

Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB

"Im Burggarten, I. Abschnitt" 7. Änderung



der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Stadt: Mülheim-Kärlich
Gemarkung: Kärlich
Flur: 21

Satzungsausfertigung

Stand: November 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Kärlich	Flur:	21

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	2
1.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass	4
1.3 Historie und Bestand	4
1.4 Bauleitplanerisches Verfahren	6
1.5 Grundlagen	8
2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....	8
3 Auswirkungen der Planung.....	11
3.1 Flächenbilanz.....	11
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	11
3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gesamtstadt	2
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Stadtteil	3
Abbildung 3: Luftbild (Maßstab ca. 1:1.500).....	3
Abbildung 4: 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Burggarten, I. Abschnitt“ aus 1996.....	4
Abbildung 5: 5. Änderung des „Im Burggarten, I. Abschnitt“ aus 2014	5
Abbildung 6: 6. Änderung und Erweiterung des „Im Burggarten, I. Abschnitt“ aus 2021	6
Abbildung 7: Auszug dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm aus dem Jahr 2000 8	
Abbildung 8: Auszug aus der Ausführungsplanung	9
Abbildung 9: Auszug aus der Ausführungsplanung Clemensstraße	9
Abbildung 9: Auszug aus der Ausführungsplanung Burgstraße	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	7
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	11

Anlage:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVPG

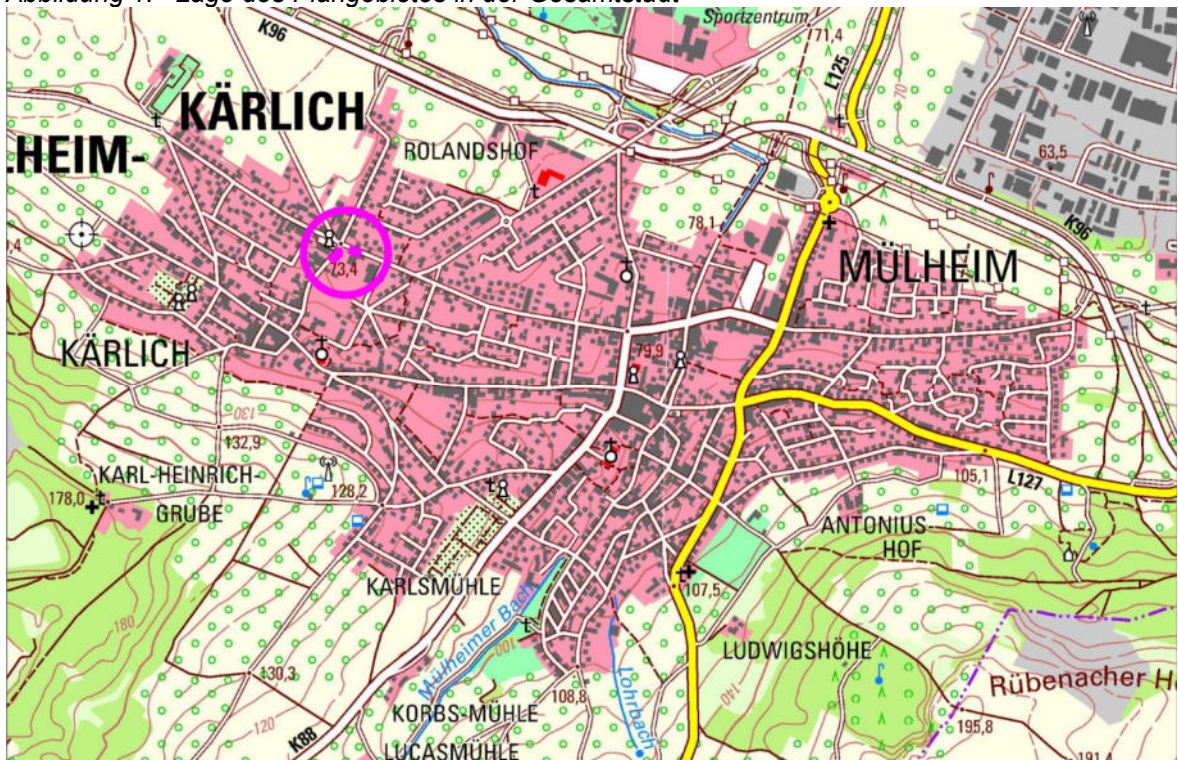
1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die beiden Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplans „Im Burggarten, I. Abschnitt“ liegen in der Clemensstraße und in der Burgstraße und sind vollständig von vorhandener Bebauung umgeben.

Die Fläche der Geltungsbereiche umfasst insgesamt 162 m² (Geltungsbereich Clemensstraße 49 m²; Geltungsbereich Burgstraße 113 m²)

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gesamtstadt



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der DTK 25, (Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:20.000))

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Stadtteil



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der DTK 5, (Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:5.000), Umgrenzung der Geltungsbereiche in Magentafarben)

Abbildung 3: Luftbild (Maßstab ca. 1:1.500)



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab ca. 1:1.500)

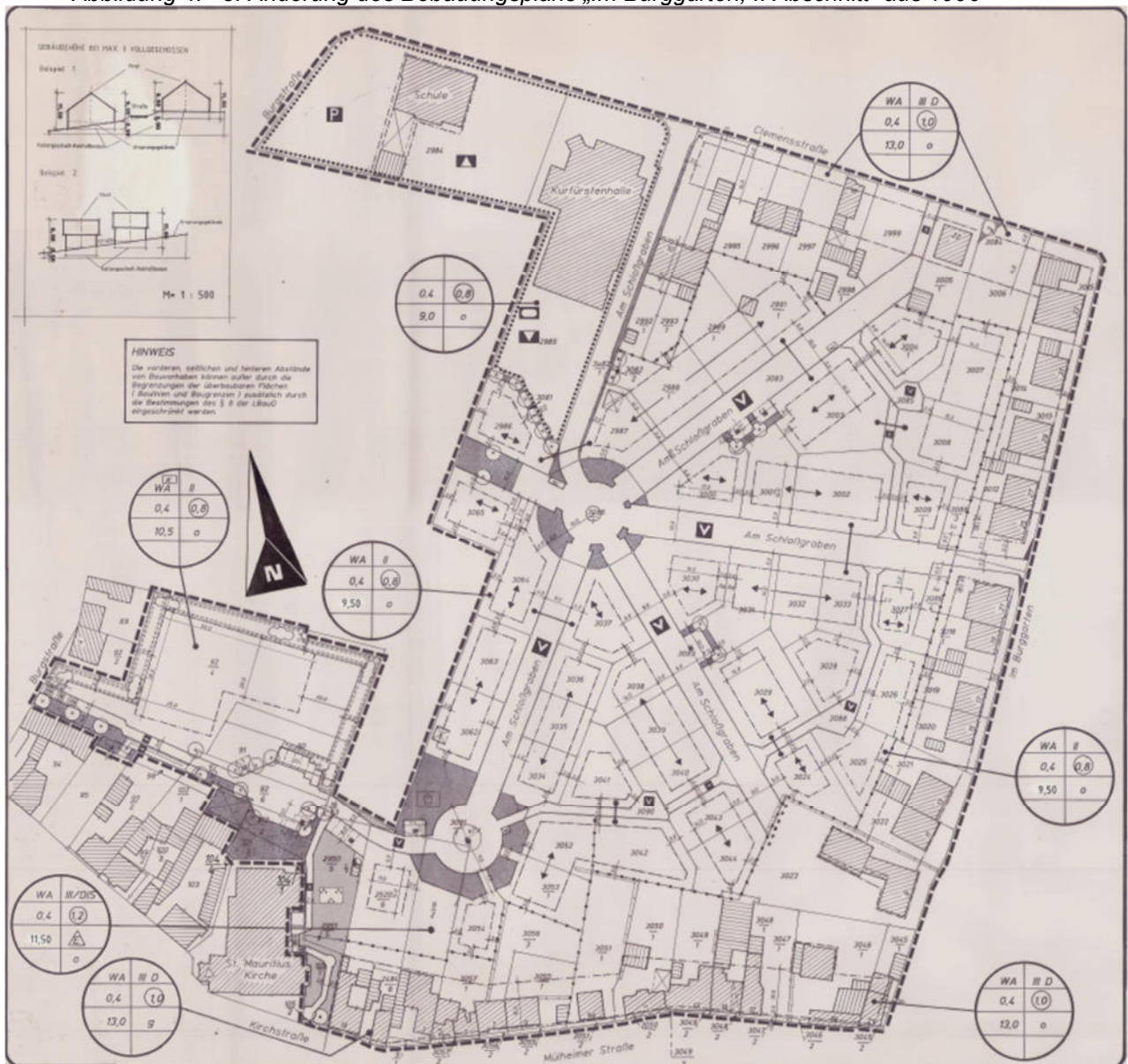
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Burggarten, I. Abschnitt“ zu ändern. Anlass ist, dass die Bushaltestellen in der Stadt barrierefrei umgebaut werden sollen. Hierzu ist bei manchen Bushaltestellen eine Vergrößerung der Flächen erforderlich. Bei den beiden Bushaltestellen „Raiffeisenplatz“ im Stadtteil Kärlich liegen die Haltestellen teilweise in dem Bebauungsplan „Im Burggarten, I. Abschnitt“. Dabei ragt die für den barrierefreien Umbau benötigte Fläche in der Clemensstraße sowie in der Burgstraße in die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche hinein. Diese Bereiche sollen nun als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

1.3 Historie und Bestand

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Burggarten, I. Abschnitt“ überplante die vorherigen Fassungen des Bebauungsplans komplett und setzte diese außer Kraft. Sie trat am 16.01.1996 in Kraft.

Abbildung 4: 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Burggarten, I. Abschnitt“ aus 1996



(ohne Maßstab)

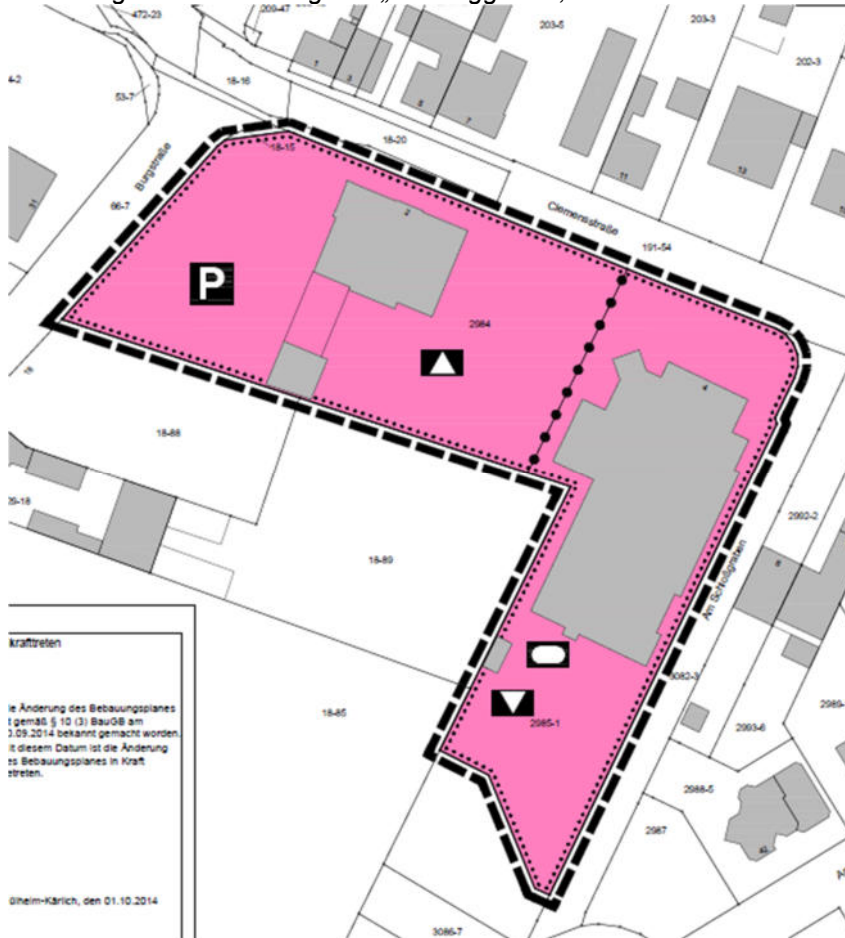
Der Bebauungsplan beinhaltet für die Schule und die Kurfürstenhalle die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz, Schule, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und sportlichen Zwecken dienende Gebäude“. Für den übrigen Geltungsbereich sieht der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor.

Die 4. Änderung umfasste lediglich die Straßenverkehrsflächen. Hier wurden alle Straßenverkehrsflächen, die innerhalb Geltungsbereiches des Gesamtbebauungsplans als „Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt waren, in „Verkehrsmischfläche“ geändert.

Die 5. Änderung umfasste die Bereiche der Grundschule und der Kurfürstenhalle. Anlass der 5. Änderung war der Neubau der Grundschule Kärlich. Der aufgrund der schlechten Bausubstanz der alten Schule erforderliche Neubau wäre mit den Festsetzungen des Bebauungsplans aus 1996 aufgrund der beschränkten überbaubaren Fläche, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl nicht zu verwirklichen gewesen. Zudem wurden für die gesamte Gemeinbedarfsfläche die gestalterischen Festsetzungen aufgehoben.

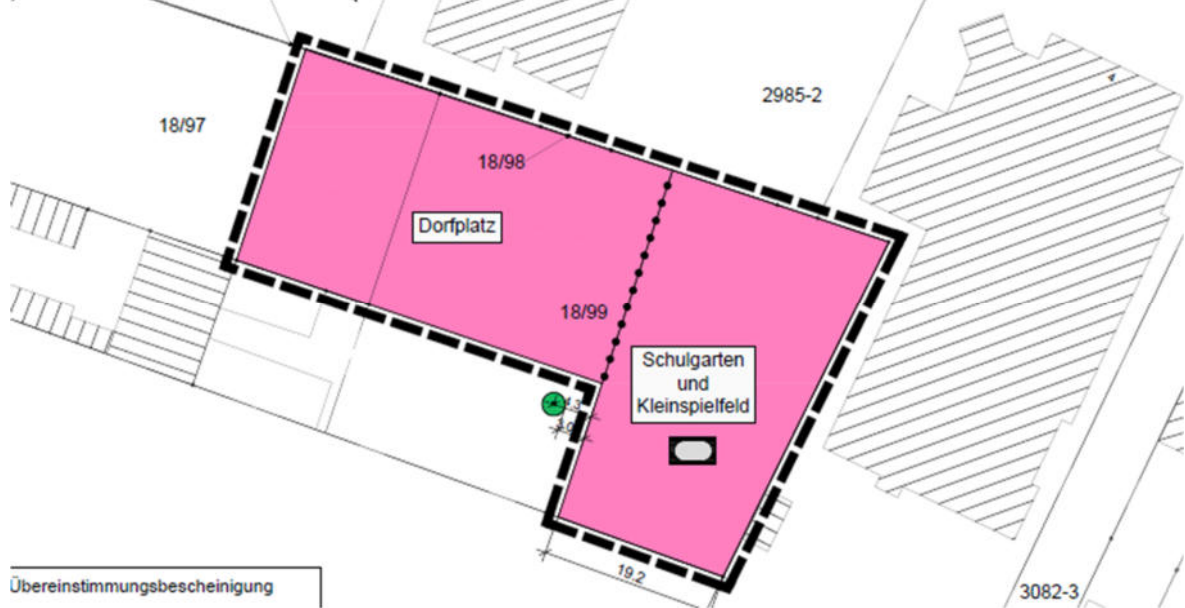
Die beiden Geltungsbereiche der vorliegenden 7. Änderung ragen in den Geltungsbereich der 5. Änderung hinein.

Abbildung 5: 5. Änderung des „Im Burggarten, I. Abschnitt“ aus 2014



(ohne Maßstab)

Abbildung 6: 6. Änderung und Erweiterung des „Im Burggarten, I. Abschnitt“ aus 2021



(ohne Maßstab)

In der 6. Änderung und Erweiterung wurde die südlich an die Schule angrenzende Fläche ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bereich dient seitdem als Dorfplatz sowie als Schulgarten und Kleinspielfeld.

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Die Bebauungsplanänderung „Im Burggarten, I. Abschnitt“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Das vereinfachte Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung von Festsetzungen das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Das ist hier der Fall, da lediglich die Verkehrsfläche um wenige Meter erweitert werden soll, damit ausreichend Platz für einen barrierefreien Umbau der bereits vorhandenen Bushaltestellen zur Verfügung gestellt werden kann ist. Die Erweiterung geht zu Lasten der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Sowohl die Straßenverkehrsfläche als auch die Gemeinbedarfsfläche ist im Eigentum der Stadt Mülheim-Kärlich, so dass mit der Planung keine enteignungsgleichen Eingriffe vorbereitet werden. Da die Bushaltestellen zur Erreichung der Schule auf der Gemeinbedarfsfläche notwendig ist, sind die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen des § 13 BauGB müssen erfüllt sein. Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es soll eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)). § 3c Satz 1 UVPG vom 31.08.2015 entspricht im Wesentlichen § 7 UVPG in der zuletzt geänderten

Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage), mit dem Ergebnis, dass es durch den Bau der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Es dürfen keine **Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)** der europäischen Vogelschutzrichtlinie (§ 13 Abs. Nr. 2 BauGB) vorliegen. Das nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete befindet sich in einer Entfernung von über 2 km im Norden (FFH-Gebiet „Mittelrhein“ und Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“). Aufgrund der Entfernungen und der Tatsache, dass das Plangebiet inmitten vorhandener Bebauung liegt, liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BIm-SchG unterliegen, befinden sich in ausreichender Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	18.11.2021
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	28.06.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	28.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	04.07.2024 bis 10.07.2024
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	26.07.2024
Veröffentlichung im Internet und zeitgleiche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	29.07.2024 bis 28.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	26.07.2024
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	31.10.2024
Satzungsbeschluss	31.10.2024

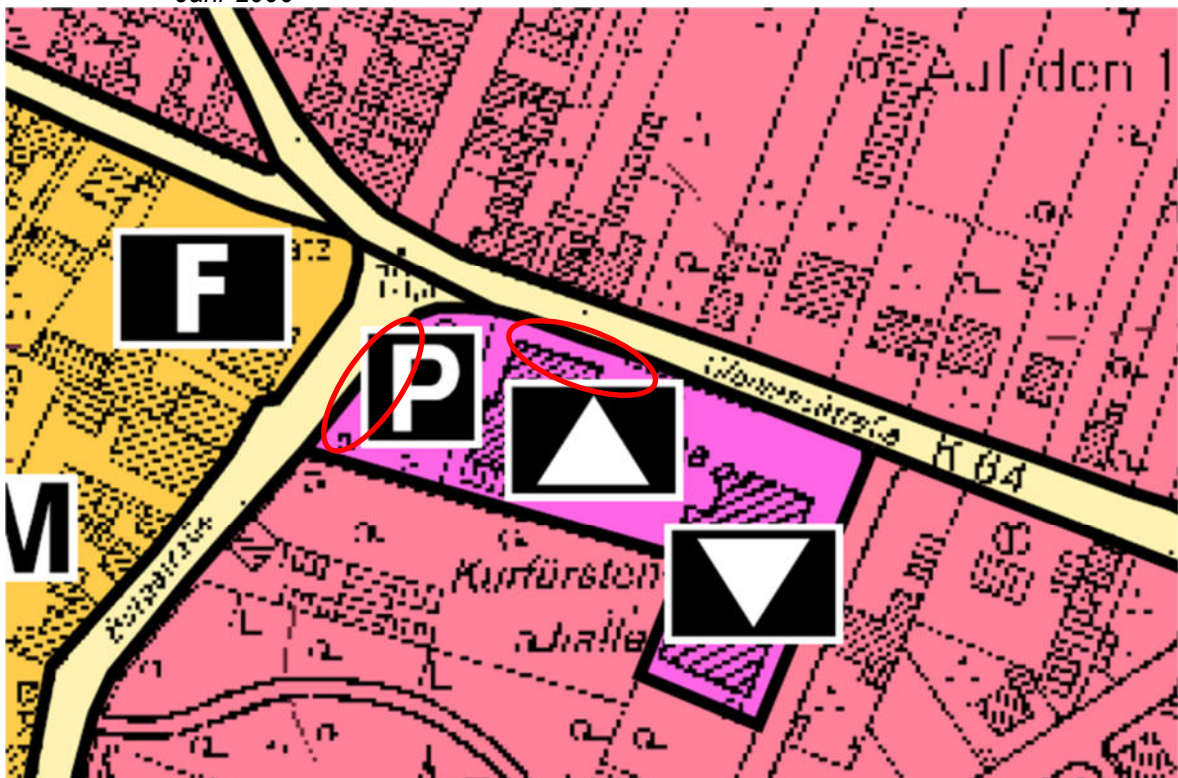
1.5 Grundlagen

Zur Historie des Bebauungsplans siehe das Kapitel 1.3.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde liegen die Plangebiete im Übergangsbereich von einer Straße zu einer Gemeinbedarfsfläche. Aufgrund des Maßstabs eines Flächennutzungsplans ist eine parzellenscharfe Abgrenzung nicht Inhalt bzw. Intention eines Flächennutzungsplans. Daher ist in diesem Fall keine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans erkennbar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben und der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 7: Auszug dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm aus dem Jahr 2000



(ohne Maßstab)

Schutzgebiete

Die Geltungsbereiche der 7. Bebauungsplanänderung liegen in keinen Schutzgebieten nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Wasserrechte liegen nicht in den Plangebieten und das Bodenschuttkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält keine Einträge.

2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm und somit auch der Stadt Mülheim-Kärlich sollen vorhandene Bushaltestellen barrierefrei umgebaut werden.

Auch im Stadtteil Kärlich sind Neuerrichtungen bzw. Erweiterungen von ÖPNV-Knotenpunkten vorgesehen

Zwei der geplanten Bauhaltestellen haben planungsrechtliche Auswirkungen.

Es handelt sich hierbei um zwei Haltestellen des ÖPNV-Knotenpunktes „Raiffeisenplatz“:

Abbildung 8: Auszug aus der Ausführungsplanung

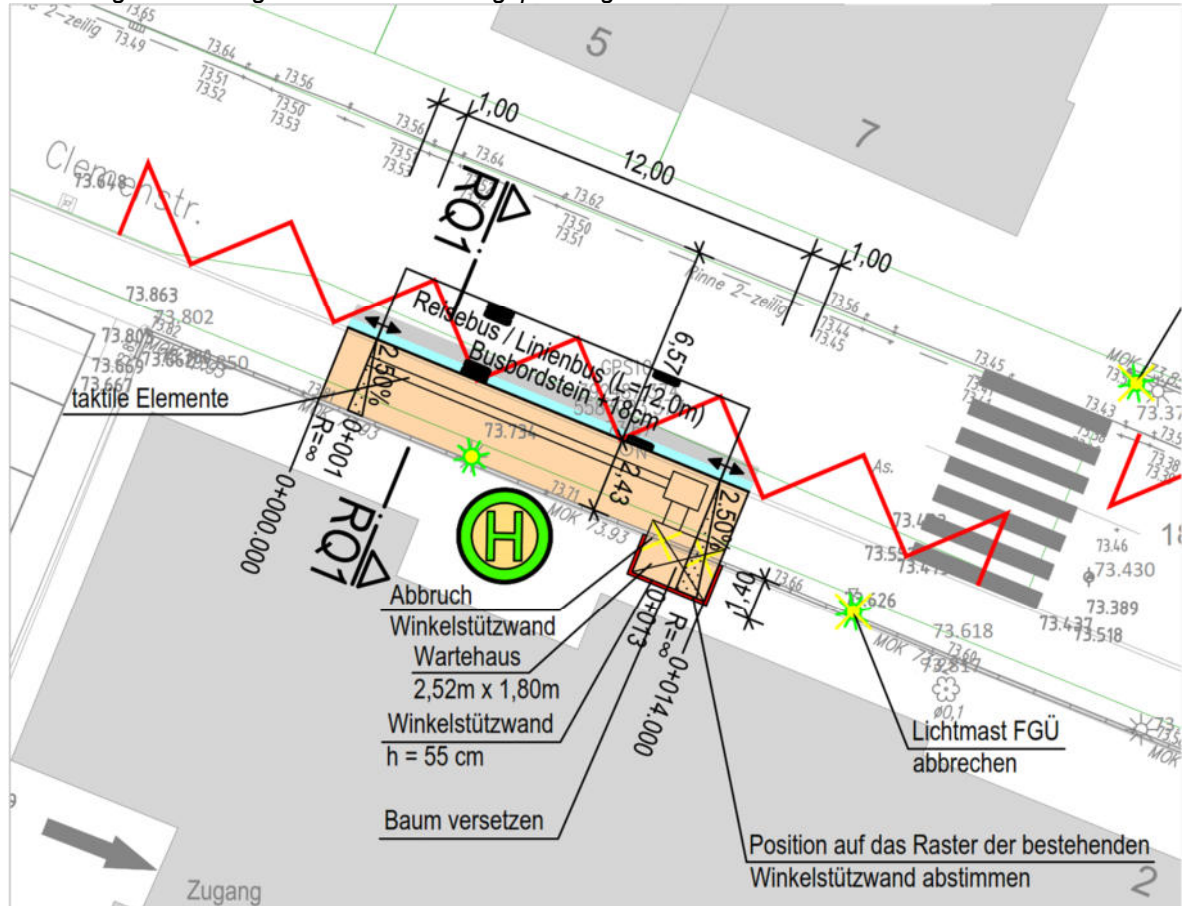


(Quelle: Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH: Ausführungsplanung „Behindertengerechter Umbau der Bushaltestellen zum Knotenpunkt in den Städten Mülheim-Kärlich und Weisenthurm, Teilprojekt Mülheim-Kärlich, Stand: 18.07.2023. Auszug ohne Maßstab)

Clemensstraße.

Lage: Vor der Grundschule Christophorus, gegenüber der Häuser Clemensstraße Nrn. 5 und 7
 Maßnahme: Neuerrichtung einer Bushaltestelle und Errichtung eines Warthauses.

Abbildung 9: Auszug aus der Ausführungsplanung Clemensstraße



(Quelle: wie vor, Auszug ohne Maßstab, aber gleich dem Auszug Burgstraße)

Die Maßnahme an der Clemensstraße ragt mit dem Buswartehaus in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Burggarten, I. Abschnitt - 5. Änderung“.

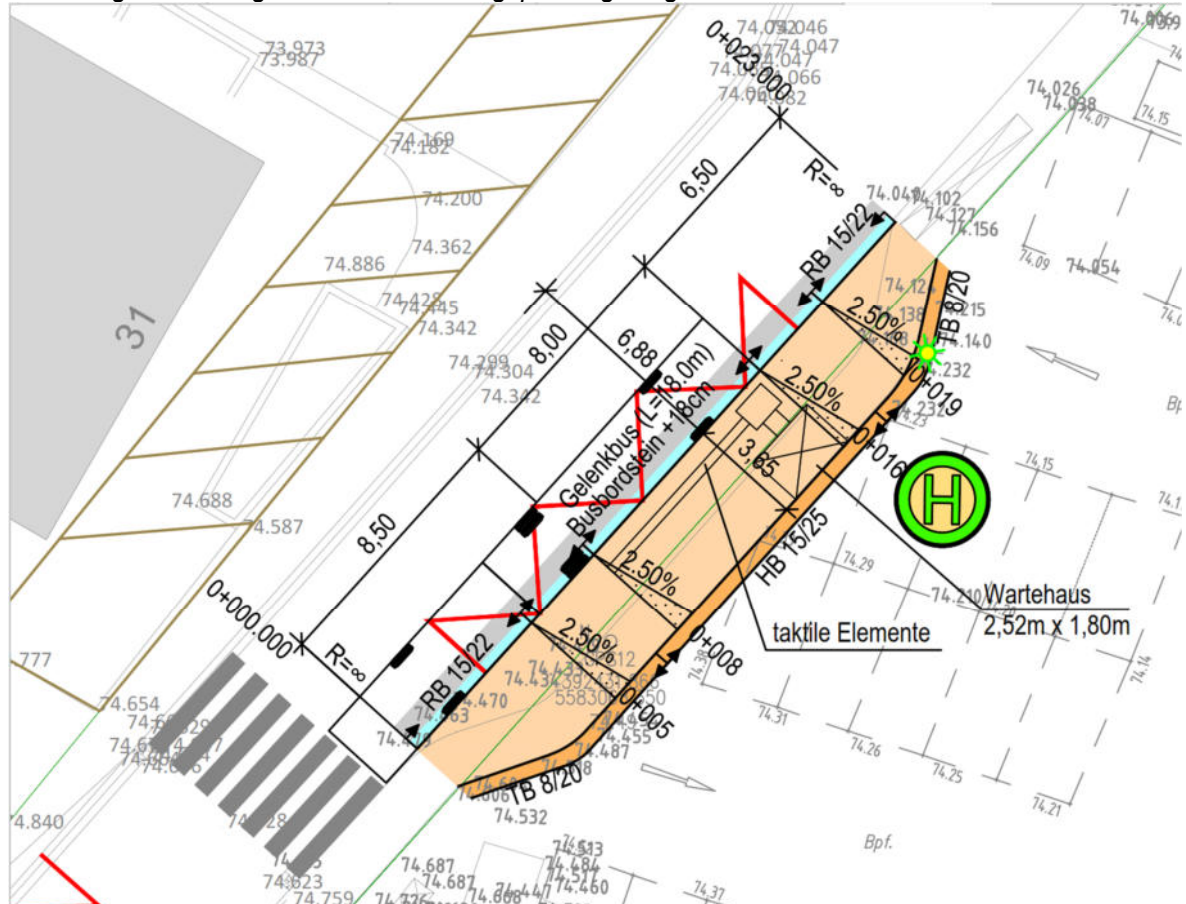
Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Burgstraße

Lage: Auf dem bzw. angrenzend an den Parkplatz der Grundschule Christophorus

Maßnahme: Erweiterung der bestehenden Bushaltestelle und Errichtung eines Wartehauses.

Abbildung 10: Auszug aus der Ausführungsplanung Burgstraße



(Quelle: wie vor, Auszug ohne Maßstab, aber gleich dem Auszug Clemensstraße)

Die Maßnahme an der Burgstraße ragt mit ihrem Gehweg bzw. der geplanten Pflasterung ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Burggarten, I. Abschnitt - 5. Änderung“. Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Die Maßnahmen an der Clemensstraße sowie an der Burgstraße entsprechen daher nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Dementsprechend ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und infolgedessen die Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens erforderlich

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. der seitdem erfolgten Änderungen und Erweiterungen bleiben unverändert.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich gesamt	162
Geltungsbereich Clemensstraße (Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung)	49
Geltungsbereich Burgstraße (Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung)	113

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden.

3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplans schafft das Baurecht für Bau von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (barrierefreie Bushaltestellen), hierfür wird ca. 162 m² Fläche in Anspruch genommen und es erfolgt eine vollständige Bodenversiegelung. Die 162 m² sind bereits durch Gehweg, Busbucht oder Gebäudevorfläche vollständig versiegelt. Es entsteht daher keine Mehrversiegelung durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Demnach wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplans kein Mehreingriff als bereits zulässig bzw. erfolgt zugelassen und es ist kein Ausgleich erforderlich.

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 29.07.2024 bis Mittwoch, den 28.08.2024 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, 29.08.2024



Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 31.10.2024 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 04.11.2024



Stadt Mülheim-Kärlich


Gerd Harner
Stadtbürgermeister