

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2016/03009

Datum: 14.11.2016

Gremium	Sitzung am		
----------------	-------------------	--	--

Ausschuss für Stadtent- 08.12.2016 öffentlich Entscheidung
wicklung und Umwelt

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 2 A "Süßmündchen, 2. Änderung - Grundsatzbeschluss -

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorliegenden Antrages der Grundstückseigentümer das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Süßmündchen" 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 zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt	Wenn ja Budget: HH-Planung 2017 Stadtplanung 51112 Bauleitplanungskosten für Dritte	Wenn nein Deckungsvorschlag:
------------------------------	--	--	---------------------------------

Stellungnahme:

Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit ist Auftraggeber für die Planungsleistungen an ein externes Büro. Die Kosten nebst der anfallenden verwaltungsinternen Kosten werden vom Antragsteller erstattet.

Begründung

Allgemeines:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Süßmündchen". Der Bebauungsplan Nr. 2 A ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meckenheim seit dem 31. Juli 1986 rechtskräftig und beinhaltet bis zum heutigen Zeitpunkt ausschließlich eine Änderung. Die der beabsichtigten Bebauungsplanänderung unmittelbar anschließenden Bereiche sind von einer meist geschlossenen, ein- bis maximal dreigeschossiger Wohn-Bebauung geprägt.

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Süßmündchen" umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 325, 732, 707 und 728 der Gemarkung Meckenheim, Flur 7. Die Gesamtgröße der teilweise vom Antragsteller erworbenen Flächen des Änderungsbereiches beträgt circa 2220 m². Das Plangebiet wird im Osten durch die Heerstraße, im Norden durch den Fußweg der Promenade und im Süden durch die Goethestraße begrenzt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an private Bauflächen, die ebenfalls im Besitz des Antragstellers sind.

Bestehendes Planungsrecht:

Derzeit gelten für den beabsichtigten Änderungsbereich folgende planungsrechtliche Vorgaben (Stand BauNVO 1977, siehe Ausschnitt aus dem Bebauungsplan): Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, eingeschossige Bebauung, die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO beträgt 0,5. Im unmittelbar an die Heerstraße angrenzenden Bereich sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° zulässig.

Der bestehende Bebauungsplan enthält zudem spezielle Festsetzungen, die sich auf den Bereich des ehemaligen Getränkehandels im Bereich Heerstraße beziehen. Demnach sind gemäß § 4 Absatz 3, Satz 3 BauNVO sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Dem Wohnen dienende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nur auf einem Grundstücksstreifen von 5,00 m Breite entlang der nordöstlichen Nutzungsgrenze zulässig (Erweiterung des Wohnhauses). Gebäude oder Gebäudeteile sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 5 m über Gelände zulässig.

Ziel und Zweck der Planung:

Für den Änderungsbereich wird die Aufhebung der speziellen Festsetzungen für den ehemaligen Getränkehandel sowie eine Angleichung an die sonstigen Strukturen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2 A "Süßmündchen" angestrebt. Für den unmittelbar an der Heerstraße, wie auch an der Goethestraße liegenden Grundstücksteil soll eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einem geneigten Dach ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird auch zukünftig einen maximalen Wert von 0,4 aufweisen, die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird entsprechend der zukünftigen Geschossigkeit angeglichen und auf 0,8 angepasst. Dies entspricht

den Regeln der derzeit geltenden BauNVO von 1990. Im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wird das im Geltungsbereich liegende Baufeld deutlich reduziert, in Folge dessen eine Bebauung unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht mehr möglich sein wird, auch der Abstand zur Fußwegverbindung wird vergrößert. Die maximale Firsthöhe wird auf den umgebenden Bestand angepasst.

Erschließung:

Die Erschließung der Bauflächen ist bereits heute gesichert und erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen der Heer- bzw. Goethestraße.

Kostenübernahme:

Der Antragsteller sichert zu, alle im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Süßmündchen" anfallenden Kosten inklusive der verwaltungsintern anfallenden Kosten zu übernehmen.

Meckenheim, den 14.11.2016

Christoph Lobeck
Sachbearbeiter

Leersch, Waltraud
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Anlage 1: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 2: Aktuelles Planungsrecht, B-Plan Auszug

Anlage 3: Luftbild

Anlage 4: Geltungsbereich

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen