

Bebauungsplan

"Depot III"

6. Änderung und Erweiterung

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“



der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

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

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Stadt: Mülheim-Kärlich
Gemarkung: Mülheim
Flur: 5

Satzungsexemplar

Stand: November 2019

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:	Mülheim	Flur:	5

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt.....	1
1.2 Historie und Bestand, Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	3
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	4
1.5 Fachplanungen	5
2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte	6
3 Belange des Naturschutzes	9
3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	9
3.2 Wasserhaushalt und Boden.....	10
3.3 Klima und Luft.....	11
3.4 Landschaftsbild und Kulturgüter	11
3.5 Fazit und Abwägung	11
4 Auswirkungen der Planung.....	12
4.1 Flächenbilanz.....	12
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	12
4.3 Kostenschätzung	12
5 Abwägung	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	2
Abbildung 2: Luftbild.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III“ aus 1999	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark I“ aus 2000	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	12

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Depot III“, 6. Änderung, umfasst im südlichen Teil das Betriebsgelände einer Firma, die sich an diesem Standort auf sensorbasierte Sortiersysteme für die Recyclingindustrie spezialisiert hat. Die Firma ist seit 2007 innerhalb des Bebauungsplans „Depot III“ ansässig, wobei sich die bereits genutzten Betriebsflächen südlich des Geltungsbereiches der vorliegenden 6. Änderung befinden. Die Leistungen und Produkte der Firma dienen der Kreislaufwirtschaft. Die Kreislaufwirtschaft bzw. Wiederverwertung nimmt innerhalb der Gesellschaft einen immer größeren Stellenwert ein, der nicht nur auf gesetzlichen Vorgaben, sondern auch auf einer erhöhten Sensibilität bei den Verbrauchern beruht.

Daher handelt es sich um ein Unternehmen einer stark expandierenden Branche. Konkret bedeutet dies für den Standort, dass ein flächenmäßiger Erweiterungsbedarf für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes und eines Parkhauses besteht. Nach bestehendem Planrecht wären diese Gebäude nicht genehmigungsfähig. Die Firma in der Stadt zu halten und ihr die Möglichkeit zu schaffen, von derzeit 250 Beschäftigten zzgl. Werkstudenten in den nächsten 5 Jahren auf rund 450 Beschäftigte zu expandieren, liegt im öffentlichen Interesse.

1.2 Historie und Bestand, Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Besonderheit für das Betriebsgelände liegt darin, dass der flächenmäßige Erweiterungsbedarf sich über den Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen erstreckt. Der südliche Teil liegt, ebenso wie die bereits vorhandenen Baulichkeiten der Firma, innerhalb des Bebauungsplans „Depot III“ und der nördliche Teil innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbepark I“. Zur Verfahrensvereinfachung wird nur einer der beiden Bebauungspläne geändert und erweitert und der andere für den betroffenen Teilbereich teilaufgehoben. Da die Firma bislang innerhalb des Bebauungsplans „Depot III“ ansässig ist, soll dieser Bebauungsplan geändert und um den zu überplanenden Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ erweitert werden.

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplans „Depot III“ trat mit Datum vom 14.09.1999 in Kraft. Seitdem wurde der Bebauungsplan in insgesamt 5 Änderungsverfahren überarbeitet.

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ trat mit Datum vom 14.03.2000 in Kraft. Seitdem wurde der Bebauungsplan in insgesamt 16 Änderungsverfahren überarbeitet, wobei das 12. Änderungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

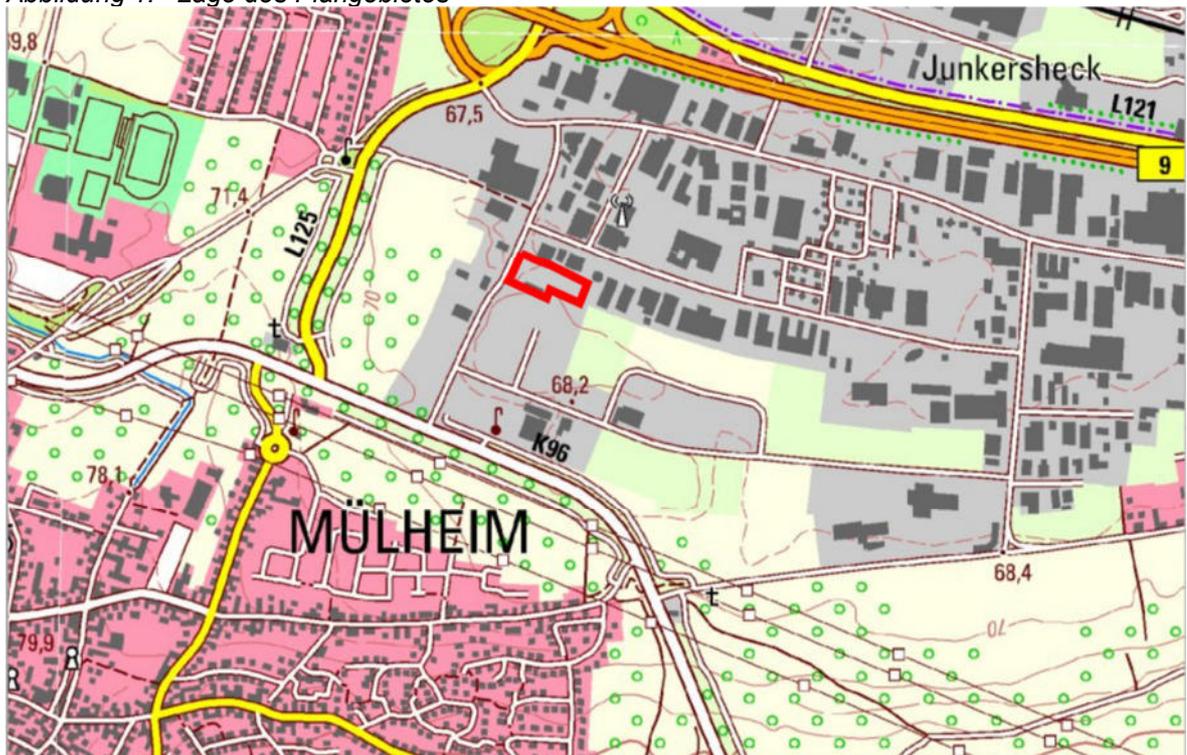
Beide Gebiete der Bebauungspläne sind fast komplett bebaut.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch eine Gewerbegebietsfläche und darüber hinaus – nördlich der Straße „Auf dem Hahnenberg“ durch eine Sondergebietsfläche „SO1“ mit der Zweckbindung „großflächiger Einzelhandel“, im Osten und im Westen durch eine Gewerbegebietsfläche sämtlich gelegen innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbepark I“. Im Süden wird der Geltungsbereich durch ein Gewerbegebiet, insbesondere durch die vorhandene Nutzung der Firma, begrenzt.

Das Plangebiet wird durch die Flurstücke 2574-2 und 543-10, Flur 5, Gemarkung Mülheim gebildet. Die Fläche des Plangebietes umfasst 0,77 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:15.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Befliegung 2018, Maßstab ca. 1:2.500)

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird gem. Beschluss des Stadtrates Mülheim-Kärlich vom 01.08.2019 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, mit der Änderung und Erweiterung Baurecht für Gebäude mit mehr Geschossen als zurzeit zulässig zu schaffen. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13 Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB), da das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet mit dem FFH-Gebiet „NSG Urmitzer Werth“ (FFH-5511-301) in einer Entfernung von rund 2 km nördlich liegt. Das Vogelschutzgebiet „NSG Urmitzer Werth“ (VSG-5511-301) befinden sich mit ca. 2,2 km noch ein wenig weiter entfernt.

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 (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich im Hafen von Bendorf und im Gewerbegebiet von Koblenz-Kesselheim. Die Betriebe liegen sämtlich in ausreichender Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt wird.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB 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.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

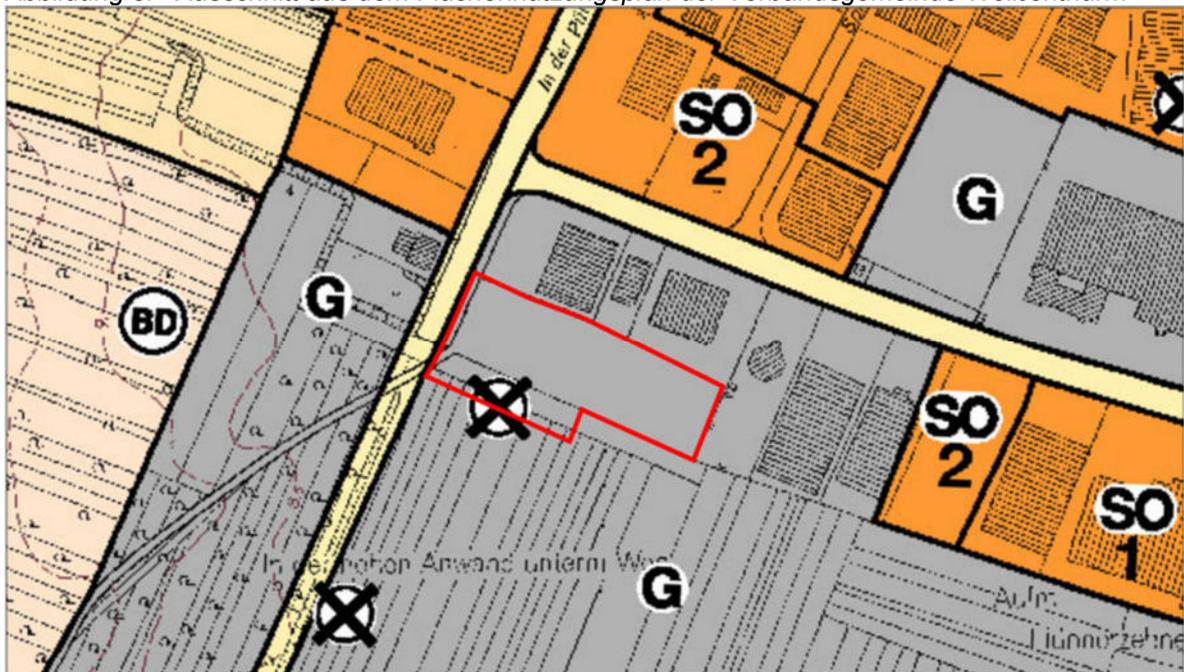
Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	01.08.2019
ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	13.08.2019
ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB	13.08.2019
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB	14.08.2019 bis 23.08.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	27.08.2019
ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	27.08.2019
Offenlage der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	04.09.2019 bis 04.10.2019
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	17.10.2019
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	17.10.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	31.10.2019
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	31.10.2019

1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist die 6. Änderung und Erweiterung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Abgrenzung des Plangebietes rot umrandet, Maßstab 1:4.000)

1.5 Fachplanungen

Altablagerung

Im Flächennutzungsplan ist eine Altablagerung mit der Registrierungsnummer 13708 216-213 dargestellt. Die frühere Altablagerungsstelle „Kaltenengerser Weg“ wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahme des Gewerbegebietes vollständig beseitigt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete des Naturschutzrechtes sind nicht betroffen.

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer; Trinkwasser- und Heilquellen befinden sich ebenfalls nicht im direkten Umfeld.

Geologische Vorbelastungen

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte/ Jahrhunderte vor.

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 07.08.2019).

Das Änderungsgebiet ist von den Bergwerksfelder „Eintracht“ und „Otto“ überdeckt, wobei das Bergwerksfeld „Otto“ bereits erloschen ist. Das auf Braunkohle verliehene Bergwerksfeld „Eintracht“ wird von der Firma ThyssenKrupp aus Andernach aufrechterhalten. Die Bergwerkseigentümerin äußerte im Bauleitplanverfahren keine Bedenken, bat aber um die Aufnahme eines Hinweises, dass vor Errichtung von Bauvorhaben eine Anfrage an die Bergwerkseigentümerin zu stellen sei.

Grundsätzlich sind bei Eingriffen in den Baugrund die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist zum derzeitigem Planungsstand nicht bekannt.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bis zum Grundstück. Das Plangebiet ist mit 96 cbm/h über mindestens 2 h mit Löschwasser aus der Trinkwasserleitung versorgt.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte

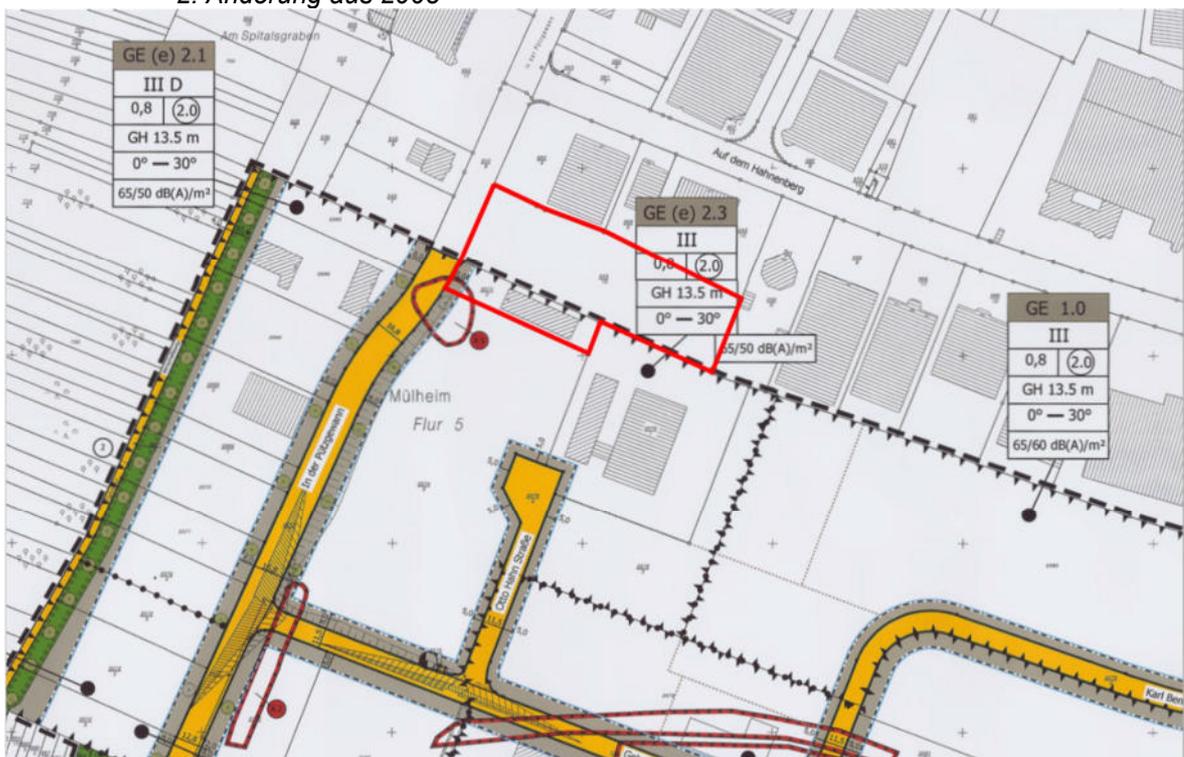
Der Grundstückseigentümer beabsichtigt innerhalb des Plangebietes ein Verwaltungsgebäude zu errichten. Aufgrund der beschränkten Fläche ist es erforderlich, das Gebäude mit 5 Geschossen zu errichten, um die geplanten Büros nicht nur kurzfristig, sondern auch mittelfristig zur Verfügung stellen zu können.

Den vorhandenen und künftigen Beschäftigten sollen auf dem selben Grundstück Parkplätze in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Es sollen Parkplätze weit über das notwendige Maß nach der Verwaltungsvorschrift geschaffen werden, so dass jedem Beschäftigten ein Parkplatz zur Verfügung steht und der Parkdruck in den öffentlichen Straßen gemildert werden kann.

Diese Bauvorhaben wären nach den aktuellen Bebauungsplänen aufgrund mehrerer Abweichungen von den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nicht zulässig, so dass folgende Änderungen erforderlich sind.

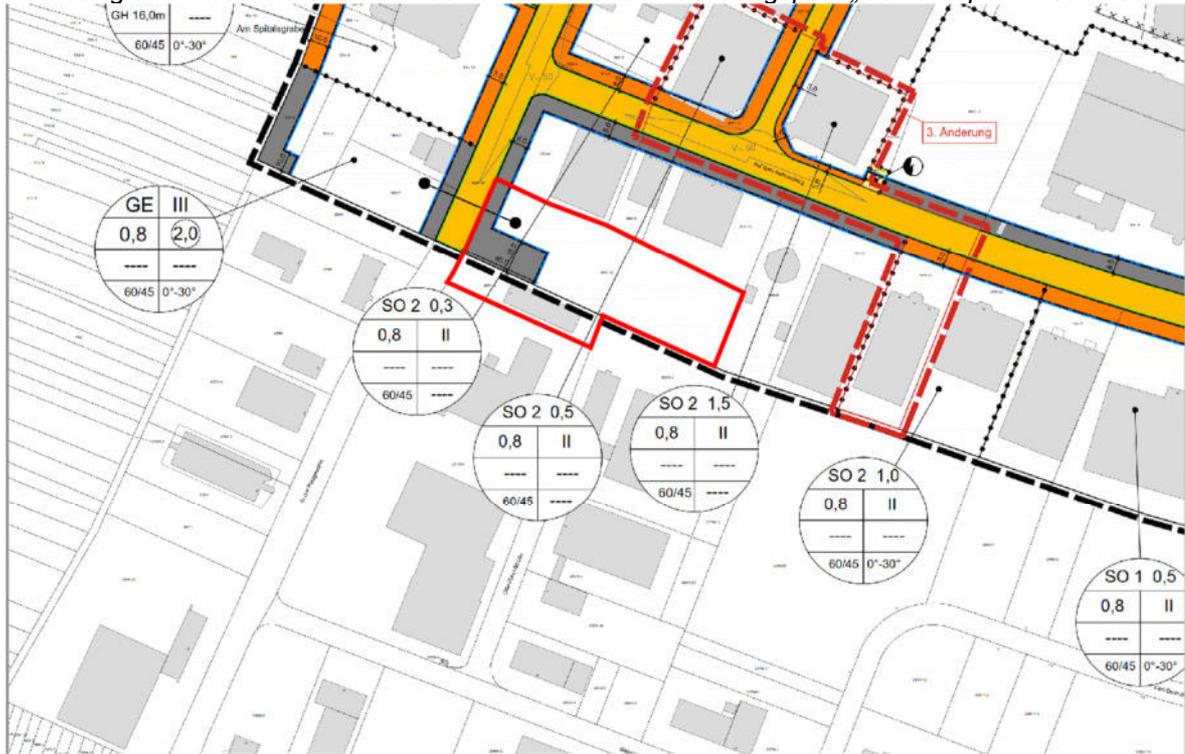
Da das Vorhaben bzw. die beiden Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches von zwei Bebauungsplänen liegen, werden im Folgenden jeweils die Änderungen zu dem jeweils überplanten Bebauungsplan aufgeführt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III“, 2. Änderung aus 2008



(Maßstab 1:4.000)

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark I“ aus 2000



(Maßstab 1:4.000)

Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Das neue Verwaltungsgebäude soll mit fünf Vollgeschossen errichtet werden.

In dem Bebauungsplan „Depot III“ und in dem Bebauungsplan „Gewerbepark I“ sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Mit der 6. Änderung und Erweiterung wird die maximale Zahl an Vollgeschossen daher von drei auf fünf erhöht. Die Ausnutzung in die Höhe ist aufgrund der begrenzten Fläche erforderlich und trägt zum sparsamen Umgang mit Boden bei.

Erhöhung der Geschossflächenzahl

Bedingt durch die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich auch eine Anhebung der Geschossflächenzahl.

In dem Bebauungsplan „Depot III“ und in dem Bebauungsplan „Gewerbepark I“ ist die Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt.

Mit der 6. Änderung und Erweiterung wird die Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,2 erhöht, sie liegt damit noch unter der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete.

Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe

Im gleichen Zusammenhang, d.h. bedingt durch zukünftig fünf Vollgeschosse, steht die Erhöhung der Gebäudehöhe.

In dem Bebauungsplan „Depot III“ ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt.

In dem Bebauungsplan „Gewerbepark I“ ist zurzeit keine Gebäudehöhe festgesetzt.

Für das neue Verwaltungsgebäude wird eine Höhe von 20,5 m benötigt. Zusätzlich ist es erforderlich, für die Verlängerung des Treppenhauses, zur besseren Erreichbarkeit des Flachdaches für Unterhaltungsarbeiten und zur Unterbringung von Technik, die Gebäudehöhe in untergeordneten Bereichen zu erhöhen.

Deshalb wird die Gebäudehöhe für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung auf 20,5 m angehoben und zusätzlich eine im Bebauungsplan definierte Ausnahme für Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenanlagen etc. bis zu 3 m über der festgesetzten Gebäudehöhe sowie für technische Aufbauten, wie Lüftungsrohre, Klimaanlage etc. bis zu 2 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen. Bedingt durch die große Grundfläche des Gebäudes von geplant ca. 1.800 m² ist hier auch eine Grundfläche für beide Ausnahmen von jeweils bis zu 250 m² erforderlich.

Zwecks besserer Vollziehbarkeit wird die Festsetzung auch mit den nicht geänderten Festsetzungsabschnitten wiedergegeben.

Überbaubare Fläche

Das geplante Verwaltungsgebäude soll in einer Flucht zur Straße „In der Pützgewann“ errichtet werden.

In dem Bebauungsplan „Gewerbepark I“ ist die Baugrenze zur Straße „In der Pützgewann“ in einem Teilbereich auf einer Breite von 18 m auf 40 m hinter die Straße zurückversetzt (siehe Abbildung 6). Sowohl nördlich dieses Versatzes, als auch in dem Bebauungsplan „Depot III“, ist die vordere Baugrenze ansonsten auf 8 m hinter der Straßenbegrenzung festgesetzt.

Eine Begründung zu dem Versprung der Baugrenze ist den Altvorgängen nicht zu entnehmen.

Mit der 6. Änderung und Erweiterung wird, zur besseren Ausnutzbarkeit der Fläche und Bildung einer einheitlichen Flucht mit der Straße, die Baugrenze einheitlich auf 8 m hinter der Straße festgesetzt. Damit wird eine Angleichung an die übrigen vorderen Baugrenzen vorgenommen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Durch die Lage der Betriebserweiterung innerhalb von bisher zwei Bebauungsplänen liegen auch zwei unterschiedliche Festsetzungen zum Immissionsschutz in der Form einer Gliederung des Gewerbegebietes über „Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)“ vor. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Gliederung nach Emissionen, wie sie vor Einführung der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“, 12/2006 zum Schutz umliegender Bebauung außerhalb der Plangebiete angewendet wurde.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Depot III“ ist ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts festgesetzt und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ mit 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts. Aufgrund der bereits relativ konkret geplanten Nutzung und dem Wissen, dass alle Mitarbeiter um 22 Uhr das Betriebsgelände verlassen haben bzw. nicht vor 6:00 Uhr auf das Betriebsgelände fahren und zur Vermeidung eines neuen schalltechnischen Gutachtens, wird für das neue und zusammengefasste Plangebiet der niedrigere IFSP festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die Umgebungsbebauung keine höhere Belastung erfährt, als durch die damalige Gliederung ermittelt wurde.

Brandschutz

Die Festsetzungen werden durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ eine höhere Ausnutzungsdichte als in den beiden übrigen Geltungsbereichen der Bebauungspläne zulassen. Daher wird ein Hinweis für die künftigen Bauherren aufgenommen, dass als Grundschutz eine Löschwasserslieferung von 96 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung steht.

Hier gilt es im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob dieser Grundschutz als Objektschutz z.B. durch die Verwendung einer entsprechende Brandschutztechnik ausreicht. Sofern dies nicht der Fall ist, müsste der Bauherr die Differenz an erforderlicher Löschwasserslieferung, z.B. durch Löschwassertanks, zur Verfügung stellen.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

3 Belange des Naturschutzes

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Stadt Mülheim-Kärlich „Depot III“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen. Die 6. Änderung umfasst 0,77 ha.

Die GRZ bleibt unverändert bei 0,8. Die maximal mögliche Versiegelung verändert sich demnach nicht.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ liegen in einer Entfernung von ca. 2,2 km im Norden und Teile des FFH-Gebietes Mittelrhein im Norden ca. 2 km und im Osten ca. 4 km entfernt. Das FFH-Gebiet „Urmitzer Werth“ liegt in einer Entfernung von 2 km im Norden. Von räumlich- funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die FFH- und VSG-Gebiete durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Planung nicht durchgeführt.

Das Plangebiet der Ursprungsbebauungspläne ist zum Teil durch Gewerbebauten bebaut. Der übrige Bereich des Plangebiets wird als Lager- und Automobilparkplatz genutzt.

Die Änderungsbereiche stellen sich teilweise als Grünflächen dar. Zum Teil befinden sich zudem Gehölze im Bereich der unversiegelten Flächen.

