

Bebauungsplan

"Gewerbepark I" 17. Änderung



der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

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

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

Satzungsausfertigung

Stand: November 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Mülheim	Flur:	5

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt.....	1
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	1
1.3 Historie und Bestand.....	3
1.4 Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.....	6
1.6 Fachplanungen.....	6
2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte.....	8
3 Auswirkungen der Planung.....	9
3.1 Flächenbilanz.....	9
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	9
3.3 Kostenschätzung.....	9
3.4 Abwägung.....	9
4 Belange des Naturschutzes.....	10
4.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	10
4.2 Wasserhaushalt und Boden.....	13
4.3 Klima und Luft.....	13
4.4 Landschaftsbild und Kulturgüter.....	14
4.5 Fazit und Abwägung.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2: Luftbild (zeichnerische Änderung).....	2
Abbildung 3: Luftbild (gesamt).....	2
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark I (Neuzeichnung)“.....	3
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	6
Abbildung 6: Foto vom Plangebiet.....	7
Abbildung 7: Überblick über die Gehölze im Plangebiet.....	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	9

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Auf dem Flurstück 568/12, Flur 5, Gemarkung Mülheim befindet sich das Möbelgeschäft „Mega Polster GmbH“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbepark I“, der bisher 16 Änderungen durchlaufen hat. Das Grundstück ist mit einem Gebäude bebaut, das zwei Vollgeschosse aufweist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt für den entsprechenden Bereich max. zwei Vollgeschosse zu.

Der Eigentümer möchte das Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss erweitern. Da drei Vollgeschosse derzeit nicht zulässig sind, kann die Aufstockung nur über eine Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig gestaltet werden.

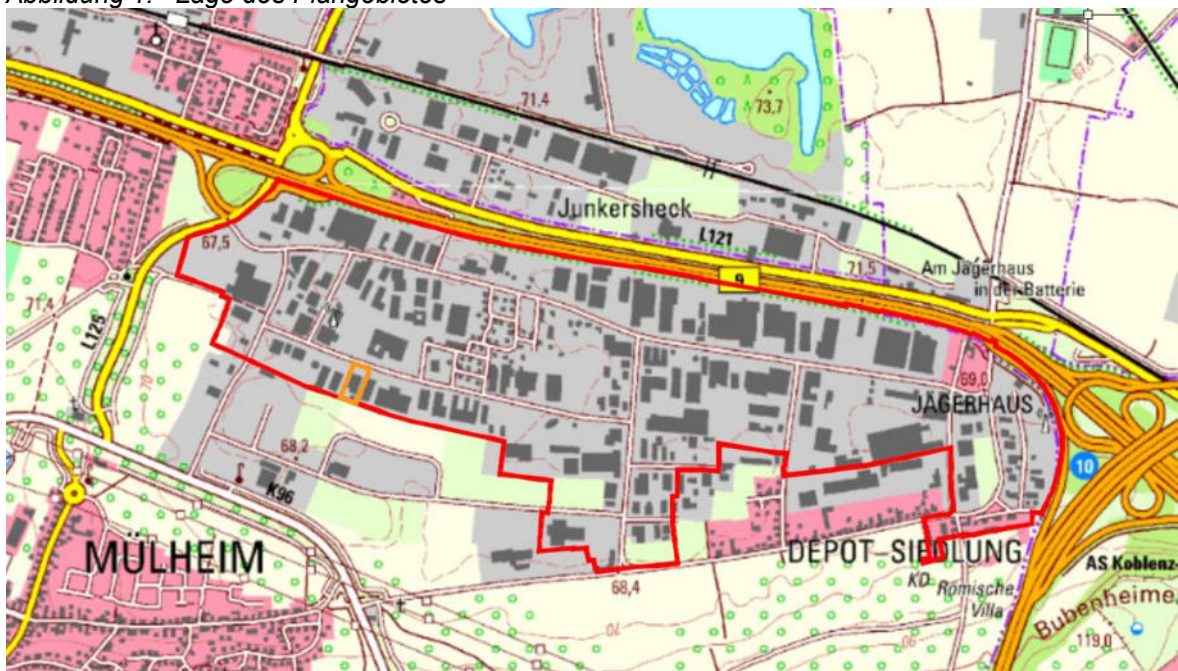
Durch die Erweiterung des Betriebsgebäudes soll der Standort erhalten bleiben, wodurch Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen gesichert werden. Die Planung ist daher auch im öffentlichen Interesse.

