

Bebauungsplan

"Urmitz-Bahnhof Mitte"



der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

§ 9 Abs. 8, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Stadt: Mülheim-Kärlich
Gemarkung: Mülheim
Flur: 4

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juni 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:	Mülheim	Flur:	4

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	3
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	5
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	5
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	7
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	9
1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung	9
1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP	9
1.4.3.3 Hochwasser	13
1.4.4 Flächennutzungsplan.....	15
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	16
1.4.6 Schutzgebiete	16
1.4.7 Straßenplanungen	17
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	17
1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....	17
1.4.10 Denkmalschutz	17
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	18
1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	18
1.5.2 Baustruktur der Umgebung.....	20
1.5.3 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	21
1.5.4 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	25
1.6 Darlegung der Planinhalte	26
1.6.1 Städtebauliche Planungsziele, Vorüberlegungen.....	26
1.6.1.1 Anordnung der Arten der (baulichen) Nutzung:.....	26
1.6.1.2 Vermarktung.....	27
1.6.2 Erschließung des Plangebiets	27
1.6.3 Geplante Art der Nutzung	29
1.6.3.1 Gemeinbedarfsfläche.....	29
1.6.3.2 Urbanes Gebiet.....	29
1.6.3.3 Allgemeines Wohngebiet	30
1.6.3.4 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.....	31
1.6.3.5 Grünflächen.....	31
1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Wohneinheiten und Bauweise	32
1.6.4.1 Allgemeines zur Überschreitung der Grundflächenzahl:	32
1.6.4.2 Allgemeines zur Höhe und Zahl der Vollgeschosse:	33
1.6.4.3 Allgemeines zu den Wohneinheiten:.....	34
1.6.4.4 Begründung zu den einzelnen Baugebieten:.....	34
1.6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	36
1.6.6 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie	36
1.6.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	37
1.6.8 Gestalterische Festsetzungen	38
1.6.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	38
1.6.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen	39
1.6.11 Hinweise	39
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	40
1.7.1 Flächenbilanz.....	40
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	41

Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Mülheim	Flur:	4

2 Umweltbericht	42
2.1 Einleitung	42
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	43
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	43
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	44
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	46
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	46
2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches	49
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....	49
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	50
2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	50
2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	60
2.2.2 Schutzgut Boden.....	62
2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden.....	62
2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden	62
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	63
2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser.....	63
2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser.....	63
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft.....	63
2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft.....	63
2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	64
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	65
2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft	65
2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft	65
2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	66
Ausprägung.....	68
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	68
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	69
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	69
2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche.....	72
2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	73
2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	73
2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....	73
2.4.6 Wechselbeziehungen.....	74
2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung.....	76
2.6 Ermittlung eines etwaigen Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	77
2.7 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	80
2.8 Zusätzliche Angaben	84
2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	84
2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	84
2.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	84
2.8.4 Referenzliste der Quellen	84

Stadt:	Mülheim-Kärlich	Flur:	4
Gemarkung:	Mülheim		

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	2
Abbildung 3:	großräumige Auszug aus dem LEP IV	5
Abbildung 4:	kleinräumiger großräumige Auszug aus dem LEP IV	5
Abbildung 5:	großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abbildung 6:	Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	8
Abbildung 7:	Sturzfluggefährdungskarte	13
Abbildung 8:	Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Weißenthurm	15
Abbildung 9:	Bebauungsplan „Lehpfad II“ aus 1996 und 1. Änderung aus 1997	16
Abbildung 10:	Höhenlage innerhalb des Plangebietes	18
Abbildung 11:	Blick auf das Plangebiet	18
Abbildung 12:	Umgebungsbebauung	20
Abbildung 13:	Lärm der Parkplätze bei der Mehrzweckhalle	21
Abbildung 14:	Gewerbelärm	22
Abbildung 15:	Verkehrslärm tags	23
Abbildung 16:	Verkehrslärm nachts	24
Abbildung 17:	Schemaskizze zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit	34
Abbildung 18:	Schrägluftbildaufnahme des Werksgeländes in Blickrichtung Osten → Westen	50
Abbildung 19:	vegetationslose Lager-/Hofflächen	51
Abbildung 20:	Lagerflächen mit schütterer Ruderalvegetation im Westen des Betriebsgeländes ...	52
Abbildung 21:	Beispiele für Gebäude innerhalb des Betriebsgeländes	53
Abbildung 22:	Schulgebäude	53
Abbildung 23:	Schulhof	54
Abbildung 24:	Baumhecke am nördlichen Rand des Betriebsgeländes	55
Abbildung 25:	Beispiele für Baumhecken im Betriebsgelände	55
Abbildung 26:	Baumreihe an der `Landstraße`	56
Abbildung 27:	Robinie im Betriebsgelände	56
Abbildung 28:	Gartenbrache	57
Abbildung 29:	Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets	58

Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Mülheim	Flur:	4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2:	Zusammenstellung der Maße der baulichen Nutzung, Wohneinheiten, Gebäudelänge und überbaubarer Fläche	32
Tabelle 3:	Ermittlung der Gebäudehöhe am Beispiel eines Flachdachgebäudes	33
Tabelle 4:	Flächenbilanz.....	40
Tabelle 5:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	45
Tabelle 6:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	46
Tabelle 7:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	60
Tabelle 8:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	62
Tabelle 9:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	63
Tabelle 10:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	64
Tabelle 11:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	65
Tabelle 12:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzguts Mensch.....	68
Tabelle 13:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	75
Tabelle 14:	Ermittlung des Biotopwerts vor Umsetzung der Planung:.....	78
Tabelle 15:	Ermittlung des Biotopwerts nach Umsetzung der Planung:.....	79
Tabelle 16:	Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	83

Anlagen:

- Anlage 1: Landschaftspflegerischer Bestandsplan, Stand Juni 2024, Kartierung Dezember 2022
- Anlage 2.1: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll: Gutachten Nr. 5358, Machbarkeitsstudie für ein geplantes Baugebiet „Zwischen Eisenbahnstraße und L 121“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Schalltechnische Untersuchung, Stand 31.03.2020
- Anlage 2.2: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll: Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 5358, Machbarkeitsstudie für ein geplantes Baugebiet „Zwischen Eisenbahnstraße und L 121“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Schalltechnische Untersuchung, Stand 17.09.2020

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

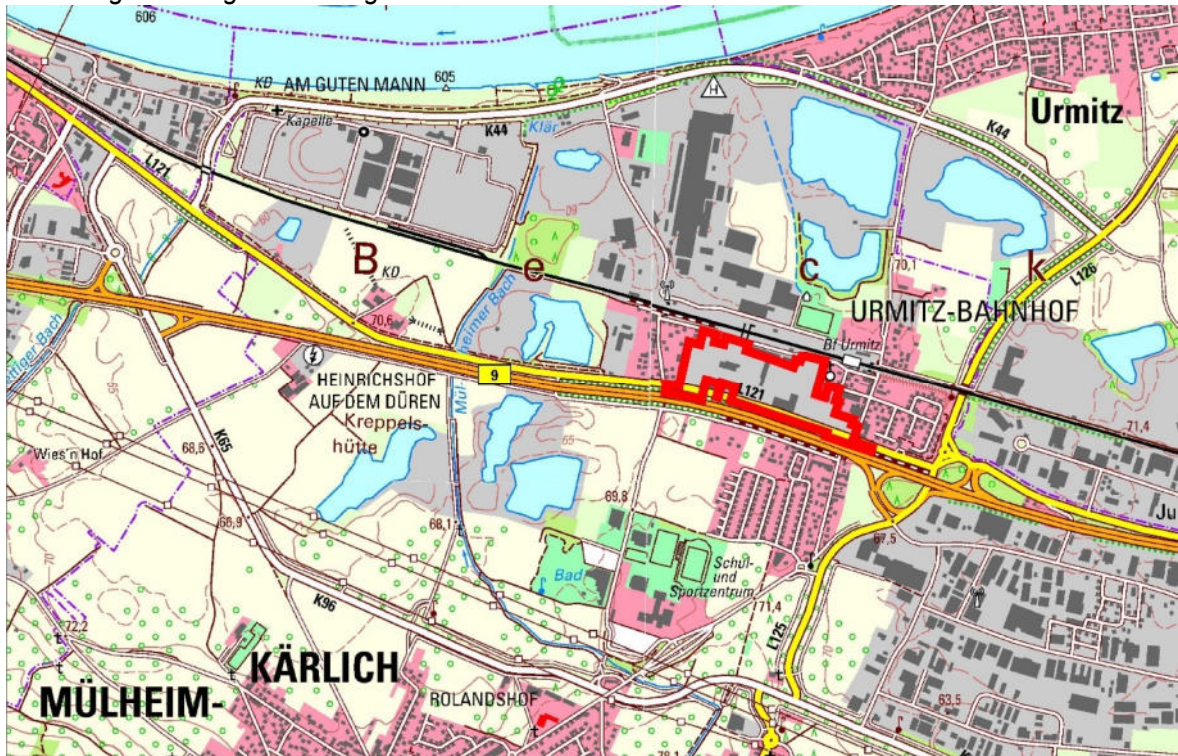
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird fast vollständig von Bebauung umgrenzt:

Im Norden verläuft die Eisenbahnstraße, die entlang des Geltungsbereiches bis auf zwei Lücken angebaut ist und noch nördlich die Eisenbahnlinie Köln-Koblenz, im Osten liegt Wohnbebauung, die Kirche St. Peter und Paul, die Grundschule Urmitz-Bahnhof und eine Mehrzweckhalle. Südlich verläuft die Landstraße (L 121), die nur in einem kleinen Abschnitt bebaut ist, und noch südlich die Bundesstraße 9 und im Westen liegt Wohnbebauung entlang der Straße ‚Rheinau‘.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 10,1 ha und liegt im Inneren tiefer als an den Rändern.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



((Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2023), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet], Download ATKIS DTK25 am 07.06.2024, Maßstab: 1:25.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



((Quelle: GeoBasis-DE / LVerGeoRP<2023>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2024, Maßstab: 1:5.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Die Planung erfolgt im Regelverfahren.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	15.07.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	16.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Infoveranstaltung Veröffentlichung im Internet	04.07.2024
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	
Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Urmitz-Bahnhof Mitte“ aufzustellen.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist, dass der Firmenstandort eines bimsabbauenden und -verarbeitenden Betriebes an einen anderen Standort verlagert werden soll. Das Gelände soll nachgenutzt werden. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der planerischen Zielvorstellungen der Stadt scheidet eine industrielle Nutzung mittlerweile aus. Daher sollen hier Flächen zur Wohnnutzung und für eine stadttypische Nutzungsmischung mit der Möglichkeit für Dienstleistungen, Kinderbetreuung, die Erweiterung einer Grundschule, ggfls. Seniorenbetreuung etc. mit einem Angebot an Grün-, Sport- und Spielflächen entstehen.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist die starke Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch nach Bauland. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Stadt neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung ist es das wesentliche Ziel der Stadt die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Die Realisierung bzw. Vermarktung des Gebietes erfolgt durch die Stadt Mülheim-Kärlich.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Stadt das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, zumal den künftigen Grundstückseigentümern voraussichtlich eine Bauverpflichtung auferlegt werden wird.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der Ausweisung will die Stadt auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Neben der Schaffung von Wohnbauflächen soll auf der großen und innerhalb gewachsener Strukturen liegenden Fläche der, durch die Bewohner des Stadtteil Urmitz-Bahnhof und die neuen Bewohner des Bebauungsplangebietes „Urmitz-Bahnhof Mitte“, hervorgerufene Bedarf an Sport-, Spiel- und Freizeitflächen sowie Infrastruktur für Dienstleistungen, Gastronomie und ggfls. kleinem Einzelhandel befriedigt werden. Auch der Bedarf an Grundschul- und Kinderbetreuungsplätzen soll innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

Daher hat der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Urmitz-Bahnhof Mitte“ aufzustellen.

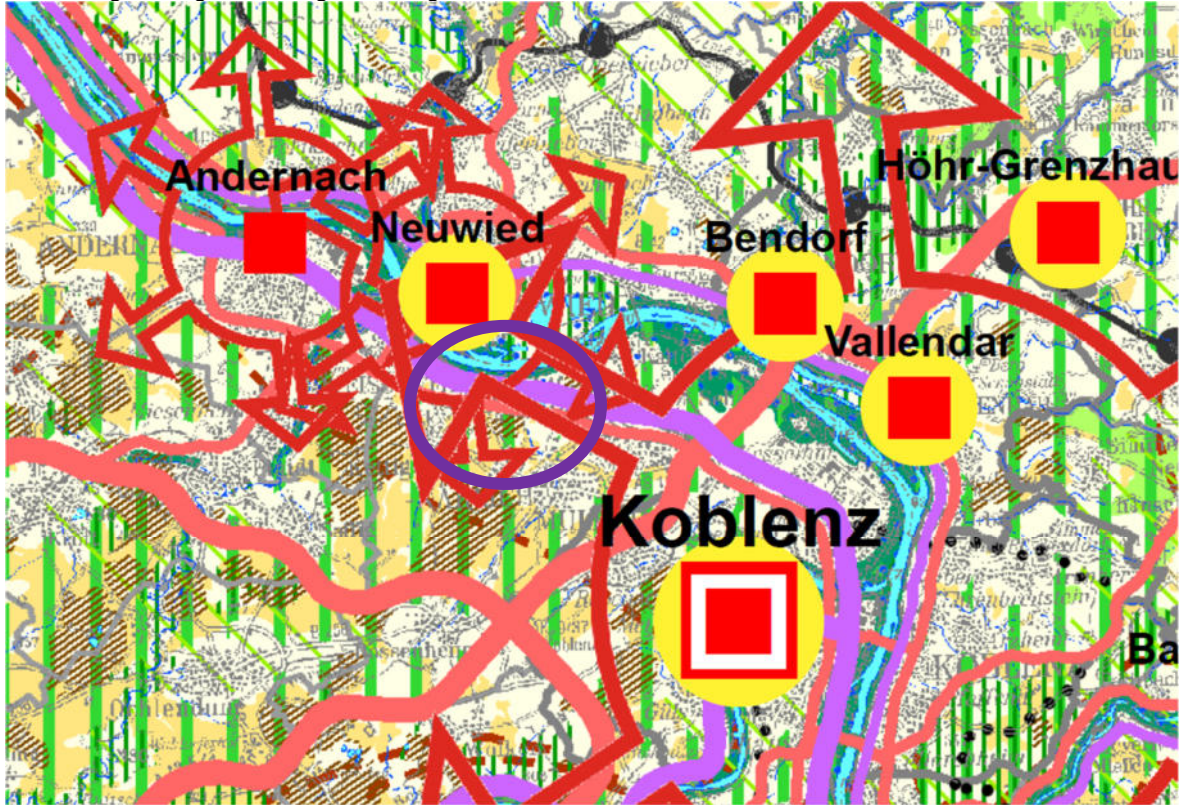
Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

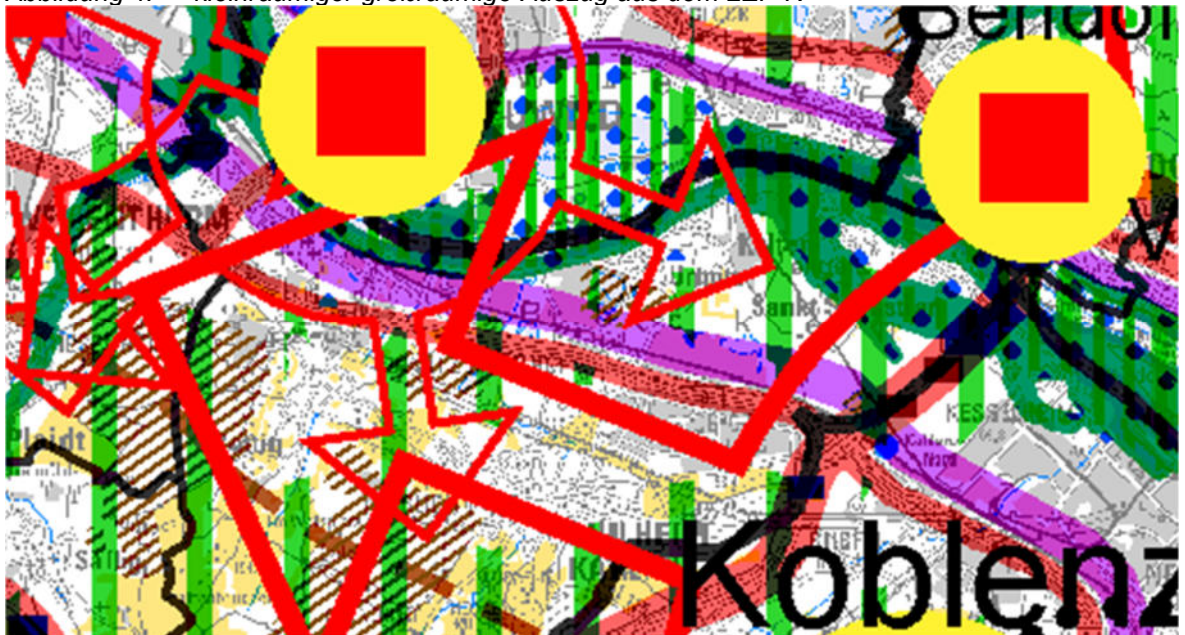
Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Stadt:

Abbildung 3: großräumige Auszug aus dem LEP IV



(Quelle: Landesentwicklungsprogramm IV, Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Abbildung 4: kleinräumiger großräumige Auszug aus dem LEP IV



(Quelle: Regionaler Raumordnungsplans, Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Die Stadt liegt laut Landesentwicklungsprogramm IV:

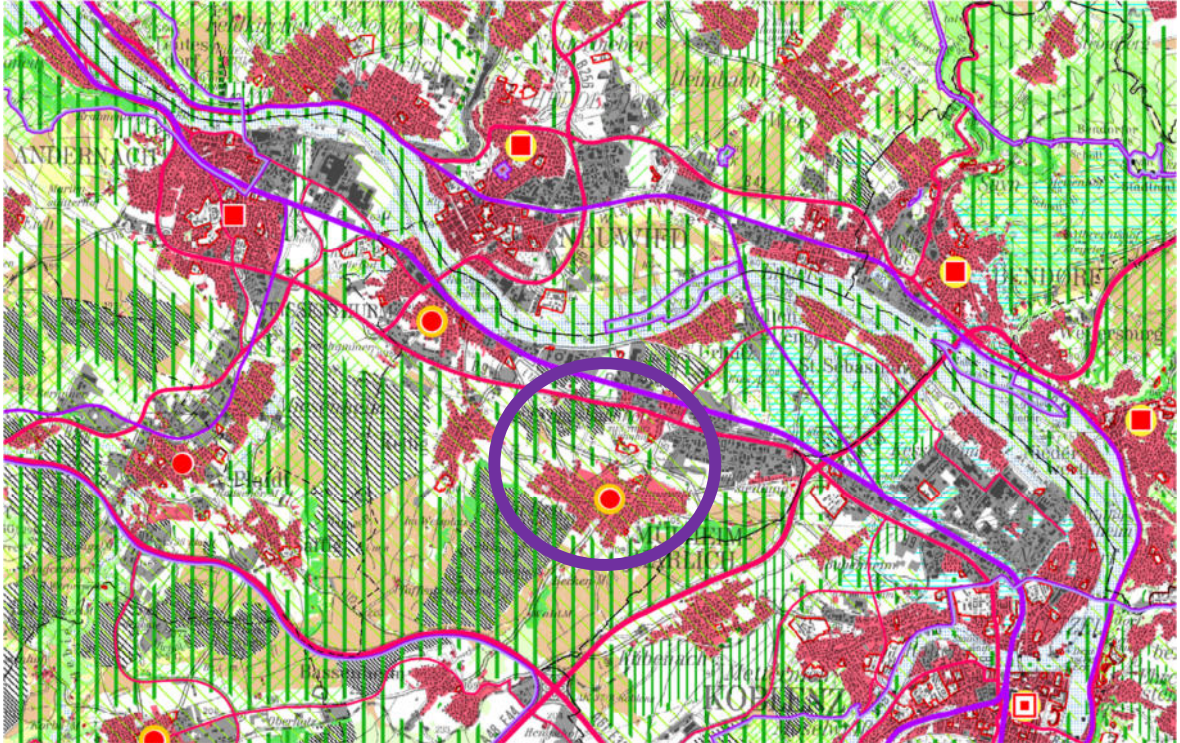
- im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Verdichtungsbereich) und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten) (Karte 1 und 6)
- im landesweit bedeutsamen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur (Karte 5)
- umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) (Karte 7)
- im Landschaftstyp einer Flusslandschaft der Ebene (Neuwieder Rheintalweitung) (Karte 8)
- im Erholungs- und Erlebnisraum 15b Neuwieder Rheintalniederung mit der Kurzbeschreibung *„Weiter, stark durch Bebauung geprägter Talniederung, in der der Rhein mehrere lang gezogene Inseln aufweist. Unbebaute Bereiche werden überwiegend für Ackerbau und Obstbau genutzt. Großflächige Abbaugelände mit einer Vielzahl von Gewässern.“* Die Neuwieder Rheintalniederung hat eine landesweite Bedeutung als *„Bindeglied im Rheintal, das zwar in seiner Markanz, deutlich hier den Durchbruchstätern zurücktritt, aber im landschaftlichen Zusammenhang einzubeziehen ist, Naherholungsgebiet.“* (Karte 9 und Anlage 2)
- außerhalb einer historischen Kulturlandschaft (Karte 10)
- außerhalb des landesweiten Biotopverbundes (Karte 11)
- im Bereich mit herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung (nachrichtlich laut Fachbeitrag) (Karte 12)
- angrenzend an einen landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz (Karte 13)
- im klimaökologischen Ausgleichsraum, Plangebiet liegt nicht in einer Luftaustauschbahn (nachrichtlich laut Fachbeitrag) (Karte 14)
- außerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft oder die Forstwirtschaft (Karte 15 und nachrichtlich laut Fachbeitrag Karte 16)
- im landesweit bedeutsamen Bereich für standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe (nachrichtlich laut Fachbeitrag) (Karte 17)
- außerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus (Karte 18)
- an einer überregionalen Verbindung des funktionalen Straßennetzes und einer großräumigen Verbindung des funktionalen Schienennetzes (Karte 19a)
- außerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Nutzung der Windenergie und nachrichtlich laut Fachbeitrag außerhalb von landesweit bedeutsamen Räumen hoher Windhöffigkeit, hoher Globalstrahlung oder für Tiefen-Geothermie (Karte 20)

Die Aussagen der Karte 2 (demografisches Wachstum und demografische Schrumpfung (Analyse) auf der Grundlage der Bevölkerungsprojektion 2006 - 2020, mittlere Variante) sind überholt, die der Karte 3 (Ausgewählte Räume mit besonderen altersspezifischen Aspekten (Analyse) auf der Grundlage der Bevölkerungsprojektion 2006 - 2020, mittlere Variante) können überholt sein, Karten 4 und 19b sind für die Planung nicht von Relevanz.

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mülheim-Kärlich und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 5: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Quelle: Regionaler Raumordnungsplans, Gesamtkarte, ohne Maßstab)

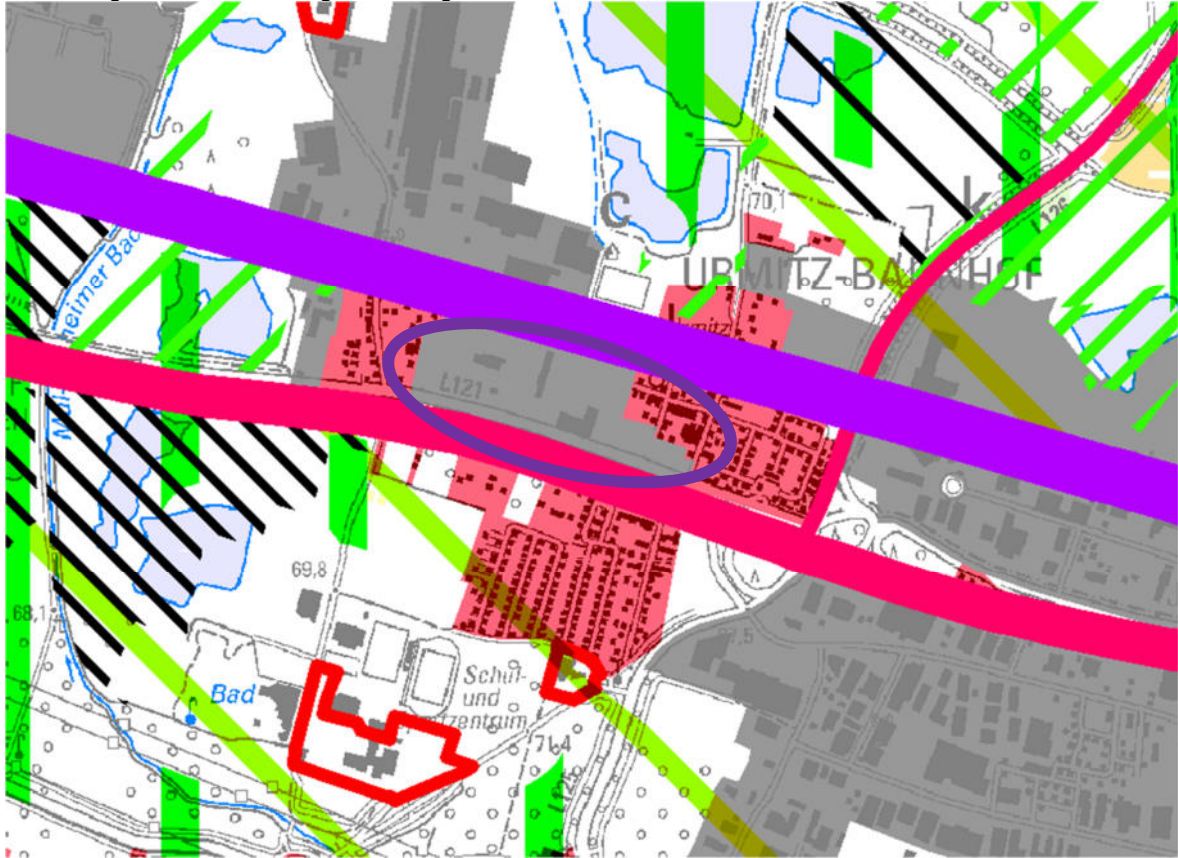
Die Stadt liegt laut Regionalen Raumordnungsplan:

- im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und bildet mit Weißenthurm, ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund im Mittelbereich Koblenz (Karte 01 und 02)
- umgeben von einem regionalen Grünzug, der in die Freibereiche zwischen den Siedlungskörpern hereinragt (Karte 03)
- im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Karte 03)
- nicht bzw. nur kleinteilig im Biotopverbund (Karte 05)
- im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und am Rand des großen Flusstals des Rheins (Karte 07)
- nicht in einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft (Karte 08)
- angebunden an überregionale und flächenerschließende Verbindungen des funktionalen Straßennetzes (Karte 09)
- an einer großräumigen Schienenverbindung und flächenerschließenden Busverbindung sowie einer Regionalen Verbindung Bus (nur Freizeitverkehr) (Karte 10)
- am regionalen Radwegenetz (Karte 11)
- im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied (Karte 13)

(Karte 06 zum Radonvorkommen ist überholt und Karte 12 zur Windenergie für die Planung nicht von Relevanz.)

Für das Plangebiet finden sich im Regionalen Raumordnungsplan kleinräumig folgenden Darstellungen des RROP:

Abbildung 6: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerrwald 2017



(Quelle: Rauminformationssystem <https://extern.ris.rlp.de/>, ohne Maßstab, letzter Aufruf: 08.06.2024)

Das Plangebiet liegt laut Rauminformationssystem und Regionalem Raumordnungsplan:

- im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Nördlich, unmittelbar angrenzend, im Bereich der Bahnstrecke, aber nicht überlagernd, verläuft ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund.

Das Plangebiet selbst ist weit überwiegend als ‚Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe‘ und geringfügig, im Bereich der Grundschule, als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ dargestellt. Es handelt sich hier um ‚Sonstige Planinhalte‘ ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Nähe. Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung ergibt, dass der Bedarf der Stadt Mülheim-Kärlich nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

Der Stadt liegen viele Anfragen nach Wohnungen (Eigentum und Miete) und Grundstücken vor. Dabei handelt es sich überwiegend um Personen und Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Mülheim-Kärlich haben. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Stadt neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung im Vordergrund. Da die Stadt die Flächen erwirbt, ist es möglich sie mit einer Bauverpflichtung zu veräußern.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor. Mit der Nachnutzung einer bisher industriell genutzten Fläche und einem Maß der baulichen Nutzung, dass oberhalb des Maßes von Neubaugebieten für den Ein- und Zweifamilienhausbau am Rand der Städte und Gemeinden liegt, kommt die Stadt dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) nach.

Der in Kapitel 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen. Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Weißenthurm durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken (kein Innenpotenzial an Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen und verfügbare Baulücken von 3 Baulücken in gemischten Bauflächen und 37 Baulücken in Wohnbauflächen) nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wieder gegeben und in der Abwägung dargelegt, wie diese in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Dabei wird nur bei den Zielen und Grundsätzen, die einer tieferen Betrachtung bedürfen auch die

Begründung/Erläuterung zu dem betroffenen Ziel bzw. Grundsatz wieder gegeben. Bei den Zielen und Grundsätzen, wo die Nichtbetroffenheit klar ersichtlich ist, wird darauf verzichtet.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

G 71

„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

Würdigung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

G 72

„Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.“

Würdigung:

Es handelt sich nicht um einen Offenlandbereich.

G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Würdigung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahnen quert allerdings nicht durch das Plangebiet. Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 700 m verläuft eine Luftaustauschbahn entlang des Mülheimer Baches. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken gegenüber der aktuellen Nutzung einen höheren Durchgrünungsanteil. Da keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen ist und die Änderung sich positiv auf die klimatischen Belange auswirkt, ist der Grundsatz beachtet.

G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsigelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatursgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Würdigung:

Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines Vorbehaltsgebietes als auch einem klimatisch vorbelasteten Talraum. Deshalb wird bei der Bebauungsplanung (siehe Kapitel 1.6) ein besonderer Wert auf Festsetzungen gelegt, die das lokale Kleinklima positiv beeinflussen.

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsigelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden*

Das Plangebiet ist durch die industrielle Nutzung nahezu vollständig versiegelt bzw. die Böden komplett verdichtet. Die Staubentwicklung ist in trockenen Zeiten erheblich.

Der aufzustellende Bebauungsplan enthält folgende Regelungen, die obigem Grundsatz entsprechen:

- Künftig ist eine festgesetzte GRZ einzuhalten und es werden Grünflächen angelegt, demnach erfolgt eine Entsigelung.
- Auf den Grünflächen werden, mit Ausnahme der Sportflächen, Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen.

- Der Bebauungsplan enthält Regelungen sowohl zur Dach- als auch zur Fassadenbegrünung.
- Mit der Festsetzung zur verpflichtenden Nutzung von solarer Strahlungsenergie und dem Bestreben einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung in Verbindung mit den, unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans, geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes, werden das Groß- und Kleinklima belastende Emissionen vermieden.

Damit enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die weit über das Maß hinaus gehen, wie sie außerhalb der größeren Städte in der Region üblich sind.

- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt*

Klimaökologische Voruntersuchungen würden erfahrungsgemäß nicht zu anderen Ergebnissen und Maßnahmen führen, wie sie bereits mit dem Planungskonzept verfolgt werden. Daher kann auf klimaökologische Voruntersuchungen verzichtet und der Grundsatz dennoch berücksichtigt werden.

- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden*

Die nicht-industrielle Nachnutzung sorgt in jedem Fall für eine Verbesserung im Immissionsschutz und vermeidet eine klimatische Verschlechterung. Es wird unstrittig eine klimatische Verbesserung eintreten.

- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern*

Für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan ist wegen des planerischen Konzepts bzw. den Festsetzungen mit klimaschützendem Hintergrund keine Klimauntersuchung erforderlich. Eine Erstellung bzw. Beauftragung von Klimauntersuchungen würden für den Bebauungsplan keinen relevanten Erkenntnisgewinn bewirken. Es sind für den konkreten Bebauungsplan keine tieferen Informationsgrundlagen erforderlich.

In der Gesamtschau ist G 74 durch die Festsetzungen auch ohne tiefere klimatische Untersuchungen berücksichtigt.

Der Grundsatz ist beachtet.

G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Würdigung:

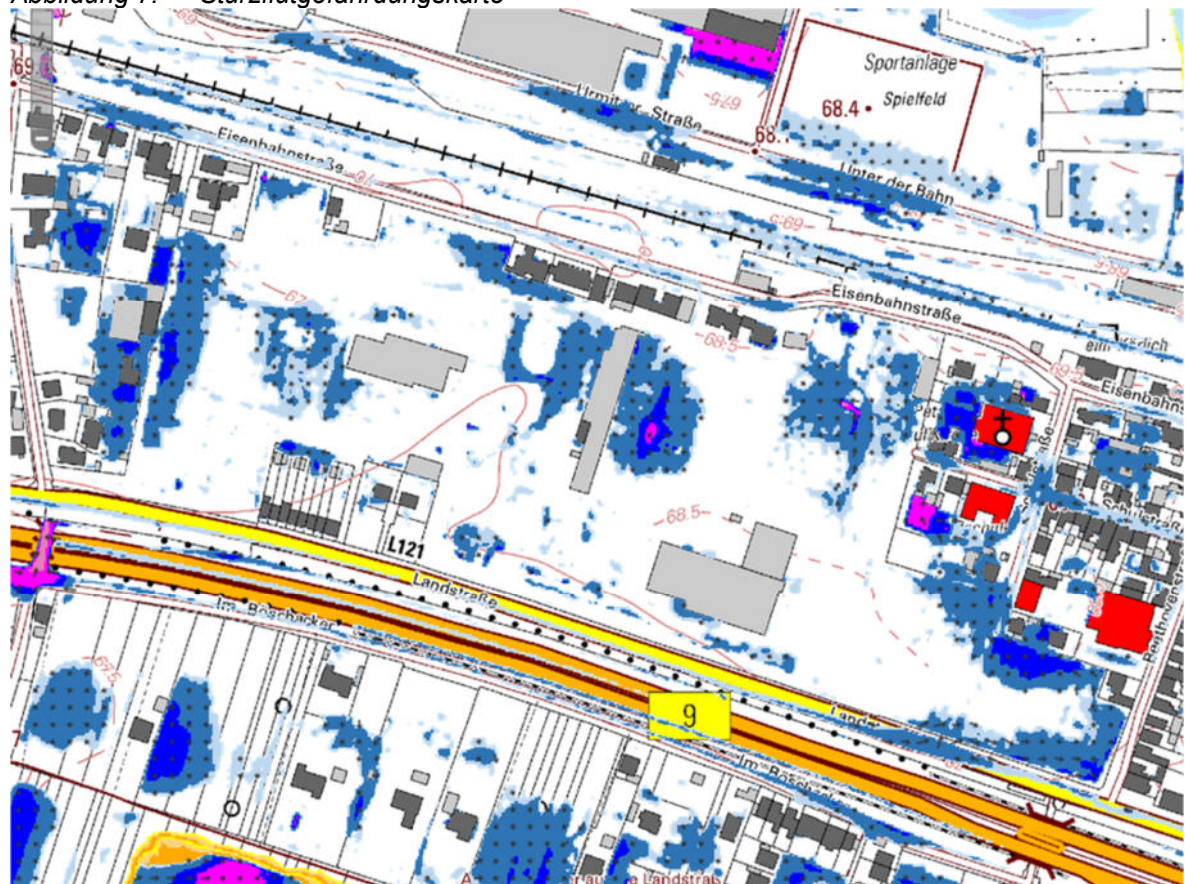
Die Werte des Radonpotenzial und der Radonkonzentration liegen deutlich unter denen, ab denen das Landesamt für Umwelt Untersuchungen des Baugrundes oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks empfiehlt. Damit ist der Grundsatz beachtet.

1.4.3.3 Hochwasser

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Allerdings ist die Fläche partiell durch Starkregenereignisse bedroht. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzarbeiten.

Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.

Abbildung 7: Sturzflutgefährdungskarte



außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.)

- Fließrichtung (SRI07 1 Std.)
- Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1 Std.)
- Wassertiefen (SRI7, 1 Std.)

✗ < 5 cm

5 bis < 10 cm

10 bis < 30 cm

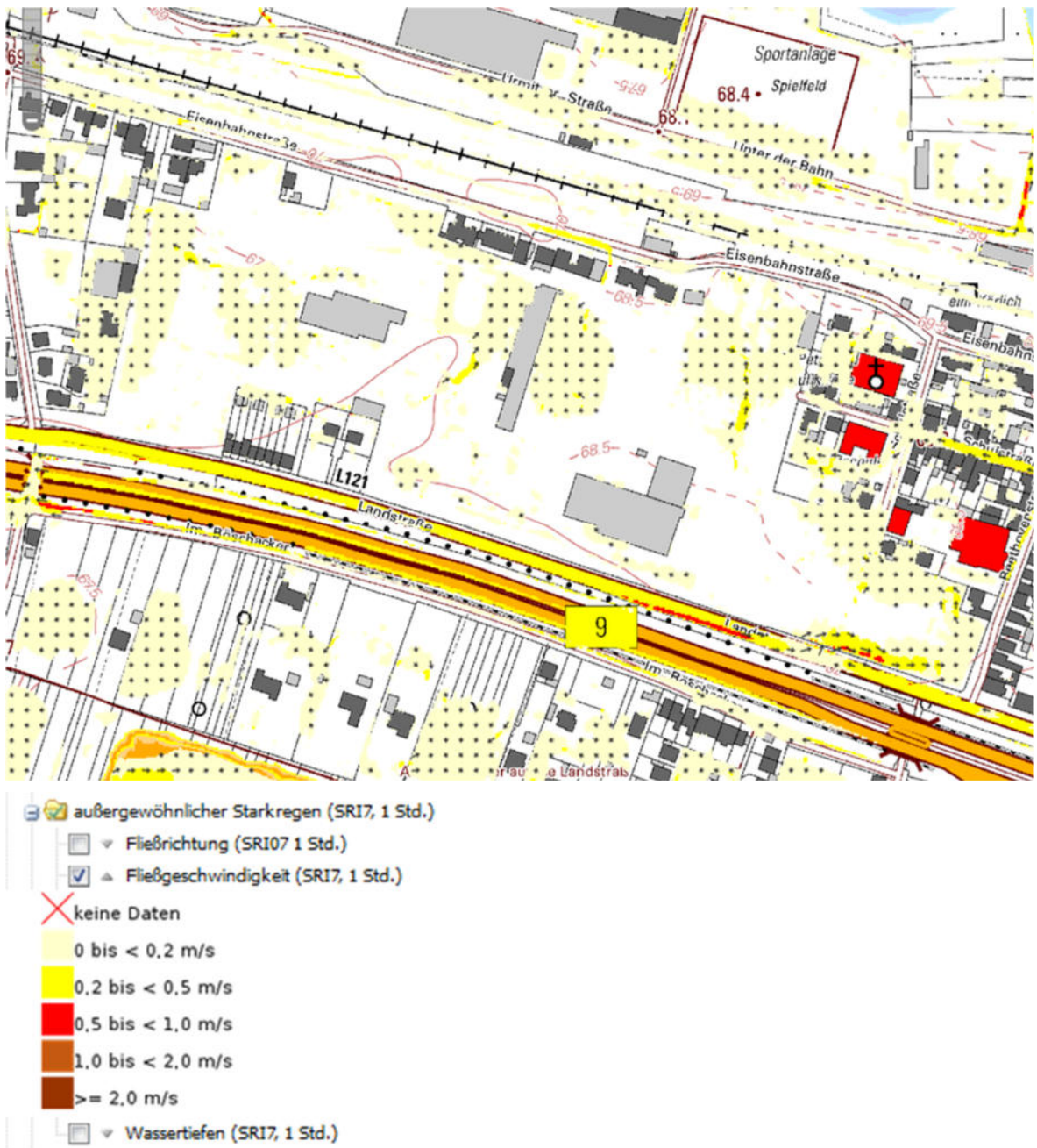
30 bis < 50 cm

50 bis < 100 cm

100 bis < 200 cm

200 bis < 400 cm

>= 400 cm



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 09.06.2024)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses leicht gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm und in einzelnen eng abgegrenzten Lagen mit bis zu 100 cm sowie einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 0,2 m/s und in wenigen Teilgebieten bis zu 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflungsfläche sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben.

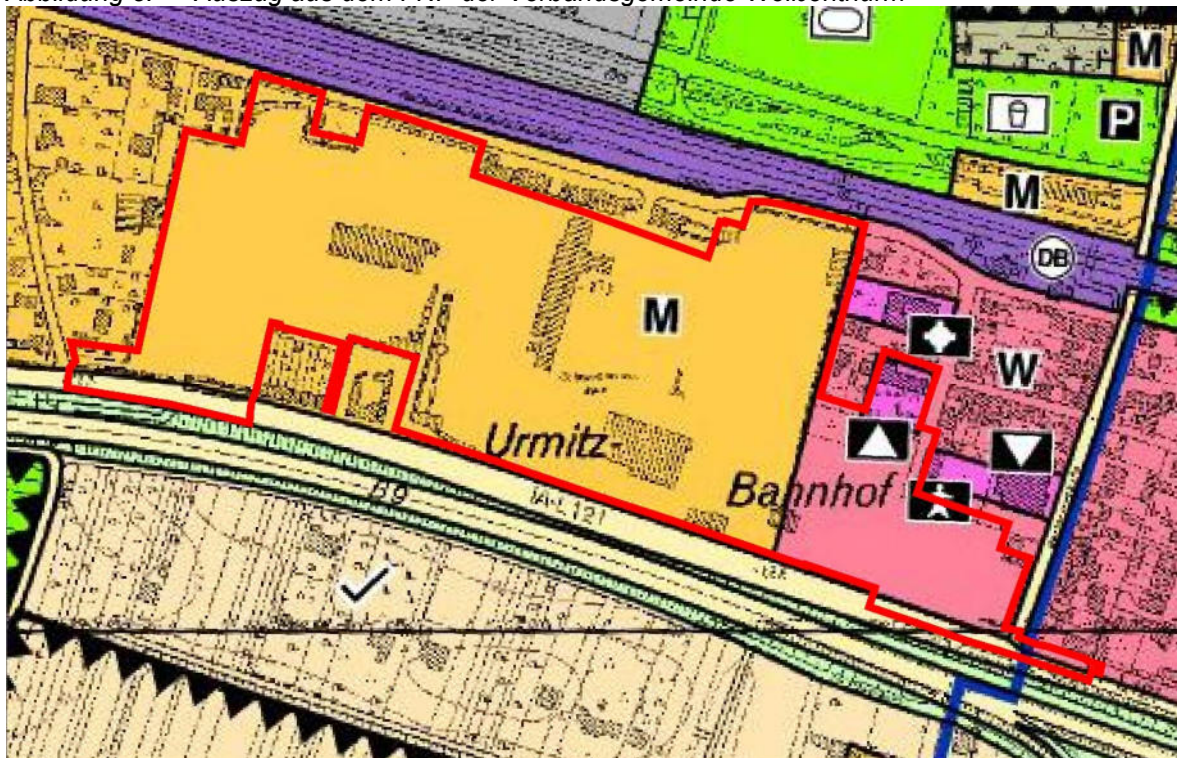
Die am stärksten gefährdeten Bereiche liegen dabei inmitten des Plangebiets und hinsichtlich der Fließgeschwindigkeit im Bereich der derzeitigen Zufahrten. Bei der Fachplanung der Anlagen für die Niederschlagswasser bzw. im Falle des Erfordernisses von Überflutungsnachweisen für die genutzten Grundstücke sollten diese Informationen in den Berechnungen berücksichtigt werden. So lässt sich beispielsweise durch einsprechende Modellierung des Geländes und die Höhenlage der Straßen Sorge dafür tragen, dass Ablaufrinnen bzw. Notwasserwege frei bleiben. Letzter gilt es auch bei der Objektplanung freizuhalten, um Schäden und Rückstau zu vermeiden.

