

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2015/02699

Datum: 17.11.2015

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.12.2015	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 31 "Unter dem Spinnweg", 2. Änderung -Grundsatzbeschluss-

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorliegenden Antrages der Projektgemeinschaft das Verfahren zur 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 "Unter dem Spinnweg" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte einzuleiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag als Grundlage zur Übernahme der anfallenden Planungskosten, Gutachterkosten und Fachplanungen mit den Antragstellern zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden		Wenn ja Budget:	Wenn nein Deckungsvorschlag:
	<input checked="" type="checkbox"/> ja		
	<input type="checkbox"/> nein		
	<input type="checkbox"/> entfällt		
		HHSt. 2015 Stadtplanung 51112 Bauleitplanungskosten für Dritte und Refinanzierung durch Antragsteller	

Stellungnahme:

Begründung

1. Einleitung:

Im Rahmen der Umnutzung von seit 1954/Erweiterung 1968 landwirtschaftlich und gewerblich bebauter, aber so nicht weiter nutzbarer Grundstücke, beabsichtigt der Eigentümer einer Grundstücksfläche im Meckenheimer Ortsteil Altendorf den Abriss einer alten Obstlagerhalle mit anschließender Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die hierfür notwendige Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist Grundlage des Verfahrens.

Alle im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren anfallenden Kosten für Planungsleistungen externer Büros nebst den anfallenden Verwaltungskosten werden der Stadt Meckenheim von den Antragstellern erstattet.

2. Grundstücksbeschreibung:

Auf den Grundstücken der Gemarkung Altendorf, Flur 21, Flurstücke 247 und 248 mit einer Gesamtgröße von 3.692 m² befindet sich derzeit eine Obstlagerhalle, die bis zum Jahre 2014 intensiv zur Einlagerung von Früchten genutzt wurde. Das Flurstück 247 mit einer Grundstücksfläche von 76 m² befindet sich im Süden, das Flurstück 248 mit einer Gesamtfläche von 3.616 m², auf der sich auch die Lagerhalle befindet, schließt nördlich daran an. Der rechteckige Gesamtgrundstückszuschnitt wird nördlich und westlich von Wirtschaftswegen eingefasst, über die die unmittelbar anschließenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen verkehrstechnisch angeschlossen sind. Im Nordosten grenzt das Grundstück an die privaten Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Theodor-Storm-Straße, im Südosten direkt an die vorgenannte Verkehrsfläche. Im Süden wird das Grundstück vom Straßenverlauf der L 471, Ahrstraße, eingefasst. Die Erschließung der beiden Grundstücksparzellen erfolgt über die Theodor-Storm-Straße wie über den landwirtschaftlichen Weg Rosenhof.

3. Bestehendes Planungsrecht:

Die beiden Flurstücke 247 sowie 248 der Gemarkung Altendorf, Flur 21 befinden sich planungsrechtlich im Geltungsbereich des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 "Unter dem Spinnweg" in seiner Ursprungsfassung. Der vorgenannte Bebauungsplan weist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) mit einer möglichen zweigeschossigen Bebauung aus. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Das unmittelbar im Osten angrenzende Wohngebiet ist in der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) festgesetzt, zulässig ist hier eine offene, maximal eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Zulässige Dachformen sind ausschließlich geneigte Dächer wie Sattel- oder Walmdach.

4. Begründung:

Der Eigentümer der vorgenannten Grundstücke hat sich mit einem Bauträger zu einer Projektgemeinschaft zusammengeschlossen, die mit Schreiben vom 11. November 2015 die Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes beantragt. Ziel der Änderung ist eine neue Gebietsausweisung, d.h. die Änderung der bisherigen Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die bisher ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche soll unverändert bleiben, gleiches gilt für die maximal zulässige Geschossigkeit sowie die höchstzulässigen Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl. Die zukünftigen Dachformen orientieren sich an den bereits östlich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen, geneigten Dächern, wobei eine weitere Dachform, hier das Zeltdach, hinzukommen soll. Die beabsichtigten Einzel- und Doppelhäuser orientieren sich ebenfalls an der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Theodor-Storm-Straße.

Aus städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben als sinnvoll erachtet, da hier die Grundzüge der Ursprungsplanung aufgenommen, fortgeführt und weiterentwickelt werden. Eine Ausweisung als Mischnutzung ist nach Aufgabe der Obsthalle zukünftig nicht mehr zweckdienlich. Insgesamt entsteht so eine in sich homogene Wohnbebauung, die sich der ländlichen Dorfstruktur anpasst und sich dieser unterordnet.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich der Theodor-Storm-Straße ist nicht zu erwarten, da die spätere Erschließung der Wohngebäude über den derzeit noch als Wirtschaftsweg ausgewiesenen Weg im Westen erfolgen soll. Dieser wird demzufolge im Rahmen des beantragten Bauleitplanverfahrens zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ausgebaut.

Meckenheim, den 17.11.2015

Christoph Lobeck
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1 Antrag auf B-Plan-Änderung
- Anlage 2 Luftbild
- Anlage 3 Auszug aus dem aktuellen B-Plan Nr. 31 „Unter dem Spinnweg“

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen