

## Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

**Vorl.Nr.:** V/2019/04019

**Datum:** 18.12.2019

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.01.2020	öffentlich	Vorberatung
Rat	05.02.2020	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 3A "Welterswiese/Kohlkaule", 5. Änderung  
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Meckenheim empfiehlt dem Rat der Stadt Meckenheim folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese/Kohlkaule“ bei der am 30.04.2019 im Rahmen des Verfahrens veranstalteten freiwilligen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise von Seiten der Bürgerschaft wurden geprüft und beantwortet. Der als Anlage beigefügte Aktenvermerk zur frühzeitigen Informationsveranstaltung vom 30.04.2019 wird zur Kenntnis genommen.  
**Anlage 1**
2. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese/Kohlkaule“ – 5. Änderung in der Zeit vom 23.05.2019 bis einschließlich 24.06.2019 öffentlich ausgelegen hat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden fristgerecht informiert.
3. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese/Kohlkaule“ – 5. Änderung in der Zeit vom 26.09.2019 bis einschließlich 28.10.2019 erneut öffentlich ausgelegten hat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden fristgerecht informiert.

4. Die zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese/Kohlkaule“ im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Auslegung vom 23.05.2019 bis einschließlich 24.06.2019 sowie im Rahmen der Beteiligung der erneuten öffentlichen Auslegung vom 26.09.2019 bis einschließlich 28.10.2019 gemäß von § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und von § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden geprüft. Den in der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung als Ergebnis der Abwägung, wird zugestimmt. Grundlage für den Beschluss sind die der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügten Zusammenfassungen der Stellungnahmen mit den Beschlussvorschlägen zur Abwägung, diese Übersicht ist Bestandteil des Beschlusses.

#### **Anlagen 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4**

### **5. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese/Kohlkaule“, 5. Änderung, der unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt worden ist, wird gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV.NRW.S.202), auf Grundlage der vorliegenden Plankarte als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese/Kohlkaule“ - 5. Änderung besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und der Artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Begründung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte zum Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese/Kohlkaule“ durchzuführen.

#### **Anlagen 3.1, 3.2, 3.3, 4 und 5**

### **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 wurde der Planentwurf in der Zeit vom 26.09.2019 bis einschließlich 28.10.2019 erneut für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Der Offenlageentwurf des Bebauungsplanes wurde im Teilbereich B geändert, um die First- und Traufhöhen zwischen der „Bergstraße“ und dem „Mehlemer Weg“ entsprechend dem Geländeniveau für jedes Baufenster einzeln festzusetzen.

Auf die beigefügte Begründung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird hingewiesen – siehe Anlagen.

Meckenheim, den 18.12.2019

Mario Mezger  
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch  
Fachbereichsleiterin

**Anlagen:**

Anlage 1 Vermerk Informationsveranstaltung am 30 April 2019

Anlage 2.1 Abwägungstabelle – 1. Offenlage

Anlage 2.2 Schreiben der Behörden/Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur 1. Offenlage

Anlage 2.3 Abwägungstabelle – 2. Offenlage

Anlage 2.4 Schreiben der Behörden/Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur 2. Offenlage

Anlage 2.4.1 Bild- und Tondatei – Tierlaute

Anlage 3.1 Begründung

Anlage 3.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASU 1)

Anlage 3.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASU 1) Ergänzung Dezember 2019

Anlage 4 Plankarte – Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 5 Bebauungsplan Nr. 3A, 5. Änderung - Satzungsexemplar

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen