Allgemeines:
Die Plangebiete A+B liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Welterswiese/Kohlkaule". Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meckenheim seit dem 27. Februar 1987 rechtskräftig und beinhaltet bis zum heutigen Zeitpunkt vier Änderungen. Die Änderungen umfassen insbesondere städtebauliche Anpassungen bzw. Möglichkeiten zur Abänderung der Dachform. Die der beabsichtigten Bebauungsplanänderung unmittelbar anschließenden Bereiche sind entlang der Johannesstraße von einer offenen, meist zweigeschossigen Wohnbebauung und die Flächen zwischen der Bergstraße und des Mehlemer Weges von einer offenen, meist eingeschossigen Bebauung geprägt.

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:
Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Welterswiese/Kohlkaule" umfasst zwei Teilbereiche (A+B) des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Der Teilbereich A entlang der Johannesstraße besteht aus den Flurstücken 1171, 1262, 1266, sowie 1397 bis 1409 der Gemarkung Meckenheim, Flur 8.

Der Teilbereich B zwischen der Bergstraße und des Mehlemer Weges besteht aus den Flurstücken 518 und 519 der Gemarkung Meckenheim, Flur 8. Die Gesamtgröße der Änderungsbereiche beträgt ca. 6.620 m² (A=4.336 m² + B=2.284 m²).

Der Teilbereich A des Plangebietes wird im Osten durch die Bergstraße, im Norden durch die Johannesstraße, im Westen durch die Dechant-Kreiten-Straße und im Süden durch private Bauflächen begrenzt.

Der Teilbereich B des Plangebietes umfasst zwei Grundstücke, welche im Osten durch den Mehlemer Weg, im Westen durch die Bergstraße und südlich, sowie nördlich von privaten Bauflächen umgeben werden.

Bestehendes Planungsrecht:
Derzeit gelten für die beabsichtigten Änderungsbereiche folgende planungsrechtliche Vorgaben. Rechtsgrundlage ist die BauNVO des Jahres 1977. Die Darstellung des Bebauungsplanes ist als Anlage 2 beigefügt.

Im Teilbereich A der Johannesstraße:
Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO, offene, zweigeschossige Bebauung, die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO beträgt 0,8. Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig.

Im Teilbereich B der Bergstraße/Mehlemer Weg:
Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO, offene, eingeschossige Bebauung, die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO beträgt 0,5. Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig.

Des Weiteren enthalten die textlichen Festsetzungen des Planes u.a. Vorgaben zur Sockelhöhe, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und zur Lage der Stellplätze und Garagen.

Ziel und Zweck der Planung:
Die bestehende Wohnlage im Abschnitt der Dechant-Kreiten-Straße bis zum Mehlemer Weg bzw. bis zur parallel verlaufenden Heerstraße ist bestimmt von überdurchschnittlich großen Grundstückzuschnitten und einer zumeist offenen Einzelhausbebauung. Im Sinne des Leitgedankens der städtebaulichen Nachverdichtung und im Hinblick auf die zukünftige Weiterentwicklung von (alternden) Einfamilienhausgebieten bietet sich hier anhand der vorliegenden Anträge die Möglichkeit, planerischen Einfluss auf eine geordnete, ergänzende Bebauung und die Schaffung von zusätzlichen, innerstädtischen Wohnflächen zu nehmen. Aus stadtplanerischer Sicht ist eine solche behutsame und nachhaltige Innenentwicklung als vorrangig gegenüber einer weiteren Außenentwicklung zu betrachten. Dies wurde ebenso seitens des ASU in der Sitzung vom 16.03.2017 als Beschluss (V/2017/03138) festgehalten. Gleichzeitig kann das Verfahren zur Bebauungsplanänderung als Beispiel für weitere, ähnliche Projekte im Stadtgebiet dienen.

Teilbereich A: Entlang der Johannesstraße wurden Anfang des Jahres 2017 die Baugenehmigungen für die Errichtung von neun Wohngebäuden erteilt.
Die beantragten Planungen sehen ergänzend hierzu vor, die Errichtung von Carports und Garagen, welcher bisher nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind, zwischen den Gebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen, sowie die rückwärtigen Baugrenzen inklusive einer Anbauzone für die potentielle Errichtung von Terrassenüberdachungen oder Wintergärten zu erweitern und zu vereinheitlichen. Ebenso umfassen die Planungen die Darstellung eines zusätzlichen Baufensters für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück zwischen den Neubauten und dem Bestandgebäude Bergstraße 2. Der angedachte Gebäudekörper soll sich vom Maß der baulichen Nutzung her an die Umgebungsbebauung anpassen. Ebenso ist vorgesehen, auch für das dahinterliegende Grundstück Bergstraße 4 die Möglichkeit für eine weitere Bebauung in Form eines zweiten Baufensters auf dem Grundstück zu schaffen. Für das gegenüberliegende Nachbargrundstück Dechant-Kreiten-Straße 41 sieht der rechtskräftige Bauungsplan eine solche Option mit einer eingeschossigen Bebaubarkeit bereits vor.

Teilbereich B: Die planungsrechtliche Situation auf den Grundstücken Bergstraße 9 und Mehlemer Weg 31 stellt sich ähnlich dar. Straßenseitig sind 21,00 bis 28,00 m tiefe Baugrenzen festgesetzt. Für die rückseitigen Gartenbereiche sind bei Grundstückstiefen von teilweise mehr als 50,00 m bisher keine überbaubaren Flächen im Bebauungsplan dargestellt. 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 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, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt, vor.

Erschließung:
Die Erschließung der angedachten Baufläche A an der Johannesstraße ist bereits heute über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die zusätzlichen Bauflächen B im hinteren Bereich der Grundstücke Bergstraße 4, Bergstraße 9 und Mehlemer Weg 31 müssen über die bestehenden Grundstücke mit einer öffentlich rechtlichen sowie privatrechtlich gesicherten Zufahrt erschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann dies über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes umgesetzt werden.

Kostenübernahme:
Die Antragsteller sichern zu, alle im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Welterswiese/Kohlkaule" anfallenden Kosten inklusive der verwaltungsintern anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes sind im Ratsinformationssystem eingestellt.