TOP:

Meckenheim
Lebendig. Modern. Sympathisch.

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2019/03779

Datum: 07.03.2019

Gremium	**Sitzung am**		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.03.2019	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 3A "Welterswiese / Kohlkaule", 5. Änderung,
unter Anwendung des § 13a Baugsetzbuch (BauGB)
hier: Aufstellung- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag

1. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule", 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte aufzustellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Von einer Durchführung des weiteren Verfahrens gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit -, wie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) – Einschaltung der Träger öffentlicher Belange – wird abgesehen (§ 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Sofern sich im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung keine Gesichtspunkte von grundsätzlicher Bedeutung ergeben, wird beschlossen den Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule", 5. Änderung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3 und § 4 Absatz 2 sowie § 4a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
5. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB), von dem Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB), von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB), welche Angaben umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen. § 4c Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht anzuwenden (§ 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB).
6. Der Entwurf der Begründung wird gebilligt.

Begründung

Auf Grundlage eines Antrages eines privaten Investors sowie zweier Eigentümer wurde der Grundsatzbeschluss in der Sitzung für Stadtentwicklung und Umwelt am 03. Mai 2018 (V/2018/03443) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule" gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule" ist seit dem 27. Februar 1987 rechtskräftig und beinhaltet bis zum heutigen Tag vier Änderungen. Die Änderungen umfassen hauptsächlich städtebauliche Anpassungen bzw. die Möglichkeiten zur Abänderung der Dachform. Der räumliche Geltungsbereich der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilbereiche (A und B) des Bebauungsplanes in der Fassung der Erstaufstellung.

Entlang der Johannesstraße im Teilbereich A des Änderungsbereiches wurden Anfang des Jahres 2017 die Baugenehmigungen für die Errichtung von neun Wohngebäuden erteilt. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt ergänzend die Errichtung von Garagen und Carports zwischen den Gebäuden zu ermöglichen, welche bisher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig waren. Die rückwärtigen Baugrenzen sollen als Anbauzone für die Errichtung von Terrassenüberdachungen oder Wintergärten genutzt werden können. Des Weiteren umfassen die Planungen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück zwischen den Neubauten und dem Bestandsgebäude „Bergstraße 2". Der mögliche Gebäudekörper soll sich dabei vom Maß der baulichen Nutzung her an die umgebende Bebauung anpassen.

Die planungsrechtliche Situation im Teilbereich B des Plangebietes stellt sich wie folgt dar. Der Teilbereich B umfasst zwei Grundstücke, welche im Osten durch den „Mehlemer Weg" und im Westen durch die „Bergstraße" begrenzt werden sowie südlich und nördlich von privaten Bauflächen umgeben sind. Straßenseitig sind 21,00 bis 28,00 m tiefe Baugrenzen auf den beiden Grundstücken festgesetzt. Die rückseitigen Gartenbereiche sind bei Grundstückstiefen von teilweise mehr als 50,00 m im rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesen. Die nördlich und südlich gelegenen Bereiche zwischen „Bergstraße" und „Mehlemer Weg" weisen ähnliche Flächengrößen, jedoch mit anderen Grundstückszuschnitten, auf. Hier sind im rückwärtigen Bereich zusätzliche Grundstücke entstanden (nördlich insgesamt drei, südlich insgesamt vier), welche seit langem bebaut sind. Die Grundstücksgrößen von 1.163 m² („Bergstraße 9") und von 1.121 m² („Mehlemer Weg 31") lassen aus städtebaulicher Sicht einen Spielraum für eine Grundstücksteilung und eine ergänzende Bebauung zu.
Folglich sieht der Antrag der Eigentümer eine entsprechende Teilung der Grundstücke und die Möglichkeit der ergänzenden Bebauung mit einem eingeschossigen Einzelhaus

vor, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Antragsteller haben mittels des Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages in 2018 die Übernahme der anfallenden planungsrechtlichen Kosten einschließlich der verwaltungsinternen Kosten zugesichert und geleistet.

Auf den als Anlage beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes nebst der Begründung sowie der Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird verwiesen.

Meckenheim, den 07.03.2019

Mario Mezger	Waltraud Leersch
Sachbearbeiter	Fachbereichsleiterin

Anlagen:
Anlage 1 Begründung
Anlage 2 Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
Anlage 3 Offenlageentwurf Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“,
5. Änderung

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen