

STADT MECKENHEIM



Fachbereich 61 – Stadtplanung, Liegenschaften

Bebauungsplan Nr. 3 A "Welterswiese / Kohlkaule"
5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Satzung

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Thielecke
Agnieszka Kosa M.A.

1 Allgemeines	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	2
1.3 Bestehendes Planungsrecht	4
1.4 Bauleitplanverfahren	5
1.5 Übergeordnete Planungen	6
1.5.1 Regionalplan	6
1.5.2 Flächennutzungsplan	7
1.5.3 Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“	7
1.6 Natur- und Umweltschutz	7
2 Städtebauliches Konzept	9
2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2 Erschließung	12
2.2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung	12
2.2.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze	12
2.2.3 ÖPNV	13
2.2.4 Ver- und Entsorgung	13
2.2.4.1 Versorgung	13
2.2.4.2 Entsorgung	13
3 Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
3.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen	14
3.2 Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Mensch und seine Gesundheit	14
3.2.2 Flora und Fauna	15
3.2.3 Boden, Wasser, Klima	15
3.2.4 Klima	16
3.2.5 Wasser	16
3.2.6 Landschaftsbild und Erholung	16
3.2.7 Kultur- und Sachgüter	16
3.2.8 Wechselwirkungen unter den Schutzgütern	17
3.3 Städtebauliche Kenndaten	17
4 Textliche Festsetzungen	18

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ umfasst zwei Teilbereiche (A und B) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“. Der Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ ist durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meckenheim am 27. Februar 1987 rechtskräftig geworden und beinhaltet bis zum heutigen Zeitpunkt vier Änderungen. Die der beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplanes unmittelbar anschließenden Bereiche sind entlang der Johannesstraße (Teil A) von einer offenen, meist zweigeschossigen Wohnbebauung und die Bereiche zwischen der Bergstraße und des Mehlemer Weges (Teil B) sind von einer offenen, meist eingeschossigen Bauweise geprägt.

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 A "Welterswiese / Kohlkaule" die planungsrechtliche Grundlage für folgende Vorhaben neu zu schaffen:

- im Bereich der Teilfläche A die Ausweisung eines weiteren Baufeldes auf dem Flurstück 1406 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 1266, welches im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung mit einem Wohngebäude bebaut werden soll und
- die Möglichkeit zum Bau von Einzelgaragen zwischen den bereits neu errichteten Reihenhäusern in der Johannesstraße einschließlich des neuen erzeugten Baufeldes,
- des Weiteren sollen für die Grundstücke der Teilfläche A die Errichtung von Terrassenüberdachungen und/oder die Errichtung von Wintergärten im rückwärtigen Bereich der bebaubaren Flächen ermöglicht werden,
- die Ausweisung zweier Baufelder auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Flurstücke 518 und 519 im Teilbereich B und ihrer Erschließung über private Zuwege.

Auslöser für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Teilbereich A ist ein privater Investor, welcher die Flurstücke 1262 bis 1409 entlang der Johannisstraße erworben und im vergangenen Jahr mit drei Gruppen von Reihenhäusern bebaut hat. Zwischen der bestehenden Reihenhausbauung und dem Mehrfamilienhaus „Bergstraße 2“ verbleibt auf dem Flurstück 1406 sowie auf einer Teilfläche des Flurstückes 1266 eine Brachfläche, die sich im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Nachverdichtung für eine Wohnbebauung anbietet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ ist diese Fläche als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Der private Investor beabsichtigt auf den bisher unbebauten Flächen ein Doppelhaus zu realisieren. Hierzu ist es notwendig, im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes ein weiteres Baufeld auszuweisen.

Deshalb hat der private Investor am 09.04.2018 einen Antrag auf die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 A „Welterswiese / Kohlkaule“ gestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 deshalb den Grundsatzbeschluss gefasst, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Im Zuge dieses Verfahrens soll gleichzeitig auch für die Grundstücke Bergstraße 9 und Mehlemer Weg 31 Baurecht für eine rückwärtige Bebauung geschaffen werden. Mit dieser

Änderung wird die Bebaubarkeit der Flurstücke 518 und 519 an die Baustruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst. Auf diese Weise können zwei weitere Baufelder ausgewiesen werden, ohne dass hierfür die öffentliche Infrastruktur erweitert werden muss. Die Eigentümer der beiden Grundstücke haben ebenfalls die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Der Stadt Meckenheim entstehen auf Grund zuvor abgeschlossener Planungsvereinbarungen mit dem Investor bzw. den begünstigten Eigentümern keine Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes, da diese die Kosten des Bauleitplanverfahrens vollständig übernehmen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral in Meckenheim und wird aus zwei räumlichen Geltungsbereichen, Teil A und Teil B, gebildet, die sich östlich und westlich der Bergstraße befinden.



Abb. 1 Lage des Plangebiets

/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und Landes NRW www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung/

Der Teilbereich A ist im Norden von der Johannesstraße, im Osten von der Bergstraße erschlossen bzw. begrenzt. Im Süden grenzt er an die bestehende Bebauung der Berg- und Dechant-Kreiten-Straße. Im Westen ist Teilbereich A von der Dechant-Kreiten-Straße begrenzt, an deren gegenüberliegenden Seite sich die Swistbachau erstreckt. Dieser Teilbereich A des Plangebietes nimmt die nordwestlichen Ecke im Geltungsbereiches des seit Februar 1987 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 A „Welterswiese / Kohlkaule“ ein.

Der Teilbereich B bildet einen Streifen mittig in dem Quartier zwischen Johannesstraße im Norden – Mehlemer Weg im Osten – Birkenallee im Süden – und Bergstraße im Westen. Er

reicht vom Mehlemer Weg bis zur Bergstraße und liegt im zentralen Geltungsbereich des seit Februar 1987 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 A „Welterswiese / Kohlkaule“.

Das Plangebiet umfasst Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Meckenheim:

- 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1262 und 1266 entlang der „Johannesstraße“ / „Bergstraße“ (Teilbereich A), sowie
- 519 und 518 zwischen der „Bergstraße“ und „Mehlemer Weg“ (Teilbereich B).

Das Flurstück 1171 lag ursprünglich ebenfalls im Geltungsbereich der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“, Teilbereich A, für welchen der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Meckenheim am 03.05.2018 den Grundsatzbeschluss gefasst hat. Aufgrund ausbleibender Informationen seitens des Eigentümers wird dieses Flurstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen und ist somit kein Gegenstand der vorliegenden Planung mehr.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes weist eine Fläche von insgesamt 5.670 m² aus. Davon entfallen 3.386 m² auf den Teilbereich A und 2.284 m² auf den Teilbereich B. Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ erstreckt sich ausschließlich auf bereits festgesetzte Wohnbauflächen und zwar auf:

- bereits bebaute Grundstücke,
- brachliegende Flächen zwischen bestehender Wohnbebauung mit großzügig geschnitten Grundstücken, die sich aus städtebaulicher Sicht für eine maßvolle Nachverdichtung eignen.

Entlang der „Johannesstraße“ im Teilbereich A der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden Anfang des Jahres 2017 die Baugenehmigungen für die Errichtung von neun Wohngebäuden erteilt. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes sieht ergänzend hierzu vor, die Errichtung von Carports und / oder Garagen zwischen den Gebäuden zu ermöglichen, welche bisher nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die rückwärtigen Baugrenzen sollen inklusive einer Anbauzone für die potentielle Errichtung von Terrassenüberdachungen oder Wintergärten erweitert und zu vereinheitlicht werden.

Gleichermaßen umfasst das Planungsziel die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück zwischen den Neubauten und dem Bestandsgebäude „Bergstraße 2“. Der angedachte Gebäudekörper soll sich vom Maß der baulichen Nutzung her an die Umgebungsbebauung anpassen.

Die planungsrechtliche Situation auf den Grundstücken „Bergstraße 9“ und „Mehlemer Weg 31“ im Teilbereich B stellt sich ähnlich dar. Straßenseitig sind 21,0 bis 28,0 m tiefe Baugrenzen festgesetzt. Für die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke sind bei Grundstückstiefen von teilweise mehr als 50,0 m bisher keine überbaubaren Flächen im bestehenden Bebauungsplan 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 Grundstücksgößen von 1.163 m² („Bergstraße 9“) und von 1.121 m² („Mehlemer Weg 31“) lassen aus städtebaulicher Sicht einen Spielraum für eine Teilung und eine ergänzende Bebauung offen. Der Antrag der Eigentümer sieht eine entsprechende Teilung der Grundstücke und die Möglichkeit einer ergänzenden, eingeschossigen Einzelhausbebauung, welches sich aus städtebaulicher Sicht in die Umgebungsbebauung sinnvoll einfügt, vor.

Die Vielfalt der Bebauung ordnet sich entlang der geradlinig verlaufenden Straßen, so dass die Siedlungsstruktur ein klares Gitter erkennen lässt.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht seit 1987 Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 A „Welterswiese / Kohlkaule“. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches im Teilbereich A ist in diesem Bebauungsplan gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und offener Bauweise (o) festgesetzt. Es sind ausschließlich Wohngebäude mit Sattel- bzw. Walmdächern mit der Neigung zwischen 20° und 35° zulässig.



Abb. 2
Rechtskräftiger
Bebauungsplan
Nr. 3 A „Welterswiese/
Kohlkaule“,
Ausschnitt
/Quelle: Stadt Meckenheim,
eigene Darstellung/

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt parallel zu der „Johannesstraße“ drei separate und ein durchgehendes Baufenster angrenzend an die „Bergstraße 2 und 4“ fest. Auf Grund dieser Festsetzung lässt er eine große Lücke bzw. eine nichtbebaubare Fläche zwischen der Hausbebauung in der „Johannesstraße“ und der „Bergstraße“ entstehen. Diese Lücke soll jetzt mit der Ausweisung eines weiteren Baufensters geschlossen werden, welches die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht. Das parallel zu der „Bergstraße 2 und 4“ festgesetzte Baufenster soll entsprechend der vorhandenen Bebauung geteilt werden. Zudem sollen zwischen den Reihenhäusern und beidseitig des neu geplanten Baufensters Flächen für die Errichtung von Garagen und Carports festgesetzt werden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches im Teilbereich B ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 A „Welterswiese / Kohlkaule“ gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR), mit eingeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und offener Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Wohngebäude mit einer Dachform als Sattel- bzw. Walmdächern und einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig.



Abb. 3
Rechtskräftiger
Bebauungsplan
Nr. 3 A
„Welterswiese/ Kohlkaule“,
Ausschnitt
/Quelle: Stadt Meckenheim,
eigene Darstellung/

In diesem Änderungsbereich des Teilbereiches B finden sich zwei großzügig definierte Wohngrundstücke:

- auf dem Flurstück 518 am „Mehlemer Weg 31“
- und auf dem Flurstück 519 „Bergstraße 9“,

welche über die Flurstücksgrenzen hinaus weitergeführt werden. Diese sollen mit der beabsichtigten Bauleitplanung mit beidseitigen Abstandsflächen von 3,00 m bis 5,00 m zu der Nachbarbebauung enger definiert werden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes sieht gleichzeitig die Ausweisung von jeweils einem weiteren Baufenster vor, welches innerhalb der rückwärtigen Gartenbereiche der jetzigen Grundstücke gebildet werden sollen. Die Erschließung der neu gebildeten zwei Baufenster soll jeweils über eine private Zuwegung mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Die Dachform und die Dachneigung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und sollen deshalb als Sattel- bzw. Walmdach mit einer Neigung zwischen 20° und 35° festgesetzt werden.

1.4 Bauleitplanverfahren

Gemäß § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Mit einer Gesamtfläche von rund 5.670 m² bereitet die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ eine versiegelbare Fläche von wesentlich weniger als 20.000 m² vor. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen. Es wird anstelle dessen im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ informiert.

Der Entwurf der 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nebst der Begründung hat in der Zeit von 23.05.2019 bis einschließlich 24.06.2019 öffentlich ausgelegen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden an Stelle der einheitlich festgesetzten Trauf- und Firsthöhe innerhalb des Teilbereichs B gestaffelte Höhen entsprechend der im offengelegten Entwurf nur unzureichend berücksichtigten Geländeneigung festgesetzt. Diese Änderung erfordert eine erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB durch erneute öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit von 26.09.2019 bis einschließlich 28.10.2019. Die vorgebrachten Bedenken sind unter- und gegeneinander abgewogen. Dem Hinweis auf das Vorhanden von geschützter Art Waldohreule ist durch eine Begehung des Teilbereichs B nachgegangen wurde. Die erneute Überprüfung ergab keine Strukturen die auf Vorhandensein von Nistplätzen deuten würden. Es schließt aber nicht aus, dass das Teilbereich B ein geeigneter Nahrungshabitat für die geschützte Art darstellt.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2009) liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Ansiedlungsbereiches (ASB).

Dem Regionalplan folgend sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) *„Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (vgl. Kap. D.I. Ziel 2.1.9 LEP NRW)“*.

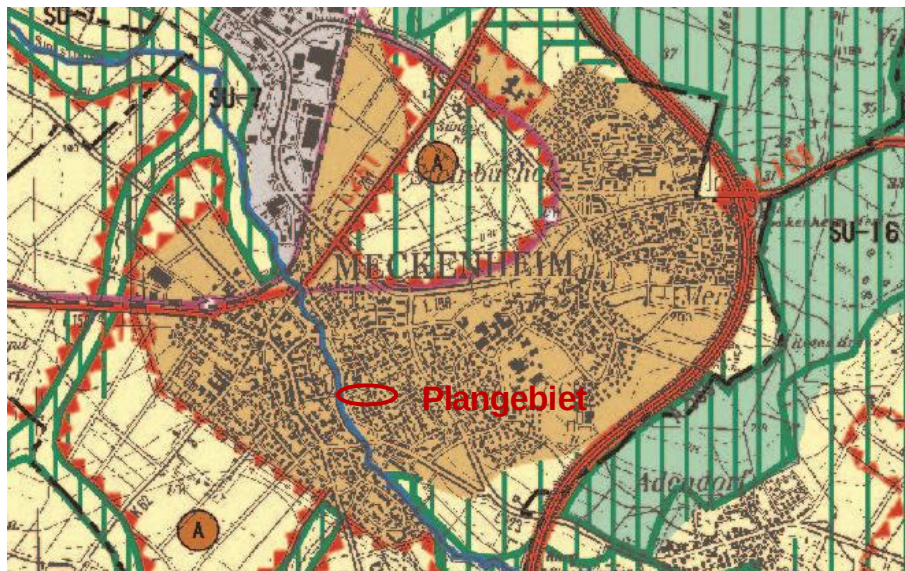


Abb. 3
Regionalplan,
Ausschnitt

/Quelle:
www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung/

Das Planvorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ Hochwasserschutz, Teil 1, Regionen Köln, Bonn / Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft (Blatt 5, Stand: Juli 2006)¹ und der Festsetzungskarte Teileinzugsgebiet Erft, Überschwemmungsgebiet Swistbach (Stand: Oktober 2012, Blatt 13)²

¹http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/hochwasserschutz/zeichnerisch/sammelmappe_zeichnerische_darstellung_teil_1.pdf

²http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/erft/swistbach/013.pdf

liegt das Plangebiet sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt im Bereich des Plangebiets eine „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Fortführung der Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entspricht somit den Darstellungen der übergeordneten Planung. Da es sich bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes um eine Fortführung der bestehenden Wohnnutzung durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen handelt, entspricht dies den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

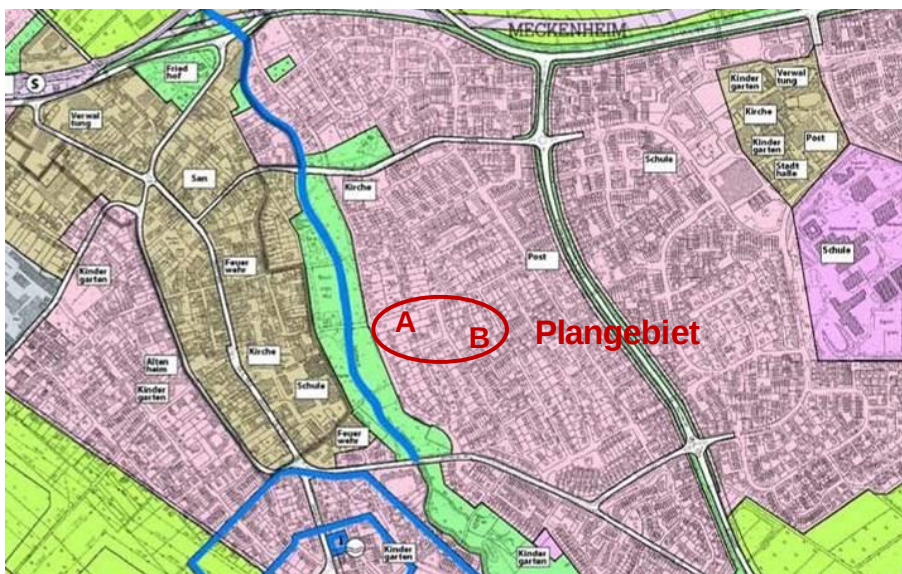


Abb. 4
Flächennutzungsplan der
Stadt Meckenheim
Ausschnitt
/Quelle:
Stadt Meckenheim,
Flächennutzungsplan-Übersicht,
2016, eigene Darstellung/

1.5.3 Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“

Laut der Karte des Landschaftsplans Nr.4 „Meckenheim – Rheinbach - Swisttal“, Festsetzungskarte Südblatt in der Fassung vom 05.07.2005 liegt der Änderungsbereich außerhalb geschützter Teile von Natur und Landschaft. Es sind weder Entwicklungs- noch Pflegemaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt³.

1.6 Natur- und Umweltschutz

Flächenhafter Naturschutz

Naturräumlich liegt das Plangebiet in einem Teil der Großlandschaft Niederrheinische Bucht, Zülpicher Börde (NR-553). Es liegt innerhalb des Naturparks Rheinland (NTP-010) in einer dicht besiedelten Region.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Waldreservat Kottenforst" (DE-5308-303) liegt rund 2,75 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Das FFH-Gebiet "Laubwald südlich Rheinbach" (DE-5307-301) liegt südwestlich in einer Entfernung von über 4,00 km. Beide Einheiten sind auch als Naturschutzgebiete festgesetzt, entsprechend NSG Kottenforst (BN-003) und NSG Rheinbacher Wald (SU-061).

³ Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal, Amt für Natur- und Landschaftsschutz, Rhein-Sieg-Kreis

Vom Norden (0,75 km) und Süden (0,35 km), den Swistbach begleitend, ist das Naturschutzgebiet Swistbach und Berger Wiesen (SU-077) ausgewiesen. Die Schutzziele sind für diese Einheit folgend definiert:

- Erhaltung der weitgehend naturnahen Ufer- und Sohlstrukturen des Swistbaches ...,
- Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Uferstreifen, bestehend aus Ufergehölzen, Hochstaudenfluren und Brachen als Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten,
- Erhaltung der landesweiten Bedeutung der Teilfläche der Swistniederung für den Biotopverbund,
- als wichtiger Rückzugslebensraum für Pflanzen und Tiere in der ansonsten strukturalarmen Agrarlandschaft,
- Erhaltung und Entwicklung von artenreichem Grünland insbesondere Wiesenknopf-Silgenwiesen als Lebensraum des Schwarzblauen Bläulings (*Maculinea nausithous*).

Diese Fläche stellt eine Teilfläche innerhalb sowohl der Verbundfläche „Swistbach und Nebenbäche in Meckenheim, Flerzheim, Rheinbach und Odendorf“ (VB-K-5307-007) als auch des Landschaftsschutzgebietes „Gewässersystem Swistbach“ (LSG-5207-0007). Das Plangebiet grenzt über die Dechant-Kreiten-Straße unmittelbar an diese Schutzeinheiten.

Eine Beeinträchtigung aller Schutzgebiete ist durch die Änderung des Planungsrechts nicht zu erwarten.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, vom 01.03.2010) sowie für die europäisch geschützten Arten ist eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) erforderlich. Diese separate Prüfung stellt sicher, dass der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen.

Aufgrund, im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen erscheint das Vorkommen von „planungsrelevanten Arten“ möglich. Die Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) wurde im Februar 2019 durchgeführt. Die Prüfung untersuchte, ob und in welcher Intensität geschützte / planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Die Prüfung ergab, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind⁴.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar gelegt werden.

Geplantes Trinkwasserschutzgebiet

Es besteht die Möglichkeit, dass zukünftig das Wasserschutzgebiet Swisttal - Ludendorf/Heimerzheim für den Bereich westlich bis zur Dechant-Kreiten-Straße festgesetzt wird. Die Anforderungen sind im Falle der Festsetzung des Wasserschutzgebietes der Wasserschutzverordnung zu entnehmen. Voraussichtlich erfasst das festzusetzende Trinkwasserschutzgebiet nur einen geringen Teil im westlichen Teilbereich A des Plangebietes. Das neue Bau- und Feld im Teilbereich A und die beiden Bau- und Felder im Teilbereich B werden davon nicht berührt.

⁴ 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“, Stadt Meckenheim, Artenschutzprüfung, Februar 2019 sowie Ergänzung vom 17.12.2019

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 A „Welterswiese / Kohlkaule“ werden folgende Maßnahmen vorbereitet:

Teilbereich A

- Die Ausweisung eines weiteren Baufensters, um ein Wohngebäude auf einer vorhandenen Brachfläche zu errichten.
- Die Möglichkeit der Überdachung von Terrassen bzw. der Errichtung von Wintergärten der Gebäude entlang der Johannisstraße.

Hierzu erfolgen

- eine engere Fassung der Baugrenzen,
- die Festsetzung der Flächen für Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen,
- die Festsetzung First- und Traufhöhe.

Teilbereich B

- Die Ausweisung zweier Baufelder in zweiter Reihe, um jeweils ein Wohngebäude errichten zu können
- Die Festsetzung First und Traufhöhe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse differenziert für Doppel- und Einzelhäuser aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die offene Bauweise sowie die bisher festgesetzte Dachform werden gleichfalls übernommen.

Damit wird eine Ausführung der geplanten Bebauung in Anpassung an die vorhandene bauliche Struktur der Nachbarschaft ermöglicht. Durch die Übernahme und Änderung der oben genannten Festsetzungen wird eine planungsrechtliche Anpassung an die in der angrenzenden Umgebung gegebene Struktur erreicht.

Teilbereich A

Für das geplante Baufenster auf dem Flurstück 1406 und der Teilfläche des Flurstücks 1266 wird die GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 übernommen, die für die direkte Nachbarschaft vorgeschrieben ist. Es wird eine traufständige Firstrichtung festgesetzt. Zur Reglementierung der Höhenentwicklung werden für die festgesetzten Baufenster maximale Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) absolut in Meter über NHN festgesetzt. Sie sind entsprechend dem Geländeverlauf – zwischen der „Johannesstraße 2“ und der „Bergstraße 2“ mit Unterschieden zwischen 1,00 m bis 2,00 m gestaffelt bestimmt und dem zeichnerischen Teil der 5. Änderung zu entnehmen. *Der Höhenunterschied zwischen der „Johannesstraße 2“ und der Bergstraße 2“ beträgt rund 7,5 m. Der Höhenunterschied der Bebauung verteilt auf fünf Höhenstufen beträgt 5,5 m.*

Im Entwurf zur erneuten Offenlage sind die Höhen der vorhandenen Kanaldeckel in der Johannesstraße als Vergleichsmaßstab nachrichtlich auf der Planzeichnung vermerkt.

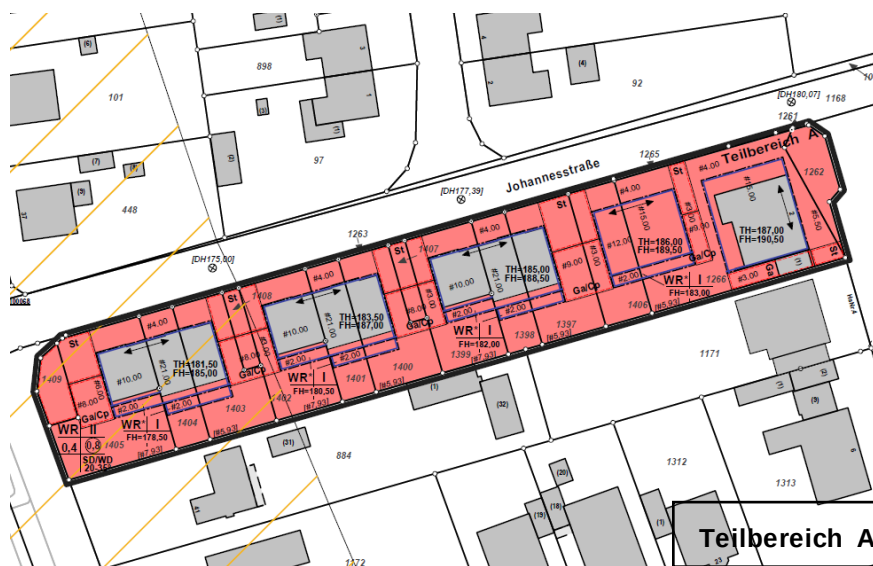


Abb. 5
Bebauungsplan
Nr. 3 A
 „Welterswiese / Kohlkaule“,
 5. Änderung,
 geplante Festsetzungen

Seitlich sind dem Doppelhaus 3,00 m breite Flächen für die Garagen, Carports und Stellplätze zugeordnet. Die Garage bzw. Carports werden mit einem Abstand von Minimum 9,00 m zur vorderen / erschließenden Grundstücksgrenze errichtet. Zwischen den Reihenhausgruppen sind Flächen für Personenkraftfahrzeuge in zweier oder dreier Garagruppen organisiert, festgesetzt. Sie sind mit einem Abstand von Minimum 8,00 m zur vorderen / erschließenden Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Vorfläche der Garagen steht als Stellplatzfläche zur Verfügung.

Die rückwärtigen Baugrenzen der Reihenhausbebauung auf den Flurstücken 1397 bis 1405 umschließen die bereits ausgeführten Terrassen. Damit soll es ermöglicht werden diese Terrassen zukünftig auch mit einer Überdachung oder einem Wintergarten zu bebauen. Um die Realisierung der Terrassen bzw. Wintergärten zu ermöglichen, sind die Baufenster für die Mittel- und rechtsanschließende Reihenhäuser auf 12,00 m Tiefe verkleinert worden und anschließend 2,00 m tiefes Baufenster für die Terrassen bzw. Wintergärten festgesetzt. Aus den städtebaulichen Gründen wird die Größe der überdachten Terrassen bzw. Wintergärten auf Maximum 20,00 m² begrenzt und maximale Firsthöhen (FH) absolut in Meter über NHN festgesetzt.

Die durch textliche Festsetzung I 2.2 eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für beidseitig angebauten Mittelreihenhäuser ist wegen des gegebenen Grundstückszuschnitts erforderlich. Da die festgesetzte Grundflächenzahl der jeweiligen Hausgruppe nicht überschritten wird, ist diese Ausnahme städtebaulich vertretbar.

Das, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ durchgehend entlang der „Bergstraße“ festgesetzte Baufenster, wird in der vorliegenden 5. Änderung kleinteiliger mit Grenzabständen festgesetzt. Die Ausweisung des Baufensters passt sich der Ausweisung der überbaubaren Flächen entlang der „Johannesstraße“ an.

Teilbereich B

Für die rückwärtigen Flurstücksteile der Flurstücke 518 und 519 werden die Eingeschossigkeit und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 einheitlich aus dem rechtskräftigen Plan, wie in der Nachbarschaft, übernommen.

Die zukünftig zulässige Wohnbebauung hinter den bereits bestehenden Gebäuden an der „Bergstraße“ und dem „Mehlemer Weg“ soll in Anpassung an die direkte Nachbarschaft entstehen. Die Erschließung der dafür festgesetzten Baufenster wird über eine mindestens 3,00 m breite Fläche gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegen ist. Die Baufenster erhalten Minimum 3,00 m breite Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 A „Welterswiese / Kohlkaule“ festgesetzte überbaubare Fläche entlang der Erschließungsstraßen werden mit der vorliegenden 5. Änderung kleiner definiert und mit seitlichen Grenzabständen von Minimum 3,00 m festgelegt. Auf dem Flurstück 518 werden in dem südlichen Grenzabstand die Nebenanlagen – Garage und Stellplatzfläche aufgenommen. Die seitlichen Nord- und Süd Baugrenzen der rückwärtigen Baufenster sind parallel zu den Flurstücksgrenzen und in der Verlängerung der Baugrenzen der vorderen Wohngebäude geführt.



Abb. 6
Bebauungsplan
Nr. 3 A
„Welterswiese / Kohlkaule“,
5. Änderung,
geplante Festsetzungen

In Anpassung an die direkte Nachbarschaft wird eine traufständige Firststrichung festgesetzt. Auch in diesem Teilbereich werden zur Reglementierung der Höhenentwicklung maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Sie sind entsprechend dem Geländeverlauf – zwischen dem Mehlemer Weg und der Bergstraße jeweils um 0,75 m gestaffelt bestimmt und dem zeichnerischen Teil der 5. Änderung zu entnehmen. Die Höhen der Neubebauung sind unter der Berücksichtigung der Höhenentwicklung des Geländes einerseits und der bestehenden Nachbarbebauung andererseits festgesetzt. Der Höhenunterschied zwischen der Bergstraße Mehlemer Weg beträgt 4,00 m. Dies und die Berücksichtigung der Höhen des benachbarten Bestandes ergeben für die Neubebauung einen in 0,75 m –Schritten verteilten Höhenunterschied von insgesamt 2,25 m. Dem unten dargestellten Schnitt ist die Gelände- und Bebauungshöhenentwicklung zu entnehmen.

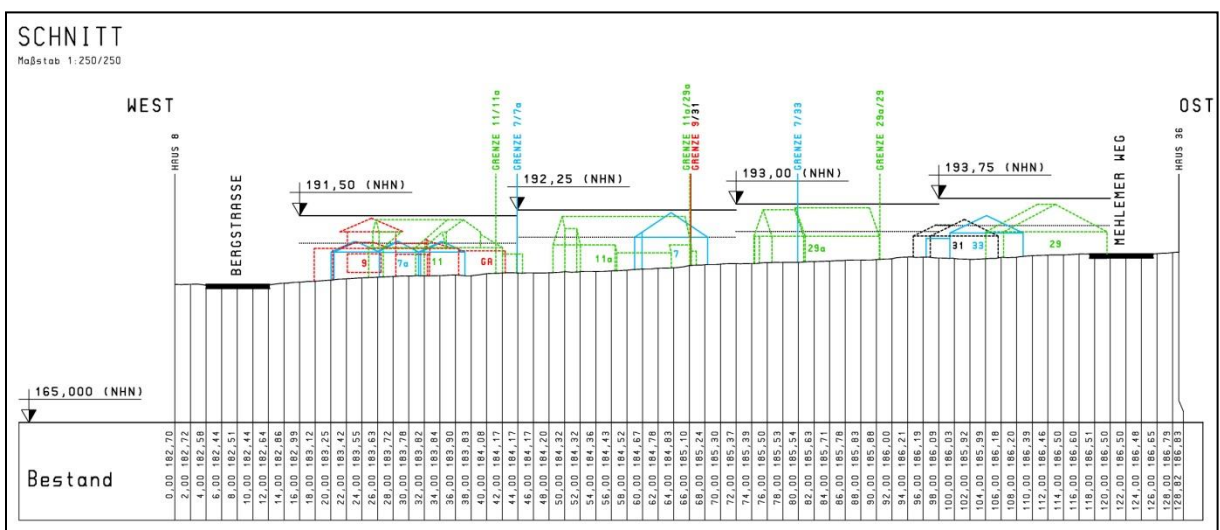


Abb. 7 Schnitt Bergstraße – Mehlemer Weg

Die 5. Änderung setzt gemäß § 9 (1) b BauGB den Erhalt des, von der „Bergstraße“ einzu-
sehenden Ahornbaums auf dem Flurstück 519 als erhaltenswertes und ortsbildprägendes
Elementes fest.

Die in beiden Teilbereichen festgesetzten Nutzungsmaße sollen gewährleisten, dass keine
überdimensional großen Gebäude entstehen, welche den Maßstab der bestehenden Häuser
in der Nachbarschaft überschreiten würden. Zudem sind die Baufenster großzügig bemaßt,
so dass die Stellung der Häuser frei zu bestimmen ist.

Für die Einzelhäuser an der Bergstraße und dem Mehlemer Weg ist ein traufständiges Dach
festgesetzt. Für die Einzelhäuser auf den rückwärtigen Flurstücksteilen wird entsprechend
der Nachbarbebauung keine Firstrichtung vorgeschrieben.

Der ruhende Verkehr der Neubebauung soll auf eigenem Grundstück, innerhalb der über-
baubaren Flächen sowie der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen un-
tergebracht werden.

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind dem zeichnerischen Teil der 5. Änderung
zu entnehmen. Sie sind detailliert unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung bestimmt
worden.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen erfolgt entsprechend den Festsetzungen des
rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei werden die relativen Höhen zur rechtssicheren Fest-
setzung auf Höhen über Normalhöhennull (NHN) umgerechnet.

Die übrigen textlichen Festsetzungen werden, soweit für die Grundstücke zutreffend, inhalt-
lich aus dem rechtskräftigen Plan übernommen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil
des Bebauungsplanes, weil auch die dem Gebiet dienenden Einrichtungen nicht in den klei-
nen Wohnstraßen und nicht zwischen den Zentren und der Hauptstraße und am Neuen
Markt angesiedelt werden sollen.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

Die fußläufige und verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Teilbereich A erfolgt di-
rekt von der „Johannesstraße“ bzw. im Teilbereich B von der „Bergstraße“ und dem „Mehle-
mer Weg“. Für die rückwärtige Bebauung wird im Teilbereich B die Erschließung über private
Flächen gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen sind. Bei Ausnutzung
der mit der Planänderung zusätzlich geschaffenen Wohnbaufläche ist nicht von einer erheb-
lichen Verkehrszunahme auf den bestehenden Erschließungsstraßen auszugehen.

2.2.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die nutzungsbedingten erforderlichen Stellplätze für die Flächen des „Reinen Wohngebietes“
(WR) in beiden Teilbereichen A und B sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen nach-
zuweisen. Der Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist von den Bauherren im Rah-
men des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Im Hinblick auf die Unterbringung des ru-
henden Verkehrs sind im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen
Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum zu erwarten. Die Anlage von öffentlichen
Stellplätzen innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

2.2.3 ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen. Die Stadt Meckenheim verfügt über ein umfangreiches und gut aufeinander abgestimmtes ÖPNV-Angebot. Hierzu zählen Bus, Taxi-Bus, Bahn sowie das Anruf-Sammel-Taxi. Die nächstgelegene fußläufig erreichbare Bushaltestelle (Linie 750, die zwischen Meckenheim Neuer Markt – Lüftelberg verkehrt) befindet sich in der Schützenstraße in einer Entfernung von ca. 200 m zum westlichen Rand des Teilbereiches A. Über die Hauptstraße und Adendorfer Straße verkehren Busse der Linien: 750, 752 (Schulverkehr zwischen Heimherzheim Heckenweg und Rheinbach Schulzentrum), 858 (Meckenheim Bf - Le-Mée-Platz - Meckenheim-Industriepark Bf) und N89 (Nachtbus zwischen Bonn Hbf und Lüftelberg). Die nächst möglichen Anbindungen an den überörtlichen schienengebundenen Nahverkehr der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Bonn-Meckenheim-Euskirchen am Bahnhof Meckenheim können mittels Buslinien 752 und 858 erreicht werden.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

2.2.4.1 Versorgung

Die Versorgung der geplanten Wohnnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Wasser, Gas und Strom wird derzeit durch den Eigenbetrieb Stadtwerke Meckenheim sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Versorgung der privaten Grundstücke ist durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum gewährleistet. Für hinzutretende Nutzungen ist der mögliche Anschluss an die vorhandene Leitungsnetze im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens jeweils zu prüfen und sicherzustellen.

2.2.4.2 Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll, gemäß den Regelungen der kommunalen Entwässerungssatzung der Stadt Meckenheim, der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt dabei im Mischsystem mittels Einleitung in die v. g. vorhandene Mischkanalisation im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls durch die Einleitung in die vorhandene Mischkanalisation möglich. Die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum ist für die durch die geplante Ausweisung weiterer Baufenster ausreichend dimensioniert. Die Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet ist somit planungsrechtlich gesichert.

Nach § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Jeder Aufstellung bzw. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Bewertung von möglichen bzw. zu erwartenden Auswirkungen im Plangebiet selbst und dessen direkten Umgebung, die sich aus der Nutzungsänderung im Plangebiet ergeben könnten, beizufügen.

3.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der untergeordneten Flächeninanspruchnahme zur Festsetzung von drei weiteren Baufenstern innerhalb eines bestehenden arrondierten Wohngebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder verkehrliche Gesamtsituation zu erwarten. Städtebaulich ordnen sich die neu festgesetzten Baufenster homogen in die Nachbarschaft. Konflikte innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen, sowie negative Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen näherer Umgebung sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Das neue Wohngrundstück im Bereich der Teilfläche A wird über die bestehende „Johannesstraße“ erschlossen und die beiden neu gebildeten Wohnbaugrundstücke im Bereich der Teilfläche B werden über private befahrbare Erschließungsstiche von der Straße „Mehlemer Weg“ und „Bergstraße“ aus erschlossen.

3.2 Umweltauswirkungen

Es sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB).

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

3.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Bei der Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um Flächen, deren Art der baulichen Nutzung bereits im zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ (WR) planungsrechtlich festgesetzt wurde. Die geplante Art der baulichen Nutzung soll weiterhin aufrechterhalten werden. Insofern sind keine Konflikte mit den umgebenden, in gleichartiger Form festgesetzten Bestandsnutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander wird damit eingehalten.

Das Wohnbaugebiet ist durch keine Lärmquelle (weder Autobahn-, Schienen-, Flugverkehr noch Industriefläche) planungsrelevant vorbelastet. Somit ist die Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen die schädliche Umwelteinwirkung Lärm im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Geräuscentwicklung innerhalb des Plangebiets selbst entspricht dem gewöhnlichen Lärmpegel eines Wohngebietes. Er wird sich sowohl auf den üblichen Verkehrslärm als auch den täglichen Haushaltslärm, wie er in der Nachbarschaft vorkommt, beschränken. Somit sind durch die Ausweisung der geplanten Wohnbaugrundstücke keine negativen Beeinträchtigungen mit den Belangen der Nachbarn zu erwarten.

Für die zusätzliche Wohnbebauung in den Teilbereichen A und B des Plangebietes kann der Pkw- Bestand mit acht zusätzlichen Fahrzeugen und die Anzahl der Fahrbewegungen mit 24 bis 32 Fahrten abgeschätzt werden. Dabei wird sich das Verkehrsaufkommen auf drei Straßen aufteilen und auch in der maßgeblichen morgigen Spitzenstunde mit acht bis zehn zusätzlichen Fahrten nur unwesentlich auswirken.

3.2.2 Flora und Fauna

Die Fläche des Flurstücks 1406 und die angrenzende Teilfläche des Flurstücks 1266 im Teilbereich A des Plangebiets liegen brach und werden derzeit als Lagerfläche von verbliebenen Baumaterialien und dem Abstellen von Handwerkerfahrzeugen genutzt. An diesem Standort sind keine wertvolle Lebensräume nachzuweisen.

Die rückwärtigen Flurstücksteile der Flurstücke 518 und 519 im Teilbereich B des Plangebiets sind zum Teil als Rasengärten mit gewachsenen und kleinteiligen Baumbestand zu beschreiben. Um die Planung in diesem Bereich realisieren zu können, ist es notwendig, den überwiegenden Teil des Baumbestandes zu entfernen. Somit würden hier potentielle Lebensräume verloren gehen. Es sind jedoch weder Tiere noch Pflanzen mit besonderem Schutzstatus planrelevant betroffen. Die GRZ von 0,4 unterstützt den Erhalt eines zusammenhängenden Grünraumes im Bereich der privaten Gärten mit einheimischer Flora, der einen Lebensraum für die Fauna bietet.

3.2.3 Boden, Wasser, Klima

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW sind die überwiegend im Plangebiet auftretenden Böden nach obigen Kriterien weniger als schutzwürdig bzw. nicht kartiert. Diese Beurteilung könnte daraus herrühren, dass das Plangebiet zentral in einem dicht bebauten Wohngebiet liegt, dessen Böden stark anthropogen überformt worden sind. Die in der Nord-West Ecke des Teilbereiches A auftretende Böden sind als Plaggenesche und tiefreichend humose Braunerden oft mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, Tiefpfluggkulturen, Wölbäcker und andere Archive der Kulturgeschichte qualifiziert.⁵ Sie sind als schutzwürdig eingestuft worden. Der Status der Schutzwürdigkeit ist der untersten Stufe (schutzwürdig, sehr schutzwürdig, besonders schutzwürdig) zu zuordnen. Der Anteil der unbefestigten und nicht durch Gebäude überbauten Flächen der privaten Grundstücke im Plangebiet werden als Hausgärten genutzt. Damit weisen diese Flächen bereits im Bestand einen niedrigen Grad an Versiegelung gemäß den Festsetzungen des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Durch die Festsetzungen im vorliegenden Planverfahren hinsichtlich der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich ihrer Überschreitungsmöglichkeit gemäß den Regelungen des § 19 Absatz 4 BauNVO i. V. m § 17 Absatz 2 BauNVO wird der bisher zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken weiterhin gewahrt. Zusätzliche Beeinträchtigungen in Bezug auf den Boden sind daher nicht zu erwarten. Eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens innerhalb der als Wohnbaufläche vorgesehenen Flächen wird in Folge der Bauleitplanung ebenfalls nicht bewirkt. Diese Teilfläche ist jedoch schon bebaut worden und weitere Eingriffe in den Boden finden dort nicht statt.

Mit der geplanten Maßnahme findet ein Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Für die Wohngebietsfläche besteht durch die Festlegung einer GRZ von 0,4 im Teilbereich A und einer GRZ von 0,4 im Teilbereich B und die hierauf zusätzlich zulässige Fläche für Nebenanlagen eine Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrades auf 60%.

⁵ Karte der schutzwürdigen Böden (IS BK 50, WMS)
<http://tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do>

Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte oder Altstandort-Verdachtsflächen vorhanden.

3.2.4 Klima

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft und das Klima können auf Grund des geringen zusätzlichen Umfangs der zulässigen Vorhaben gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ausgeschlossen werden.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind aktuell durch die Energiesparverordnung (EnEV) 2016 rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht. Aufgrund der EnEV sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird von der Festsetzung eines Gebietes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird auf die Notwendigkeit und die Möglichkeiten zur Einsparung von Primärenergie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt hingewiesen.

Den allgemeinen Grundsätzen des Klimaschutzes wird bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Weltereswiese / Kohlkaule“ Rechnung getragen.

3.2.5 Wasser

Der zulässige Anteil des grundstücksbezogenen maximal zulässigen Versiegelungsgrades innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll unverändert fortgeführt werden. Insofern werden durch die Planung diesbezüglich keine weiteren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser bewirkt.

Oberflächengewässer sind in Plangebiet nicht betroffen.

3.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche des Flurstücks 1406 und die Teilfläche des Flurstücks 1266 im Teilbereich A des Plangebietes weisen derzeit durch ihren brachliegenden Charakter nur einen geringen Wert für die Erholungsnutzung auf. Die rückwärtigen Flurstücksteile der Flurstücke 518 und 519 im Teilbereich B des Plangebietes werden ausschließlich als rückwärtige Gartenfläche und somit als nicht überbaubare Grundstücksfläche durch die jetzigen Eigentümer genutzt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Welterswiese / Kohlkaule“ wird es zur maßvollen Nachverdichtung innerhalb einer kleinteiligen Siedlungsstruktur in diesen Teilbereichen kommen, die sich in die bestehende Wohnbebauung einfügen wird.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung mindestens als neutral zu beurteilen, soweit sich nicht durch die Gestaltung der Gärten eine Aufwertung ergibt.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Es liegt kein Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.2.8 Wechselwirkungen unter den Schutzgütern

Aus den verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens und ihrer Wechselwirkung untereinander ergeben sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

3.3 Städtebauliche Kenndaten

Aus den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ ergeben sich folgende städtebauliche Kenndaten:

Plangebiet gesamt:	5.670 m ²
davon reines Wohngebiet (WR)	5.670 m ²

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft
Thomas-Mann-Straße 41
53111 Bonn

Dezember 2019

4 Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S.934).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559).
8. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 738) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Gemäß § 3 BauNVO wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
 - 1.2 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h.
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zweckenicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - 1.3 Innerhalb der mit WR* gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die Trauf- und Firsthöhen (TH u. FH) festgesetzt.
- 2.2 Ausnahmsweise darf die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl I (GRZ) im Teilbereich A des Bebauungsplanes bei beidseitig angebauten Reihennittelhäusern bis zu einer Grundflächenzahl I (GRZ) von 0,5 überschritten werden, um eine Terrassenüberdachung oder einen Wintergarten errichten zu können.
- 2.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) als absolute Höhen in m über NHN gemäß § 16 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO für jedes Baufenster einzeln festgesetzt.
- 2.4 Die Traufhöhe ist in der gedachten Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der harten Bedachung zu ermitteln. Die Firsthöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss des Daches. Schornsteine, Abluftschächte und Antennenanlagen bleiben bei der Berechnung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.
- 2.5 Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.
3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die festgesetzte Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden
4. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf Gartenlauben, Geräteschuppen und überdachte Freisitze beschränkt und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis insgesamt maximal 30 m³ umbautem Raum zulässig.
 - 4.2 Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen (Vorgarten) sind Nebenanlagen abweichend von Ziffer 4.1 nur als Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehälter für Müll, Bio-Abfälle und dgl. zulässig.
5. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 5.1 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den Flächen für Garagen / Carports bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - 5.2 Stellplätze sind über die in 5.1 genannten Flächen hinaus zusätzlich im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Carports zulässig.
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Plan festgesetzte Fläche ist bei Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der rückwärtigen Bebauung sowie der Versorgungsträger zu belasten.
7. Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans innerhalb der Wohnbaufläche festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit 89 (1) BauONW

1. Dachgestaltung

1.1 Für das oberste Geschoss ist im Teilbereich A und B ausschließlich ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 20° und 35° zulässig.

1.2 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig soweit ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge des Hauptfirstes beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufständige Dachaufbauten (z. B. Schleppgauben) dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.

1.3 Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 80 m² sind mit mindestens 0,10 m kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

2. Müllbehälterstellplätze

Anlagen und Einrichtungen für Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzung so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen und dergleichen) von öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

3. Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten

3.1 Zufahrten von Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken).

3.2 Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Großfugen nachgewiesen werden.

Hinweise

1. Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen ist in der "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

2. Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

3. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.

4. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Meckenheim als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Vor dem Beginn der Bauarbeiten innerhalb des Teilbereichs B und der Baulücke im Teilbereich A ist eine Überprüfung der zu überbaubaren Flächen auf Kampfmittel durchzuführen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Meckenheim, Fachbereich 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

6. Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.
7. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG zu stellen.
8. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
9. Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergienutzung soll durch Aufbringen von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen mit einfachen, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. Auf die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung – EnEV)“ sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden. Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei der Stadt Meckenheim erhältlich.