Für das Oberflächenflächenwasser durch Flächenbefestigung und Dachflächen wird im weiteren Verfahren eine Fachplanung erstellt.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zum Großteil als ‚gemischte Baufläche‘ und im Osten als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan nur teilweise überein. Der FNP wird daher im Parallelverfahren geändert. Aus der Darstellung im Flächennutzungsplan lässt sich erkennen, dass bereits im Jahr 2000 eine Folgenutzung in der vorbereitenden Bauleitplanung angestrebt wurde.

Abbildung 8: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Weißenthurm

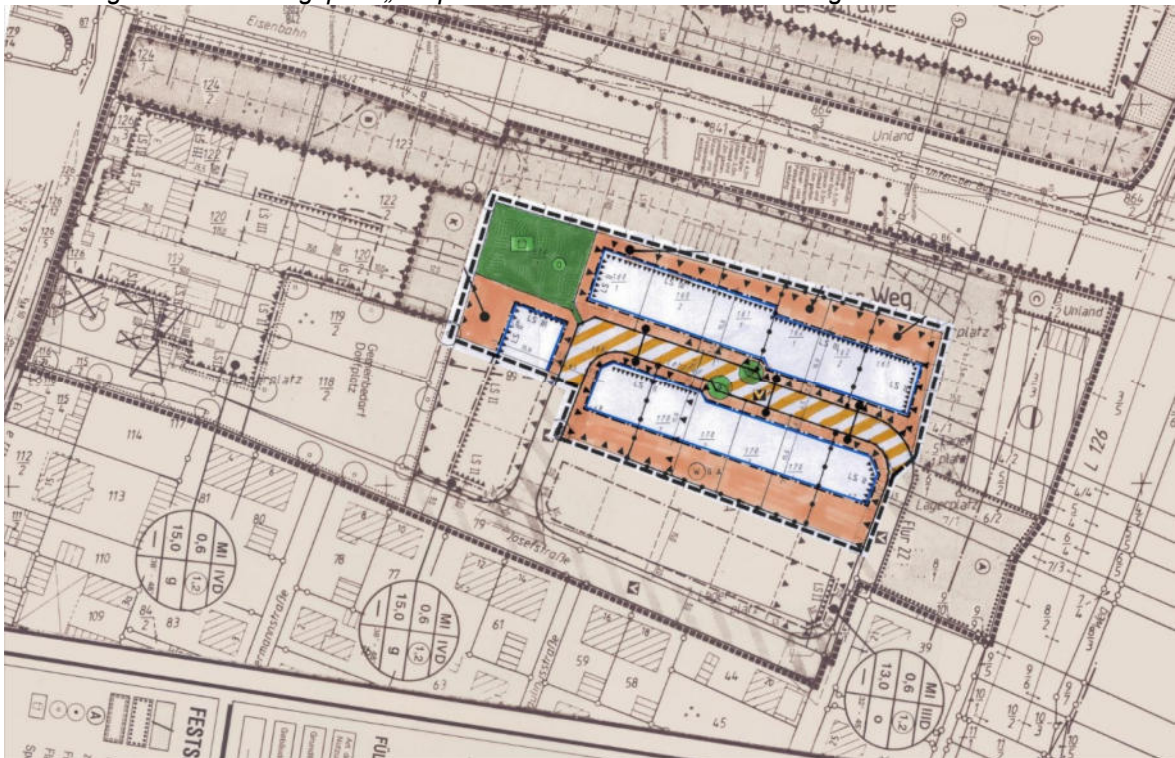


(Maßstab 1:5.000)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar ein Bebauungsplan an. In räumlicher Verbindung liegt östlich des Plangebietes der Bebauungsplan ‚Lehpfad II‘ aus dem Jahr 1996. Der Geltungsbereich des ‚Abschnitt I‘ umfasst den Bereich zwischen der Eisenbahnstraße, der L 121, der Josefstraße und der Beethovenstraße. Der innenliegende Bereich um die Straße ‚Lehpfad‘ wurde im Jahr 1997 geändert.

Abbildung 9: Bebauungsplan „Lehpfad II“ aus 1996 und 1. Änderung aus 1997



(ohne Maßstab)

Im Bebauungsplan ‚Lehpfad II‘ sind Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Es sind 4 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig, wovon das oberste Vollgeschoss in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoss entsprechen muss. Bei 3 Vollgeschossen ist die Gebäudehöhe mit 13,0 m und bei 4 Vollgeschossen mit 15 m festgesetzt. Die Bauweise ist im Westen geschlossen und im Osten offen festgesetzt. Die Dachneigung muss größtenteils zwischen 38° und 48° und um die Straße ‚Lehpfad‘ zwischen 32° und 45° liegen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Lärmschutz.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Mineralwassereinzugsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten sowie dem nachrichtlichen Überschwemmungsgebiet HQ 200. Oberflächengewässer sind laut dem Geoportal Wasser nicht betroffen.¹ Allerdings verläuft durch das Plangebiet der dort verrohrte

¹ Alle Informationen aus: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, letzter Aufruf 09.06.2024

ehemalige Mülheimer Bach. Es handelt sich hier um ein Restgewässer, das auch nicht im Geoport Wasser erkennbar ist. Die Verrohrung wird durch Niederschlagswasser, insbesondere von Straßen, gespeist. Der eigentliche Mülheimer Bach wurde mit dem Bau der Bundesstraße 9 und der südlich angrenzenden Neubaugebiete nach Westen verlegt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz. Pauschal geschützte Biotope oder kartierte Biotope sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet ‚Mittelrhein‘ (DE-5510-301) ca. 850 m und mit dem Vogelschutzgebiet ‚NSG Urmitzer Werth‘ (DE-5511-301) ca. 1,2 km nördlich. Aufgrund der Entfernung und zwischenliegender Bebauung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die ‚Landstraße‘ (L 121).

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine öffentliche innere Erschließung. Die innere Erschließung mit Wasser und Abwasser wird über die Verbandsgemeindewerke erfolgen. Die bis zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu erstellende Fachplanung wird in den Bebauungsplan einfließen.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort. Durch das Plangebiet verläuft der dort verrohrte ehemalige ‚Mülheimer Bach‘ (siehe auch Kapitel 1.4.6). Zur Gefährdung des Plangebietes nach Starkregenereignissen siehe Kapitel 1.4.3.3).

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 45,6 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 30,2². Damit liegen die Werte deutlich unter denen, ab denen das Landesamt für Umwelt Untersuchungen des Baugrundes oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks empfiehlt. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keinen Eintrag für ein Rutschungsereignis. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1³.

1.4.10 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gebäude sind allerdings teilweise ortsbildprägend und in engen Bereichen damit erhaltenswert. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 09.06.2024

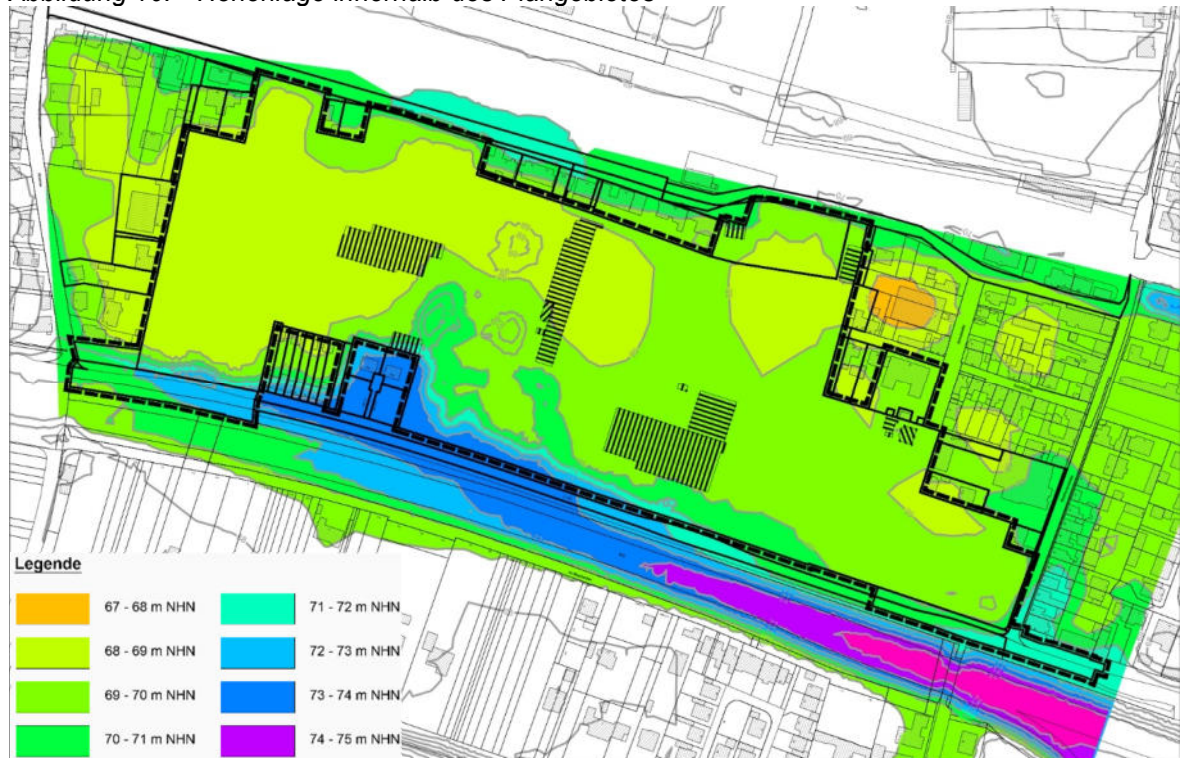
³ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 09.06.2024

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von außen nach innen ab. Der Höhenunterschied beträgt im Norden rund 2 m und im Süden bis zu 4 m. Im Inneren ist das Gelände fast eben.

Abbildung 10: Höhenlage innerhalb des Plangebietes



(eigene Darstellung auf der Grundlage auf einer topografischen Geländeaufnahme, Geländeerhöhungen aufgrund von Rohstoffhalden sind nicht dargestellt.)

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Bestandsgebäude.

Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet von der Landstraße auf Höhe der Zufahrt



Blick aus dem Plangebiet in Richtung B 9



Westlicher Rand des Plangebietes



Bebauung an der Landstraße von hinten



Blick von Landstraße in Höhe der westl. Zufahrt, im Hintergrund Gebäude an der Eisenbahnstr.



Bebauung an der Eisenbahnstraße von hinten



Östlicher Teil des Plangebietes



Westlicher Teil des Plangebietes



Westliche Zufahrt



Blick von der Eisenbahnstraße Richtung Osten



Eigene Aufnahmen: Fotos vom 29.03.2022, Drohnenaufnahmen vom 28.03.2022

1.5.2 Baustruktur der Umgebung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich abgesehen von der Sonderbauten der Kirche, Grundschule und Mehrzweckhalle meist zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Eine einheitliche Bauweise lässt sich aus der Umgebung nicht ableiten. Es liegt sowohl offene (z.B. Rheinau), halboffene (Beethovenstraße) als auch geschlossene Bebauung (z.B. Schulstraße) vor.

Die Geschossigkeit beträgt überwiegend 2 Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk und ein zu Wohnzwecken genutztes 3. Geschoss, das je nach Dachneigung und Gauben ein Vollgeschoss bildet oder nicht.

Abbildung 12: Umgebungsbebauung

Blick in die Straße ‚Rheinau‘ von der L 121



Blick in die Straße ‚Rheinau‘ von der Bahn



Blick in die ‚Eisenbahnstraße‘ von Westen



Blick in die ‚Eisenbahnstraße‘ von Westen



Blick in die ‚Schulstraße‘ von West nach Ost



Blick in die ‚Beethovenstr.‘ von Nord nach Süd



Die Gebäude in der Eisenbahnstraße und der Landstraße sind zur Erschließungsstraße mit 2 voll sichtbaren Geschossen und Dachgeschoss und zum derzeitigen Betriebsgelände mit 3 voll sichtbaren Geschossen und Dachgeschoss errichtet (siehe auch Fotos in Kapitel 1.5.1).

Laut der Daten des Einwohnermeldeamtes der Verbandsgemeinde ist die Spannweite der Bewohner pro Gebäude sehr groß, sie liegt zwischen nur einem Bewohner bis zu 15 Bewohnern. Insgesamt waren im Mai 2024 ca. 1.600 Einwohner im Stadtteil Urmitz-Bahnhof gemeldet.

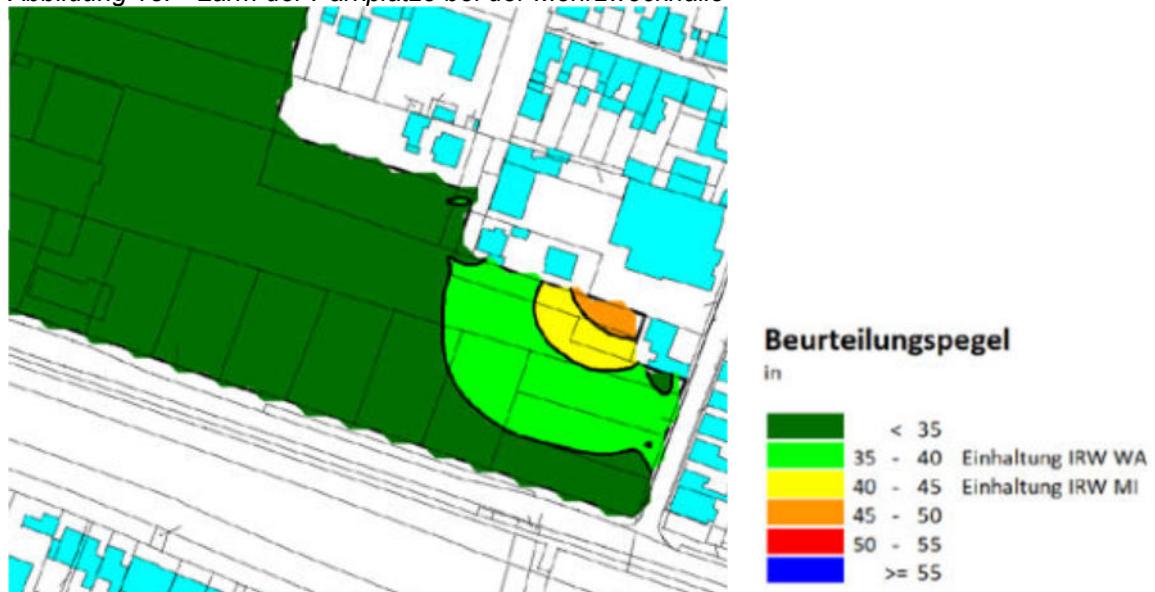
1.5.3 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist durch die industrielle Nutzung nördlich der Eisenbahnlinie und im Westen vorbelastet. Im Osten liegt die Mehrzweckhalle des Stadtteils, die für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt wird. Im Norden verläuft die Bahnstrecke Köln-Koblenz. Die höchsten auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen gehen von der südlich liegenden Bundesstraße 9 aus. Das Plangebiet ist daher im Wesentlichen von zwei Seiten von Emittenten umgeben. Aus diesen Gründen wurde bereits vor dem Erwerb des Geländes eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Mehrzweckhalle

Hinsichtlich der im Osten angrenzenden Mehrzweckhalle ergeben sich aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung, die näher an der Halle liegt als die geplante Bebauung, in Verbindung mit den Nutzungszeiten keine Restriktionen. Die Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet von den Parkplätzen der Mehrzweckhalle, von denen teilweise erst nach 22:00 Uhr abgefahren wird, sind unproblematisch, da im unmittelbaren Nahbereich eine Grünfläche geplant ist und das geplante urbane Gebiet erst in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von 40-45 dB/A beginnt, d.h. in einem Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.⁴

Abbildung 13: Lärm der Parkplätze bei der Mehrzweckhalle



(Quelle: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll: Gutachten Nr. 5358, Machbarkeitsstudie für ein geplantes Baugebiet „Zwischen Eisenbahnstraße und L 121“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Schalltechnische Untersuchung, Stand 31.03.2020, Auszug aus Anlage 22, Gewerbegeräuschimmissionen im Plangebiet Beurteilungszeitraum Nachtzeit 22 bis 6 Uhr, lauteste Nachtstunde, Beurteilung nach TA Lärm, Immissionshöhe 8 über Gelände, ohne Maßstab)

Emissionen aus Gewerbelärm

Ein mögliches Konfliktpotenzial stellte zunächst die nördlich der Bahnlinie liegende Spedition dar. Daher wurde von dem schalltechnischen Gutachter eine ergänzende Stellungnahme

⁴ Ingenieurbüro für Schallschutz: Gutachten Nr. 5358, Seite 17 f und Anlage 21 und 22

gefertigt (Anlage 2.2), die zu dem Ergebnis kommt, „dass auch unter der Annahme, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen von der Spedition Raben eingehalten werden, in einem kleinen Bereich des Plangebiets gegenüber dem Betriebsgrundstück der Nachtrichtwert für Mischgebiete überschritten wird.

In ca. drei Viertel der Fläche des Plangebiets wird der Nachtrichtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Durch die Abschirmwirkung von mehrgeschossigen Wohnungsbauten am Nordrand des Plangebiets kann das gesamte Plangebiet ohne den Ausschluss einer Wohnnutzung entwickelt werden.

Voraussetzung hierfür sind entsprechende Gebietsausweisungen für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete sowie Grundrisslösungen in den betreffenden Gebäuden.“⁵

Abbildung 14: Gewerbelärm



(Quelle: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll: Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 5358 [], Stand 17.09.2020, Auszug aus Anlage 5, Gewerbegeräuschimmissionen im Plangebiet Beurteilungszeitraum Nachtzeit 22 bis 6 Uhr, lauteste Nachtstunde, Beurteilung nach TA Lärm, Immissionshöhe 8 über Gelände, ohne Maßstab (aber identischer Maßstab mit Abbildung 12))

Die Berücksichtigung der Immissionssituation in der städtebaulichen Planung wird in Kapitel 1.6.1 dargelegt.

Emissionen aus Verkehrslärm

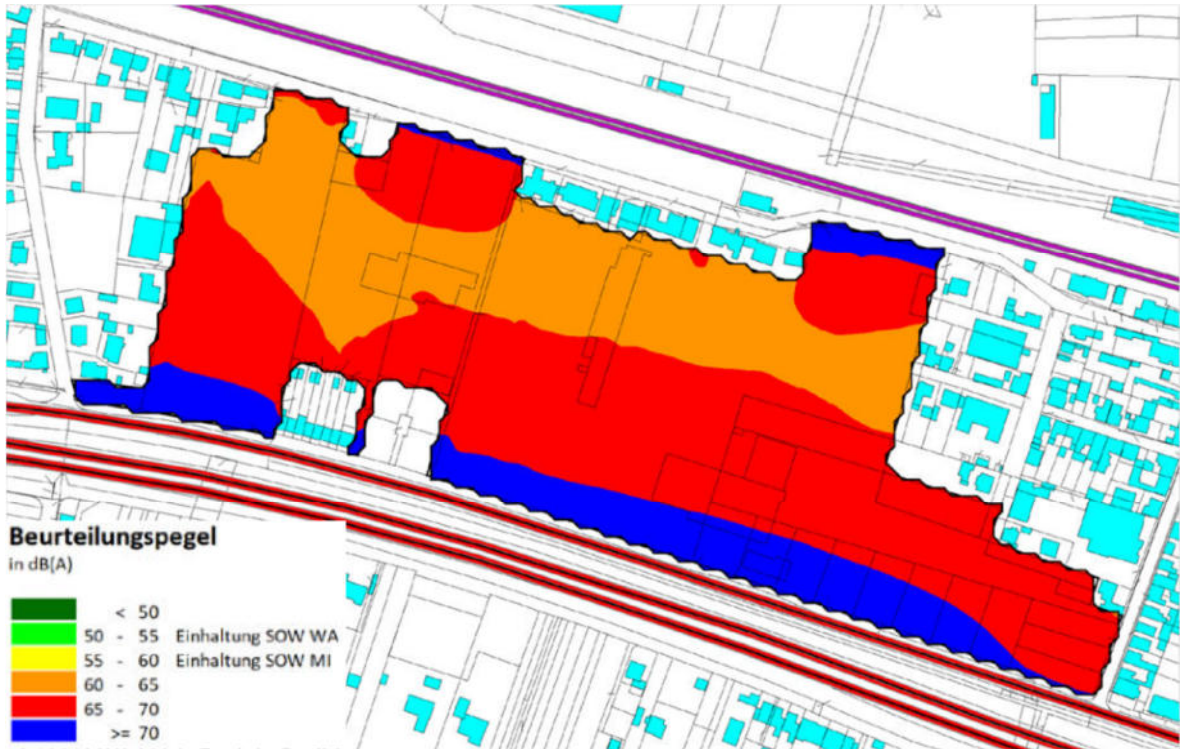
Als gebietsrelevanten Emittenten befinden sich nördlich des Geltungsbereiches die Bahnstrecke Köln-Koblenz und die Bundesstraße 9. Die Emissionen der L 121 werden durch die der B 9 überdeckt. Die B 9 weist in dem Abschnitt eine Belastung von 41.732 Fahrzeugen pro Tag auf, der Schwerlastanteil beträgt 5 %. Die L 121 ist mit 5.359 Fahrzeugen pro Tag mit einem Schwerlastanteil von 8 % befahren.⁶

Der Verkehrslärm reicht bis in das Plangebiet. Die unten eingefügten Ausschnitte aus den Rasterlärmmkarten gehen von einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Wirkung aus.

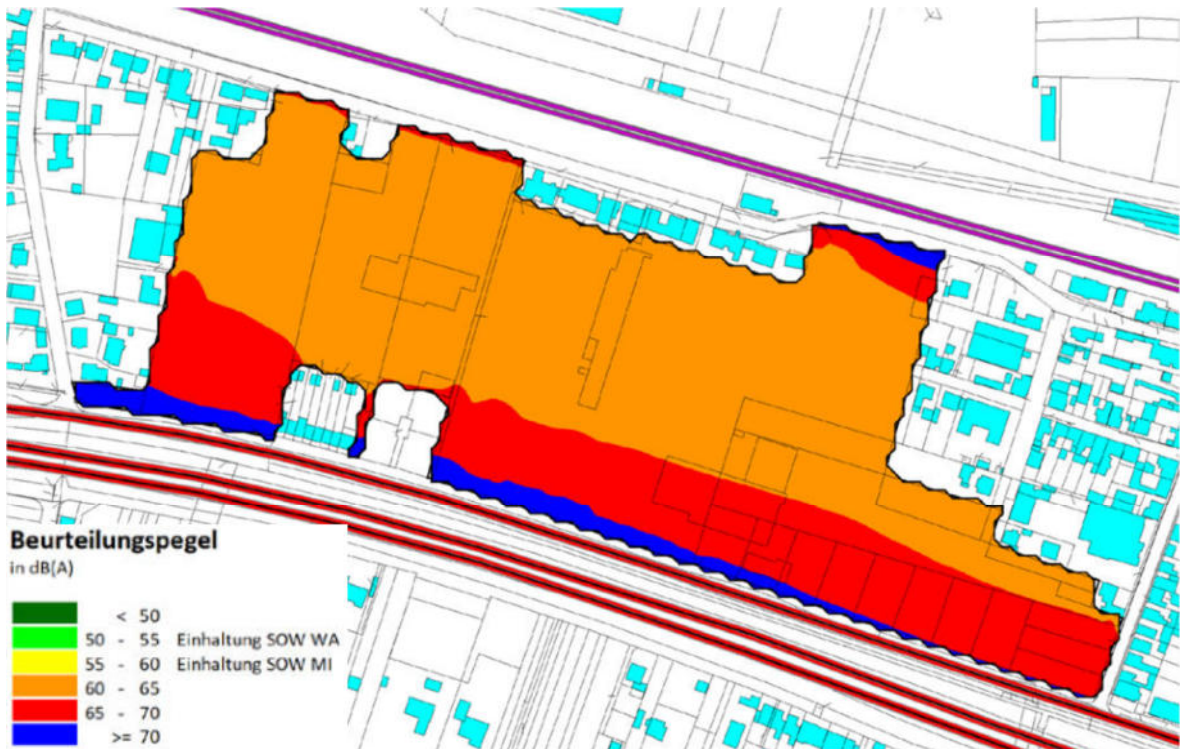
⁵ Ingenieurbüro für Schallschutz: Ergänzende Stellungnahme, Seite 11 und Anlage 5

⁶ Quelle: Mobilitätsatlas Rheinland-Pfalz, letzter Aufruf 19.06.2023

Abbildung 15: Verkehrslärm tags
Beurteilungspegel ohne lärmindernde Maßnahmen

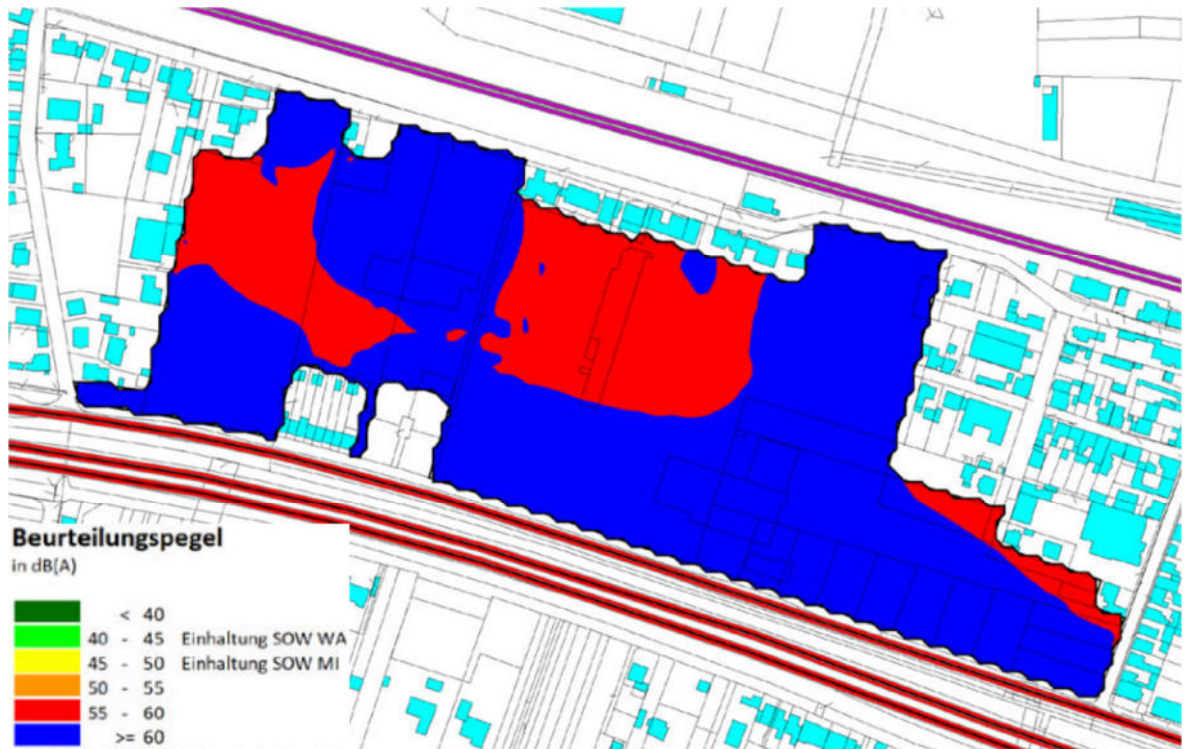


Beurteilungspegel mit lärmindernden Maßnahmen



(Quelle: Gutachten Nr. 5358, Auszug aus Anlagen 4 und 11, Verkehrsgeräuschimmissionen im Plan-
gebiet, Beurteilungszeitraum Tageszeit 6 - 22 Uhr, Beurteilung nach DIN 18005, Immissionshöhe 8
m über Gelände, ohne Maßstab)

Abbildung 16: Verkehrslärm nachts
Beurteilungspegel ohne lärmindernde Maßnahmen nachts



Beurteilungspegel mit lärmindernden Maßnahmen nachts



(Quelle: Gutachten Nr. 5358, Auszug aus Anlagen 5 und 12, Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, Beurteilungszeitraum Nachtzeit 22 - 6 Uhr, Beurteilung nach DIN 18005, Immissionshöhe 8 m über Gelände, ohne Maßstab)

Wie in obigen Planauszügen zu erkennen ist, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) und auch für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) sowohl mit als auch ohne optionale Maßnahmen im gesamten Plangebiet überschritten. Die optionalen Maßnahmen bestehen dabei entlang der Bahnstrecke aus einer Verlängerung der bestehenden ca. 2 m hohen Lärmschutzwand bis zum Beginn des Bahnsteigs im Osten und bei der Bundesstraße aus einer Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand in Richtung Westen mit einer Höhe von 2 m. Die Maßnahme an der B 9 ergibt sich dabei aus der erhöhten Lage der Bundesstraße gegenüber dem Plangebiet und daraus, dass der Emissionspegel der B 9 mehr als 10 dB(A) über den Emissionspegeln der L 121 liegt. Die Berücksichtigung der Immissionssituation in der städtebaulichen Planung wird in Kapitel 1.6.1 dargelegt.

Details können dem schalltechnischen Gutachten von Schallschutz.biz Dipl.-Ing Armin Moll vom 31.03.2020 und der ergänzenden Stellungnahme zum Gutachten vom 17.09.2020 entnommen werden.

1.5.4 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Gelände wurde von der Stadt Mülheim-Kärlich erworben, der Eigentumsübergang erfolgt sukzessive.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele, Vorüberlegungen

1.6.1.1 Anordnung der Arten der (baulichen) Nutzung:

Das Gelände wird derzeit von einem Betrieb, der Bimssteine für das Baugewerbe anderer Produkte aus diesem Rohstoff herstellt, als Firmenstandort genutzt. Der Betrieb soll zu dem Standort eines anderen Betriebes der gleichen Gruppe verlagert werden. Hieraus ergibt sich das Freiwerden einer industriell genutzten Fläche innerhalb der Ortslage des Stadtteils ‚Urmitz-Bahnhof‘ mit hervorragender verkehrlicher Anbindung sowohl an klassifizierte Straßen als auch das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Aufgrund der attraktiven Lage von Mülheim-Kärlich gibt es in der Region stets eine hohe Nachfrage sowohl nach Wohn- als auch nach Gewerbeflächen. Wegen der Größe und der verkehrsgünstigen Lage entstanden schnell die unterschiedlichsten Begehrlichkeiten für eine Nachnutzung.

Bevor detaillierte städtebauliche Planungen vorgenommen werden konnten, war es als erster Schritt unumgänglich, die Immissionssituation aufgrund der unterschiedlichen umliegenden Emittenten gutachterlich klären zu lassen.

Nicht nur aufgrund der Immissionssituation, sondern auch wegen oben beschriebener Nutzungskonkurrenz und der Vielzahl an potenziellen Nutzungskonflikten bedarf das Gebiet dringend der städtebaulichen Ordnung.

Während dem Bekanntwerden der Nutzungsaufgabe ergab sich in der Stadt die Notwendigkeit einer Erweiterung der angrenzend liegenden Grundschule.

Aktuell ist die Fläche im FNP als gemischte Baufläche dargestellt und nicht verbindlich überplant. Grundsätzlich wäre es daher denkbar, die Fläche in Gänze als Mischgebiet zu entwickeln. Es ist allerdings fraglich, ob bei einem Eigentümerwechsel eine tatsächliche Durchmischung des Gebietes umsetzbar ist. Der Bedarf an gemischt zu nutzenden Grundstücken bzw. Gebäuden ist eher gering. Seitens der Bevölkerung werden Wohngebiete und seitens der Gewerbetreibenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete bevorzugt.

Daher ist es planerisch angemessen, nur in einem Teil der Fläche eingeschränkt eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung zuzulassen. Das Plangebiet kann entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung und den Planungszielen der Stadt für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe/Büros, gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen genutzt werden, sofern die Maßnahmen und Empfehlungen des Gutachtens zu den Geräuschemissionen beachtet werden.

Das Plangebiet wird deshalb aus Gründen des Städtebaus, der Erschließung sowie des Immissionsschutzes in unterschiedlich schutzbedürftige Nutzungen wie folgt aufgeteilt:

Die **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung Grundschule umfasst lediglich den Teil des Plangebietes, der schon mit der Grundschule bebaut ist.

Für die **gewerbliche Nutzung** und die **soziale/kulturelle Infrastruktur**, wie z.B. die Grundschulerweiterung und Kindertagesstätte, innerhalb des **Urbanen Gebietes** ist eine gute Verkehrsanbindung von Bedeutung. Der Standort bietet sich daher auch für diese Nutzungsart an. Dabei wird eine Anordnung der Nutzung unter Berücksichtigung der Immissionen, die aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirken, vorgenommen. Ausschlaggebend sind hier die Erreichbarkeit in Verbindung mit der Lage der angrenzenden gewerblich/ industriellen Emittenten und der Verkehrslärm. Damit kann die Nachfrage nach Wohnen mit gleichzeitiger

gewerblicher Nutzung befriedigt werden. In diese Überlegung fließt mit ein, dass in Gewerbegebieten sehr strenge Maßgaben an eine Wohnnutzung auch für die Eigentümer des Betriebes geknüpft sind und somit gemischt nutzbare Gebiete wieder attraktiver werden. Es handelt sich um einen idealen Standort für kleinere Gewerbetreibende mit geringem Störgrad, die bei ihrem Betrieb/Büro/Praxis etc. wohnen wollen und auch Personen, die gerne „mitten im Leben“ sind.

Im Inneren des Plangebietes, d.h. dem vor Immissionen geschützter liegenden Bereich, sollen **Allgemeine Wohngebiete** platziert werden. Dabei werden die Bedürfnisse der unterschiedlichsten Zielgruppen durch die Strukturierung des Gebiets anhand unterschiedlicher Baudichten berücksichtigt. Es sollen alle Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.

Insgesamt zeigt sich, dass der Standort für die kombinierte Nutzung aus Wohnen und in Teilbereichen verträglicher gewerblicher Nutzung sehr gut geeignet ist. Es wird willentlich eine Nutzungsvielfalt zugelassen, die aus gewachsenen innerstädtischen Strukturen abgeleitet ist. Durch ein abgestimmtes Erschließungskonzept kann der Flächenverbrauch wesentlich geringer gehalten werden, als wenn die geplanten Nutzungen an anderer Stelle einzeln realisiert werden würden. Zudem wird durch die Nachnutzung der Fläche ein künftiger städtebaulicher Missstand beseitigt, der aufgrund des anteiligen Aufbruchs der Versiegelung auch aus ökologischen Gesichtspunkten positiv zu bewerten ist.

1.6.1.2 Vermarktung

Das gesamte Gelände wurde von der Stadt Mülheim-Kärlich erworben. Daher kann die Stadt über den Bebauungsplan hinaus bei der Veräußerung der späteren Baugrundstücke bzw. dem Behalten im Eigentum die Nutzung und Bebauung der Grundstücke steuern. Für ausgewählte Bereiche (z.B. MU 2 oder WA1 und WA 2, siehe Kapitel 1.6.3.2) ist ggfls. eine Konzeptvergabe denkbar. Die unterschiedlichen Wohnraumbedürfnisse, aber auch zusätzliche Maßgaben zum Klimaschutz oder Niederschlagswassernutzung, Bauverpflichtung etc., für die es keine Rechtsgrundlage als Festsetzung im Bebauungsplan gibt, können in der Vermarktung und den Kaufverträgen berücksichtigt werden. Die Kriterien für die Vergabe von Grundstücken werden zu einem späteren Zeitpunkt unter der Berücksichtigung der EU-Kautelen und ohne Diskriminierung festgelegt.

1.6.2 Erschließung des Plangebiets

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die ‚Landstraße‘ (L 121). Hierzu sind zwei Anbindungen geplant, die an den Stellen liegen, wo sich aktuell bereits die Zufahrten zum Gelände befinden. Damit ist gewährleistet, dass die Anbindungen auch von der Höhenlage umsetzbar sind. An die ‚Eisenbahnstraße‘ wird keine Anbindung für den motorisierten Individualverkehr geplant. Hier ist im Osten eine Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer zur optimalen Erreichbarkeit des Bahnhofes vorgesehen und im Westen eine Anbindung, die nur im Bedarfsfall (z.B. Rettungseinsätze) auch befahren werden kann.

Unmittelbar hinter der östlichen Zufahrt in das Plangebiet soll ein öffentlicher Parkplatz angelegt werden. Dieser kann dem gesamten Plangebiet für Besucher und der sozialen Infrastruktur dienen.

Die innere Erschließung ist abgestuft aufgebaut. Die HAUPTerschließung (Planstraße A), d.h. die Straße über die alle Verkehre fließen müssen und über die die meisten Wohneinheiten

erschlossen werden, ist für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit 10 m Breite vorgesehen, so dass ein beidseitiger Gehweg und der Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bzw. Einsatzfahrzeug möglich ist. Die Haupteerschließung verläuft in Ringform von der östlichen zur westlichen Anbindung an die Landstraße. Die davon abgehenden Stichstraßen (Planstraßen B, C, E und F) verfügen meist über eine Breite von 7,0 m, hier ist ein einseitiger Gehweg möglich. Lediglich die nach Osten entlang des Parkplatzes abgehende Straße ist 7,25 m breit, damit hier je nach Ansiedlungen im urbanen Gebiet ein breiter Gehweg vorgesehen werden kann. Die Planstraße F ist leicht breiter, damit hier eine entsprechende Notausfahrt möglich ist. In der Mitte des Plangebietes ist ein verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße D) vorgesehen, der die Bebauung oberirdisch für Fußgänger und Radfahrer erschließt. Das Befahren mit Rettungsfahrzeugen soll möglich sein. Im Übrigen bleibt die Straße von Autoverkehr frei. Die Erschließung mit motorisiertem Individualverkehr soll ausschließlich über eine Tiefgarage unterhalb des WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgen. Damit erhält der verkehrsberuhigte Bereich einen Aufenthalts- und Spielzonencharakter. Die Planstraße G ist ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich, aber mit Autoverkehr festgesetzt. Die Straße mündet in einen Platz, der auch zum Spielen und Aufenthalt geeignet ist. Die Wenderadien für Müllfahrzeuge müssen bei einer eventuellen Möblierung allerdings freigehalten werden. Am Ende des Platzes sind Parkplätze vorgesehen, damit der Platz an sich nicht zugeparkt wird.

Fußwegeanbindungen sorgen im gesamten Plangebiet für kurze Wege. Insbesondere für Kinder- und Jugendliche sowie mobilitätseingeschränkte Personen sind auch aufgrund der flachen Topografie damit gefahrlose Verbindungen innerhalb des Plangebiets und nach außen möglich. Für den ruhenden Verkehr ist der große Parkplatz unmittelbar bei der östlichen Zufahrt vorgesehen und im Westen an zwei Stellen Parkplätze für Besucher.

Im weiteren Verfahren werden in die Planzeichnung Sichtfelder eingetragen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder sowie Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

Leitungsgebundene Erschließung

Eine leitungsgebundene innere Erschließung ist derzeit nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser wird über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt. In den öffentlich abrufbaren Portalen ist ein Wasserrecht zur Entnahme aus dem Grundwasser erkennbar. Nach derzeitigem Sachstand ist davon auszugehen, dass die Anlagen im Gebiet ordnungsgemäß zurückgebaut werden müssen. Die zuständigen Wasserbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Mitteilung gebeten. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit keine separate Fläche reserviert. Städtebaulich wird angestrebt die Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht in oberirdischen technischen Bauwerken vorzunehmen, sondern entweder in die Grünflächen zu integrieren oder unterirdisch. Hier werden im weiteren Planverfahren auf der Grundlage eines Bodengutachtens und einer entsprechenden Fachplanung zur Entwässerung die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu konkretisieren sein.

Hinsichtlich der Wasserversorgung wird der Versorger im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden um Aussage zur Löschwasserdarstellung und Druck gebeten und die Versorgungsträger von Strom und Medien über Leistungsfähigkeit des Netzes.

Für die Wärmeversorgung wird angestrebt, das Plangebiet möglichst zentral über ein Nahwärmenetz (z.B. auf der Grundlage von Geothermie) zu versorgen. Ein Konzept hierzu soll ausgearbeitet werden. Bislang haben diese Bestrebungen keinen Einfluss auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Ggfls. wird der Bebauungsplan hier um entsprechende Flächen und/oder eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ergänzt werden müssen.

Hinsichtlich der Stromversorgung enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, die die künftigen Bauherren zu Maßnahmen für den Einsatz solarer Strahlungsenergie verpflichtet. Hier werden die lokalen Stromversorger im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Aussagen über die Netzkapazitäten bei der Einspeisung gebeten.

1.6.3 Geplante Art der Nutzung

1.6.3.1 Gemeinbedarfsfläche

Die Grundschule wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, weil nach derzeitigem Sachstand einer Erweiterung der Grundschule erforderlich ist. Damit soll eine Verbindung zum Plangebiet hergestellt werden.

Die Fläche für die potenzielle Erweiterung ist als urbanes Gebiet festgesetzt.

1.6.3.2 Urbanes Gebiet

In dem urbanen Gebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 (tlw.) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 (tlw.) und Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Weiterhin werden die zulässigen gewerblich Nutzung eingeschränkt.

- Lagerhäuser sind nur zulässig für die Lagerung von Material (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, fertig und halbfertig bezogene Teile), die für die eigene Produktion benötigt werden, sowie für unfertige Erzeugnisse (Halbfabrikate) und fertige Erzeugnisse (Fertigfabrikate) der eigenen Produktion.
- Lagerhäuser müssen in der Fläche gegenüber der Summe der Produktions- und Büroflächen eines Betriebsgeländes untergeordnet (unter 50 %) sein.

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze sind unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind als Freiflächenanlagen auf den Grundstücken nur als untergeordnete Nutzung in Kombination mit einem Betrieb zulässig. Die Nutzung von Photovoltaik als Hauptnutzung ist nur auf Gebäuden oder baulichen Anlagen zulässig.
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.)
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung und Werbeanlagen mit wechselnden, durchgehend bewegten oder blinkenden Werbebotschaften, bewegten Bildern, Filmen und Animationen sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen incl. Feingliederung der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein urbanes Gebiet aus Wohn- und gewerblicher Nutzung entsteht, wie es im Umfeld verträglich ist und die Wohnnutzung im Inneren des Plangebietes nicht stört. Mit dem Planungsziel einen nutzungsgemischten Stadtteil der kurzen Wege zu schaffen, wird dem gesetzgeberischen Verständnis zur Festsetzung eines ‚Urbanen Gebietes‘ Rechnung getragen. Die Planung soll durch die gute innere Erschließung und die Anbindung an den ÖPNV zu einer Reduzierung des Verkehrs beitragen.

Dabei werden über den Verkauf bzw. den Verbleib von Grundstücken bei der Stadt Mülheim-Kärlich für die Urbanen Gebiet MU1, MU 2 und MU 3 eine Mischung aus Wohnen und Büronutzung angestrebt, dabei ist insbesondere im MU 1 auch studentischen Wohnen eines der planerischen Ziele. In der städtebaulichen Konzeption ist innerhalb des MU 2 die Unterbringung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss denkbar. Die Nutzung für Wohngruppen für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen, Service-Wohnen bis hin zu einer Pflegeeinrichtung oder Tagespflege ist ebenfalls vorstellbar. Inwiefern diese Ziele im Bebauungsplan konkretisiert oder in der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Das urbane Gebiet MU 5 soll der Erweiterung der Grundschule dienen. Im Sinne einer Bebauungsplanung, die den demografischen Faktor berücksichtigt, wird hier keine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Damit ist eine Flexibilität in der Nutzung, bei dem Grundstück, das im Eigentum der Stadt verbleiben soll, gegeben, wenn z.B. einige Jahre nach Verwirklichung des Plangebietes ein Großteil der Kinder dem Grundschulalter entwachsen sind.

Das urbane Gebiet MU 4 steht nicht im Eigentum der Stadt, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht den Planungen des Eigentümers und diese wiederum fügt sich in das städtebauliche Konzept des Gesamtgebietes ein.

1.6.3.3 Allgemeines Wohngebiet

Der innere Bereich des Plangebietes wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1 und Nrn. 3 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet in einer Umgebung mit hoher Wohnqualität entsteht, die nicht durch Betriebe im Inneren und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen und ggfls. Verkehrsbelastung im Inneren beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

Diese Vorgehensweise ist bei dem großen Plangebiet auch möglich, weil hier die unzulässigen Nutzungen in dem umgebenden urbanen Gebiet zulässig sind.

1.6.3.4 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten

Am nördlichen Rand des Plangebietes, unmittelbar an die Bestandbebauung in der Eisenbahnstraße angrenzend, wird eine bauplanungsrechtliche Reservierung einer Fläche vorgenommen, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderfähig wären.

Diese angemessene große Fläche ist zum Großteil für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorgesehen. Die Fläche umfasst rund 1/8 der Baufläche und damit einen für eine Stadt mit hohem Nachfragedruck an Wohnraum angemessenen Anteil an dem Gesamtbaugebiet. Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, dass der betroffene Personenkreis besser mit Wohnraum versorgt werden kann. Die Regelung im Bebauungsplan dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses planerischen Ziels und ist somit unabhängig von der späteren Vergabe der Grundstücke bindend. Demnach könnte von dieser Vorgabe nur durch eine Bebauungsplanänderung mit einem ordnungsgemäßen Verfahren abgewichen werden.

1.6.3.5 Grünflächen

Das Plangebiet beinhaltet mehrere größere und auch kleinere Grünflächen. Dabei konzentrieren sich die Grünflächen um den Bereich der Grundschule und Mehrzweckhalle. Unterhalb der Grünflächen verläuft der verrohrte Abschnitt von dem ehemaligen ‚Mülheimer Bach‘. Demnach wäre die Lage der Grünflächen auch für die Positionierung von integrierten oder unterirdischen Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung geeignet.

Die Grünanlagen tragen auch zu einer Verbindung zwischen den Bewohnern im Stadtteil mit den neuen Bewohnern bei. Hier soll Austausch und Kommunikation stattfinden und die Bewohner des Stadtteils können von dem neuen Quartier profitieren. Damit unterscheidet sich die

Konzeption des Plangebiets erheblich von denen üblicher Neubaugebiete am Ortsrand, die meist nur Wohnbebauung und maximal einen mehr oder weniger großen Spielplatz vorsehen. Die fußläufigen Verbindungen zwischen den einzelnen Baugebieten und nach Außen sind ebenfalls in Grünanlagen eingebettet. Die Grünflächen verfügen über eine Größe, die eine Grüngestaltung erlauben.

1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Wohneinheiten und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Wohneinheiten und die Bauweise orientieren sich an den geplanten Nutzungen und dem Immissionsschutz.

Tabelle 2: Zusammenstellung der Maße der baulichen Nutzung, Wohneinheiten, Gebäudelänge und überbaubarer Fläche

Baugebiet	Anmerkung	Festgesetzte GRZ	Überschreitung der GRZ	Geschosse	Höhe bei DN $\geq 22^\circ$ *	Wohneinheiten**	Bauweise, Gebäudelänge**	überbaubare Fläche
MU 1	Schallschutzriegel	0,6	20 %	V	12 - 15 m	./.	./.	Baulinien zur L 121 und nach Osten und Westen
MU 2	Schallschutzriegel	0,4	20 %	V	12 - 15 m	./.	./.	Baulinien zur L 121 und nach Osten und Westen
MU 3	tlw. Schallschutzriegel	0,5	30 %	IV	13 m	./.	./.	Baulinien zur L 121 nach Osten und Westen
MU 4		0,5	30 %	IV	13 m	./.	./.	Baugrenzen
MU 5	Grundschul-erweiterung	0,5	30 %	IV	13 m	./.	./.	Baugrenzen
WA 1		0,5	20 %	IV	13 m	8/4/2	18/10/10 40	Baugrenzen
WA 2		0,4	20 %	III	11 m	8/4/2	18/10/10 40	Baugrenzen
WA 3		0,4	30 %	III	11 m	6/3/2	18/10/10 40	Baugrenzen
WA 4		0,4	30 %	III	11 m	3/2/1	18/10/10 40	Baugrenzen
WA 5		0,4	30 %	III	11 m	-/2/1	18/10/10 40	Baugrenzen
WA 6		0,4	30 %	IV	13 m	6/3/2	--/10/10 40	Baugrenzen

* Bei Gebäuden mit Flachdach und flachgeneigten Dächern $< 22^\circ$ Dachneigung wird eine um 1,0 m niedrigere Gebäudehöhe als bei Gebäuden mit einer Dachneigung $\geq 22^\circ$ festgesetzt.

** Vordere Zahl für Einzelhäuser, mittlere Zahl für Doppelhaushälften, hintere Zahl für Gebäude in einer Hausgruppe (bei der Gebäudelänge zusätzlich maximale Länge einer Hausgruppe)

1.6.4.1 Allgemeines zur Überschreitung der Grundflächenzahl:

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sollen die notwendigen Stellplätze in einer gebietsübergreifenden Tiefgarage bzw. Garagenschoss untergebracht werden. Deshalb ist die zulässige Überschreitung der GRZ hier auf 20 % beschränkt. In den übrigen Gebieten (Ein- und Zweifamilienhausbau sowie WA 6 für bezahlbaren Wohnraum) werden die Stellplätze voraussichtlich oberirdisch angelegt, so dass hier eine Überschreitung bis 30 % zugelassen wird.

1.6.4.2 Allgemeines zur Höhe und Zahl der Vollgeschosse:

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen korrespondiert mit der Topografie und den Planungszielen zum Immissionsschutz. Bedingt durch die höhere Lage der ‚Landstraße‘ und der ‚Eisenbahnstraße‘ in Verbindung damit, dass die außenliegende Bebauung für die innere Bebauung abschirmend wirken soll und eine urbane Nutzung zulässt, ergibt sich eine Staffelung der Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit von außen nach innen niedriger werdend. Bei Neubaugebieten am Ortsrand ist es oft ein gestalterisches Ziel die Gebäudehöhe mit niedrigeren Gebäuden in Richtung freie Landschaft zu staffeln, um eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen. Dies ist bei der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht notwendig.

Die textlichen Festsetzungen enthalten unter den gestalterischen Festsetzungen eine Regelung zur Gestaltung des obersten Vollgeschosses. Demnach ist bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bei Ausnutzung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse das oberste Vollgeschoss um mindestens 1 m gegenüber allen Fassaden zurückzusetzen. Demnach wirkt das oberste Vollgeschoss von außen betrachtet wie ein Staffelgeschoss, muss aber nicht die Vorgaben der Landesbauordnung (weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses) einhalten, um kein Vollgeschoss zu bilden. Optisch entstehen damit keine V, IV oder III Vollgeschosse, sondern jeweils ein Geschoss weniger mit zurückgesetztem obersten Vollgeschoss. Das wiederum entspricht im Wesentlichen der Umgebungsbebauung.

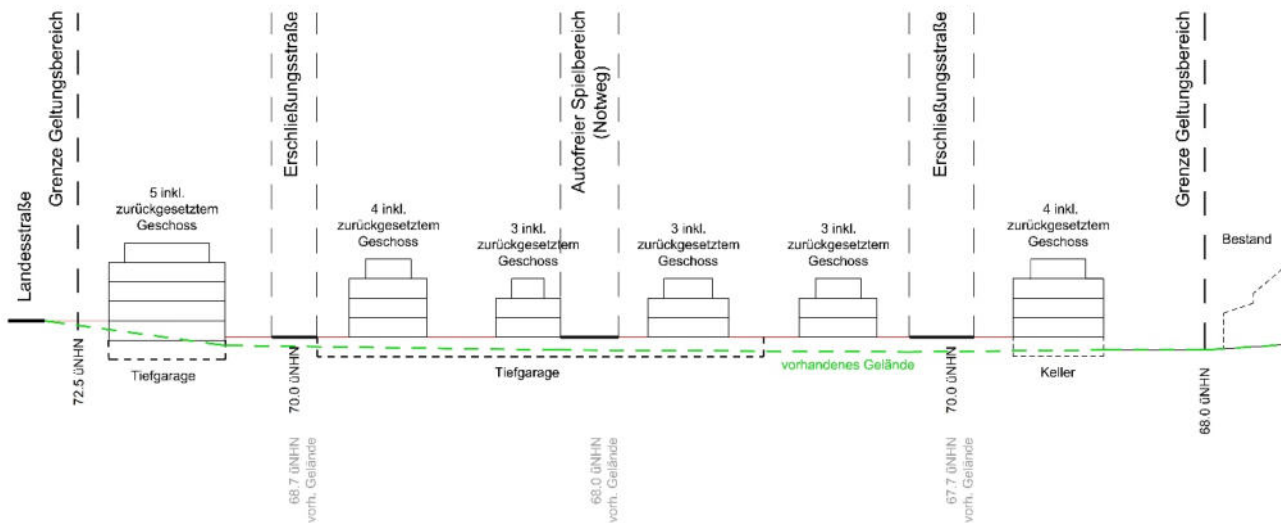
Die Ermittlung der Gebäudehöhe ergibt sich aus folgenden Annahmen zum modernen Wohnungsbau.

Tabelle 3: Ermittlung der Gebäudehöhe am Beispiel eines Flachdachgebäudes

Geschoss	Bauteil	übliche Höhe bei Neubauten
	Bodenplatte:	0,25
	Fußboden KG:	0,17
	Lichte Raumhöhe KG	2,33
	Decke KG:	0,20
1. Vollgeschoss	Fußboden EG:	0,21
	Lichte Raumhöhe EG:	2,79
	Decke EG:	0,20
2. Vollgeschoss	Fußboden 1. OG:	0,17
	Lichte Raumhöhe 1. OG:	2,58
	Decke 1. OG	0,20
3. Vollgeschoss (zurückgesetzt)	Fußboden 2. OG:	0,17
	Lichte Raumhöhe 2. OG:	2,58
	Decke 2. OG mit Dachdämmung und Attika	0,80
Höhe ab Oberkante Decke KG bzw. Tiefgarage bzw. Bodenplatte zzgl. 1 bis 2 Stufen (30 cm) ins Erdgeschoss zum Schutz vor Starkregen		10,00*

* Laut der Textlichen Festsetzung 1.2.3 ist für Gebäude mit Flachdach und flachgeneigten Dächern < 22° Dachneigung eine um 1,0 m niedrigere Gebäudehöhe als bei Gebäuden mit einer Dachneigung ≥ 22° festgesetzt. Daher ist bei Flachdachgebäuden mit 3 Vollgeschossen (oberstes zurückgesetzt) und 11 m in der Nutzungsschablone eine Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Abbildung 17: Schemaskizze zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit



(eigene Darstellung auf Grundlage auf einer topografischen Geländeaufnahme)

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig. Dabei wird diese mögliche Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf 5 qm Grundfläche pro Gebäude beschränkt. Damit wird für diese besonderen Anlagen der erforderliche Spielraum geschaffen, ohne dass die Gesamthöhe angehoben werden muss.

1.6.4.3 Allgemeines zu den Wohneinheiten:

Insgesamt ist in dem gesamten Plangebiet nicht mit günstigen Grundstückspreisen zu rechnen (Breite der Erschließung, hoher Anteil an Grünflächen und nicht vermarktbar Flächen, Anforderungen an den Schallschutz, beabsichtigte zentrale Wärmeversorgung etc.). Zusätzlich enthält der Bebauungsplan ein überdurchschnittliches Maß an klimaschützenden Festsetzungen. Die Stadt ist bestrebt die Grundstückspreise möglichst niedrig zu halten, dennoch ist davon auszugehen, dass der Preis pro Quadratmeter höher liegen wird als in den umliegenden Ortsgemeinden. Für den Verfahrensschritt wurde daher eine Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten gewählt, die einen Mittelweg zwischen wirtschaftlicher Vertretbarkeit und Anwachsen der Einwohnerzahl im Stadtteil sucht. Ausweislich der Beratungen in den städtischen Gremien handelt es sich insbesondere bei der Festsetzung der Wohneinheiten um einen Diskussionspunkt, der für die kommenden Verfahrensschritte erst abschließend festgelegt wird.

1.6.4.4 Begründung zu den einzelnen Baugebieten:

Für **alle urbanen Gebiete** gilt:

Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe ist aus Gründen des Immissionsschutzes für die dahinterliegende Bebauung erforderlich. Zudem handelt es sich hier wegen der Anforderungen an den passiven Schallschutz voraussichtlich um kostenintensivere Gebäude (insbesondere im MU 1 und MU 2), so dass die jeweilige Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe auch zugelassen wird, um die Baukosten optimieren zu können. Aus gleichem Grund wird auch keine Vorgabe zu der Zahl der Wohneinheiten getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gehalten, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Platzierung der Hauptnutzung auf dem Baugrundstück des Plangebiets zu ermöglichen. Lediglich dort, wo es zum Schallschutz erforderlich ist, werden Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen und Baulinien halten meist 3 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche bzw. zu den äußeren Rändern des Plangebiets ein.

Das **Urbane Gebiet MU 1** ist relativ schmal geschnitten und soll durchgängig bebaut werden. Demnach ist hier eine Grundflächenzahl von 0,6 erforderlich. Zur Landstraße und zu den beiden Zufahren sind Baulinien festgesetzt, damit zum Immissionsschutz ein geschlossener Baukörper entsteht. Die Baugrenzen sind großzügig gehalten, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Platzierung der Hauptnutzung auf dem Baugrundstück des Plangebiets zu ermöglichen. Lediglich dort, wo es zum Schallschutz erforderlich ist, werden Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen und Baulinien halten 3 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche bzw. zu den äußeren Rändern des Plangebiets ein.

Das **Urbane Gebiet MU 2** ist großzügiger geschnitten, so dass hier eine GRZ von 0,4 ausreichend ist. Die Baulinien sind hier auch aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt.

Das **Urbane Gebiete MU 3** ist hinsichtlich der Tiefe für den Geschosswohnungsbau ebenfalls relativ kurz und die Gebäude müssen aus Gründen des Schallschutzes den Raum zwischen den Baulinien ausfüllen, so dass hier eine GRZ von 0,5 angemessen ist.

Das **Urbane Gebiet MU 4** ist nicht im Eigentum der Stadt und soll hinsichtlich der zulässigen Maße der baulichen Nutzung nicht schlechter gestellt werden als die weiter westlich in der Eisenbahnstraße liegenden urbanen Gebiete MU 3.

Das **Urbane Gebiet MU 5** ist für eine Grundschulerweiterung und/oder sonstige soziale/kulturelle Einrichtungen, die noch nicht näher bestimmt werden können, vorgesehen. Daher ist hier auch eine GRZ vom 0,5 angemessen.

Die Grundflächenzahl liegt damit jeweils unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Ggf. wird im weiteren Planverfahren, auch je nach Interesse an den voraussichtlich schwierig zu vermarktenden Grundstücken in MU 1 und MU 2 eine Korrektur nach oben erfolgen müssen.

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3** sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig gehalten, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Platzierung der Hauptnutzung auf dem Baugrundstück des Plangebiets zu ermöglichen.

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6** sind die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls großzügig gehalten, füllen aber nicht die gesamte Baufläche mit Ausnahme der Grenzabstände aus. Damit wird ein Mindestmaß an Struktur im Hinblick auf die Positionierung erreicht und die Gärten bzw. der Abstand zu den Gärten der Nachbarn wird freigehalten.

Das **Allgemeinen Wohngebiet WA 1** liegt unmittelbar hinter dem hohen abschirmenden Gebäude im MU 1 entlang der Landstraße. Zur Wahrung der Proportionen ist daher lediglich ein Geschoss und 2 m Gebäudehöhe weniger festgesetzt. Der Unterschied in der Gebäudehöhe würde ansonsten unverhältnismäßig wirken. Wegen der Kosten für die Tiefgarage und die eher unvorteilhafte Lage im Schatten des Gebäudes MU 1 ist hier der Vorschlag für die maximale Zahl der Wohneinheiten relativ hoch.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** ist eine nochmal um ein Geschoss und 2 m niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt Die Anzahl der Wohneinheiten wurde wegen der auch hier hohen Baukosten wegen der Tiefgarage nicht reduziert. Ein Geschoss bzw. eine 2 m niedrigere

Gebäudehöhe ist aber unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit vertretbar, weil hier die Wohnqualität in der Spielstraße höher sein wird als im WA 1.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA 3** ist die gleiche Geschossigkeit und Gebäudehöhe festgesetzt, wie im WA 2, allerdings sind weniger Wohneinheiten zulässig. Dies ist angemessen, weil hier die Kosten für die Tiefgarage nicht anfallen.

Das **Allgemeine Wohngebiet WA 4** entspricht im Wesentlichen den Zulässigkeiten eines Neubaugebietes am Ortsrand. Wegen der innerörtlichen Lage und den Ausführungen in Kapitel 1.6.4.3 werden allerdings in Einzelhäusern bis zu 3 Wohneinheiten zugelassen.

Das **Allgemeine Wohngebiet WA 5** entspricht im Wesentlichen ebenfalls den Zulässigkeiten eines Neubaugebietes am Ortsrand. Allerdings ist hier eine kleinteiligere Parzellierung geplant, um auch kleinere und damit in der Summe günstigere Grundstücke anbieten zu können. Die Stadt Mülheim-Kärlich liegt unmittelbar angrenzend zur Stadt Koblenz, so dass hier mittlerweile auch Gebäude in Hausgruppen marktfähig sind. Im Bereich der Planstraße G mit Platz am Ende der Straße soll die dichtere Bebauung zusätzlich aus stadtgestalterischen Gründen auch für eine Fassung der Raumkanten zur Straße und dem Platz dienen.

Das **Allgemeine Wohngebiet WA 6** ist für Gebäude mit 60 % der Geschossfläche für förderfähigen Wohnraum reserviert. Die Geschossigkeit und die Zahl der Vollgeschosse ist hier wegen der unmittelbaren Nähe der Gebäude in der Eisenbahnstraße, die entsprechend topografisch höher liegen, mit 4 Vollgeschossen (incl. zurückgesetztem Geschoss) und 13 m Gebäudehöhe bzw. 12 m bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach, wieder angehoben. Die Zahl der Wohneinheiten wurde aber bewusst analog der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Planstraße A gewählt, damit die Gebäude gut in das Quartier und den Stadtteil eingebunden werden.

1.6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

1.6.6 Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Festsetzung mit Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie aufgenommen. Nach der Festsetzung sind bei der Errichtung von Wohngebäuden sowie deren baulicher Erweiterung bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf mindestens 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen vorzusehen. Dabei bleiben Regelungen aus dem Energiefachrecht, die über obige Festsetzung hinausgehen, unberührt. Sofern sich allerdings Regelungen aus dem Energiefachrecht dahingehend ändern, dass sie weitergehen, als die Festsetzung des Bebauungsplans sind diese anzuwenden, ohne, dass der Bebauungsplan nochmals einer Änderung bedarf.

Diese Festsetzung dient dem Belang des Klimaschutzes, der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB insbesondere zu berücksichtigen ist. Zusätzlich wird § 1 Abs. 6 Nr. 7f) und auch § 1 Abs. 6 Nr. 8e) BauGB Rechnung getragen.

Die verbindliche Vorgabe ist auf 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen beschränkt. Damit ist die Verhältnismäßigkeit der einschränkenden Festsetzung gegenüber den Belangen der Baufreiheit und insbesondere der Kosten für die Bauherren angemessen. Hierbei wird in der Abwägung auch berücksichtigt, dass die Pflicht zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie den Erwerbern der Grundstücke bekannt sein wird und somit keine unvorhergesehen Mehrkosten auf die künftigen Eigentümer zukommen.

Die Festsetzung auf das Mindestmaß von 60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen sorgt dafür, dass genügend Energie für den Eigenbedarf erzeugt und ein ggfls. entstehender Überschuss eingespeist werden kann. Zusätzlich wird damit nicht vorgegeben, dass ein Gebäude mit stärker geneigtem Dach zwingend traufständig zur Straße errichtet werden muss. Es werden dann (nach derzeitigem Sachstand der Festsetzungen) auch giebelständige Gebäude, oder Gebäude mit Zeltdach möglich sein, auf denen eine unbesonnte Nordhälfte des Daches entsteht.

Die Stadt Mülheim-Kärlich liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017, für die der Grundsatz G 74 gilt (siehe Kapitel 1.4.3.2)

Die Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung können zur Versorgungssicherheit beitragen. Mit der neu aufgenommenen Festsetzung wird daher sowohl den Belangen des Klimaschutzes bzw. Immissionsschutzes als auch der Wirtschaft entsprochen.

1.6.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In einem frühen Planungsstadium, d.h. im Rahmen einer Machbarkeitsstudie und vor Erwerb des Areals wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass insbesondere der Verkehrslärm von der B 9 in das Plangebiet hineinstrahlen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete und allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Es ist zu prüfen, welche Maßnahmen zu einer (annähernden) Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 beitragen können.

Eine Möglichkeit ist das Einhalten von **Schutzabständen**, diese wären aber so großzügig, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tag von 55 dB(A) und der Nachtwert von 45 dB(A) bei Berücksichtigung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms innerhalb des Plangebietes überhaupt nicht eingehalten werden kann. Diese Möglichkeit schied daher aus.

Da dies offensichtlich war, werden in der schalltechnischen Untersuchung seitens des Gutachters Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschimmissionen durch eine Schallschutzwand entlang der Bundesstraße und der Bahnlinie jeweils als Verlängerung der bestehenden Schallschutzwände vorgeschlagen. Auch mit einer Lärmschutzwand lassen sich die jeweiligen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes nicht einhalten. Daher ist in jedem Fall die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich.

Da sich seit der Erstellung des Gutachtens die Berechnungsgrundlage geändert hat (das Gutachten wurde auf der Grundlage der RLS-90 gerechnet, zwischenzeitlich ist die RLS-19 anzuwenden) und neue Daten aus aktuelleren Verkehrszählungen vorliegen wird derzeit eine neue schalltechnische Untersuchung erstellt, die dann für die weitere Planung, Abstimmung mit

dem Landesbetrieb Mobilität etc. die Grundlage für Festsetzungen und eine Abwägung der unterschiedlichen Belange bilden wird. Die Festsetzungen zum Schallschutz 1.10 und die bedingte Festsetzung 1.11 sind daher momentan nur Platzhalter.

1.6.8 Gestalterische Festsetzungen

Um die Flexibilität der Bauherren nicht zu stark einzuschränken, sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung ist aber auf 42° beschränkt. Noch steilere Dächer sind untypisch für die Region.

Bei einzelnen Baukörpern, die die Gebäudehöhe und die Vollgeschossigkeit ausnutzen, muss das oberste Vollgeschoss bei einer Dachneigung von < 22° an allen Fassadenseiten um mind. 1 m zurückspringen (siehe auch Kapitel 1.6.4.2).

Darüber hinaus werden Regelungen zur Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses dahingehend getroffen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig sind, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Da Flachdächer nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, gilt diese Festsetzung hier nicht.

Dächer auf Haupt-/Wohngebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 22° sind nur als vollständig begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung darf nur auf den Dachteilen entfallen, die für Solarenergie genutzt werden. Mit dieser Festsetzung wird den Belangen des Klimaschutzes und der Regenwasserrückhaltung, d.h. der Pufferung von Regenwasser im Ereignisfall, Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden gestalterischen Festsetzungen für Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Bepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Auch hierdurch soll dem Gebiet ein offener Charakter verliehen werden. Aus gestalterischen Gründen sind ortsuntypische Einfriedungsmaterialien nicht zulässig.

Festsetzungen werden auch zur Gestaltung der Vorgärten getroffen, auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Städtebauliche Gründe sind auch Anlass für die Einhausung der Abfallbehälter (mittlerweile bis zu 4 unterschiedliche Wertstoffbehälter pro Haushalt).

1.6.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße, d.h. nach der anzunehmenden Zahl an Personen innerhalb einer Wohnung. Dabei müssen alle notwendigen Stellplätze frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgassen verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet. Über die Zahl der notwendigen Stellplätze hinaus (freiwillige Stellplätze) müssen das Kriterium der freien Anfahrbarkeit nicht erfüllen.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Es soll eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die zwischen der Lage an einer akzeptablen Anbindung an den ÖPNV und den Gewohnheiten des ländlichen Raums vermittelt. Gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen. Daher richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze an der Größe der jeweiligen Wohneinheiten.

1.6.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

1.6.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in qm	Anteil(%)
Geltungsbereich	101064	0,00
Gesamt (ohne äußere Verkehrsflächen, Zufahrt Schöne Aussicht und Grundstück an der Eisenbahnstraße (Alteigentum) und Grundschule)	91680	100%
Allgemeine Wohngebiete	46609	50,84%
Wohngebiete WA 1 und WA 2 (mit Tiefgarage) Wohneinheiten 8 - 4 - 2	10371	11,31%
Wohngebiete WA 1 Wohneinheiten 8 - 4 - 2	578	0,63%
Wohngebiete WA 3 Wohneinheiten 6 - 3 - 2	6319	6,89%
Wohngebiete WA 4 Wohneinheiten 3 - 2 - 1	13946	15,21%
Wohngebiete WA 5 (nur Doppelhaushälften und Hausgruppen) Wohneinheiten -- - 2 - 1	7299	7,96%
Wohngebiet WA 6 (bezahlbarer Wohnraum) Wohneinheiten 6 - 3 - 2	8096	8,83%
Urbane Gebiete (ohne Grundschulerweiterung)	16080	17,54%
Urbanes Gebiet MU 1 (Schallschutzbebauung an L 121)	7804	8,51%
Urbanes Gebiet MU 2 (evtl. mit Kita)	5436	5,93%
Urbane Gebiete MU 3 (Eisenbahnstraße)	2841	3,10%
Vermarktbare Fläche	62689	68,38%
MU 5 (voraussichtlich Grundschulerweiterung)	3280	3,58%
Verkehrsflächen gesamt incl. Parkplätze und Wege	17896	19,52%
Straßenverkehrsflächen	10630	11,59%
Planstraße A	5294	
Planstraße B	1614	
Planstraße C	588	
Planstraße E	2289	
Planstraße F	311	
Mülltonnenabstellfläche (für Planstraße F)	26	
Straße zur Grundschule (ggfls. Ausbau)	508	
Verkehrsberuhigte Bereiche	2781	3,03%
Autofreier Bereich Planstraße D	1601	
Verkehrsberuhigter Bereich Planstraße G	1180	

Bezeichnung	Größe in qm	Anteil(%)
Parkplätze	2155	2,35%
großer Parkplatz (ca. 77 Stellplätze)	1968	
Quartiersparkplatz Planstraße G (6 Stellplätze)	89	
Quartiersparkplatz Planstraße E (6 Stellplätze)	98	
Wege	2331	2,54%
Grünflächen	7813	8,52%
Bolzplatz (ggfls. Kleinspielfeld)	1418	
Park mit Spielplatz	1213	
Bolzplatz/Spielplatz (Ende Planstraße G)	448	
kleiner Park (Ende Planstraße G)	545	
übrige Grünflächen	4189	
Innerhalb des Geltungsbereiches, aber nicht eingerechnet	9384	
Urbanes Gebiet MU 4 (Alteigentum an der Eisenbahnstraße)	3223	
Flächen für den Gemeinbedarf (Grundschule)	1548	
L 121	4390	
Planstraße H (Schöne Aussicht)	223	

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird im Anschluss an das Verfahren keine Bodenordnung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen.

Die Vergabekriterien für Grundstücke und der Verkaufspreis werden von der Stadt zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potenzielle Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil, um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des

Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Urmitz-Bahnhof Mitte“ aufzustellen.

Anlass dafür ist, dass das Betriebsgelände eines bimsveredelnden Betriebes an einen anderen Standort verlagert werden soll. Das Areal soll nachgenutzt werden. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der planerischen Zielvorstellungen der Stadt scheidet eine industrielle Nutzung mittlerweile aus. Daher sollen hier Flächen zur Wohnnutzung und für eine stadttypische Nutzungsmischung mit der Möglichkeit für Dienstleistungen, Kinderbetreuung, die Erweiterung einer Grundschule, ggfls. Seniorenbetreuung usw. mit einem Angebot an Grün-, Sport- und Spielflächen entstehen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Ausführliche Angaben zu den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans können dem städtebaulichen Teil der Begründung entnommen werden.

Die Bauleitplanung betrifft eine Fläche von 101.064 m². Dabei handelt es sich überwiegend um das Betriebsgelände eines Baustoffwerks. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de/)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste)
- Mobilitätsatlas Rheinland-Pfalz (<https://mwvlw.rlp.de/themen/verkehr/mobilitaetsatlas-rheinland-pfalz>)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mayen-Koblenz (Stand 2020)
- Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Vorentwurf)
- Gutachten Nr. 5358, Machbarkeitsstudie für ein geplantes Baugebiet „Zwischen Eisenbahnstraße und L 121“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Schalltechnische Untersuchung. Bearbeitung: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll, Stand 31.03.2020
- Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 5358, Machbarkeitsstudie für ein geplantes Baugebiet „Zwischen Eisenbahnstraße und L 121“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Schalltechnische Untersuchung. Bearbeitung: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll. Stand 17.09.2020

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange vorerst wie folgt festgelegt:

Tabelle 5: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen; Durchführung faunistischer Untersuchungen und Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz im weiteren Verfahren
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Durchführung schalltechnischer Untersuchungen. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	--
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	--
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	--
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Der räumliche Umfang der Umweltprüfung beschränkt sich auf den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Tabelle 6: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von öffentlichen Grünflächen • Vorgaben zur Anpflanzung von standorttypischen Laubgehölzen • Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Gebiets (Anteilsbepflanzung in den Baugebieten, Begrünung von Stellplatzanlagen, Dach- und Fassadenbegrünung) • Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten • Durchführung faunistischer Untersuchungen • Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Rahmen eines Artenschutzbeitrags • Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
	Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung 	Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.
	FFH-/Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. 	Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich nicht im näheren Umfeld.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	<p>Fachplanerische Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächennutzungsplanung Verbandsgemeinde Weißenthurm Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz 	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet Die planungsrelevante Fläche ist überwiegend als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Im östlichen Abschnitt sind „Wohnbauflächen“ dargestellt. Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS) trifft im Bereich des Plangebiets die Darstellung „Siedlungen“. 	<p>Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan nur teilweise überein. Der FNP wird daher im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Die Planung entspricht den Darstellungen der Zielekarte.</p>
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden Nutzung der Möglichkeiten einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang 	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung durch Umnutzung eines weitgehend bereits befestigten Werksgeländes Verzicht auf Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens Abwehr schädlicher Bodenveränderungen 	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung durch Umnutzung eines weitgehend bereits befestigten Werksgeländes Begrenzung der überbaubaren Flächen, Minderung des Anteils an zulässigerweise zu versiegelnden bzw. zu überbauenden Flächen gegenüber dem derzeitigen Zustand Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>Landeswassergesetz (LWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Minderung des Anteils an zulässigerweise zu versiegelnden bzw. zu überbauenden Flächen gegenüber dem derzeitigen Zustand Vorgaben zur Dachbegrünung zur Rückhaltung Vorgaben zur Verwendung versickerfähiger Beläge für Stellplätze,

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
			<p>Zuwegungen usw., Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung einer Fachplanung für das Oberflächenflächenwasser im weiteren Verfahren
Klima, Luft	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Klimaschutzgesetz (KSG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8e) BauGB • Gewährleistung der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV)) 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Maßnahmen für den Einsatz solarer Strahlungsenergie • Festsetzung von öffentlichen Grünflächen • Vorgaben zur Anpflanzung von standorttypischen Laubgehölzen • Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Gebiets (Anteilsbepflanzung in den Baugebieten, Begrünung von Stellplatzanlagen, Dach- und Fassadenbegrünung) • Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung in einem frühen Planungsstadium • Erstellung einer neuen schalltechnischen Untersuchung auf Basis aktueller Berechnungsgrundlagen und neuer Daten aus aktuelleren Verkehrszählungen • Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen
Land-schaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Gebiets (Anteilsbepflanzung in den Baugebieten, Begrünung von Stellplatzanlagen, Dach- und Fassadenbegrünung) • Vorgaben zur Anpflanzung von standorttypischen Laubgehölzen • Festsetzung von öffentlichen Grünflächen • Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenzone • Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern • Vorgaben für Werbeanlagen • Begrenzung der Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
Mensch und Gesundheit	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung in einem frühen Planungsstadium • Erstellung einer neuen schalltechnischen Untersuchung auf Basis aktueller Berechnungsgrundlagen

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8e) BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> und neuer Daten aus aktuelleren Verkehrszählungen Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen
	Klimaschutzgesetz (KSG)	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistung der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Maßnahmen für den Einsatz solarer Strahlungsenergie
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen 	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Plangebiets; siehe Pkt. „Landschaftsbild“

2.1.6 Planungsalternativen -

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches

Anlass der vorliegenden Planung ist die Nachnutzung eines Industriegeländes. Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Die Planung entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Somit erübrigt sich die Betrachtung von Planungsalternativen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ **auch** in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Das etwa 10 Hektar große Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalweitung“. Es befindet sich im Mülheim-Kärlicher Stadtteil „Urmitz-Bahnhof“, welcher sich nördlich der Bundesstraße 9 um die im Jahr 1870 eröffnete Haltestelle entwickelt hat.

Bei der Fläche handelt es sich weitestgehend um das Betriebsgelände eines Baustoffwerks (bimsveredelnder/ bimsverarbeitender Betrieb). Eine Teilfläche im Osten des Betriebsgeländes wurde bereits vorübergehend geräumt.

In den Geltungsbereich einbezogen wurden auch das Gelände der Grundschule St. Peter und Paul sowie Abschnitte der `Landstraße` (Landesstraße 121).

Die nördliche Grenze des Plangebiets wird durch die `Eisenbahnstraße`, welche parallel zur Bahnstrecke Köln-Koblenz verläuft, bzw. Bebauung an dieser Straße gebildet.

Die südliche Grenze bildet die `Landstraße` bzw. die parallel verlaufende Bundesstraße 9. Über die `Landstraße` ist das vorliegende Betriebsgelände verkehrlich angebunden.

Östlich und westlich des Plangebiets befinden sich Siedlungsflächen mit dem Charakter eines Wohn- und Mischgebiets.

Relief

Das Gelände liegt im Niederterrassenbereich des Rheins. Die Geländehöhen liegen zwischen rund 68 und 72 m ü.NN.

Die natürliche Geländegestalt wurde jedoch anthropogen verändert. Das Betriebsgelände liegt tiefer als die angrenzenden Verkehrsflächen. Höhenunterschiede werden durch Mauern oder Böschungen abgefangen.

Abbildung 18: Schrägluftbildaufnahme des Werksgebietes in Blickrichtung Osten → Westen



(eigene Aufnahme, Befliegung 28.03.2022)

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die planungsrelevanten Flächen sind vollständig anthropogen überformt.

Das Gelände wird derzeit weitgehend als Betriebsgelände eines bimsveredelnden Betriebs genutzt. Dabei wird der westliche Teil des eingefriedeten Geländes seit einigen Jahren lediglich

als Lagerplatz genutzt. Der östliche Teil war zwischenzeitlich geräumt und wird aber derzeit wieder als Lagerplatz genutzt.

Entsprechend überwiegen im Plangebiet vegetationslose Lagerflächen für Bimssteinprodukte und Fahrwege, welche aus stark verdichtetem Mineralgemisch bestehen, sowie Halden aus Natursteinmaterial, Betriebsgebäude, Förderbandanlagen, Siebanlagen und ein Verwaltungsgebäude. Einige Betriebsgebäude stehen leer.

In den Geltungsbereich einbezogen wurden auch das Gelände der Grundschule St. Peter und Paul sowie Abschnitte der `Landstraße“ (Landesstraße 121).

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)** im Gebiet, welches im Niederterrassenbereich des Rheins liegt, ist der Stieleichen-Hainbuchenwald (Silikat) basenreicher Feuchtstandorte der Tieflagen in der frischen Variante.

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand der Kartierung ist Dezember 2022.):

Folgende Einzelstrukturen befinden sich im Gebiet:

- Lagerplatz, unversiegelt (HT3), ohne Vegetation (oq1)

Unter diesen Typ fallen Lagerflächen, Hof-/Rangierflächen und Fahrwege, welche aus stark verdichtetem Mineralgemisch (Lavaschüttung) bestehen und weite Teile des Betriebsgeländes einnehmen. Diese stark verdichteten Flächen sind vegetationslos.

Unter diesen Nutzungstyp fällt auch die bereits geräumte Teilfläche im Osten des Geländes. Auf den Lagerflächen werden Bimssteinprodukte gelagert, zudem finden sich Halden aus abgelagerten Schüttgütern (Bims/Natursteinmaterial). Vereinzelt sind die Halden durch Beton-Fertigelemente abgetrennt.

Abbildung 19: vegetationslose Lager-/Hofflächen



(eigene Aufnahmen)

- Lagerplatz, unversiegelt (HT3), lückige Vegetationsdecke (oq);

Teilflächen im Westen des Betriebsgeländes werden seit einigen Jahren nur als Lagerplatz genutzt und entsprechend kaum befahren.

Dort und auch partiell im östlichen, bereits geräumten Teil des Betriebsgeländes hat sich eine zumeist lückenhafte, krautige Hochstauden- zw. Pionierfluren mäßig trockener, substratarmer Standorte entwickelt. Bereichsweise ist ein hoher Neophytenanteil zu verzeichnen.

Es dominieren Arten des Artemisietalia vulgaris.

Bereichsweise ist eine ansetzende Verbuschung mit Pioniergehölzen und dem Neophyt *Schmetterlingsflieder* zu verzeichnen.

Typische Arten sind Kleiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Acker-Gauchheil (*Anagallis arvensis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Einjähriger Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Breitwegerich (*Plantago major*), Kleine Brunelle (*Prunella vulgaris*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla neumanniana*), Walderdbeere (*Fragaria vesca*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wegwarte (*Cichorium intybus*).

Die ansetzende Verbuschung wird geprägt von Schmetterlingsflieder (*Buddleia davidii*), Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*).

Abbildung 20: Lagerflächen mit schütterer Ruderalvegetation im Westen des Betriebsgeländes



(eigene Aufnahmen)

- Lagerplatz, versiegelt (HT4);

Hierzu zählen bituminös oder mittels Betonpflaster befestigte Fahrwege, welche durch das Betriebsgelände verlaufen.

- Gebäude (HN1):

Innerhalb des Werksgeländes befinden sich mehrere Baukörper:

- Im Gelände befinden sich mehrere Hallen (geschlossen) mit unterschiedlichen Dimensionen. Hauptgebäude ist eine Produktionshalle mit über 3.000 m² Grundfläche. Bei den Hallen handelt es sich teils um Gebäude in Massivbauweise, teils um Stahlkonstruktionen mit Verschalung. Die Hallen weisen Sattel- und Pultdächer auf. Die Hallen im westlichen Teil des Geländes stehen leer.
- Neben geschlossenen Hallen finden sich auch seitlich offene Unterstände für Maschinen, Fahrzeuge usw. Diese weisen Pultdächer, teils auch Bogendächer auf.
- Im Nordosten befindet sich eine ehemalige Schreinerei mit ca. 250 m² Grundfläche; das Gebäude steht seit Jahren leer.
- An der Eisenbahnstraße liegt ein mehrgeschossiges Verwaltungs-/Bürogebäude. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, Walmdach.

Stand 2024 sind einzelne der Betriebsgebäude in der Örtlichkeit bereits abgebrochen worden. Zu diesem Nutzungstyp zählen auch Container, Förderbandanlagen, Siebanlagen und Silos im Betriebsgelände.

Abbildung 21: Beispiele für Gebäude innerhalb des Betriebsgeländes



(eigene Aufnahmen)

Ein weiteres Gebäude ist das zweigeschossige Schulgebäude der Grundschule St. Peter und Paul. Die Grundfläche beträgt ca. 500 m².

Abbildung 22: Schulgebäude



(eigene Aufnahme)

Zu diesem Nutzungstyp zählen auch Gartenhütten aus Holz im Schulgarten sowie einer angrenzenden Gartenbrache.

- Verfugte Mauer, Betonmauer (HN4)

Hierunter fallen Mauern zum Abfangen von Höhenunterschieden sowie Einfriedungsmauern in den Randbereichen des Geländes. Partiiell sind diese mit Efeu bewachsen.

- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)

An der Grundschule St. Peter und Paul befindet sich ein versiegelter Schulhof (Betonpflaster, Fallschutzplatten) mit Kleinspielfeld. Das Gelände ist mit Spielgeräten ausgestattet und weist einzelne Gehölzpflanzungen auf.