Die Gehölze bieten potentiell Habitatangebote insbesondere für Vogelarten. Nicht auszuschließen ist eine Frequentierung des Gebiets durch insektenjagende Fledermausindividuen.

Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im räumlichen Umfeld und bei Neuanlage der Eingrünung des Grundstücks weiterhin erfüllt werden können.

Das abzureißende Gebäude ist intakt. Die Gebäudenutzung als Gaststätte bringt Bewegungsunruhe und Störungen mit sich. Nach Inaugenscheinnahme des Gebäudes sind keine Öffnungen oder Spalten festgestellt worden. Das Dach ist aufgrund seines Aufbaus nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Der Dachraum ist gegenüber dem Gastraum nicht abgetrennt. Das gesamte Gebäude bildet eine nach oben offene Einheit, ohne ungenutzte oder wenig genutzte Gebäudeteile.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Eine Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten. Es ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt werden können.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potentiell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um störreiztolerante Arten. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert, wodurch die 6. Änderung des Bebauungsplans mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist.

3.2 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um basenreiche Braunerden über Ton- Schluff und Sandsteinen des Unterdevons sowie Bimstufen aus dem Jungpleistozän.

Im Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau an vielen Stellen fast vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Die Parkplatzflächen sind zum Teil vollständig versiegelt, ebenso der Gebäudekomplex. Die ökologischen Bodenfunktionen wurden entsprechend beseitigt bzw. erheblich eingeschränkt.

Die restlichen Flächen sind unversiegelt. Ihre ökologischen Bodenfunktionen sind weitestgehend intakt. Diese Flächen sind hauptsächlich Rasenflächen.

Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich im Plangebiet nicht erkennen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

In den bislang wasserdurchlässigen Bereichen kann es durch Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der ökologischen Bodenfunktionen kommen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser wird völlig beseitigt.

Böden mit weitgehend intakter ökologischer Bodenfunktion sind ebenfalls betroffen. Die ökologischen Bodenfunktionen dieser Böden würden durch Versiegelung verloren gehen. Im Vergleich

zum Ursprungsbebauungsplan kann aufgrund der Beibehaltung der GRZ keine Fläche zusätzlich versiegelt werden.

Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Gewässerökologie und Hochwasserabfluss zu befürchten.

Somit sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ gegenüber der Ursprungsplanung zu erwarten.

3.3 Klima und Luft

Mülheim-Kärlich liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet das milde Rheintalklima. Dies zeigt sich in der Jahresdurchschnittstemperatur (10°C) und den Niederschlagsverhältnissen (654 mm Jahresniederschlag). Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt. Derzeit ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ ergeben.

3.4 Landschaftsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Neuwieder Rheintalweitung“, einer Talebene des Rheins. Die Änderung wird sich aufgrund der Vorprägung der Umgebung nicht auf das Landschaftsbild auswirken und steht der 6. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Denkmäler sind in Wirknähe des Plangebietes nicht vorhanden. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

3.5 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die 6. Änderung nicht auf die einzelnen Schutzgüter aus. Eine Mehrversiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff, als nach vorhandenem Baurecht zulässig, wird nicht ermöglicht.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich insgesamt	7.728
Gewerbegebiet	7.728

4.2 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 die Grundstücke im Eigentum des Bauherrn stehen. Ggfls. werden die einzelnen Flurstücke zur Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens vereinigt.

4.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer und Bauherren übernommen. Bezüglich der Übernahme sämtlicher Kosten durch den Eigentümer/Bauherren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer/Bauherren und der Stadt Mülheim-Kärlich geschlossen.

5 Abwägung

Die 6. Änderung und Erweiterung passt das Bauplanungsrecht an konkrete Erweiterungsabsichten einer ansässigen Firma an. Mit der Erweiterung werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die Firma in der Stadt gehalten, so dass ein hohes öffentliches Interesse an der Planänderung besteht. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe wird sich zwar auf das Stadtbild auswirken, aber aufgrund der Prägung der Umgebung nicht negativ auffallen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff wird nicht ermöglicht.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2010 bis 04.10.2010 (einschließlich) zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 17.10.2019 wurde die betroffene Öffentlichkeit bis einschließlich 23.10.2019
erneut beteiligt.

Weißenthurm, 24.10.2019

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:




Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sit-
zung am 31.10.2019 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 04.11.2019



Stadt Mülheim-Kärlich


Gerd Harner
Stadtbürgermeister