

**Bebauungsplan  
„Platzgestaltung Koblenzer Straße“  
1. Änderung**

**Stadt Mülheim-Kärlich**  
Verbandsgemeinde Weißenthurm  
Landkreis Mayen-Koblenz  
Rheinland - Pfalz

**Begründung**

Satzungsexemplar, Juni 2019

## A. Verfahren

Der Stadtrat von Mülheim-Kärlich hat in der öffentlichen Sitzung am 08.11.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Platzgestaltung Koblenzer Straße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der Möglichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, auf die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren nach gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht am 12.02.2019, fand vom 18.02.2019 bis 22.02.2019 in der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm vom 05.02.2019 statt

Zu den in diesen Verfahrensschritten eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am 21.03.2019 entsprechende Abwägungsbeschlüsse getroffen.

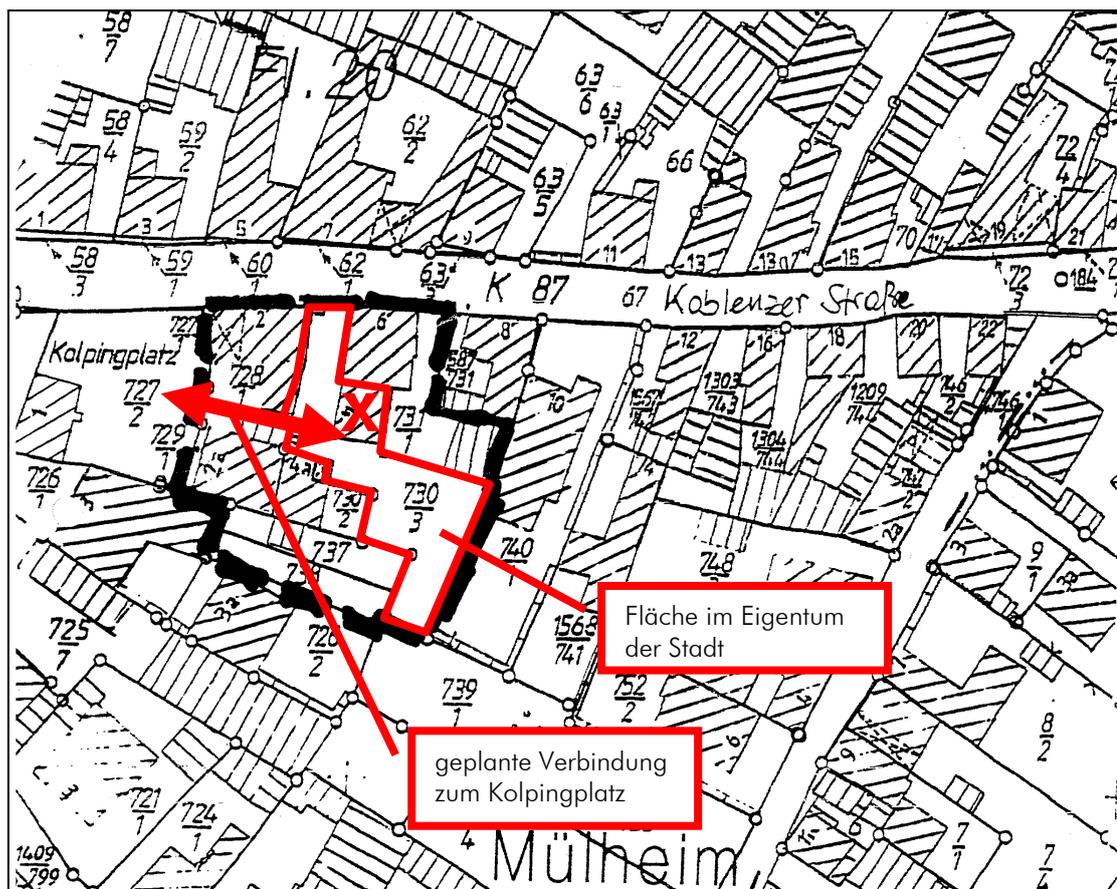
Die Offenlage gem. § 13a BauGB i.V.m. mit § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am 26.03.2019, fand in der Zeit vom 03.04.2019 bis 07.05.2019 in der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm statt.

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlage fand gem. § 13a BauGB i.V.m. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm vom 26.03.2019 statt.

Zu den in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am 23.05.2019 entsprechende Abwägungsbeschlüsse getroffen. In dieser Sitzung wurde auch der Satzungsbeschluss getroffen.

## B. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat hat bereits am 16.10.2003 beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich Koblenzer Straße südöstlich des Kolpingplatzes aufzustellen, um dort die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für öffentliche Grün- und Parkplatzflächen im innerstädtischen Kernbereich zu schaffen. Die Parzelle 730/3 gehörte 2009 bereits der Stadt.



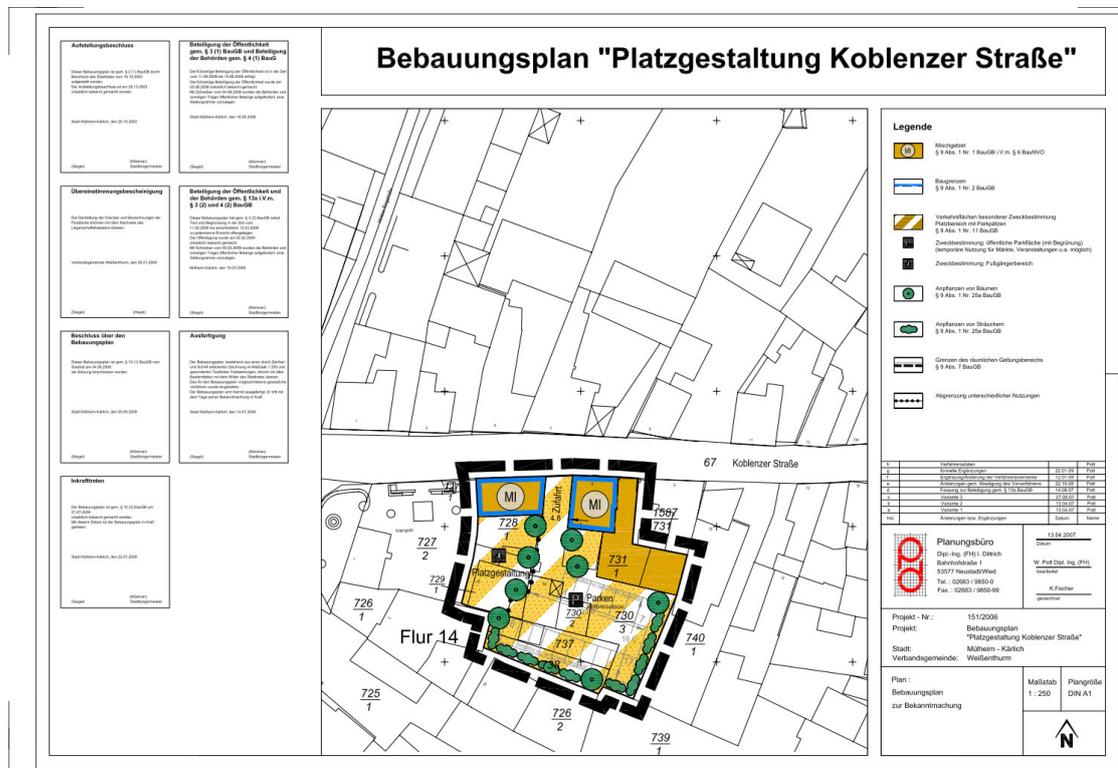
Eigentumsverhältnisse 2009

Für die umliegenden Gebäude und Grundstücke sollte mit dem Bebauungsplan deren künftige Nutzung geregelt werden. Das Haus Nr. 4, das sich auf dem stadteigenen Grundstück befand, wurde bereits vor 2009 abgebrochen. Um die so entstandene Freifläche an den Kolpingplatz anbinden zu können, mussten jedoch weitere Freiräume geschaffen werden. Dazu war auch ein weiterer Erwerb von Grundstücken erforderlich, für den der Bebauungsplan von 2009 die entsprechenden Grundlagen schaffen und planerischen Zielsetzungen festlegen sollte. Die Freiflächen im Kernbereich des Stadtteils Mülheim sollten möglichst großzügig erweitert und gestalterisch miteinander verbunden werden.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine neue Nutzung und Gestaltung des Areals wurden über einen Bebauungsplan in dem seit 2007 für solche Fälle vorgesehenen Planungsverfahren nach § 13 a BauGB festgelegt.

Planverfahren nach § 13a BauGB waren und sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2009 Gebrauch gemacht, da das Plangebiet bereits baulich genutzt wurde und es sich somit um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelte. Der Geltungsbereich umfasst etwa 1.200 qm. Selbst bei einer vollständigen Bebauung/Versiegelung bleibt die Planung unter der Grenze von 20000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Das Verfahren wurde daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Dazu gehörte auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wurde und dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig galten, somit kein Ausgleich erforderlich war, zumal das Plangebiet ohnehin schon baulich genutzt wurde.



Bebauungsplan von 2009

Auch die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes soll in einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen.

Anlass ist eine zwischenzeitlich neu entstandene Planungskonstellation, die zu deutlich veränderten Rahmenbedingungen gegenüber der Planung von 2009 geführt hat.

Die Stadt Mülheim-Kärlich hat im Rahmen eines Wettbewerbs 2017, an dem mehrere Planungsbüros beteiligt waren, den entsprechenden Planungsauftrag für die Neugestaltung und Erweiterung des Kolpingplatzes vergeben. Am 10. März 2017 fand die Präsentation der Planungsbüros zur Neugestaltung des Kolpingplatzes statt. Nach intensiver Beratung und Bewertung aller Angebote und Präsentationen sprach sich das Beurteilungsgremium für einen Entwurf des Ingenieurbüros Künster, Reutlingen, aus.



### Entwurf zur Neugestaltung des Kolpingplatzes vom 05.06.2018

Der aktuell vorliegende Entwurf ist darauf ausgerichtet, dass man sich auf dem Kolpingplatz trifft, verweilt, spielt und feiert. Die Aufenthaltsqualität soll sich wesentlich verbessern und als Ankerfunktion auch für zukünftige Mobilitätskonzepte dienen. In der Planung sollen die Gebäude Koblenzer Straße 2 und 6 abgerissen werden. Der erweiterte Platz kann als Parkmöglichkeit und bei Veranstaltungen als Veranstaltungsfläche genutzt werden. Der Erwerb des Hauses Koblenzer Straße 2a ist in der Konzeption nicht zwingend erforderlich.“

Der Stadtrat hat auf Basis der Projektplanungen zur Neugestaltung und Erweiterung des Kolpingplatzes am 11.05.2017 beschlossen, dass die Gebäude Koblenzer Straße 2, 4a und 6, die zwischenzeitlich von der Stadt erworben werden konnten, abgerissen werden sollen. In der Sitzung des Stadtrates am 13.07.2017 wurde die

Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm dazu beauftragt, die Ausschreibung der Abrissarbeiten für die Gebäude vorzunehmen.

Die drei Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Plangebiet im Dezember 2018

Damit haben sich die Rahmenbedingungen für die weiteren Planungen gegenüber dem Bebauungsplan von 2009 so relevant verändert, dass dieser nicht mehr als planungsrechtliche Grundlage herangezogen werden kann, wenn es im Rahmen der Projektplanung darum geht, den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den aktuellen Planungszielen und Rahmenbedingungen neue Nutzungen zuzuordnen.

## C. Städtebauliches Konzept und Begründung der Festsetzungen

### 1. Künftige Nutzung und Festsetzungen

Die Nutzung des Plangebietes soll auch nach der 1. Änderung künftig im Wesentlichen darin bestehen, den vorhandenen Kolpingplatz neu zu gestalten und zu erweitern. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung von 2009 sollen dabei die Gebäude an der Koblenzer Straße Haus Nr. 2 und 6 nicht mehr erhalten bleiben. Der Abriss der Gebäude ist bereits erfolgt.

Die Grundflächen/Grundstücke dieser Gebäude werden daher im Rahmen der 1. Änderung den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet. Die Abgrenzungen zwischen den Zweckbestimmungen Parken und Fußgängerbereich erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß der aktuellen Projektplanung.

Statt der beiden Häuser Koblenzer Straße Nr. 2 und 6 soll nach aktuellem Planungsstand jedoch das Haus Nr. 2a erhalten bleiben, das 2009 zum Abriss vorgesehen war. Auf dieses Gebäude werden im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzungen übertragen, die in der Fassung des Bebauungsplanes von 2009 für die Häuser Koblenzer Straße Nr. 2 und 6 getroffen wurden.

Auf Anregung der Kreisverwaltung aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB von 2007 und nach weiterer Rücksprache wurde als Nutzungsart für die zu erhaltenden Gebäude statt „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO, wie zunächst 2007 im Vorverfahren vorgesehen, zur Offenlage 2008 ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit war auch unerwünschter großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der GRZ des Absatzes 1, wie im vorliegenden Fall auf einen Wert von 1,0, aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nichtbeeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist die festgesetzte Mischgebietsfläche bereits zu 100 % mit einem bestehenden Wohnhaus bebaut. Insofern entspricht die Festsetzung den örtlichen Gegebenheiten. Die festgesetzten Flächen für die Platzgestaltung sorgen als öffentlicher Freiraum, der auch den Bewohnern und Nutzern der festgesetzten Mischgebietsfläche zur Verfügung steht, für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die nach der Gestaltungsplanung vorgesehenen Bepflanzungen vermeiden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, auch wenn diese nicht in der Planzeichnung, sondern nur textlich festgesetzt sind.

Auf Anregung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wurde in den Bebauungsplan der Fassung von 2009 als Hinweis zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen, dass die Gebäude (Koblenzer Straße 2 und 6) sich bei einer möglichen Neu-

errichtung nach Abbruch der vorhandenen Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung bzw. in das Ortsbild bezüglich Kubus, Geschossigkeit, Dachneigung, Fensterformate und Materialien einfügen müssen.

Es bietet sich aus Sicht der Stadt Mülheim-Kärlich an, diesen Hinweis im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung für das Haus „Koblenzer Straße Nr. 2a“ entsprechend zu übernehmen.

Der Bebauungsplan trifft nur bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zu „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ aus der Planfassung von 2009 sind nicht mehr erforderlich, weil die in der 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen das vorhandene Gebäude (Koblenzer Straße 2a) und somit die gesamte Mischgebietsfläche umfasst.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll sich darüber hinaus nunmehr für das Haus Koblenzer Straße Nr. 2a (statt Haus Nr. 2 und 6) nach § 15 BauNVO richten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich bislang nach § 34 BauGB und ließ dabei einen Spielraum, der sich aus der umgebenden Bebauung ableiten lässt. Dieser Rahmen soll auch künftig durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt oder weiter reglementiert werden. In den Festsetzungen bleibt daher insbesondere weiterhin geregelt, dass die Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 34 BauGB zu bemessen sind.

Die Übergänge vom bestehenden Kolpingplatz zur geplanten Erweiterung sollen weiterhin fließend sein und wurden in dem vorliegenden Gestaltungskonzept berücksichtigt. Grundlagen für die weitere Planung werden neben der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes auch künftig der vorhandene Kolpingplatz mit seinen Gestaltungselementen sein.

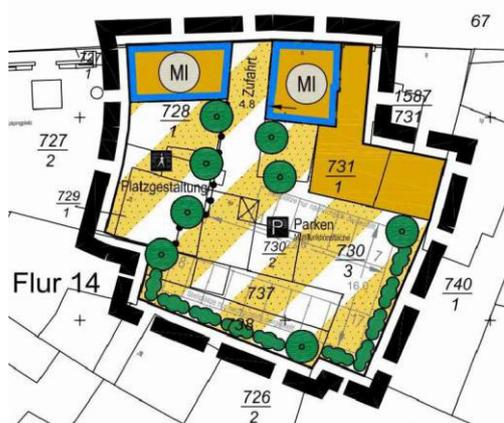
In der Planurkunde sind die geplanten öffentlichen Freiflächen angepasst an das neue Gestaltungskonzept und die nunmehr für den öffentlichen Freiraum verfügbaren Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der an den bestehenden Platz angrenzende westliche Teil der Erweiterung soll wie in der Planung von 2009 vorrangig als Aufenthaltsbereich dienen und die Gestaltung des Kolpingplatzes fortführen. Dieser Bereich ist in der Planurkunde mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ gemäß Planzeichenverordnung versehen. Der zentrale Teil der Erweiterungsfläche soll vorrangig als öffentlicher Parkplatz dienen und ist daher in der Planurkunde mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gemäß Planzeichenverordnung versehen. Dies soll jedoch auch künftig temporäre andere Nutzungen wie Märkte oder Veranstaltungen, wie sie oft zu bestimmten Zeiten auf Parkplätzen stattfinden, selbstverständlich nicht ausschließen. Östlich und südlich der vorgesehenen Parkplatzflächen soll die Platzgestaltung fortgesetzt werden und mit großzügigen Begrünungsmaßnahmen einen gestalterisch ansprechenden Übergang zu den angrenzenden Privatgrundstücken gewährleisten. Auf den randlichen Erweiterungsflächen sind nach aktuellem Planungsstand insbesondere begrünte Flächen als Rasen mit Baumpflanzungen und Sitzstufen vorgesehen.

Entgegen der Fassung des Bebauungsplanes von 2009 werden in der 1. Änderung die in der Projektplanung enthaltenen Begrünungsmaßnahmen bzw. Bepflanzungen

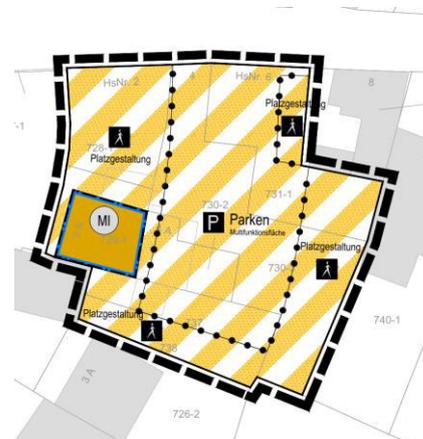
nicht mehr als zeichnerische Festsetzungen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen, sondern als Textliche Festsetzungen. Die Erfahrungen mit der weiteren Planung nach 2009 haben gezeigt, dass räumlich definierte zeichnerische Festsetzungen den Rahmen für die noch nicht abgeschlossene Projektplanung zu weit einschränken würden und ggf. potenziellen künftigen Umgestaltungen entgegenstehen könnten. Da es sich um städtische Flächen handelt, über deren Gestaltung und Begrünung die Stadt selbst bestimmen kann, sind verbindliche zeichnerische Festsetzungen dazu nicht erforderlich. Diese wäre dann geboten, wenn die Gestaltung der betroffenen Flächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in der Verantwortung Dritter erfolgen könnte und der Stadt kein Einfluss darauf bleiben würde. Im vorliegenden Fall reichen daher flexibler handhabbare textliche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen aus, um einen angemessene Anteil von begrünter Flächen bei der Gestaltung sicherzustellen und auch den Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze der GRZ auf einen Wert von 1,0 zu gewährleisten.

Auf den städtischen Flächen (Flurstück 730/3, Flur 14) eingetragene Baulasten als Stellplatznachweis (3 Stellplätze) für die Nutzung auf dem Flurstück 43/2, Flur 20, Gemarkung Mülheim-Kärlich bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin unberührt. Eine weitere Nutzung von drei Stellplätzen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

Im Vergleich zur Planung von 2009 entstehen keine zusätzlichen Parkplätze. Die Anzahl wird sich nach derzeitiger Projektplanung sogar von 17 auf max. 14 Stellplätze reduzieren.



Planfassung von 2009



Fassung der vorliegenden 1. Änderung

In den Bebauungsplan wurden auf Anregung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zur Offenlage Festsetzungen aufgenommen, die die Zulässigkeit von zweckgebundenen Gestaltungselementen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung regeln.

## 2. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind ebenfalls weiterhin nicht vorgesehen, da die Stadt die erforderlichen Flächen überwiegend bereits erworben hat und die weiteren Flächen noch erwerben kann/möchte.

## 3. Naturschutzrechtliche Belange

In einem Verfahren nach § 13a BauGB sind wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2009 keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da bei der Innenentwicklung nach Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, weil die betroffenen Flächen schon weitgehend baulich genutzt werden und der Bebauungsplan von 2009 bereits eine weitgehend vollständige neue Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad vorsieht.

Durch die vormals vorhandene Nutzung ist die Fläche bereits vorbelastet, da die natürlich anstehenden Böden z.T. versiegelt, umgelagert und verdichtet wurden. Zudem befinden sich keine nennenswerten Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



Zustand des Plangebietes im Dezember 2018

Die Folgewirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt, die Klima- und Luftverhältnisse, das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind aufgrund der vormals vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie der innerstädtischen Lage wie schon 2009 als nicht erheblich einzustufen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat auch keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange. Es werden hingegen Freiflächen geschaffen, die über den Rahmen des Bebauungsplanes von 2009 hinausgehen. Insbesondere der Anteil der bis zu 100 % versiegelbaren Mischgebietsfläche hat sich von etwa 335 qm (2009) auf

aktuell 86 qm deutlich reduziert. Der so entstandene größere öffentliche Freiraum bietet mehr Platz und Flächen für Begrünungsmaßnahmen, die auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. Auf den derzeitigen größtenteils vegetationslosen Flächen sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten zu erwarten.

Es sind zwar weiterhin keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, landschaftspflegerischen Belange sollen dennoch bei der Projektplanung durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie sonstige Grünflächen (Rasen) berücksichtigt werden. Da es sich um städtische Flächen handelt, über deren Gestaltung und Begrünung die Stadt auch losgelöst von ihrer Planungshoheit weiterhin selbst bestimmen kann, sind verbindliche zeichnerische Festsetzungen dazu nicht vorgesehen (vgl. Seite II-9). Flexibel handhabbare textliche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen reichen aus, um einen angemessenen Anteil von begrünten Flächen bei der Gestaltung sicherzustellen

Neben einer ansprechenden Begrünung, bei der im Wesentlichen an die spezifischen Standortbedingungen angepasste Laubgehölze verwendet werden, soll im Rahmen der späteren Ausführungs- und Detailplanung darauf geachtet werden, dass der Anteil versiegelter Flächen minimiert wird. Großzügige Pflanzflächen können nicht nur zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen und damit ausgleichend auf den Wasserhaushalt wirken, sondern gleichsam auch zu geringeren Beeinträchtigungen von Boden und Klima beitragen. Zudem können Pflanzungen auch den an einen solchen innerstädtischen Bereich angepassten Tierarten einen Lebensraum bieten.

## D. Vermerke zu Offenlage und Satzungsbeschluss

### Vermerke für Begründung:

#### Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 03.04.2019 bis 07.05.2019 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 08.05.2019

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:



Kathrin Schmidt

#### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2019 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 24.05.2019



Stadt Mülheim-Kärlich

Uli Klöckner

Stadtbürgermeister