

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Stadtrat Mendig	öffentlich	Entscheidung	23.02.2021

Verfasser: Anne Facsar	Fachbereich 4
-------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB: hier Bauvoranfrage bzgl. Änderungen an der Wohnanlage "Ober den fünf Morgen"

Ausschlussgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage bzgl. Änderungen an der Wohnanlage „Ober den fünf Morgen“ in der Gemarkung Niedermendig, Flur 18, Flurstück 554/49 (Drosselweg). Konkret geht es um die Aufstockung der derzeit bereits dreistöckigen Gebäude um ein Staffelgeschoss sowie den Anbau von Aufzügen vor dem Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude.

Die Stadt Mendig wird an dem Verfahren beteiligt und hat zu entscheiden, ob sie ihr Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf die Stadt Mendig ihr Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31,33,34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus, sodass sich das Vorhaben von der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Maß der baulichen Nutzung:

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach:

- der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und
- dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche.

Das Gebäude hat eine Höhe von 13,74 m. Es ist damit in der Gesamthöhe nicht wesentlich höher als das bisherige Gebäude. Bestehende Nachbargebäude haben z.T. Höhen von 12,70 (Finkenweg 1), 12,90 m (Amselweg 5), 12,50 m (Drosselweg 8), 13,30 m (Drosselweg 1).

Problematisch könnte jedoch das Erscheinungsbild nach außen hin sein. Hier erscheint das neue Gebäude, als wäre es vier-geschossig. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ist dies städtebaulich nicht vertretbar.

Weiterhin entsteht durch das Staffelgeschoss ein Flachdach anstelle eines Satteldachs.

Durch das zusätzliche Staffelgeschoss fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebung ein. Der jeweilige Vorbau des Aufzugs ist ebenfalls nicht vertretbar.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll:

Auf dem Flurstück 554/52 befinden sich bereits zwei bestehende Gebäude (Finkenweg 1 und 3). Alle Gebäude mit Pflasterflächen, Zufahrten und Schotterflächen haben zusammen eine Grundfläche von 1672,94 qm. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 2425 qm. Die Grundflächenzahl für das Grundstück liegt somit bei 0,69.

Bauweise:

unproblematisch

Erschließung gesichert:

Unproblematisch.

Stellplätze:

Zu der Anzahl der Stellplätze kann erst dann genaueres gesagt werden, wenn klar ersichtlich ist, wie viele Stellplätze für die gesamte Wohnanlage vorgehalten werden müssen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung einfügt.

Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB erteilt wird, bleibt der Entscheidung des Stadtrats vorbehalten.

Hinweis zur Finanzierung:

keine

Beschlussvorschlag:

- A) Der Stadtrat Mendig erteilt sein Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu der o.g. Bauvoranfrage zu Änderungen an der Wohnanlage „Ober den fünf Morgen“ in der Drosselgasse 2, 4, 6, 8.

oder

- B) Der Stadtrat Mendig versagt sein Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu der o.g. Bauvoranfrage zu Änderungen an der Wohnanlage „Ober den fünf Morgen“ in der Drosselgasse 2, 4, 6, 8.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Zustimmungen

Ablehnung

Stimmenenthaltungen