

Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

**Vorl.Nr.:** V/2016/02833

**Datum:** 08.04.2016

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.04.2016	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 46 "Wormersdorfer Straße", 7. Änderung - Grundsatzbeschluss -

### Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorliegenden Antrages der Grundstückseigentümer, das Verfahren zur 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage der vorliegenden Plankarte einzuleiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen Städtebaulichen Vertrag als Grundlage zur Übernahme der anfallenden Planungskosten, Gutachterkosten und Fachplanungen mit dem Antragsteller abzuschließen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt	Wenn ja Budget: HH 2016 Stadtplanung 51112 Bauleitplanungskosten für Dritte und Refinanzierung durch Antragsteller	Wenn nein Deckungsvorschlag:
Stellungnahme:			

## Begründung

### Allgemeines

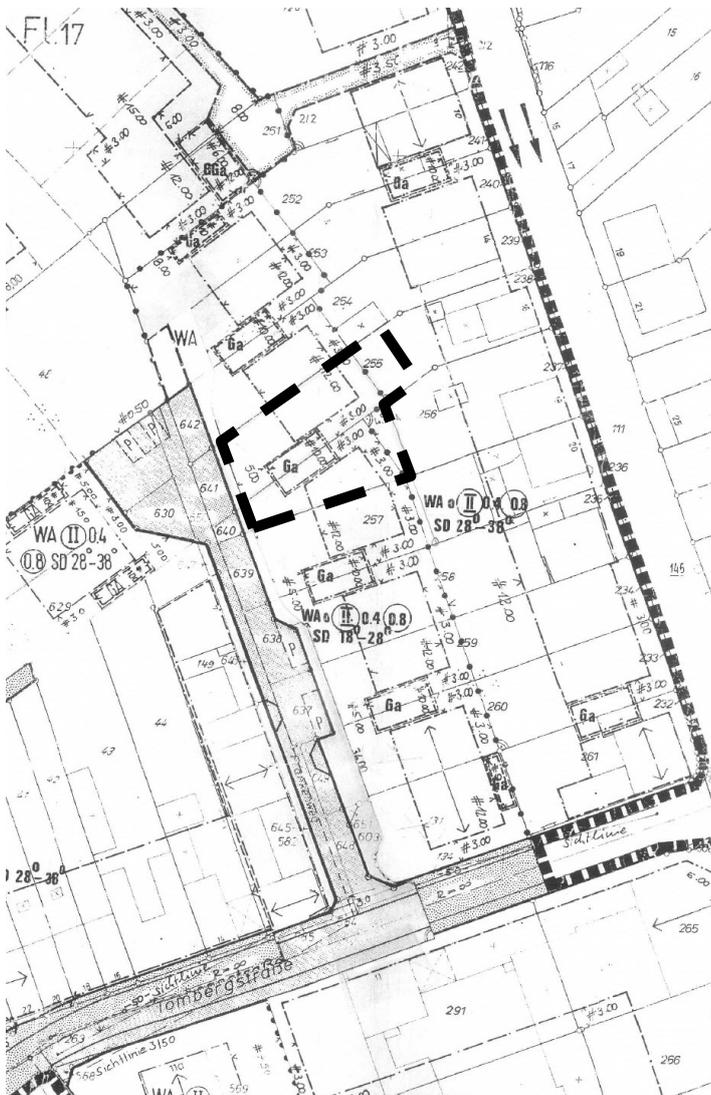
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 46 ist seit 1976 rechtskräftig und beinhaltet bis zum heutigen Zeitpunkt 6 Änderungen. Das Gebiet im Umfeld des Plangebietes ist durch Wohngebäude in zweigeschossiger, offener Bauweise bebaut.

### Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in Gemarkung Meckenheim, Flur 17, die Flurstücke 632, 682 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 598 (vgl. Anlage 1). Das Plangebiet befindet sich zwischen der Klosterstraße im Osten und dem Frankenweg im Westen und weist eine Fläche von 0,0542 ha auf. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz der Antragsteller, auf deren Antrag die Änderung erfolgt.

### Bestehendes Planungsrecht

In der nachfolgenden Abbildung sind das bestehende Planungsrecht sowie der Geltungsbereich der angestrebten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“ ersichtlich:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“ sowie Geltungsbereich der angestrebten 7. Änderung (gestrichelte Linie).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 stammt aus dem Jahr 1976 und setzt für den dargestellten Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

### Ziel und Zweck der Planung

Das seit vielen Jahren bestehende Wohngebiet in Alt-Meckenheim wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“ errichtet und ist nahezu vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Um eine bessere Ausnutzung der bestehenden Baufenster der Flurstücke 632 und 682 zu erreichen, ist es geboten den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Auf dem Flurstück 632 befindet sich aktuell eine Garage sowie ein Gartenhaus, beide Flurstücke sind teilweise versiegelt und werden überwiegend als Hausgarten genutzt.

Um den grundsätzlichen Zielen einer angemessenen Innenentwicklung gerecht zu werden, ist es geplant, die in diesem Bereich auf den Grundstücken 632 und 682 festgesetzten Baugrenzen (§ 23 BauNVO) zu vereinigen, um eine städtebaulich attraktive Bebauung und bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Antragsteller beabsichtigen die beiden Grundstücke 632 und 682 zu vereinigen und diese, unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Wohnbebauung, mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten zu bebauen. Entsprechend der vorliegenden Planunterlagen sollen ausschließlich die Baugrenzen angepasst werden, Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen weiterhin dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“. Die Bebauungsplanänderung trägt damit dem planerischen Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung sowie der anhaltenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung.

In der nachfolgenden Tabelle ist die überbaubare Fläche gemäß der Ausgangssituation sowie der angestrebten Bebauungsplanänderung nach Flurstücken ersichtlich:

	<b>Flurstück 632</b>	<b>Flurstück 682</b>
<b>Baufeld entsprechend Bestandsbebauungsplan</b>	rd. 95 m <sup>2</sup>	rd. 60 m <sup>2</sup>
<b>Baufeld entsprechend angestrebter Bebauungsplanänderung</b>	rd. 130 m <sup>2</sup>	rd. 95 m <sup>2</sup>

Überbaubare Fläche im Vergleich, Bestandsbebauungsplan Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“, auf 5 gerundet.

Da durch das Vorhaben die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf den Flurstücken 632 und 682 überschritten wird, plant der Antragsteller das Flurstück 598 mit einer Baulast zu belegen (vgl. Anlage 2), um die Abtragung und Einhaltung der Grundflächenzahl insgesamt gewährleisten zu können. Der entsprechende Teil des Flurstückes ist in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Da es sich um einen Bereich der Innenentwicklung handelt und ein vergleichsweise kleiner Geltungsbereich vorliegt, kann der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Frankenweg“ und gilt als gesichert.

### Nachbarliche Belange

Alle an den genannten Grundstücken angrenzenden Nachbarn haben sich mit ihrer Unterschrift für eine entsprechende Bebauung des Grundstückes ausgesprochen, so dass davon auszugehen ist, dass nachbarliche Belange nicht betroffen werden (vgl. Anlage 2).

### Umweltbelange / Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange werden nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt, da die Grundstücke teilweise bebaut bzw. versiegelt sind oder als Hausgarten genutzt werden.

### Kostenübernahme

Die Kosten der beabsichtigten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“ einschließlich der anfallenden Planungskosten, Gutachterkosten sowie weitere Fachplanungen, werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages durch die Antragsteller übernommen.

Meckenheim, den 08.04.2016

Dennis Hentschel  
Sachbearbeiter

Leersch, Waltraud  
Fachbereichsleiterin

### **Anlagen:**

**Anlage 1:** Geltungsbereich

**Anlage 2:** Übermittelte Planungsunterlagen

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen