

Begründung zur 10. Änderung
des Bebauungsplanes

"Gewerbepark I"

der Stadt Mülheim-Kärlich

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

Gehört zum Satzungsexemplar

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR		
Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter	Dipl.Ing. (FH) M. Faßbender	
Brohltalstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/457277	E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de

Stand: Februar 2015

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

„Gewerbepark I“, Mülheim-Kärlich

Februar 2015

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

Inhalt

1.0 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	4
1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze.....	4
1.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis	4
1.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze	6
1.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1.1.4 Planungs- und Standortalternativen.....	8
1.2 Übergeordnete Fachplanungen.....	8
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	8
1.2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	8
1.2.3 Straßenplanungen, klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes	10
1.2.4 Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes	10
1.2.5 Vorgaben aus Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.....	10
1.2.6 Vorbelastungen durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenschätze	11
1.2.7 Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete	12
1.3 Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse	13
1.3.1 Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet	13
1.3.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet	14
1.3.3 Integration des Plangebietes in die vorhandene Infrastruktur	14
1.3.4 Topographie und Baubestand im Plangebiet	14
1.3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	14
1.4 Darlegung der Planinhalte und Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB).....	15
1.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
1.4.2 Verkehrserschließung des Plangebietes.....	16
1.4.3 Sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	17
1.4.4 Belange des Immissionsschutzes.....	17
1.4.5 Belange von Natur und Landschaft, Landschaftsplanung	17
1.4.5.1 Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.....	17
1.5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	18
1.5.1 Flächenbilanz	18
1.5.2 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung, Formelle Umlegung nach § 45 BauGB.....	18
1.5.3 Kostenschätzung.....	18

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.0 Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB	19
2.1 Einleitung	19
2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen	19
2.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung	20
2.1.2.1 Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang der Festlegung.....	20
2.1.2.2 Bedarf an Grund und Boden	20
2.1.2.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs	21
2.1.3 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	23
2.2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	24
2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	24
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.2.4 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	29
2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	29
2.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches	29
2.3 Zusätzliche Angaben.....	29
2.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	29
2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	30
2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30
3.0 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	31

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.0 Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 31.10.2013 den Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ gefasst.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes an der Industriestraße von bisher ca. 960 m² Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 1.300 m² Verkaufsfläche vorbereitet werden.

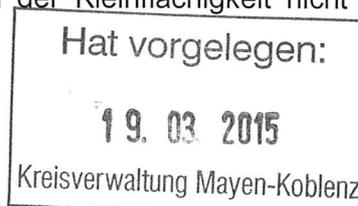
Hintergrund der geplanten Maßnahme ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche zur Anpassung des Marktes an den heute allgemein üblichen Standard der Discounter und Filialisten in Deutschland. Hierzu gehören eine Barrierefreiheit in der Filiale, eine Vergrößerung der Gangbreiten und eine Vergrößerung zweckmäßiger Präsentationsflächen für die jeweiligen Artikel. Eine Vergrößerung des Sortimentes wird nicht beabsichtigt und soll wie in allen Filialen in Deutschland gleich bleiben.

Bei der geplanten Baumaßnahme soll der bestehende Back-Shop neben dem Ausgang abgerissen und die vorhandene Verkaufsfläche vergrößert werden. In nördliche Richtung soll das Gebäude für ein Lager um ca. 11,5 m erweitert werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen ändern sich allein hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der zulässigen Verkaufszahl.

Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² ist der Markt als großflächiger Einzelhandel i.S. des § 11 BauNVO einzustufen und lediglich in Kerngebieten oder einem eigens festgesetzten Sondergebiet zulässig. Für den Änderungsbereich wird jedoch in dem rechtsgültigen Bebauungsplan, in dessen 7. Änderung die Textlichen Festsetzungen neu gefasst wurden, zurzeit nur teilweise ein Sondergebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich wird ein Sondergebiet (SO 3) ausgewiesen, in welchem entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche max. 800 m²), auch innenstadtrelevant, zulässig ist.

Durch die Erweiterungsabsichten der LIDL GmbH & Co. KG würde der Festsetzung der Kleinflächigkeit nicht mehr Rechnung getragen werden.



Das geplante Lager ist baurechtlich wie der Hauptbetrieb und somit auch als Einzelhandelsbetrieb zu behandeln. Die Errichtung des Lagers im GE-Bereich wäre ebenfalls unzulässig, da in diesem Bereich nur Einzelhandelsbetriebe aus der Bau-Stein-Erde-Branche zulässig sind.



Deckblatt zur 5. Planänderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“, Stadt Mülheim-Kärlich, Juli 2004, mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Hinblick auf die Kleinflächigkeit ist nicht möglich, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Somit können die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Grundsätzlich handelt es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Nachverdichtung von Flächen mit einer Plangebietsgröße von weniger als 20.000 m². Somit könnte der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Bei einem solchen Verfahren müsste der Flächennutzungsplan nicht parallel geändert, sondern könnte im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die SGD Nord hält mit Schreiben vom 06.12.2013 dazu folgendes fest:

Zitat:

„Auch wenn unter den genannten Voraussetzungen die Planungsabsicht landesplanerisch verträglich erscheint und insoweit keine Rechtsschranken entgegenstehen, so ändert dies nichts daran, dass bauplanungsrechtlich eine beachtliche Abweichung wegen der Zulassung eines neuen „großflächigen“ Einzelhandelsbetriebes besteht. Aus Gründen der Rechts- und Investitionssicherheit wird deshalb dringend empfohlen, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern.“

Zitatende

In Abstimmung mit der SGD Nord wird somit das umfassende Änderungsverfahren inklusive der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gewählt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.1.2

Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 19.06.2013 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides bezüglich der Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes in der Industriestraße 30 gestellt. Der Markt, der bisher eine Verkaufsfläche von ca. 960 m² umfasst, soll auf eine Verkaufsfläche von zukünftig ca. 1.300 m² erweitert werden.

Nach den derzeitigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich ist dies nicht möglich.

Aufgrund des konkreten Antrags des Grundstückseigentümers zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes, besteht für die Stadt Mülheim-Kärlich ein bauplanerisches Handlungserfordernis. Im Rahmen ihrer Planungshoheit entscheidet die Kommune, ob sie durch Planrecht Baurecht schaffen möchte. Die Stadt Mülheim-Kärlich hat durch die entsprechende Beschlussfassung vom 31.10.2013 zur Einleitung des Änderungsverfahrens bereits die grundsätzliche Bereitschaft zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen dokumentiert.

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Erweiterung des Marktes dient weiterhin der Erhaltung, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Bedingt durch die gewerbliche Vorprägung des weiteren Umfeldes des Änderungsbereiches und der ausgesprochenen Verkehrsgunst ist der Standort zur weiteren Nutzung des Einzelhandelsmarktes in besonderer Weise geeignet.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf bereits gewerblich genutzten Flächen wird insbesondere dem städtebaulichen Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

1.1.3

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ umfasst die Parzellen 231/20, 231/14 und 231/13, Flur 5 in der Gemarkung Mülheim. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8.600 m² und liegt unmittelbar nördlich der Industriestraße und südlich der Bundesstraße 9. Es ist bereits mit dem Einzelhandelsbetrieb bebaut. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände ca. 140 Stellplätze.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet von der Industriestraße aus.

Unmittelbar angrenzend befinden ausschließlich sich gewerblich genutzte Gebäude, zum Beispiel ein weiterer Lebensmittel-discounter, ein Drogeriemarkt, ein Möbelhaus, ein Outlet für Kleidung, ein Schuhgeschäft sowie eine Musterhaussiedlung.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich die Fläche, die für die Nutzung durch den Lebensmittelmarkt vorgesehen ist.



Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Hat vorgelegen:

19.03.2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.1.4**Planungs- und Standortalternativen**

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich soll auf einer bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Fläche dieser erneuert und erweitert werden können. Die Planung beruht auf einer konkreten Anfrage des Marktbetreibers.

Standortalternativen kommen somit nicht in Betracht.

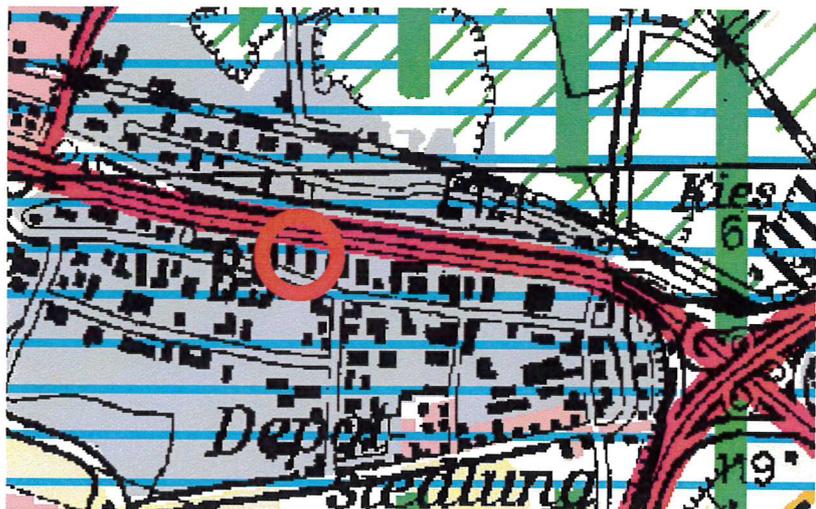
1.2**Übergeordnete Fachplanungen****1.2.1****Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

Das Plangebiet wird im Gesamtplan des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP) als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende B 9 wird als „großräumige Verbindung“ dargestellt

Das Plangebiet liegt laut RROP MW in einem Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet (siehe dazu Pkt. 1.2.5).

Die Stadt Mülheim Kärlich wird als „Grundzentrum im Ergänzungsnetz“ eingeordnet.



Ausschnitt des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald mit Kennzeichnung des Plangebietes

1.2.2**Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung im nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet und im südlichen Teilbereich ein Sondergebiet 3 (SO 3) dar.

Hat vorgelegen:

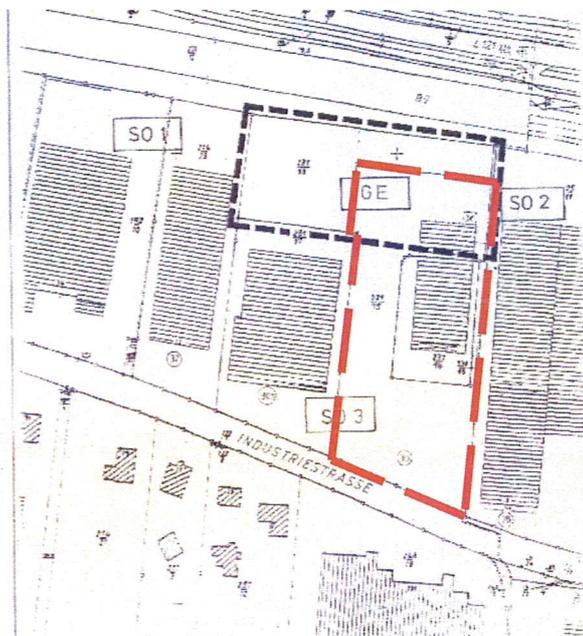
19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Östlich angrenzend an das Plangebiet wird ein Sondergebiet 2 (SO 2) dargestellt, weiter westlich wird ein Sondergebiet 1 (SO 1) dargestellt.

Die Sondergebiete wurden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen unterteilt. Im Sondergebiet 1 ist grundsätzlich Einzelhandel zulässig, im Sondergebiet 2 ist ausschließlich nicht innenstadt-relevanter Einzelhandel zulässig und im Sondergebiet 3 ist ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel (bis 800 m² Verkaufsfläche), auch innenstadtrelevant, zulässig.

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht dargestellt.



Ausschnitt aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm mit Kennzeichnung des Plangebietes.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan weichen von den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ab. Im Bebauungsplan wird für das gesamte Plangebiet ein Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzt.

Da die vorgesehenen Festsetzungen den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Die entsprechenden Beschlüsse der zuständigen Gremien liegen vor.

In Abstimmung mit der Landesplanung werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz vom 07.10.2008 (LEP IV) - in Kraft getreten am 25.11.2008 - durch die oben beschriebenen Änderungsplanungen nicht verletzt, so dass auch keine raumordnerische Prüfung bzw. kein Zielabweichungsverfahren erforderlich werden.

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Landesplanerische Stellungnahme ist mit Datum vom 03.07.2014 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißen-thurm eingegangen. Im Ergebnis stellt die Kreisverwaltung Ma-yen-Koblenz dort zusammenfassend fest:

Zitat

„4.2 Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung:

Die Planung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Berücksichtigung der v.g. besonderen bauplanerischen Umstände vertretbar.

Es bleibt abschließend zu betonen, dass es sich vorliegend um eine durch die besonderen Umstände des Einzelfalles bedingte Ausnahme handelt und diese keine Präzedenzwirkung für an-dere bzw. künftige Erweiterungswünsche hat.“

Zitatende**1.2.3****Straßenplanungen, klassifizierter Straßen, Gemeindestra-ßennetz außerhalb des Plangebietes**

Straßenplanungen klassifizierter Straßen außerhalb des Plan-gebietes sind nicht bekannt.

1.2.4**Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plange-bietes**

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plange-bietes über die vorhandenen Leitungsnetze in der Industriestraße sichergestellt werden kann und die notwendige Versor-gung mit Wasser, Strom und Telekommunikation möglich ist.

Seitens der Eigenbetriebe der Verbandsgemeinde Weißen-thurm wurde bestätigt, dass die erforderliche Löschwasser-menge von 1600 l/min (= 192 m³ / h) über die bestehenden Lei-tungen zur Verfügung steht.

1.2.5**Vorgaben aus Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquel-lenschutzgebieten**

Bis zum Dezember des Jahres 2013 lag der Änderungsbereich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Kob-lenz-Urmitz“.

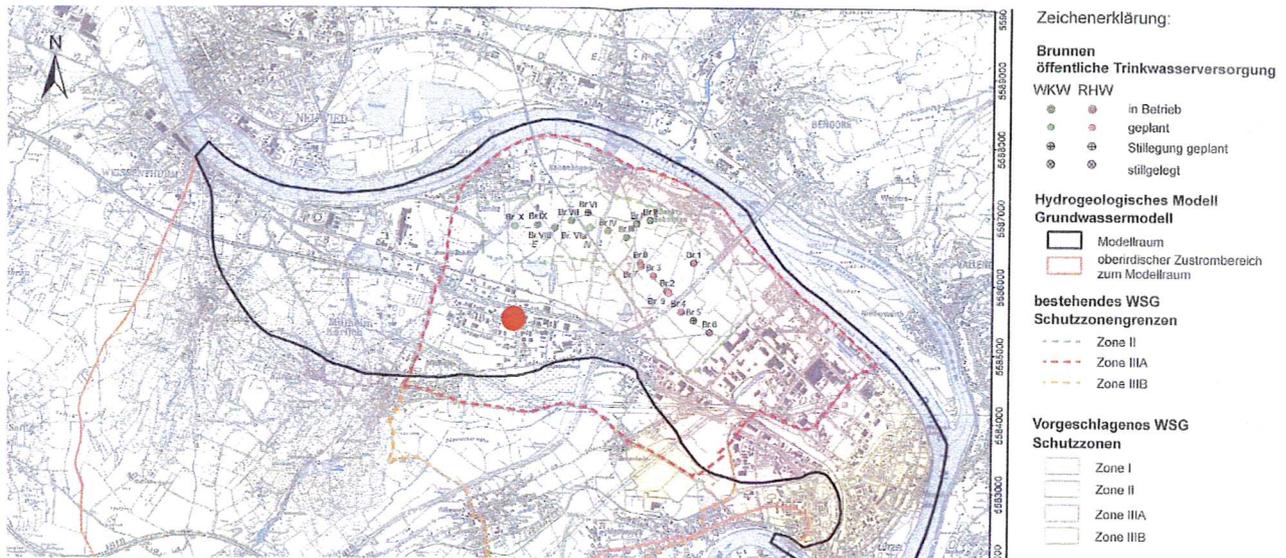
Im Dezember 2013 wurde durch Veröffentlichung im Staatsan-zeiger seitens der SGD Nord eine „Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festset-zung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungs-gebiet linksrheinisches Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ in den Gemarkungen“ bekannt gemacht.

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die vorläufige Anordnung wurde getroffen, da befürchtet wird, dass andernfalls die mit der endgültigen Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgten Ziele beeinträchtigt werden könnten.



Arbeitskarte der SGD-Nord mit Kennzeichnung des Plangebietes

Entsprechend der Arbeitskarte liegt der Änderungsbereich - wie auch der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbepark I“ - nicht mehr in der Wasserschutzzone IIIA und auch in keiner anderen Wasserschutzzone. Die Rechtsvorschriften gelten daher für den Änderungsbereich nicht.

Mit Schreiben vom 27.05.2014 bestätigt die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserschutzbehörde, dass das Wasserschutzgebiet außer Kraft getreten ist und durch die vorläufige Anordnung der SGD Nord ersetzt wird. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Bereichs der vorläufigen Anordnung.

1.2.6

Vorbelastungen durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenschätze

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerungsstelle A7.

Im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes wurde im Jahr 1999 im Auftrag der LIDL GmbH & Co KG seitens der Firma Geonorm GmbH, Gießen, eine Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass das Grundstück an der Industriestraße ehemals Teil einer Kiesgrube war, die nach Beendigung des Abbaus überwiegend mit Erdaushub, untergeordnetem Bauschutt, aufgefüllt worden ist.

Zum Umgang damit stellt der Gutachter zusammenfassend folgendes fest:

Zitat:

„... Da im Zuge der Umnutzung eine wenig sensible Nutzung als Gewerbefläche und eine weitestgehende Versiegelung des Grundstücks erhalten bleibt ist aus Sicht des Gutachters der Verbleib der aufgefüllten Bodenschichten vor Ort aus umwelttechnischer Sicht unbedenklich.

....

Aus abfalltechnischer Sicht ist das aufgefüllte Bodenmaterial bis in etwa 1m Tiefe, aufgrund des PAK-Summengehaltes von 33,0 mg/kg, der Verwertungskategorie > Z 2 gemäß den LAGA-Anforderungen zuzuordnen. Damit ist eine Wiederverwertung von Aushubmaterial auf dem Grundstück nicht möglich bzw. bedarf der behördlichen Zustimmung. ...“

Zitatende

Zusätzlich wurde eine ergänzende abfalltechnische Bodenuntersuchung durchgeführt.

Diese Untersuchung hat ergeben, dass die vorhandene Auffüllung in Teilbereichen eine erhöhte PAK-Belastung aufweist.

Der Gutachter stellte seinerzeit zum Umgang damit fest:

Zitat:

„Das bei den Aushubmaßnahmen auf dem Gelände der Industriestraße in Weißenthurm (redakt. Anmerkung: es handelt sich um Mülheim-Kärlich) im Bereich der Bohrungen anfallende Auffüllungsmaterial kann uneingeschränkt wiederverwendet werden.

Die Entsorgung / Verwertung des Auffüllungsmaterials aus dem Bereich der Bohrungen kann nur mit einem entsprechenden Nachweis über eine(n) hierfür zugelassene(n) Verwertungsbetrieb oder Deponie erfolgen.“

Zitatende

Nach Aussagen der LIDL GmbH & Co KG wurden diese Empfehlungen beim Bau des Marktes entsprechend umgesetzt und werden auch bei der geplanten Erweiterung umgesetzt werden.

Die in der Planzeichnung dargestellte Altlast wird durch die Erweiterung nicht berührt.

1.2.7

Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet.

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301 befindet sich in ca. 2 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

Von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist durch die Entfernung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet nicht auszugehen.

1.3

Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse

1.3.1

Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits heute gewerblich genutzte Fläche, die mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut ist. Weiterhin befinden sich ca. 140 Stellplätze auf der Fläche.

Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls gewerblich genutzt und mit großflächigen Gebäuden bebaut.

Wohngebiete mit einer kleinflächigeren Bebauung sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen zum Wohnen genutzten Gebäude befinden sich in ca. 560 m Entfernung südöstlich des Plangebietes an der Straße „Am hohen Stein“.

Nördlich des Plangebietes verläuft die B9. Auch nördlich der B9 ist das Ortsbild von großflächigen Gewerbeansiedlungen geprägt.



Blick entlang der Industriestraße von Ost nach West

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.3.2**Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet**

Als gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis des Plangebietes kommt vor allem die B9 nördlich des Plangebietes in Betracht.

Im Umkreis von 300 m um das Plangebiet befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe.

Insbesondere befinden sich einige Einzelhandelsunternehmen, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt, ein Schuhmarkt, ein Textil Discounter sowie ein Möbelhaus und eine Musterhaussiedlung in direkter Umgebung des Plangebietes.

Es handelt sich somit ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe und nicht um produzierendes Gewerbe. Emissionen entstehen demnach hauptsächlich durch den Verkehr.

1.3.3**Integration des Plangebietes in die vorhandene Infrastruktur**

Der Lebensmittelmarkt ist bereits heute in die vorhandene Infrastruktur integriert. Er ist verkehrlich über die Industriestraße angebunden und wird über die vorhandenen Leitungsnetze versorgt. Die Industriestraße bindet im Westen in ca. 1 km Entfernung an die B9 an, die wiederum im Westen in ca. 2 km Entfernung an die Autobahn A 48 angebunden ist. Die vorhandene Infrastruktur wird somit durch die vorliegende Planung weiterhin genutzt. Die Anbindung des Sondergebietes an den überörtlichen Verkehr ist gesichert.

1.3.4**Topographie und Baubestand im Plangebiet**

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden geringfügig um ca. 1,0 m an. Es ist mit dem Lebensmitteldiscounter bebaut. Weiterhin befinden sich ca. 140 Stellplätze auf der Fläche.

1.3.5**Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die im Plangebiet befindlichen Parzellen befinden sich im Eigentum der Antragstellerin.

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.4 Darlegung der Planinhalte und Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

(gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)

1.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 5. Änderung des rechtskräftige Bebauungsplans „Gewerbepark I“ setzt für den südlichen Bereich des betreffenden Grundstücks folgendes fest:

- Art der baulichen Nutzung: „SO 3“
- maximal zulässige Verkaufsflächenzahl: 0,3
- Grundflächenzahl: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Gebäudehöhe: 16,0 m
- Dachneigung: 0° - 30°

Für den nördlichen Teil des Grundstücks wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: „GE“
- Grundflächenzahl: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Gebäudehöhe: 16,0 m
- Dachneigung: 0° - 30°

In der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ wurden die Textlichen Festsetzungen neu gefasst. Diese gelten auch für den vorliegenden Änderungsbereich.

Da im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ kein weiterer „SO 3“-Bereich existiert als der von der vorliegenden Änderung betroffene, werden vorliegend die Festsetzungen, die für den „SO 3“-Bereich gelten, für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung ersatzlos gestrichen (siehe T.z. 1.3 der Textfestsetzungen zu dem Bebauungsplan „Gewerbepark I“).

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass für den jetzigen „SO 3“-Bereich und für das Teilgrundstück der Firma LIDL im jetzigen „GE“-Gebiet die Art der baulichen Nutzung „SO 1“ festgesetzt wird.

Des Weiteren muss die Verkaufsflächenzahl derart geändert werden, dass in dem neuen „SO 1“-Gebiet eine Verkaufsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.300 m² zulässig ist (= 0,16).

Für den zu ändernden Teilbereich des Bebauungsplanes wird demnach folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: „SO 1“
- maximal zulässige Verkaufsflächenzahl: 0,16

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- Grundflächenzahl: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Gebäudehöhe: 16,0 m
- Dachneigung: 0° - 30°

Die Festsetzungen ändern sich demnach allein hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der zulässigen Verkaufsflächenzahl.

Durch die Festsetzung des Änderungsbereiches als SO 1 wird - wie weiter westlich des Plangebietes bereits zulässig - großflächiger Einzelhandel im Plangebiet ermöglicht. Durch die Einschränkung der Verkaufsflächenzahl auf 0,16 wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² zulässig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der maximalen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe unverändert beibehalten. Auch die zulässige Dachneigung wird beibehalten.

Die Festsetzungen in der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich bewirken in der Realität keine wesentliche Veränderung. Sie bewirken eher eine Reduktion der durch die bisher getroffenen Festsetzungen möglichen Nutzungen.

Derzeit wären aufgrund der Grundstücksgröße im Plangebiet zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils 800 m² zulässig. Da vorliegend die Gesamtverkaufsflächenzahl auf maximal 1.300 m² reduziert wird, wird für den Änderungsbereich die mögliche Gesamtverkaufsfläche reduziert.

Da mit der vorliegenden Änderung im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ kein Bereich mit der Festsetzung „SO 3“ mehr existiert, werden vorliegend die dafür getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung ersatzlos gestrichen.

Alle weiteren Textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ werden für die vorliegende Änderung unverändert beibehalten.

1.4.2

Verkehrerschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch die Industriestraße verkehrlich vollständig erschlossen.

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.4.3**Sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes über die vorhandenen Leitungsnetze in der Industriestraße sichergestellt werden kann und die notwendige Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation möglich ist.

1.4.4**Belange des Immissionsschutzes**

Für die vorliegende Planung sind die vorhandenen Emissionen durch bestehende gewerbliche Nutzungen wie auch die nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B9 nicht relevant. Die Emissionen haben auch bisher schon bestanden und wirkten sich nicht störend auf die vorhandene Nutzung aus. Diese wird sich in ihrer Art nicht verändern, so dass auch weiterhin nicht von Störungen auszugehen ist.

Aufgrund der Umgebungsbebauung, die einen ähnlichen gewerblichen Charakter hat, wie das Plangebiet selbst, ist es auch nicht zu erwarten, dass von der erweiterten Nutzung im Plangebiet schädliche Immissionen auf benachbarte Nutzungen einwirken.

Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich in ca. 560 m Entfernung südöstlich des Plangebietes an der Straße „Am hohen Stein“.

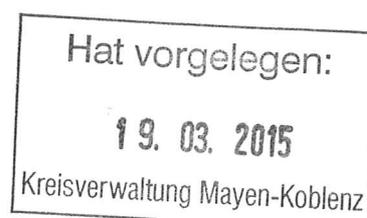
Ein detailliertes Schallgutachten wird demnach nicht für notwendig erachtet.

1.4.5**Belange von Natur und Landschaft, Landschaftsplanung****1.4.5.1****Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan**

Zur vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes darstellt und landschaftsplanerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in den Naturhaushalt vorschlägt (siehe Anhang zur Begründung).

Bei dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag handelt es sich um eine Notwendigkeit, die aufgrund des umfassenden Bebauungsplanänderungsverfahrens durchgeführt werden muss.

Da das Plangebiet schon bebaut und nahezu zu 100% versiegelt ist, werden die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes gering bis nicht vorhanden sein.



Zusammenfassend wird in dem Fachbeitrag folgendes festgestellt:

Zitat:

„Das Plangebiet weist keine Vegetationsstrukturen oder Lebensstätten auf, die für den Arten- und Biotopschutz von besonderer Relevanz sein könnten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Es werden keine natürlichen Böden neu beansprucht.

Eine Vorprägung des Landschafts-/Siedlungsbildes (Gewerbepark) ist gegeben. Veränderungen hinsichtlich der äußeren Form oder Gestalt der baulichen Anlagen bleiben dem Gebietscharakter entsprechend.

Es ergeben sich keine besonderen Hinweise an die Bauleitplanung“.

Somit ergibt sich keine Notwendigkeit, zusätzlich zu den bereits getroffenen Festsetzungen, weitergehende Vorgaben aus der Landschaftsplanung in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Auf die detaillierten Ausführungen des Landschaftsplanerischen Beitrags im Anhang zu Begründung wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

1.5**Voraussichtliche Auswirkungen der Planung****1.5.1****Flächenbilanz**

Gesamtfläche: ca. 8.600 m²

Überbaubare Fläche: ca. 6.880 m²

1.5.2**Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung, Formelle Umlegung nach § 45 BauGB**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Antragstellers. Eine Bodenordnung ist vorliegend nicht erforderlich.

1.5.3**Kostenschätzung**

Durch die Planung entstehen der Stadt Mülheim-Kärlich keine weiteren Kosten. Die Planungskosten trägt die Antragstellerin.

Hat vorgelegen:
19.03.2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.0 Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB

2.1 Einleitung

2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen

Nach den aktuellen Regelungen des § 2 (4) Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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 kann, 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 angemessenerweise 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 Planverfahrens überwachen die Gemeinden 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 angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu 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).

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.1.2**Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung**

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 31.10.2013 den Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ gefasst.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes an der Industriestraße von bisher ca. 960 m² Verkaufsfläche auf zukünftig maximal 1.300 m² Verkaufsfläche vorbereitet werden.

Die Erweiterung des Marktes dient der Erhaltung, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Bedingt durch die gewerbliche Vorprägung des weiteren Umfeldes des Änderungsbereiches und der ausgesprochenen Verkehrsgunst ist der Standort zur weiteren Nutzung des Einzelhandelsmarktes in besonderer Weise geeignet.

