weisen einen bis zu ca. 4 m großen Höhenversprung zwischen Klosterstraße im Westen und der Hauptstraße im Osten auf, die eine Gesamtplanung für diesen Bereich erschweren. Somit erstreckt sich der im Westen geplante, neue eingeschossige Lagerbereich entlang der Klosterstraße unterirdisch bis zur Nutzungsgrenze, die das Gesamtgrundstück von Nord nach Süd durchläuft. Im westlichen Bereich weist der Bauherr die geforderten Stellplätze auf dem geplanten Neubau oberirdisch nach.

Durch den Höhenversprung bedingt, kann der geplante Neubau entlang der Hauptstraße komplett überirdisch angelegt werden.

Die Vorgaben bezüglich der Geschossigkeit, der Dachform und die damit verbundene Dachneigung, die geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße und die Beachtung der mischgebietstypischen Nutzungsstruktur werden eingehalten.

Entgegen des Bebauungsplans Nr. 106, "Hauptstraße / Klosterstraße-Süd" werden die Vorgaben zu den überbaubaren Flächen sowie die höchstzulässigen Werte der GRZ und GFZ überschritten.

Auf Grundlage der nicht eingehaltenen Bebauungsplanvorgaben stellt der Bauherr im Rahmen der Bauvoranfrage 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 folgendes:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
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.

I. Baugrenzüberschreitungen bei beiden Baufenstern:

Infolge der geplanten, durchgehenden Gebäudestruktur von Geschäfts-, Lager- und Archivbereichen zwischen Haupt- und Klosterstraße, werden die Vorgaben der beiden festgesetzten Baufenster des B-Plans Nr. 106, "Hauptstraße / Klosterstraße-Süd" nicht eingehalten. Durch den durchgehenden Baukörper wird die zentrale Zone des freizuhaltenden Gartenbereichs überbaut und so zu einem, großen zusammenhängenden Baufenster erweitert. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten vor Ort, die einen Höhenversprung von annähernd 4 m von Ost nach West aufweisen, befindet sich der Lager- und Archivbereich im Westen des Gebäuderiegels jedoch ausnahmslos unter der natürlichen Geländeoberfläche und wird so nicht wahrgenommen. Die Grundzüge der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 106, "Hauptstraße / Klosterstraße-Süd" werden durch die Baugrenzüberschreitung somit nicht berührt, da der

Charakter einer Freifläche zwischen den beiden ursprünglichen Baufenstern auch weiterhin gewahrt bleibt. Im sichtbaren Bereich befinden sich lediglich die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze.

Eine zusätzliche Verschattung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 26, Flurstück 81 ist aufgrund der geplanten Baugrenzüberschreitungen nicht zu erwarten; die Interessen der öffentlichen Belange werden gewahrt.

II. Überschreitung der jeweils zulässigen GRZ und GFZ in beiden Planbereichen:

Aufgrund des geplanten Gesamtgebäudezuschnitts, bei dem den Verkaufsräumen im Bereich der Hauptstraße unmittelbar anschließend die Lager- und Archivräume im Bereich Klosterstraße zugeordnet werden sollen, werden die beiden Grundflächenzahlen der unterschiedlichen Baufensterbereiche deutlich überschritten.

Im Einzelnen entstehen folgende Überschreitungen:

1. Baufenster Hauptstraße:

Im Bereich der Hauptstraße wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 um ca. 67% überschritten; die Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt ca. 13%.

2. Baufenster Klosterstraße:

Im Bereich entlang der Klosterstraße ergibt sich ebenfalls eine massive GRZ - Überschreitung (ca. 87%!), die Vorgaben an die GFZ werden in diesem Bereich jedoch eingehalten, da hier eine eingeschossige Bebauung geplant ist.

Ziel der Festsetzungen für Grund- und Geschossflächenzahlen ist es, Baugrundstücke nur zu einem gewissen Teil zu versiegeln und somit den Umgang sowie den Eingriff in die Umwelt und die natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu beschränken. In diesem Fall werden die Vorgaben der jeweiligen Grundflächenzahl zwar deutlich überschritten, aber durch die topographischen Gegebenheiten infolge des Höhenversprungs ist es möglich, einen erheblichen Anteil der überbauten Fläche unterirdisch anzulegen und die Oberfläche anschließend zu renaturalisieren. Dies geschieht durch die Herrichtung von begrünten Flachdachbereichen im östlichen Plangebiet und durch ein begrüntes Parkdeck im westlichen Planbereich. Durch diese Maßnahmen werden die massiven GFZ Überschreitungen infolge des Eingriffs durch das Gesamtbauwerk größtmöglich kompensiert. Darüber hinaus fügt sich das Bauwerk trotz der Überschreitungen noch immer maßvoll in die Umgebungsbebauung.

Die GFZ – Überschreitung von ca. 13 % im östlichen Bereich resultiert direkt aus der massiven Überschreitung der GRZ auf dem Gesamtgrundstück. Diese Abweichung spiegelt sich jedoch nicht im geplanten, zweigeschossigen Neubau wieder, der sich an den B-Plan Vorgaben der Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße orientiert, sondern ist eine unmittelbare Folge des zusammenhängenden, eingeschossigen Gesamtgebäudekomplexes der sich zwischen den beiden Straßenräumen erstreckt. Auf Grundlage dieser Gegebenheiten kann von der GFZ – Überschreitung befreit werden.

Nach Abwägung aller Argumente die für und gegen ein solches Bauvorhaben sprechen, kann man auf Grundlage des § 31 Abs.2 BauGB von den Vorgaben des gültigen B-Plans Nr. 106 "Hauptstraße / Klosterstraße-Süd" befreien. Aus städtebaulicher Sicht liegen keine Einwände gegen die Baugrenzüberschreitungen vor; ebenso wenig bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken gegen die Überschreitungen der GRZ/GRZ, da sich diese, basierend auf den örtlichen Gegebenheiten, durch die teilweise Lage unter der natürlichen Geländeoberfläche nicht negativ auf die direkt angrenzende Umgebung auswirkt.

Die nachbarlichen Interessen und Belange sind durch die eingeholten Angrenzerzustimmungen gewahrt.

Meckenheim, den 14.06.2012

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:
Lagepläne

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen