

## Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

**Vorl.Nr.:** V/2019/03896

**Datum:** 10.07.2019

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	12.09.2019	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 3A "Welterswiese / Kohlkaule", 5. Änderung unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
hier: Erneute Offenlage gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

### Beschlussvorschlag

1. Es 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) erneut für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.
2. 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 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen.
3. 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)).
4. 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“ in der Fassung der Erstaufstellung 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 an der „Johannesstraße“ und dem Bestandsgebäude „Bergstraße 2“. Der mögliche Gebäudekörper soll sich dabei vom Maß der baulichen Nutzung her an die umgebende Bebauung anpassen.

Im Teilbereich B des Plangebietes stellt sich die planungsrechtliche Situation 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 m<sup>2</sup> („Bergstraße 9“) und von 1.121 m<sup>2</sup> („Mehlemer Weg 31“) lassen aus städtebaulicher Sicht einen Spielraum für eine Grundstücksteilung und einer ergänzende Bebauung zu.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat deshalb in seiner Sitzung am 28. März 2019 (V/2019/03779) den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauG) – beschleunigtes Verfahren - gefasst. Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 23. Mai 2019 bis 24. Juni 2019 einschließlich. Nach der Offenlegung des Planentwurfes hat sich ergeben, dass im Teilbereich B des Planentwurfes die einheitlich festgesetzte Trauf- und Firsthöhe den topographischen Geländeverlauf von der „Bergstraße“ hin zum „Mehlemer Weg“ nur unzureichend berücksichtigt hatte.

Aus diesem Grund soll der Offenlageentwurf im Teilbereich B geändert werden, damit die First- und Traufhöhen zwischen der „Bergstraße“ und dem „Mehlemer Weg“ entsprechend dem Geländeniveau für jedes Baufenster einzeln festgesetzt werden. Die beabsichtigten Änderungen des Planentwurfes sind in der Begründung gelb markiert.

Diese Änderungen erfordern eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 BauGB und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von einem Monat.

Meckenheim, den 10.07.2019

Mario Mezger  
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch  
Fachbereichsleiterin

**Anlagen:**

Anlage 1 Begründung

Anlage 2 Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Anlage 3 Offenlageentwurf Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“

5. Änderung

Anlage 4 Artenschutzprüfung

Anlage 4.1 Protokoll zur Artenschutzprüfung

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen