

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Meckenheim
vom 02.11.2015

Anwesend: Ortsbeigeordneter Manfred Ohler als Vorsitzender,
die Gemeinderatsmitglieder
Dr. Wilfried Schwab, Heiner Schwartz, Christa Masella, Birgit Groß,
Bernd Kaufmann, Karen Kröger-Wigger, Christian Wilhelm,
Stephanie Masella, Timo Rust, Simone Mayer, Michael Braun,
Dr. Friedrich Müller, Gerd Metz und Uwe Ruffer.

Herr Summer, Herr Bendele und Herr Wolfert von der Fa. GI-Bau sowie
Herr Stüdemann, Büro für Umwelt und Stadtplanung, Butzbach.

Entschuldigt fehlt Ortsbürgermeister Heiner Dopp sowie die Ratsmitglieder
Oliver Kästel, Dr. Gerhard Ohler, Maria Engelhart, Martina Dopp und
Silke Hoos.

Schriftführer: Verwaltungsangestellte S. Lucas.

Der Vorsitzende stellt die Ordnungsmäßigkeit der ergangenen Einladungen und die
Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwendungen gegen die Tagesordnung
werden nicht erhoben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haßlocher Straße 3 – 5“
 - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 12 BauGB
 - b) Beschlussfassung über die Verwendung des Planentwurfes für das weitere
Verfahren

1. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Haßlocher Straße 3 – 5“**
 - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 12 BauGB**
 - b) Beschlussfassung über die Verwendung des Planentwurfes für das weitere
Verfahren**

Die Firma grund-immobilien-bau gmbh, Stuttgart, beabsichtigt, auf den Grundstücken Pl.Nr.
720/6, 720/8, 721/23 und 721/24 eine Wohnanlage mit 3 Doppelhäusern und 3
Reihenhäusern einschließlich einer privaten Erschließungsstraße zu errichten.
Das Plankonzept wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates Meckenheim vom
20.04.2015 behandelt und hat hierbei die grundsätzliche Zustimmung erhalten.

Der Umfang der Bebauung auf den vorgenannten Grundstücken erfordert die Durchführung
eines bauleitplanerischen Verfahrens.

Von der Firma grund-immobilien-bau gmbh, wurde nunmehr - entsprechend der Vorgaben
des § 12 BauGB - mit Schreiben vom 28.07.2015 der formale Antrag auf Einleitung des
Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich der
vorstehend angeführten Grundstücke vorgelegt.

Mit diesem Antrag verpflichtet sich die Firma grund-immobilien-bau gmbh, sämtliche im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten zu tragen.

Zur Schaffung der Grundlagen für das weitere bauleitplanerische Verfahren hat die Firma grund-immobilien-bau gmbh das Büro für Umwelt- und Stadtplanung Ulrich Stüdemann, Butzbach, mit der Planerstellung beauftragt.

Für die formale Behandlung der erarbeiteten Planung im Gemeinderat Meckenheim wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung;
- Vorhaben- und Erschließungsplan zur geplanten Bebauung;
- Projektbeschreibung mit den Planunterlagen zur geplanten Bebauung;
- Schalltechnische Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan;
- Entwurf des Durchführungsvertrages (Behandlung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung).

- Das vorgesehene Baukonzept wird vom Vertreter der Fa. GI-Bau, Herrn Bendele, in der Sitzung nochmals vorgestellt und erläutert. Anschließend erfolgt eine Erläuterung zu dem zwischenzeitlich auf der Grundlage des Plankonzeptes erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben und Erschließungsplan durch den beauftragten Planer, Herrn Stüdemann. -

In den Planunterlagen zur Projektbeschreibung ist die geplante Bebauung der 3 Reihenhäuser mit einer Grundfläche von jeweils 19,26 m x 9,10 m sowie der Doppelhäuser mit einer Grundfläche von 12,96 m x 9,10 m entsprechend dargestellt. Für alle Gebäude ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen + Dachausbau vorgesehen. Die Baukörper sollen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°, Firstausrichtung Ost-West, erhalten. Die Firsthöhe beträgt 9,82 m, die Traufhöhe max. 6,70 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße.

Für alle Gebäude ist die „offene Bauweise“ vorgesehen, wobei die drei Reihenhäuser auf den Antragsgrundstücken zur Haßlocher Straße angeordnet sind, die Doppelhäuser sollen in zweiter Baureihe im westlichen Grundstücksbereich errichtet werden.

Abweichend zu der in der Sitzung vom 20.04.2015 vorgestellten Planung, verläuft die Erschließungsanbindung an die Haßlocher Straße nicht – wie ursprünglich vorgesehen – entlang der Südgrenze des Planbereiches, sondern zwischen der zweiten und dritten Reihenhausezeile. Der Grund für diese Verschiebung ergab sich aus einer Vorabstimmung mit dem LBM Speyer und der Anforderung zur Einhaltung eines ausreichenden Sichtfeldes.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird der vorstehend beschriebene Bebauungsumfang fest fixiert.

Da es sich bei dem Freiflächenbereich in der Haßlocher Straße um eine Innenbereichslage handelt und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Nachverdichtung durch Schließung dieser innerörtlichen Baulücke erfolgt, sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB gegeben, wenn weitergehend die folgenden Voraussetzungen berücksichtigt sind:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die vorgenannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Die vorgelegten Unterlagen wurden von der Verwaltung geprüft und mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Hierbei war festzustellen, dass die Auswirkungen von dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Schulgelände im vorgelegten Schallgutachten nicht weitergehend untersucht wurden. Zur Absicherung der Bestandsnutzung der Schule wurden zu diesem Punkt deshalb eine entsprechende Ergänzung der gutachterlichen Aussagen und weitergehende klarstellende Erläuterungen angefordert.

Zu den Auswirkungen des Schüllärms ist zwischenzeitlich eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden. Im Ergebnis dieses ergänzenden Gutachtens war festzustellen, dass bei den vom Schulgelände ausgehenden Lärmauswirkungen der Orientierungswert der DIN 18005/1 für ein Mischgebiet sicher eingehalten wird. Das Ergebnis dieser ergänzenden schalltechnischen Untersuchung wird in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch eingearbeitet.

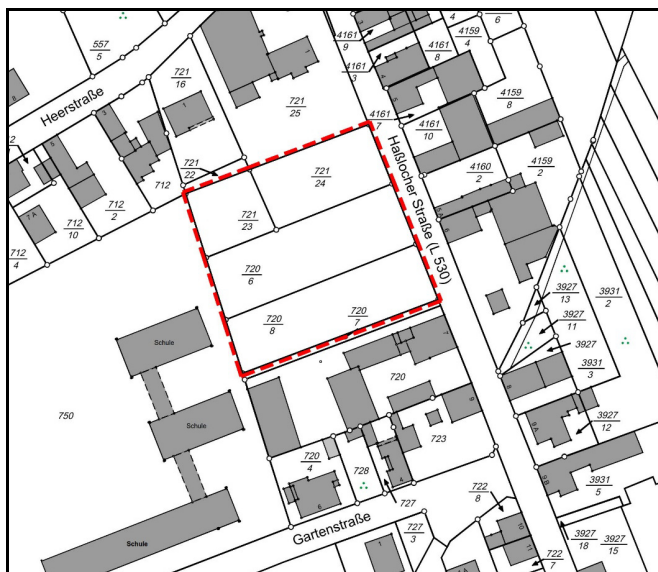
Unter Berücksichtigung dieses Punktes, bestehen gegen die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für den nachfolgend angeführten Geltungsbereich in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haßlocher Straße 3-5“ sowie die Verwendung der dementsprechend angepassten Unterlagen für das weitere Verfahren gemäß § 13a BauGB keine Bedenken.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Pl.Nr. 720/6, 720/8, 721/23 und 721/24.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Pl.Nr. 721/22 und 721/25,
- im Süden durch das Grundstück Pl.Nr. 720/7,
- im Westen durch das Schulgelände Pl.Nr. 750 und
- im Osten durch die Haßlocher Straße (L 530) Pl.Nr. 721/21.

Der Umgriff des Plangebietes ist abschließend in der nachfolgenden Skizze dargestellt:



Lageplan – ohne Maßstab

Im Zuge der Diskussion zu der vorliegenden Planung werden aus den Reihen des Gemeinderates Bedenken hinsichtlich des Stellplatznachweises für die geplante Wohnbebauung angeführt, da im Umfeld der Haßlocher Straße keinerlei sonstige öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen und die zwei Besucherplätze dahingehend als zu gering angesehen werden. Die Planung geht von der Herstellung von 15 Garagenstellplätzen und 17 offenen Abstellplätzen aus.

Hierzu wird angeführt, dass bei der geplanten Wohnbebauung die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Meckenheim erfüllt sind und die beiden Besucherparkplätze zusätzlich nachgewiesen werden.

Bei einer alternativen Bebauung des Grundstücksbereichs auf der Grundlage des § 34 BauGB wären auch dann die Pflichtstellplätze für die entstehende Wohnbebauung über die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Meckenheim nachzuweisen. Darüber hinaus ergibt sich aber nach § 34 BauGB keine Nachweispflicht für die Vorhaltung zusätzlicher Besucherparkplätze.

Es ergehen folgende Beschlüsse:

- a) Der Gemeinderat Meckenheim beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haßlocher Straße 3-5“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 12 BauGB gemäß dem vorstehend beschriebenen Umgriff.
Das Bauleitplanverfahren soll unter Anwendung der Regelungen gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: angenommen, bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung.

- b) Der Gemeinderat Meckenheim beschließt weiterhin, die vom Planungsbüro Stüdemann, Butzbach, erarbeiteten Unterlagen für das weitere Verfahren (Offenlage der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) zu verwenden.

Abstimmungsergebnis: angenommen, bei 1 Enthaltung.

Beginn: 20.00 Uhr
Ende: 21.00 Uhr

.....
(Schriftführer)

.....
(Vorsitzender)