Weiterhin beabsichtigt die Stadt innerhalb des gesamten Geltungsbereiches die Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergie verbindlich festzusetzen. Die Maßnahme zum Klimaschutz ist ebenfalls in öffentlichem Interesse.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet umfasst für die textliche Änderung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ und für die zeichnerische Änderung entspricht der engere Geltungsbereich dem Flurstück 568/12, Flur 5, Gemarkung Mülheim. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „Auf dem Hahnenberg“, südlich liegt eine derzeit noch unbebaute Freifläche. Östlich und westlich grenzen an das Plangebiet weitere Gewerbebetriebe an. Die Fläche des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 116 ha und für den engeren Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung ca. 0,4 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:20.000, Abgrenzung: rot = gesamter Geltungsbereich, orange = zeichnerische Änderung)

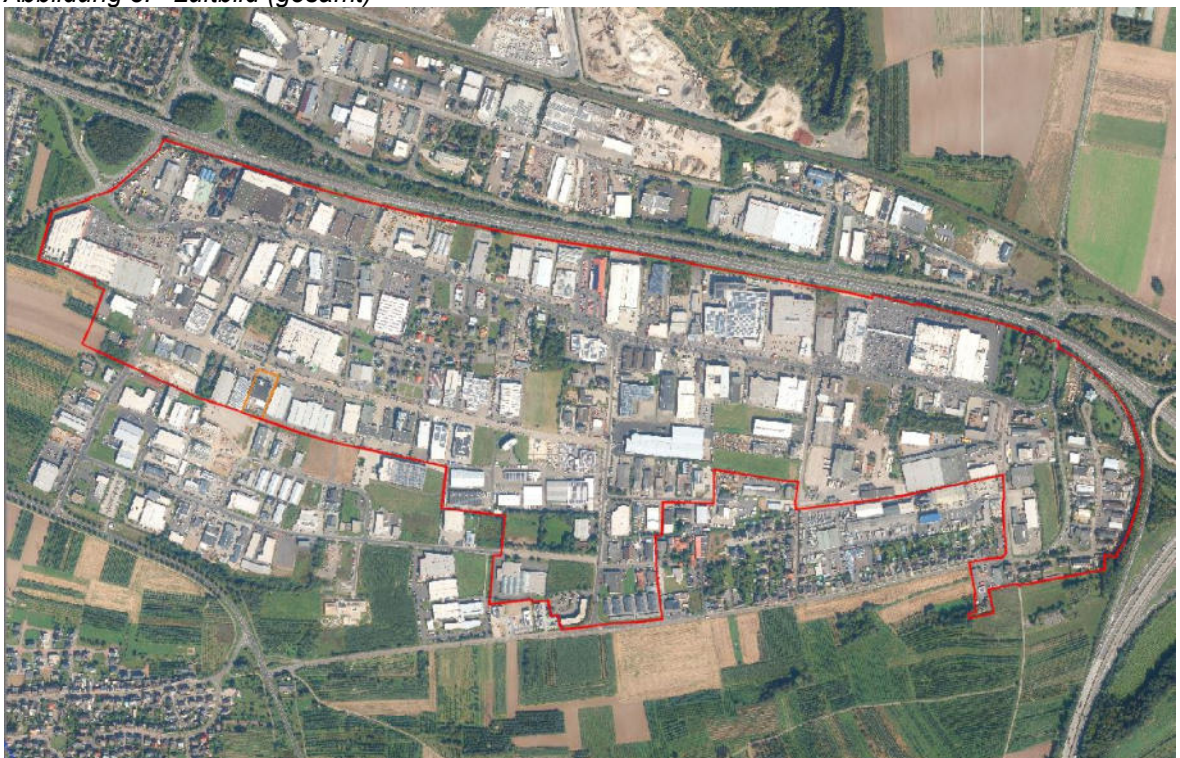
Abbildung 2: Luftbild (zeichnerische Änderung)



(Eigene Darstellung, Maßstab ca. 1:2.000)

(Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz (über Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm))

Abbildung 3: Luftbild (gesamt)



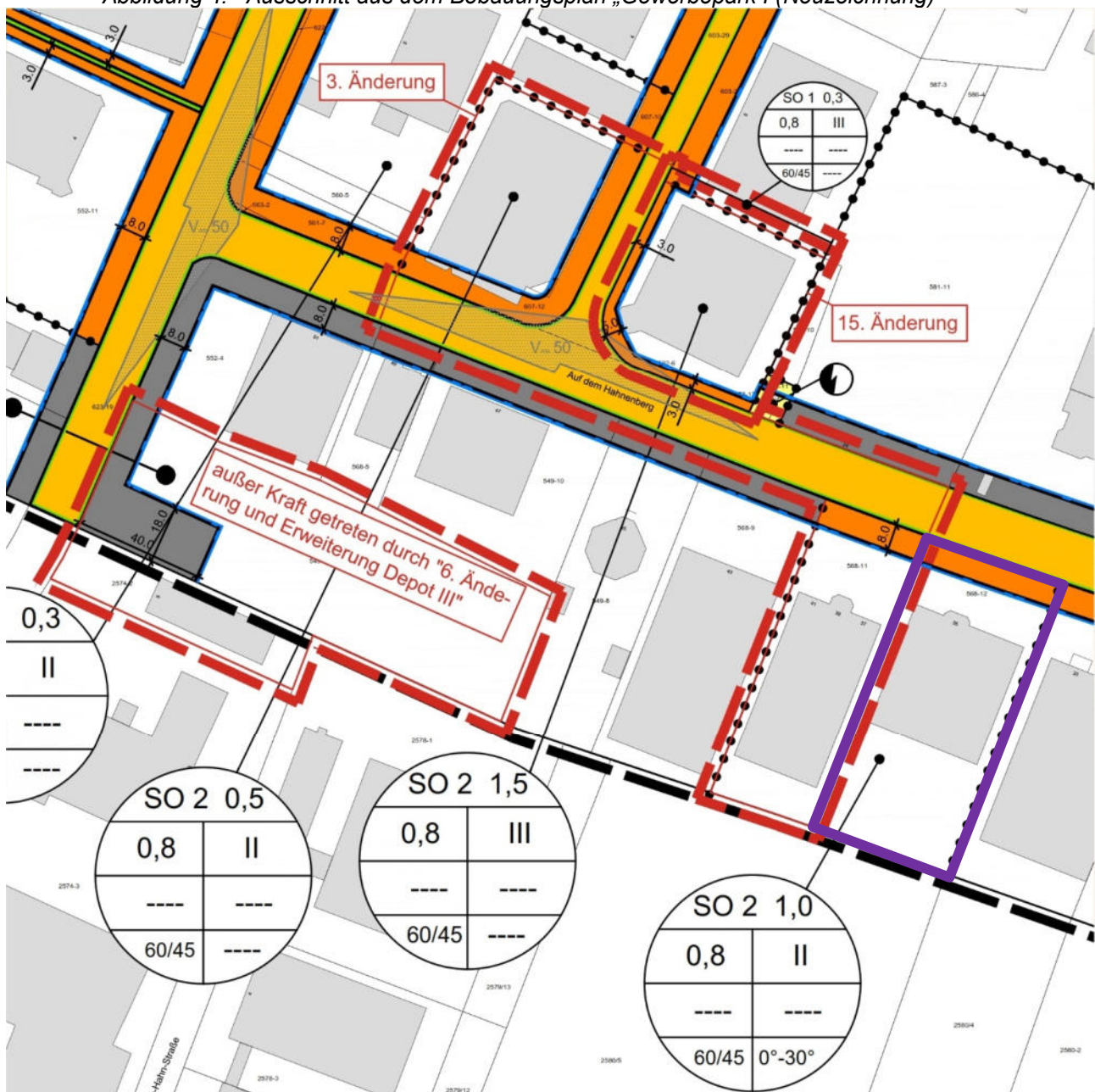
(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos des LVermGeoRP, Maßstab ca. 1:16.000)

1.3 Historie und Bestand

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ trat im Jahr 2000 in Kraft. Seitdem wurde der Bebauungsplan in insgesamt 16 Änderungsverfahren überarbeitet. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde der Plan im Jahr 2017 neu gezeichnet, sodass alle bis dahin erfolgten Änderungen in einem Plan abgebildet sind. Das Gebiet des Bebauungsplans ist fast komplett bebaut.

Es sind für den engeren Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung folgende zeichnerische Festsetzungen gültig:

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark I (Neuzeichnung)“



(Eigene Darstellung, 17. Änderungsbereich violett umrandet, Maßstab 1:2.000)

In dem Geltungsbereich sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 8,0 m zu der Erschließungsstraße festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht innenstadt-relevanter großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche entspricht der Grundstücksgröße, die GRZ liegt bei 0,8. Es sind max. 2 Vollgeschosse mit einer Dachneigung bis max. 30° zulässig. Es sind zudem immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) mit 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt.

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 17. Änderung des Bebauungsplans wird gem. Beschluss des Stadtrates Mülheim-Kärlich vom 21.07.2022 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, mit der Änderung in einem ca. 0,4 ha großen Bereich Baurecht für 3 Vollgeschosse schaffen und Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festzusetzen. Mit diesen beiden überschaubaren Regelungsinhalten sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Des Weiteren dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von 4.389 m² (4.389 m² x 1,0), d.h. großflächiger Einzelhandel, der in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter der Nummer 18.6.2 als mindesten Vorprüfpflichtig eingestuft ist, ist derzeit schon zulässig. Demnach wird durch die 17. Änderung das Vorhaben nicht erstmalig begründet. Die 17. Änderung lässt die Zulässigkeit von Einzelhandel vollkommen unberührt und erhöht auch nicht die zulässige Verkaufsfläche. Daher gilt diese Voraussetzung als erfüllt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), da das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (DE-5510-301) in einer Entfernung von rund 2,1 km nördlich liegt. Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ (DE-5511-401) befindet sich ebenfalls ca. 2,1 km entfernt.

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

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

§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ermöglicht es, von der von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abzusehen. Für die vorliegende Änderung wird dennoch eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mittels einer Auslegung von einer Woche vorgenommen.

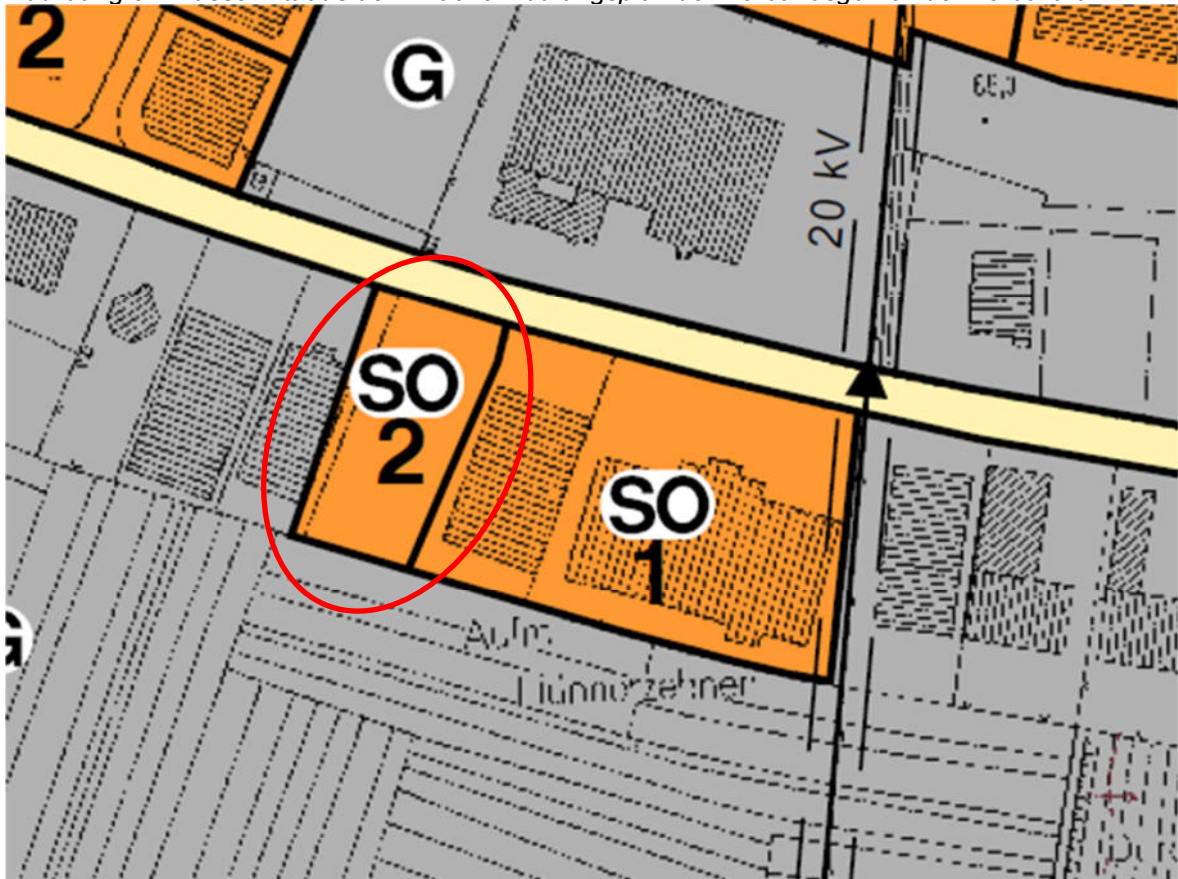
Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	21.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	12.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB	12.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB	18.04.2024 bis 24.04.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	12.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	14.06.2024
Veröffentlichung im Internet und Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	17.06.2024 bis 17.07.2024
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	31.10.2024
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	31.10.2024

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Plangebiet als „Sonderbaugebiet“ mit der Zweckbestimmung „Groß- kleinflächiger Einzelhandel (keine innenstadtrelevante Nutzung)“ dargestellt. Ein entsprechendes Sondergebiet bleibt auch im Bebauungsplan festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende Änderung der Geschossigkeit nicht berührt. Damit ist der zeichnerische Teil der 17. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die rein textliche Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Festsetzung von Maßnahmen zur Sonnenenergienutzung berührt die Art der baulichen Nutzung nicht und ist somit unabhängig von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(ohne Maßstab)

1.6 Fachplanungen

Schutzgebiete

Schutzgebiete des Naturschutzrechtes sind nicht betroffen.

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

Geologische Vorbelastungen

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

Das Radonpotential beträgt 30,2. Die Radonkonzentration liegt bei 45,6 kBq/m³ (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt). Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Bauwerks oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ Damit liegen die Werte unterhalb derer, für die Maßnahmen empfohlen werden.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 13.10.2021).

Denkmäler

Kultur- und Naturdenkmäler liegen nicht in der Nähe.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bis zum Grundstück.

Abbildung 6: Foto vom Plangebiet



2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte

Der Antragsteller beabsichtigt innerhalb des engeren Geltungsbereiches für die zeichnerische Änderung des Plangebietes seinen Betrieb zu erweitern. Hierzu soll das Bestandgebäude ausgebaut werden. Es ist lediglich erforderlich, für das Vorhaben die max. Geschossanzahl von 2 auf 3 zu erhöhen. Die Planungen des Grundstückseigentümers lassen sich auf 2 Vollgeschossen nicht verwirklichen.

Daher wird eine max. Vollgeschossanzahl von 3 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ befinden sich schon mehrere Bereiche, in denen 3 Vollgeschosse zulässig sind. Daher spricht auch die Bebauungsumgebung und das „Stadtbild“ des bebauten Bereiches innerhalb des Gesamtkomplexes des Gewerbeparks nicht gegen die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Weiterhin soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Festsetzung mit Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie aufgenommen werden. Nach der Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden aller Art und sonstigen baulichen Anlagen, die über Dächer verfügen, sowie deren baulicher Erweiterung bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf mindestens 60 % der Dachfläche vorzusehen. Dabei bleiben Regelungen aus dem Energiefachrecht oder aufgrund von städtebaulichen Verträgen, die über obige Festsetzung hinausgehen, unberührt. Mit dieser Festsetzung werden auch Gebäude und bauliche Anlagen erfasst, die nicht unter das ab dem 01.01.2023 anzuwendende Landessolargesetz fallen. 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. Mit diesem letzten Satz der Festsetzung soll klargestellt werden, dass der Bebauungsplan eine Festsetzung enthält, die dafür sorgt, dass auch auf baulichen Anlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht unter den Anwendungsbereich des Landessolargesetzes fallen, von einer Solarpflicht erfasst sind. In der Regel haben die Bestimmungen aus einer Festsetzung in Bebauungsplänen wegen der Normenhierarchie Vorrang gegenüber dem jeweiligen Landesgesetz. Da die Entwicklung von Vorgaben für die Nutzung solarer Strahlungsenergie allerdings sehr dynamisch ist, wird die Festsetzung des Bebauungsplans bewusst gegenüber dem Landessolargesetz oder dem Energiefachrecht geöffnet. Der Verweis auf das Energiefachrecht sorgt daher dafür, dass das Energiefachrecht auch weiterhin gilt, für den Fall, dass in Zukunft durch andere Gesetzgebungen strengerer Anforderungen an die Nutzung solarer Strahlungsenergie gestellt werden, als dies der Bebauungsplan zurzeit vorsieht. Damit nahm die Stadt eine Abwägung vor, dass die jeweils strengeren Vorgaben einzuhalten sind.

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 Stadt Mülheim-Kärlich liegt im klimatisch belasteten Neuwieder Becken und ist daher besonders von den Folgen des Klimawandels betroffen. Allerdings sind in der Stadt auch viele gewerbliche Nutzungen vorhanden, die Flächen versiegeln, was kleinräumig zur Erwärmung beiträgt, und die Nutzungen sind teilweise energieintensiv. Die Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung können zur Versorgungssicherheit beitragen. Mit der neu aufgenommenen Festsetzungen wird daher sowohl den Belangen des Klimaschutzes als auch der Wirtschaft entsprochen.

Alle übrigen Festsetzungen, insbesondere die zulässige Verkaufsfläche, bleiben unverändert.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich insgesamt	1.163.042
Geltungsbereich der zeichnerischen Änderungen	4.389
darin Sonstiges Sondergebiet 2	4.389

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig. Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren nicht durchgeführt werden müssen.

3.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung des engeren Geltungsbereiches der zeichnerischen Änderung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Antragsteller übernommen. Bezüglich der Übernahme sämtlicher Kosten durch den Antragsteller wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Mülheim-Kärlich geschlossen.

3.4 Abwägung

Die 17. Änderung passt das Bauplanungsrecht an konkrete Erweiterungsabsichten einer ansässigen Firma an. Mit der Aufstockung wird keine zusätzliche zulässige Verkaufsfläche ermöglicht, aber das Gebäude kann besser und wirtschaftlicher genutzt werden. Arbeitsplätze werden gesichert und die Firma wird in der Stadt gehalten, sodass auch ein öffentliches Interesse an der Planänderung besteht. Die Erhöhung der Vollgeschossanzahl wird sich zwar auf das Stadt- und Landschaftsbild auswirken, aber aufgrund der Prägung der Umgebung nicht negativ auffallen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff wird nicht ermöglicht.

Die Festsetzung mit Maßnahmen für den Einsatz von solarer Strahlungsenergie bezieht sich nur auf Neubauten und schränkt die Bauherren im Verhältnis zu den positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz nur geringfügig ein.

4 Belange des Naturschutzes

Folgende Kapitel beziehen sich auf den engeren Geltungsbereich mit den zeichnerischen Änderungen.

Die 17. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Mülheim-Kärlich „Gewerbepark I“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen. Der zeichnerische Teil der 17. Änderung umfasst ca. 0,4 ha.

Die GRZ bleibt unverändert bei 0,8. Die maximal mögliche Versiegelung verändert sich demnach nicht gegenüber der maximal zulässigen Versiegelung des Ursprungsbebauungsplans.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die untenstehenden Schutzgüter beurteilt:

4.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ liegen in einer Entfernung von ca. 2,4 km im Norden und Teile des FFH-Gebietes Mittelrhein im Norden ca. 2 km und im Osten ca. 4,3 km entfernt. Das FFH-Gebiet „Urmitzer Werth“ liegt in einer Entfernung von 2 km im Norden. Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die FFH- und VSG-Gebiete durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Stellplätzen sowie einem Bestandsgebäude. Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung wird auf das Bestandsgebäude ein weiteres Vollgeschoss errichtet. Somit wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei erhöht. Im Zusammenhang mit der Planung wurde das Gebiet am 31.03.2022 auf potenzielle Habitatsignung überprüft.

Das Untersuchungsgebiet der Erhebungen umfasste den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie umliegende Flächen.

Innerhalb des Planänderungsgebiets und dessen direkten Umfelds wurden die Vogelarten wie beispielsweise Zilpzalp, Haussperling, Straßentaube, Amsel und Elster erfasst.

Bei den erfassten Arten handelt es sich um überwiegend als ungefährdet und ubiquitär einzustufende Vogelarten. Die nachgewiesenen Arten lassen sich den Avizönosen dörflich geprägter Siedlungsräume sowie dem Halboffenland zuordnen.

Als gefährdete Art konnte ausschließlich der Haussperling nachgewiesen werden. Brutvorkommen können innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Der Haussperling ist ursprünglich ein Bewohner baumarmer Landschaften und heute als Kulturfolger und Koloniebrüter von Einzelgehöften bis in Stadtzentren überall anzutreffen, wo Grünanlagen und Hecken vorhanden sind (BAUER & BERTHOLD 1996¹), in näherer Reichweite zu Siedlungen auch in der Feldflur oder auf Müllplätzen. In manchen Siedlungstypen scheinen Haussperlinge nicht (mehr) brüten und/oder ganzjährig leben zu können (BEZZEL et al. 2005²). Der Nahrungsopportunist ist zur Brutzeit auf Arthropodennahrung angewiesen (BAUER & BERTHOLD 1996). Geänderte Bauweisen in Städten und Dörfern, intensivere Landnutzungsformen mit Einsatz von Pestiziden und Beizmitteln, Modernisierung der Getreidelagerung und der Viehhaltung und „verlustfreierer“ Ablauf des Getreideanbaus, Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben und der Kleintierhaltung, Verdrängung der Landwirtschaft aus den Siedlungsbereichen, Bodenversiegelung, extreme Grünpflege in Hausgärten, Sanierung von Gebäuden u.a. führen zur Abnahme von Brutmöglichkeiten und vor allem zu Nahrungsengpässen während der Brutzeit (BAUER & BERTHOLD 1996, BEZZEL et al. 2005). Die Aufgabe vieler Brutplätze und Verminderung der Reproduktion sind mögliche Folgen (BEZZEL et al. 2005). Ab 1990 dokumentieren die Daten des Monitorings häufiger Brutvögel einen bundesweiten Rückgang. Mittlerweile steht der Haussperling deutschlandweit auf der Vorwarnliste.

Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die Arten der Avifauna werden im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Erhebliche Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten werden nicht prognostiziert, sofern die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Die Störung führt somit zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Hinsichtlich der Fledermausfauna erfüllt das Plangebiet aufgrund fehlender geeigneter Gehölzstrukturen und Leitlinien keine Habitataignung. Lediglich als Durchflug und Jagdhabitat ist das Gebiet geeignet. Die Gehölze im Plangebiet bieten keine geeignete Lebensstätten, da die Gehölzbestände im Plangebiet über ein geringes Alter verfügen und keine charakteristischen Merkmale aufweisen, auf die Baumhöhlenbewohner oder Nutzer von Nischen an Bäumen (Rindenspalten usw.) wie Fledermäuse angewiesen sind. Zu erwarten sind lediglich siedlungstolerante Arten wie beispielsweise die Zwergfledermaus. Quartiere können innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Potenziell bietet das Plangebiet derzeit nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten unempfindlichen Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Tierökologisch relevante Strukturen wurden bei der betroffenen Vegetation nicht festgestellt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (i.V.m. Abs. 5) BNatSchG:

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

¹ Bauer, H.G. & P. Berthold (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Wiesbaden: Aula-Verlag.

² Bezzel, E., I. Geiersberger, G. V. Lossow, R. Pfeiffer (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999. Stuttgart: Verlag Eugen Ulmer.

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. Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern vorgenannte Vorgaben eingehalten werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Eine signifikante Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu befürchten.

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (i.V.m. Abs. 5) BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Es ist davon auszugehen, dass die etwaigen ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden können. Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind ebenfalls nicht zu erwarten:

Das betroffene Gelände ist durch Geräusche und Lichteinwirkung, welche von der Beleuchtung im Gewerbegebiet ausgehen, bereits vorbelastet.

Die baubedingten Störungen sind zeitlich begrenzt, treten i.d.R. während der Tagesstunden auf und werden nicht eine solche Intensität erreichen, dass etwaige lokale Populationen von europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Umfeld erheblich gestört werden bzw. sich deren Erhaltungszustände verschlechtern.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Ohnehin handelt es sich bei den potenziell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

Abbildung 7: Überblick über die Gehölze im Plangebiet



4.2 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um basenreiche Braunerden über Ton, Schluff und Sandsteinen des Unterdevons sowie Bimstufen aus dem Jungpleistozän. Im Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau an vielen Stellen fast vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Die Parkplatzflächen sind zum Teil vollständig versiegelt, ebenso der Gebäudekomplex. Die ökologischen Bodenfunktionen wurden entsprechend beseitigt bzw. erheblich eingeschränkt.