Abbildung 23: Schulhof



(eigene Aufnahme)

- Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2)

Zu diesem Typ zählen unversiegelte Flächen des Außengeländes der Grundschule, welche meist mit Hackschnitzeln als Fallschutzbelag ausgelegt wurden.

- Gebüschstreifen (BB1);

In den Randbereichen des Betriebsgeländes, an leerstehenden Gebäuden, entlang von Nutzungsgrenzen usw. haben sich durch Gehölzsukzession gebüschartige Gehölzbestände entwickelt. Diese werden dominiert von ausbreitungsstarken Sträuchern, teils im Komplex mit ruderalen Saumstrukturen.

Bestandbildende Arten sind Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Efeu (*Hedera helix*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Birke (*Betula pendula*), Schmetterlingsflieger (*Buddleia davidii*), Waldrebe (*Clematis vitalba*),

Darüber hinaus liegt ein Abschnitt eines Gebüschstreifens aus angepflanzten Laubgehölzen an der L 121 innerhalb des Geltungsbereichs. Typische Arten sind Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

- Baumhecken (BD6);

Am nördlichen Rand des Betriebsgeländes befindet sich eine Baumhecke aus 10 Pappeln (Entwicklungsstand: mittleres bis hohes Baumholz) und 1 Walnuss (Entwicklungsstand: geringes Baumholz).

Abbildung 24: Baumhecke am nördlichen Rand des Betriebsgeländes



(eigene Aufnahme)

Zudem befinden sich, zumeist nahe an Gebäuden oder in Randbereichen entlang von Mauern und Zäunen, innerhalb des Werksgeländes, von Laubbäumen, teils auch Nadelbäumen, dominierte, linear ausgeprägte Gehölzstrukturen.

Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt Stangenholz bzw. geringes Baumholz.

Die Gehölze treten zumeist im Komplex mit ruderalen Saumstrukturen (siehe „KB1“) auf.

Charakteristische Arten sind Birke (*Betula pendula*), Fichte (*Picea abies*), Kirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Pappel (*Populus spec.*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Stand 2024 sind einzelne der Baumhecken in der Örtlichkeit bereits freigestellt worden.

Abbildung 25: Beispiele für Baumhecken im Betriebsgelände



(eigene Aufnahmen)

- Baumreihe (BF1);

An der `Landstraße` stocken vier teils mehrstämmige Feldahorn-Bäume (Entwicklungsstand: geringes bzw. mittleres Baumholz).

Abbildung 26: Baumreihe an der `Landstraße`



(eigene Aufnahme)

- Einzelbäume (BF3);

Im Werksgelände befinden sich folgende Einzelbäume:

- Birke (*Betula pendula*), Entwicklungsstand: geringes Baumholz
- zweistämmige Robinie (*Robinia pseudacacia*), Entwicklungsstand: geringes Baumholz

Abbildung 27: Robinie im Betriebsgelände



(eigene Aufnahme)

Darüber hinaus befinden sich einige Laubbäume geringen Entwicklungsalters (Linden, Ahorn) auf dem Außengelände der Grundschule.

- Tümpel (FD1);

Südlich einer Werkshalle befindet sich ein Kleinstgewässer (Grundfläche < 10 m²) in einer Geländemulde, welcher offenbar von Dachflächenwasser gespeist wird. Eine feuchtegeoprägte Vegetation bzw. Röhrichtvegetation ist nicht ausgebildet.

- Ziergarten (HJ1);

An der Grundschule St. Peter und Paul befindet sich ein kleiner „Schulgarten“. Neben Rasenbereichen finden sich Beeresträucher, kleine Obstgehölze, Gemüsebeete.

- Gartenbrache (HJ4);

Südlich der Grundschule befindet sich eine brachliegende, etwa 500 m² große Gartenfläche. Kennzeichnend sind nitrophytische Hochstauden-/Grasfluren (vorw. Brennselfluren), Jungwuchs von Pioniergehölzen sowie Relikte von Ziergehölzen und kleinkronigen Obstgehölzen.

In dem Gelände befinden sich noch zwei leerstehende Gartenhütten aus Holz.

Abbildung 28: Gartenbrache



(eigene Aufnahmen)

- Strukturreiche Grünanlage (HM3a);

Hierunter fallen kleine gärtnerisch angelegte Grünflächen an der Grundschule. Es handelt sich um Rasenflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen im geringen Entwicklungsalter.

- Straßenrand (HC3);

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Abschnitte schmaler Grünstreifen an der L 121, welche teils mit Bäumen bestanden sind (vgl. „BF1“) und periodisch gemäht werden. Die Vegetation besteht aus verbreiteten Gräsern und einigen Ruderalarten.

- Ruderaler trockener (frischer) Saum (KB1);

Überwiegend in Randbereichen zumeist in Verzahnung mit Gehölzstrukturen haben sich linear und kleinflächig Vegetationsbestände mit Pflanzen ruderaler Saum- und Pioniergesellschaften mäßig trockener, substratarmer Standorte entwickelt.

Kennzeichnend sind Arten des Artemisietalia vulgaris wie Gewöhnlichem Natternkopf (*Echium vulgare*), Dost (*Origanum vulgare*), Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cypriassias*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

- Bundes-, Landes-, Kreisstraße (VA2);

In den Geltungsbereich einbezogen wurden auch Abschnitte der `Landstraße“ (Landesstraße 121).

- Rad-, Fußweg (VB5);

Parallel zur L 121 verläuft ein Rad- und Fußweg.

Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen (SB0) (außerhalb);

Das Siedlungsbild der umgebenden Bebauung ist heterogen, eine einheitliche Bauweise besteht in der Umgebungsbebauung nicht. Dort befinden sich abgesehen von den Sonderbauten wie Kirche und Mehrzweckhalle meist zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

An der `Landstraße` befinden sich acht zu Wohnzwecken genutzte Reihenhäuser. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich schmale, langgestreckte Gärten mit Zier-/Freizeitgartencharakter.

An der `Landstraße` wurden zudem zwei Einzelhäuser neu errichtet. Bei den Gartenflächen sind bislang lediglich Rasenbereiche angelegt. Zwei Wohnbaugrundstücke sind dort noch unbebaut und liegen brach.

An der Eisenbahnstraße liegen sechs zu Wohnzwecken genutzte Reihenhäuser. Diese weisen lediglich kleine Vorgartenbereiche (kleine Rasenflächen mit Einzelsträuchern) auf.

An der Eisenbahnstraße befindet sich zudem ein einzelstehendes Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden. Der dazugehörige Garten weist den Charakter eines Nutz-/Obstgartens auf.

An der Schulstraße liegt ein einzelstehendes Wohnhaus mit einem größeren Nebengebäude (ehemals Scheune). Die rückwärtig angeordnete Gartenfläche weist den Charakter eines Freizeitgartens auf.

Abbildung 29: Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets



(eigene Aufnahmen)

- Gemeindestraßen (VA3) (außerhalb);

Hierunter fallen die an das Plangebiet anschließenden Straßen `Eisenbahnstraße`, `Beethovenstraße`, `Schulstraße`.

- Bahnlinie (HD3) (außerhalb):

Nördlich der Eisenbahnstraße verläuft die Bahnlinie Köln-Koblenz.

Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht werden von der Planung nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Biotope oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301- beträgt etwa 870 m.

Innerhalb der 1.195 ha großen Schutzgebietskulisse befinden sich Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins. Schutzwürdig sind Habitate für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten sowie Ufer- und Auenlebensräume.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet lauten: *„Erhaltung oder Wiederherstellung von*

- *naturnahen Ufer- und vielfältigen Sohlstrukturen als Laich- und Rasthabitate für Fischarten,*
- *einer guten Wasserqualität als durchgehende Wanderstrecke für Fische,*
- *von natürlichem Auwald auf Rheininseln.“*

Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ auf der anderen Rheinseite ist ca. 1,1 km entfernt.

Das Plangebiet berührt keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz.

Etwa 800 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich der im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz erfasste, aus zwei Teilflächen bestehende schutzwürdige Biotopkomplex BK-5511-0503-2006, „Kiesgruben O Urmitz-Bahnhof“.

Die Fläche ist größtenteils gleichzeitig als schützenswerter Biotoptyp erfasst: BT-5511-0651-2006, „Kiesgruben O Urmitz-Bahnhof“.

Biotopverbund

Es werden keine Flächen des regionalen oder landesweiten Biotopverbunds tangiert.

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS) für den Landkreis Mayen-Koblenz (Stand: 2020) trifft im Bereich des Plangebiets die Darstellung „Siedlung“ (biotoptypenverträgliche Nutzung).

Tierwelt

Innerhalb des Planungsgebiets wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt, in welchem die Ergebnisse dokumentiert werden.

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

Tabelle 7: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte ⁷	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Gebüsche mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte	BB9	13	hoch
	Gebüschstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	BB1	15	hoch
	Baumhecken, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	BD6	15	hoch
	Tümpel, eutroph	FD1	14	hoch
	Trockene (frische) Hochstaudenfluren, flächenhaft, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(Abwertung wegen lückenhafter Ausprägung/ Verdichtung usw.)</i>	LB2	14 (=16-2)	hoch
	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(Abwertung wegen lückenhafter Ausprägung/ Verdichtung usw.)</i>	KB1	14 (=16-2)	hoch
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Verfugte Mauer, Betonmauer	HN4	0	sehr gering
	Lagerplatz, versiegelt	HT4	0	sehr gering
	Lagerplatz, unversiegelt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke <i>(hier: vegetationslose, unversiegelte Lagerflächen)</i>	HT3	3	sehr gering
	Lagerplatz, unversiegelt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke <i>Aufwertung wegen partiell lückenhaftem Vegetationsaufwuchs</i>	HT3 oq	5 (=3+2)	gering
	Einzelbaum, autochthon, junge Ausprägung	BF3	11	mittel
	Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung	BF3	15	hoch
	Baumreihe, aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	BF1	15	hoch

⁷ gemäß Biotopwertliste

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwert-punkte ⁷	Wertstufe
	Strukturreiche Grünanlage	HM3a	12	mittel
	Ziergarten, strukturreich	HJ1	11	mittel
	Ziergarten, strukturarm	HJ1	7	gering
	Gartenbrache	HJ4	11	mittel
	Straßenrand, mit artenarmer Krautschicht	HC3	7	gering
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering
	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	HT2	3	sehr gering
	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	VA2	0	sehr gering
	Gemeindestraße	VA3	0	sehr gering
	Rad-, Fußweg, versiegelt	VB5	0	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	sehr gering-mittel
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	?

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

hervorragend (6): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

gering (2): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

hervorragend (6): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen.

gering (2): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

In der Karte „Böden“ des Landschaftsplans (Vorentwurf) der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind im Plangebiet „nicht kartierte Flächen: Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen (Rohstoffgewinnung, Deponien)“ dargestellt.

Durch die historische Vornutzung (Bimsabbau) bzw. die überwiegende Nutzung des Plangebietes als Werksgelände stehen keine natürlichen Böden im Gebiet an bzw. diese sind stark anthropogen überformt, so dass nicht von natürlichen Böden gesprochen werden kann.

Das Gelände ist weitestgehend durch eine stark verdichtete, annähernd versiegelnde Mineralgemischschicht (Lavaschüttung) bzw. durch Beton-/Asphaltflächen und Gebäude gekennzeichnet.

Auch bei den recht kleinflächig auftretenden offenen Böden handelt es sich vermutlich um Aufschüttungsböden.

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Table 8: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	sehr gering - mittel
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	sehr gering - mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

hervorragend (6): Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

sehr hoch (5): Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

gering (2): Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

hervorragend (6): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

sehr hoch (5): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

hoch (4): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

mittel (3): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

gering (2): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind laut dem Geoportal Wasser nicht betroffen.⁸ Allerdings verläuft durch das Plangebiet der in diesem Abschnitt verrohrte ehemalige Mülheimer Bach. Es handelt sich hier um ein Restgewässer, welches auch nicht im Geoportal Wasser erkennbar ist. Die Verrohrung wird durch Niederschlagswasser, insbesondere von Straßen, gespeist. Der eigentliche Mülheimer Bach wurde im Zuge des Baus der Bundesstraße 9 und der südlich angrenzenden Neubaugebiete nach Westen verlegt.

Das Plangebiet liegt in der Niederterrasse des Rheins, welcher etwa 900 m entfernt ist. Es befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Allerdings ist das Planungsgebiet zumindest partiell von Starkregenereignissen betroffen, siehe Schutzgut „Mensch und Gesundheit“.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt. In den öffentlich abrufbaren Portalen ist ein Wasserrecht zur Entnahme aus dem Grundwasser erkennbar.

Hinsichtlich des Grundwassers handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter. Die Hohlräume des oberen Grundwasserleiters bestehen aus Poren quartärer Terrassensedimente des Mittelrheins und seiner Nebenflüsse. Die Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters ist als hoch einzustufen.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Wasser	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	-
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	-

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`. Das Neuwieder Becken ist klimatisch begünstigt. Gegenüber den umliegenden Mittelgebirgen zeigt sich dies in höheren Maximal- und Durchschnittstemperaturen und geringeren Jahresniederschlägen.

⁸ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

Das Neuwieder Becken mit seiner Randzone wird als „klimatischer Wirkraum“ eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen.

Gemäß den Darstellungen im Umweltatlas Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einem „thermisch extrem belasteten Raum“.

Aufgrund der nahezu horizontalen Lage in einer klimatischen Belastungsregion kommt dem Geländeklima des Plangebietes keine besondere Bedeutung zu.

Auf den weitgehend vegetationslosen Betriebsflächen kann ein thermischer Aufheizeffekt entstehen, welcher die natürlich gegebene sommerliche Wärmebelastung verstärkt.

LKW- und Maschinenverkehr im Betriebsgelände führt zu Abgas- und Staubbelastungen.

Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen produzieren zwar Frischluft in geringen Umfang, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese nur unmittelbar lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse nehmen.

Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

Hinsichtlich Immissionen wird auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	sehr gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	mittel bzw. hoch

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

mittel (3): mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher“:

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore

sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

gering (2): >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syroseme; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

sehr gering (1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalniederung“.

Der dicht besiedelte Landschaftsraum in der fast ebenen Talweitung erfährt vor allem durch Bebauung mit einem hohen Anteil gewerblich-industrieller Nutzung, durch Abbauflächen und Verkehrsanlagen eine urbane Prägung. Eingestreut sind landwirtschaftliche, vorwiegend ackerbaulich und erwerbsobstbaulich genutzte Nutzflächen. Dazwischen findet im Niederungsbereich der Abbau von Kies, Sand und Schotter und dessen Weiterverarbeitung statt und hinterlässt landschaftsprägende Strukturen.

Auch bei der planungsrelevanten Fläche handelt es sich um das Werksgelände eines bimsveredelnden Betriebs im Mülheim-Kärlicher Stadtteil Urmitz-Bahnhof.

Dabei wird der westliche Teil des Geländes seit einigen Jahren lediglich als Lagerplatz genutzt. Der östliche Teil wurde geräumt und wird derzeit ebenfalls nicht betrieblich genutzt.

Entsprechend überwiegen im Plangebiet vegetationslose Lagerflächen für Bimssteinprodukte und Fahrwege, großvolumige Werkshallen, Halden, Förderband- und Siebanlagen usw.

Aufgrund der Nutzung sind weite Teile des Plangebiets vegetationslos oder nur schütter bewachsen. An Vegetationsstrukturen finden sich lückenhafte Pionier- und Hochstaudenfluren auf verdichteten Flächen sowie Gebüsch-/Gebüschstreifen und Baumhecken. Diese treten vorrangig in den Randbereichen des Betriebsgeländes oder nahe von Gebäuden auf. Hinsichtlich der örtlichen Wahrnehmung treten diese Gehölzstrukturen allerdings nur untergeordnet in Erscheinung.

Vielmehr überwiegt der Eindruck des ausgedehnten Industriegeländes, welches das Siedlungsbild von Urmitz-Bahnhof wesentlich prägt. Zur urbanen Prägung tragen zudem die anschließenden, teils stark befahrenen Verkehrsanlagen bei.

Das Siedlungsbild der umgebenden Bebauung ist heterogen, eine einheitliche Bauweise besteht in der Umgebungsbebauung nicht. Dort befinden sich abgesehen von den Sonderbauten wie Kirche und Mehrzweckhalle meist zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Es liegt sowohl offene, halboffene als auch geschlossene Bebauung vor.

Das planungsrelevante Areal ist von den anschließenden Verkehrs- und Siedlungsflächen aus weitgehend einsehbar. Nur teilweise ergibt sich eine gewisse visuelle Abschirmung des Geländes durch randständige Gehölzstrukturen.

Eine Fernwirkung ist aufgrund der ebenen Geländegestalt in der Rheintalweitung und umliegender Baustrukturen nicht gegeben; zudem verhindert in Richtung Süden die in Dammlage verlaufende Bundesstraße 9 weitreichende Sichtbeziehungen.

2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 11: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschaftsbild	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	gering
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	gering

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:

hervorragend (6): eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

hoch (4): eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

mittel (3): eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

gering (2): eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

sehr gering (1): eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:

hervorragend (6): Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

sehr hoch (5): Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

hoch (4): Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

mittel (3): Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

gering (2): Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Bei dem planungsrelevanten Areal handelt es sich überwiegend um das eingefriedete Betriebsgelände eines Baustoffwerks, welches nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Hinsichtlich der Erholungsfunktion wirkt sich der Industriebetrieb tendenziell pessimal aus.

Ein beschilderter Radweg, über welchen u.a. eine Radverbindung zwischen Andernach und St. Sebastian möglich ist, verläuft entlang der `Landstraße`. In Höhe des Plangebiets zweigt zudem eine Radwegeverbindung in Richtung des zentralen Siedlungsbereichs von Mülheim-Kärlich ab, welche die Bundesstraße 9 mittels einer Unterführung quert.

Außerdem verläuft der Radweg „Nette-Obst-Runde“ über die `Beethovenstraße` und quert anschließend die `Landstraße` in Richtung des zentralen Siedlungsbereichs von Mülheim-Kärlich.

Grundsätzlich weist der Teillandschaftsraum aufgrund der deutlichen Vorbelastungen durch Verkehrsanlagen, Industrie, Rohstoffabbau und -verarbeitung nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

Immissionen

Die betrieblichen Abläufe in dem Baustoffwerk und die an- und abfahrenden LKW verursachen Geräusch- und Schadstoffemissionen. LKW- und Maschinenverkehr im Betriebsgelände führt zu Staubbelastungen.

Was die von außen einwirkenden Lärmbelastungen angeht, ist das Plangebiet zum einen durch die industrielle Nutzung nördlich der Eisenbahnlinie und im Westen vorbelastet. Im Osten liegt die Mehrzweckhalle des Stadtteils, die für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt wird. Im Norden verläuft die Bahnstrecke Köln-Koblenz.

Die höchsten auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen gehen von der südlich liegenden Bundesstraße 9 aus. Die Emissionen der unmittelbar angrenzenden L 121 werden durch die der B 9 überdeckt. Die B 9 weist in dem Abschnitt eine Belastung von 41.732 Fahrzeugen pro Tag auf, der Schwerlastanteil beträgt 5 %. Die L 121 ist mit 5.359 Fahrzeugen pro Tag mit einem Schwerlastanteil von 8 % befahren.⁹

Das Plangebiet ist daher im Wesentlichen von zwei Seiten von Emittenten umgeben. Aus diesen Gründen wurde bereits vor dem Erwerb des Geländes eine schalltechnische Untersuchung erstellt

Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz¹⁰ beträgt das Radonpotenzial im Gebiet 30,2. Die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 45,6 kBq/m³

Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken können daraus nicht abgeleitet werden, da die für die Prognose verwendeten Parameter lokal stark variieren können. Wie hoch das Radonvorkommen an einem bestimmten Standort tatsächlich ist, lässt sich nur durch Messungen der bodennahen Luft oder durch Messungen der Radon-Konzentration in der Raumluft eines Gebäudes konkret ermitteln.

Gefährdung durch Starkregen

Nach Darstellung der Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz ist das Planungsgebiet im Falle eines Starkregenereignisses leicht gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.

Sofern ein solches Ereignis eintritt, werden laut der Sturzflutgefahrenkarten für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm und in einzelnen eng abgegrenzten Lagen mit bis zu 100 cm sowie einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 0,2 m/s und in wenigen Teilbereichen bis zu 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei intensiveren (extremere und/oder länger andauernden) Starkniederschlägen gegeben.

⁹ Quelle: Mobilitätsatlas Rheinland-Pfalz

¹⁰ Quelle: <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp>

Die am stärksten gefährdete Bereiche liegen dabei inmitten des Betriebsgeländes und hinsichtlich der Fließgeschwindigkeit im Bereich der derzeitigen Zufahrten.

Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

Tabelle 12: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzguts Mensch

Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungs-/Freizeitfunktion	gering	mittel
• Intensität von Immissionen	hoch	im Industriegebiet gering
• Forst- und Landwirtschaft	-	-
• Altlasten	keine Hinweise	-

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige Nutzung beibehalten wird.

Die bioökologische Funktion der vereinzelt im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

Im Übrigen sind keine relevanten Veränderungen des Umweltzustands gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten.

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Nachnutzung des Betriebsgeländes.

Das Plangebiet soll für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe/Büros, gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen genutzt werden.

Das Plangebiet wird deshalb aus Gründen des Städtebaus, der Erschließung sowie des Immissionsschutzes in unterschiedlich schutzbedürftige Nutzungen wie folgt aufgeteilt:

Die **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung Grundschule umfasst lediglich den Teil des Plangebietes, der schon mit der Grundschule bebaut ist.

Für die **gewerbliche Nutzung** innerhalb des **Urbanen Gebietes** ist eine gute Verkehrsanbindung von Bedeutung. Der Standort bietet sich daher auch für diese Nutzungsart an. Dabei wird eine Anordnung der Nutzung unter Berücksichtigung der Immissionen, die aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirken, vorgenommen. Ausschlaggebend sind hier die Erreichbarkeit in Verbindung mit der Lage der angrenzenden gewerblich/ industriellen Emittenten und der Verkehrslärm. Damit kann die Nachfrage nach Wohnen mit gleichzeitiger gewerblicher Nutzung befriedigt werden.

Im Inneren des Plangebietes, d.h. dem vor Immissionen geschützter liegenden Bereich, sollen **Allgemeine Wohngebiete** platziert werden. Dabei werden die Bedürfnisse der unterschiedlichsten Zielgruppen durch die Strukturierung des Gebiets anhand unterschiedlicher Baudichten berücksichtigt.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Zuge der Verwirklichung der Planung werden voraussichtlich die im Bereich der geplanten Baugebiete und Verkehrsflächen zerstreut vorhandenen Vegetationsstrukturen beansprucht:

- ~ 2650 m² Baumhecken aus Laubgehölzen
- ~ 990 m² Gebüschstreifen und ~ 20 m² Schnitthecke
- ~ 540 m² Gartenbrache
- ~ 290 m² Garten
- ~ 670 m² ruderale trockene Säume und 20 m² Blühstreifen
- ~ 10 m² Tümpel
- zwei Einzelbäume

Außerdem ist davon auszugehen, dass der Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets - abgesehen von der Grundschule - abgebrochen wird.

In der Gesamtschau wird sich der Anteil an Grünfreiflächen bzw. Vegetationsflächen gegenüber dem derzeitigen Zustand mit dem weitestgehend stark befestigten und vegetationslosen Betriebsgelände jedoch erhöhen. Dies resultiert aus dem vorgesehenen Maß der baulichen

Nutzung in den Baugebieten (einhergehend mit einem Gestaltungsrahmen für die nicht überbauten Grundstücksflächen) und der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen.

Zu den Auswirkungen auf vorkommende Tierarten können nähere Angaben im Lauf des weiteren Verfahrens nach Fertigstellung des artenschutzrechtlichen Beitrags gemacht werden.

- *Intensität der vorhabenbezogenen Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotope“: gering*
- *Intensität der vorhabenbezogenen Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: gering*
- *Intensität der vorhabenbezogenen Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: ?*

Boden

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans kommt es zu einer Überbauung bzw. Versiegelung, wobei vorrangig befestigte und stark verdichtete Betriebsflächen, teils auch bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen tangiert werden. Bislang offene Bodenflächen sind in einem vergleichsweise untergeordneten Umfang betroffen. Mit einer Versiegelung bzw. Überbauung bislang offener Bodenflächen ist ein vollständiger Verlust der ökologischen Bodenfunktionen verbunden.

In der Gesamtschau erhöht sich zukünftig jedoch der Anteil an offen, unbefestigten Bodenflächen gegenüber dem derzeitigen Zustand aufgrund der zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und der Ausweisung von Grünflächen.

Dies wirkt sich insgesamt günstig auf das Schutzgut „Boden“ aus, da Flächen rückgebaut und anschließend begrünt werden und dort eine natürliche Bodenentwicklung stattfinden kann.

- *Intensität der vorhabenbezogenen Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: gering*

Wasser

Im Zusammenhang mit der möglichen Versiegelung geht die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser zunächst verloren.

Betroffen sind jedoch neben bereits überbauten bzw. versiegelten Flächen überwiegend stark verdichtete Betriebsflächen, auf denen eine Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Da sich der Anteil an offen und unbefestigten Flächen gegenüber dem derzeitigen Zustand zukünftig erhöhen wird,

Das zukünftig von den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort rückgehalten und versickert werden, so dass die örtliche Wasserbilanz erhalten bleibt. Dabei wird angestrebt, die Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht in oberirdischen technischen Bauwerken vorzunehmen, sondern entweder in die Grünflächen zu integrieren oder unterirdisch durchzuführen.

- *Intensität der vorhabenbezogenen Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: gering*

Klima/ Luft

Im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung können zunächst bis zu rund 5.200 m² Vegetationsflächen (siehe „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“) beansprucht werden. Die kleinklimatischen Gunstwirkungen der Vegetationsbestände werden beseitigt.

In der Gesamtschau wird sich aber der Umfang von Grünfreiflächen gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich erhöhen, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Vielmehr wird sich die kleinklimatische Situation voraussichtlich verbessern.

Durch die zukünftigen Nutzungen in dem Gebiet werden zukünftig Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen auftreten.

Im Vergleich zum bisherigen Zustand mit dem Baustoffwerk ist jedoch von keiner Verschlechterung auszugehen.

Was etwaige Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld sowie im Plangebiet betrifft, wird auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ verwiesen.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/Luft“: gering*

Landschaftsbild, Siedlungsbild

Durch die geplante städtebauliche Neuordnung des Geländes wird sich Charakter des Areals grundlegend verändern.

Anstatt dem bisherigen industriellen Charakter mit dem großflächigen Baustoffwerk wird zukünftig ein Quartier mit gegliederter Bebauung und gemischter Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe/Büros, gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen die Situation prägen.

Dabei ist davon auszugehen, dass sich die Dimensionen der Baukörper besser in das Ortsbild einfügen werden und zudem ein relevanter Anteil an Grünfreiflächen entwickelt wird.

Dies wird sich voraussichtlich gegenüber dem derzeitigen Zustand günstig auf das Siedlungsbild im Stadtteil Urmitz-Bahnhof auswirken.

Grundsätzlich nachteilig auf das örtliche Erscheinungsbild wirkt sich die erforderliche Rodung der zerstreut vorkommenden Gehölzbestände aus, wobei diese derzeit gegenüber den Industrieanlagen visuell nur mäßig Erscheinung treten.

In der Gesamtschau wird das Siedlungsbild bei Berücksichtigung einer funktionsgerechten grünplanerischen und architektonischen Gestaltung im Rahmen der Konzeptverwirklichung voraussichtlich aufgewertet werden.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“: gering*

Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, Spiel und Freizeit, Wohnumfeldfunktion

Die Situation wird gegenüber dem derzeitigen Zustand aufgewertet. Neben der Bereitstellung von Wohnraum werden mit den geplanten öffentlichen Grünflächen Möglichkeiten für Spiel, Sport und Erholungsnutzung neu geschaffen.

Die Radwegeverbindungen am Rand des Plangebiets bleiben bestehen und werden durch in Grünanlagen eingebettete Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Baugebieten und nach außen ergänzt.

Belastungen durch Geräusche

In einem frühen Planungsstadium wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass insbesondere der Verkehrslärm von der Bundesstraße 9 in das

Plangebiet hineinstrahlen wird und die entsprechenden Orientierungswerte für urbane Gebiete und allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Daher wird die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da sich seit der Erstellung des Gutachtens die Berechnungsgrundlage geändert hat und neue Daten aus aktuelleren Verkehrszählungen vorliegen wird derzeit eine neue schalltechnische Untersuchung erstellt, die dann für die weitere Planung die Grundlage für Festsetzungen und eine Abwägung der unterschiedlichen Belange bilden wird.

Sofern die daraus resultierenden Vorgaben zum Schallschutz berücksichtigt und in den Bebauungsplan integriert werden, sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner in den zukünftigen Baugebieten durch Geräuscheinträge zu befürchten.

Anfall von Abfällen

In den Baugebieten werden zukünftig Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung aus privaten Haushaltungen (Hausmüll) anfallen. Die anfallenden Abfälle werden vom Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel abgefahren; ein wesentlicher Teil der Abfälle kann verwertet werden.

Radonpotenzial

Die Radonkonzentration im Plangebiet liegt bei 45,6 kBq/m³. Das Radonpotenzial beträgt 30,2¹¹. Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 kBq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Hauses zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Da diese Werte nicht überschritten werden, ist von keiner erhöhten Gefährdung auszugehen.

Starkregengefährdung

Nach Darstellung der Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz ist das Planungsgebiet im Falle eines Starkregenereignisses zumindest in Teilen von Überflutungen betroffen. Diesbezüglich besteht grundsätzlich ein erhöhtes Gefährdungspotenzial.

Die Gefährdung kann aber deutlich gemindert werden, indem eine einsprechende Modellierung des Geländes berücksichtigt wird, Abflussrinnen von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, so dass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet wird.

Bezüglich der Behandlung des Oberflächenflächenwassers wird im weiteren Verfahren eine Fachplanung erstellt.

Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme im Umfang von insgesamt etwa 10,1 Hektar durch Baugebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen.

¹¹ Quelle: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp.de>

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich weitestgehend um das Gelände eines Baustoffwerks. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Im Falle eines Starkregenereignisses sind zumindest Teile des Plangebiets betroffen. Diesbezüglich besteht eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber Naturkatastrophen.

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ rund 100 m nördlich des Plangebiets, wobei zwischen Plangebiet und Störfallbetrieb die Bahnstrecke Köln-Koblenz verläuft. Bei dem Störfallbetrieb handelt es sich um einen Speditionsbetrieb.

Aufgrund der geringen Entfernung besteht diesbezüglich eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle

Die geplanten Nutzungen selbst weisen kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzungen ausgehende Unfälle auf.

2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch einen Biologen durchgeführt.

Daraus ergibt sich ggf. das Erfordernis zur Umsetzung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301 - beträgt etwa 870 m, wobei sich zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet Siedlungsflächen und die Bahnlinie befinden.

Innerhalb der 1.195 ha großen Schutzgebietskulisse befinden sich Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins. Schutzwürdig sind Habitats für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten sowie Ufer- und Auenlebensräume.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

2.4.6 Wechselbeziehungen

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 13: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkintensität	Wirkung von	Wirkintensität	Wirkung auf	Wirkintensität	Wirkung von	Wirkintensität				
	Mensch	Lebensräume								Boden	Wasser	Klima	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.
Mensch	Konkurrierende Raumsprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	±	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	<	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	<<	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	<±	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	±	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/ Synergien	<	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	+	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	<<	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	<	Elemente der Landschaft	<	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	>	Anreicherung, Deposition von Stoffen	>	Filterwirkung, Stoffeintrag	<	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	±	Strukturelemente	-	Archivfunktion	-
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	<<	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	<<	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	<±	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	<±	Struktur-/ Gestaltungselement	-	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	±>	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	±	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	±	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	±>	Bioklima, bioklimatische Belastung	±>	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	-
Land-schaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	±>	Bodennutzung	>	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	<	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	±>	Natur-/ Kulturlandschaft	±	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturschicht	Ensemblewirkung	-	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	-	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	-	Verwitterung/Zerfall und Schädigung	-	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	-	/	-

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
- > = Wirkungsintensität hoch
- ± = Wirkungsintensität mittel
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
- = kein Wirkungszusammenhang

2.5 **Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Verwirklichung der Planung in der Gesamtschau günstig auf die Umwelt-Schutzgüter auswirken wird.

Ein Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen erscheint bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht realisierbar, es sind aber auch keine explizit schützenswerten Vegetationsbestände vorhanden.

Insgesamt wird sich der Anteil an Grünfreiflächen bzw. Vegetationsflächen gegenüber dem derzeitigen Zustand mit dem weitestgehend befestigten und vegetationslosen Betriebsgelände erhöhen.

Grundsätzlich sollten in den neu entstehenden Freiflächen der Baugebiete sowie auf öffentlichen Grünflächen standortgerechte Vegetationsstrukturen neu entwickelt werden.

Dies dient, neben der Neuschaffung von Habitatangeboten für siedlungstolerante Tierarten auch dem Kleinklima, der Aufwertung des Siedlungsbilds, der gestalterischen Einbindung und der Bereitstellung von attraktiven Freiräumen im Stadtgebiet.

Der Entwurf des Bebauungsplans beinhaltet bereits mehrere öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Spiel- und Bolzplätze) unterschiedlicher Größe. Diese können auch zu einer Verbindung zwischen den Bewohnern des neuen Quartiers und denen der angrenzenden Bestandsbebauung beitragen.

Die öffentlichen Grünanlagen sind unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze zu begrünen und möglich strukturreich unter Einbeziehung naturnah gepflegter Teilflächen zu gestalten, um die biologische Vielfalt im Quartier aufzuwerten. Auf der derzeitigen Planungsebene erfolgen allerdings noch keine konkreten Festsetzungsvorgaben für die Bepflanzung bzw. für die detaillierte Gestaltung, um auf Ebene der nachgelagerten konkreten Ausführungsplanungen ausreichend planerischen Spielraum zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind Vorgaben für einen Gestaltungsrahmen (Mindestbepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen) für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten privaten Grundstücksflächen (einschließlich der Vorgärten) in den Baugebieten zu treffen.

Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzung von geeigneten Laubbaum-Hochstämmen zu durchgrünen.

Zusätzlich umgesetzt werden sollten eine Begrünung von größeren fensterfreien Fassadenflächen und von etwaig erforderlichen Schallschutzwänden sowie eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (sofern nicht mit Solarmodulen überstellt). Mit einer Dachbegrünung wird auch den Belangen des Klimaschutzes und der Regenwasserrückhaltung Rechnung getragen.

Die Konzentration des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich zu minimieren. Im Gebiet sind deshalb Rückhaltungen für das Niederschlagswasser anzulegen bzw. das Niederschlagswasser ist möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sollte die Niederschlagswasserbewirtschaftung möglichst nicht in oberirdischen technischen Bauwerken vorgenommen werden, sondern entweder in die Grünflächen integriert werden oder unterirdisch umgesetzt werden.

Da zumindest Teilflächen des Gebiets von Überflutungen während eines Starkregenereignisses betroffen sein könnten, muss die Gefährdung gemindert werden, indem eine einsprechende Modellierung des Geländes berücksichtigt wird, Abflussrinnen von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, so dass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet wird.

Zu den Belangen des Niederschlags-/Oberflächenwassers ist im weiteren Planverfahren auf der Grundlage eines Bodengutachtens eine entsprechende Fachplanung zur Konkretisierung zu erstellen.

Als Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzziele soll eine „Solarpflicht“ (Festlegung eines Mindestmaßes an baulichen und technischen Maßnahmen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die über Dächer verfügen) festgesetzt werden.

Zu den Auswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Tierarten können nähere Angaben im Lauf des weiteren Verfahrens nach Fertigstellung des artenschutzrechtlichen Beitrags gemacht werden.

In diesem Zusammenhang wird ggf. die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf auf außerhalb liegenden Flächen besteht nach der integrierten Biotopbewertung nicht, siehe Kap.2.6.

2.6 Ermittlung eines etwaigen Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Bestimmung des etwaigen Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung eines etwaigen Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der betroffenen Flächen vor und nach Umsetzung der Planung anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Nicht berücksichtigt in der Bilanzierung werden das Gelände der Grundschule sowie die Verkehrsflächen und Straßenrandbereiche der Landesstraße 121. Diese Flächen befinden sich zwar innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs; es sind dort aber keine planbedingten Änderungen zu erwarten, welche mit Eingriffen verbunden sind.

Bestimmung des Biotopwerts vor Umsetzung der Planung:

Tabelle 14: Ermittlung des Biotopwerts vor Umsetzung der Planung:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
BB1	Gebüschstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	986	14.790
BD5	Schnitthecke	8	17	136
BD6	Baumhecken, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	15	2.652	39.780
BF3	Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung	15	(2x110+1x90)	4.650
FD1	Tümpel, eutroph	14	10	140
HJ1	Ziergarten, strukturreich	11	288	3.168
HJ4	Gartenbrache	11	543	5.973
HN1	Gebäude	0	7.062	0
HN4	Verfugte Mauer, Betonmauer	0	402	0
HT4	Lagerplatz, versiegelt	0	7.780	0
HT3	Lagerplatz, unversiegelt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke <i>(hier: vegetationslose, unversiegelte Lagerflächen)</i>	3	67.621	202.863
HT3 oq	Lagerplatz, unversiegelt, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke <i>Aufwertung wegen partiell lückenhaftem Vegetationsaufwuchs</i>	5 (=3+2)	5.851	29.255
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	335	0
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	480	1.440
HV3	Parkplatz, versiegelt	0	149	0
KB1	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(Abwertung wegen lückenhafter Ausprägung/ Verdichtung usw.)</i>	14 (=16-2)	672	9.408
KC3	Blühstreifen, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(Abwertung wegen isolierte Lage an der Straße)</i>	14 (=16-2)	20	280
VA3	Gemeindestraße	0	258	0
	Gesamt:		95.126	311.883

Bestimmung des Biotopwerts nach Umsetzung der Planung:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach Umsetzung der Planung erfolgt anhand derselben Vorgehensweise. Grundlage für die Angabe des Versiegelungsgrads in den zukünftigen Baugebieten ist die jeweilige GRZ zuzüglich der etwaig zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen usw.

Tabelle 15: Ermittlung des Biotopwerts nach Umsetzung der Planung:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HN1	Gebäude (hier: überbaubare Grundstücksflächen in den Wohngebieten)	0	28.461	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich (hier: sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Gestaltungsrahmen in den Wohngebieten)	11	18.148	199.628
HN1	Gebäude (hier: überbaubare Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten)	0	16.513	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich (hier: sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Gestaltungsrahmen in den Urbanen Gebieten)	11	6.071	66.781
VA3	Gemeindestraße	0	13.634	0
VB5	Rad-, Fußweg, versiegelt	0	2.331	0
HV3	Parkplatz, versiegelt	0	2.155	0
HM3	Strukturarme Grünanlage (hier: Bolzplätze)	8	1.866	14.928
HM3a	Strukturreiche Grünanlage (hier: Parkanlagen, sonstige Grünflächen)	12	5.947	71.364
	Gesamt:		95.126	357.891

Der Biotopwert liegt nach Umsetzung der Planung höher als vor Realisierung des Vorhabens.

Somit besteht kein Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung.

Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens.

Bei Umsetzung der Planung ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter „Biotope“, „Pflanzen“, „Boden“, „Klima/ Luft“, „Landschaftsbild“ und „Wasser“ auszugehen.

Ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf kann derzeitig – bis zur Vorlage des artenschutzrechtlichen Beitrags - lediglich für das Schutzgut „Tiere“ nicht ausgeschlossen werden.

2.7 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Hinweis: Im Bebauungsplan werden verschiedene öffentliche Grünflächen zeichnerisch festgesetzt. Auf der derzeitigen Planungsebene erfolgen allerdings noch keine konkreten Festsetzungsvorgaben für die Bepflanzung bzw. für die detaillierte Gestaltung, um ausreichend gestalterischen Spielraum auf Ebene der nachgelagerten konkreten Ausführungsplanungen zu ermöglichen.

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
| StU | = Stammumfang |
| 3 x v | = dreimal verpflanzt |
| m.B. | = mit Ballen |
| v. Hei. | = verpflanzte Heister |
| v. Str. | = verpflanzte Sträucher |

Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Wohngebieten und urbanen Gebieten sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße von mind. 300 m² gelten zusätzlich folgende Vorgaben: Pro angefangene 200 m² nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist

mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und drei standorttypischen Sträuchern. Sofern der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Gebäudefassade mindestens 5 m beträgt, ist dabei mindestens ein Obst- oder Laubbaum II. Ordnung im Vorgartenbereich anzupflanzen. Für diese Mindestbepflanzungen sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzliste zu beachten.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzliste eine Empfehlung dar. Dabei sind (freiwillige) Gehölzanpflanzungen zu mindestens 60 % mit standortgerechten Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu überstellen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des jeweiligen Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung (Grasmulden, Flachwasser-teiche u.ä.) sind zulässig.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 sowie der Festsetzung 1.7 (Sichtfelder) zu beachten.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.

- Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- Dachbegrünung

Dächer von Wohngebäuden mit einer Dachneigung $\leq 22^\circ$ sind nur als begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

- Wand- und Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 6,00 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze je angefangene 3,00 lfm Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stützmauern oder Einfriedungsmauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter-/Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzfläche muss in Abhängigkeit von der Pflanzenauswahl eine offene Fläche von mindestens 1 qm aufweisen.

- Begrünung von Schallschutzwänden

Sofern Lärmschutzwände außerhalb des Plangebietes errichtet werden, sollen diese in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger mit Pflanzen gemäß der beigefügten Pflanzenliste begrünt werden.

- Gestaltung der Vorgartenzone

Die Vorgartenfläche darf zu maximal 50 % durch zulässige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden. Mindestens 50% der Vorgartenfläche ist dauerhaft mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstigen Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen ist unzulässig.

- Hinweise zum Artenschutz (vorläufig)

Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

Vorgaben für die Außenbeleuchtung:

Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.

Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtgehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten:

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m², spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

- Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Tabelle 16: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T,L	K	L	M
Planzeichnung	Öffentliche Grünflächen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3	Durchgrünung von Stellplatzanlagen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.4	Dachbegrünung		x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.6	Wand- und Fassadenbegrünung			x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.5	Begrünung von Schallschutzwänden			x	x	x	x
Festsetzung Nr. 2.1.3	Gestaltung der Vorgartenzone	x	x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.4	Hinweise zum Artenschutz			x			
Hinweis Nr. 4.6	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x
Hinweis Nr. 4.7	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x

Erläuterungen:

B	Boden	W	Wasser
P/T, L	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	K	Klima/Luft
L	Landschaftsbild	M	Mensch

2.8 Zusätzliche Angaben

2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.8.4 Referenzliste der Quellen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von, den bis, (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm,

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:

Melina Weichart

Satzungsbeschluss:

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

Mülheim-Kärlich,

Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner
Stadtbürgermeister