Ein Teilbereich der Flächen ist unversiegelt. Ihre ökologischen Bodenfunktionen sind jedoch ebenfalls weitestgehend überprägt.

Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich im Plangebiet aufgrund der versiegelten Flächen nicht erkennen.

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

Böden mit weitgehend intakter ökologischer Bodenfunktion sind nicht betroffen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan kann aufgrund der Beibehaltung der GRZ keine Fläche zusätzlich versiegelt werden.

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

Somit sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ gegenüber der Ursprungsplanung zu erwarten. Die Betroffenheit des Schutzgutes Wasserhaushalt und Boden ist mit gering zu bewerten.

4.3 Klima und Luft

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

Das Makroklima bildet das milde Rheintalklima. Dies zeigt sich in der Jahresdurchschnittstemperatur (10°C) und den Niederschlagsverhältnissen (654 mm Jahresniederschlag). Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt und die angrenzende Bebauung bestimmt. Derzeit ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden aufgrund ihrer geringen Größe keine Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden sich keine relevanten

nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ ergeben. Die Betroffenheit des Schutzgutes Klima und Luft ist mit gering zu bewerten.

4.4 Landschaftsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Neuwieder Rheintalweitung“, einer Talebene des Rheins.

Es ist beabsichtigt ein weiteres Vollgeschoss auf das bestehende Gebäude zu errichten. Da dies gegenüber der derzeit festgesetzten Höhe als deutliche Erhöhung erscheint, wurden die Bebauungspläne in der Umgebung ausgewertet:

Der Bebauungsplan „Gewerbepark I“ setzt entlang der B 9 und im Westen eine Gebäudehöhe von 16 m fest. Mit der 15. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ (Möbel Billi) aus 2017, keine 100 m entfernt von dem vorliegenden 17. Änderungsbereich, wurde die Geschossigkeit von II auf III erhöht. Im übrigen Plangebiet bestehen keine Festsetzung bezüglich der Gebäudehöhe. Bestehende Werbeanlagen in diesem Bereich sind, je nach Lage tlw. 16 m und tlw. 25 m hoch.

Entsprechend der „6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Depot III (mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Gewerbepark I)“ sind 5 Vollgeschosse und 20,5 m Gebäudehöhe zulässig. Ebenfalls in dem angrenzenden Bebauungsplan „Depot III“ wurde mit der 8. Änderung erst letztes Jahr die Gebäudehöhe von 13,5 m auf 16 m bzw. 29 m, jeweils unter Einhaltung der Vollgeschossigkeit von III, angehoben.

Im Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot, 5. Änderung“ sind Gebäudehöhen von 13,0 m und 18,0 m zulässig. Silos sind bis zu 25 m zulässig.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“ sind Gebäudehöhen von 25 m am Rand, 35 m und 40 m im mittleren Plangebiet mit Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 50 m zulässig.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes deutlich vorbelastet.

Die Änderung wird sich aufgrund der Vorprägung der Umgebung nicht signifikant auf das Landschaftsbild auswirken und steht der 17. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Denkmäler sind in Wirknähe des Plangebietes nicht vorhanden. Die Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild und Kulturgüter ist mit gering zu bewerten.

4.5 Fazit und Abwägung

Eine Bewertung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist bei der Erstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ im Jahr 2000 erfolgt. Gemäß der Schutzgutbezogenen Bewertung wurden die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser; Boden, Pflanzen, Tiere, Biotope und Landschaftsbild auf ihre Beeinträchtigung geprüft. Insgesamt betrachtet wirkt sich die 17. Änderung nicht negativ auf die einzelnen Schutzgüter aus. Eine Mehrversiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff, als nach vorhandenem Baurecht zulässig, wird wegen der Beibehaltung der Grundflächenzahl nicht ermöglicht. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht ermöglicht. Daher ist im Verhältnis zu der vorhandenen Eingriffsmöglichkeit auch kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

Es sollen folgende Vorgaben insbesondere aus artenschutzrechtlichen Aspekten in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- 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. Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Veröffentlichung:

Die vorstehende Begründung wurde mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 17.06.2024 bis Mittwoch, den 17.07.2024 (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 18.07.2024



Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Ab. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:

Kanela Thönnies

Satzungsbeschluss:

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

Mülheim-Kärlich, 04.11.2024



Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner
Stadtbürgermeister