Zudem wird durch Erweiterung insbesondere dem städtebaulichen Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2.1.2.1**Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang der Festlegung**

Für den zu ändernden Teilbereich des Bebauungsplanes wird künftig folgendes festgesetzt:

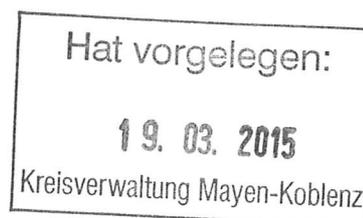
- Art der baulichen Nutzung: „SO 1“
- maximal zulässige Verkaufsflächenzahl: 0,16
- Grundflächenzahl: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Gebäudehöhe: 16,0 m
- Dachneigung: 0° - 30°

Die Festsetzungen ändern sich allein hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der zulässigen Verkaufsflächenzahl.

2.1.2.2**Bedarf an Grund und Boden**

Gesamtfläche: ca. 8.600 m²

Überbaubare Fläche: ca. 6.880 m²



2.1.2.3**Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs**

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:

- Landschaftsplanerischer Beitrag zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchung; Bearbeitung: Geonorm GmbH, Gießen, 1999
- Ergänzende abfalltechnische Bodenuntersuchung; Bearbeitung: Firma Geonorm GmbH, Gießen, 1999

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten 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 (4) Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	- (Die geplante Änderung des Bebauungsplans lässt keine Mehreingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.)

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

§ 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	nein	- (Es wird auf Nr. 7e und 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	nein	- (Aufgrund der Umgebungsbebauung ist nicht zu erwarten, dass von der erweiterten Nutzung im Plangebiet schädliche Immissionen auf benachbarte Nutzungen einwirken. Hinsichtlich der vorhandenen Altablagerung ist nach gutachterlicher Einschätzung der Verbleib der aufgefüllten Bodenschichten vor Ort aus umwelttechnischer Sicht unbedenklich.)
§ 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	nein	- (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	nein	-
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	nein	- (Es wird auf Nr. 7a verwiesen.)
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	- (Es wird auf Nr. 7a verwiesen.)

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.1.3

Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

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

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<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 	<p>Beachtung/ Erläuterung hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgt im Rahmen des Landschaftsplanerischen Beitrags.</p> <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<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>Beachtung/ Erläuterung hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgt im Rahmen des Landschaftsplanerischen Beitrags.</p> <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten</p>
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <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 	<p>Beachtung/ Erläuterung hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgt im Rahmen des Landschaftsplanerischen Beitrags.</p> <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten</p>
Landschaftsbild	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 	<p>Beachtung/ Erläuterung hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgt im Rahmen des Landschaftsplanerischen Beitrags.</p> <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten</p>

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • 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)) 	Beachtung/ Erläuterung hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgt im Rahmen des Landschaftsplanerischen Beitrags. Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG 	Beachtung/ Erläuterung hinsichtlich etwaiger Auswirkungen erfolgt aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Zusammenhang mit den sonstigen Schutzgüter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

2.2

Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

2.2.1

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 8.600 m². Es liegt unmittelbar nördlich der Industriestraße und südlich der Bundesstraße 9 im „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“.

Das planungsrelevante Gelände ist bereits mit einem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) bebaut. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände etwa 140 Stellplätze.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet von der Industriestraße aus.

Unmittelbar angrenzend an das Gelände befinden sich ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist zu weiten Teilen bereits versiegelt bzw. überbaut.

Natürliche Böden stehen im Plangebiet nicht an. Es ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der Pflanzbeete Füllböden mit unterschiedlichen Beimengungen aus Kies, Bausand, Schotter und humusarmem Feinboden eingebaut wurden, welche im oberen Bodenhorizont durch organisch angereichertes Material abgedeckt wurden.

Hat vorgelegen:
19.03.2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerungsstelle A7. Im Rahmen einer im Jahr 1999 durchgeführten umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass das Grundstück an der Industriestraße ehemals Teil einer Kiesgrube war, die nach Beendigung des Abbaus überwiegend mit Erdaushub, untergeordnet Bauschutt, aufgefüllt worden ist. Zusätzlich wurde eine ergänzende abfalltechnische Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass die vorhandene Auffüllung in Teilbereichen eine erhöhte PAK-Belastung aufweist.

(Nach gutachterlicher Einschätzung ist der Verbleib der aufgefüllten Bodenschichten vor Ort aus umwelttechnischer Sicht unbedenklich.)

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Grundwasser

Der Niederterrassen-Grundwasserkörper ist sehr inhomogen aufgebaut. Er besteht aus sandigen, teils steinigen und mit Blöcken durchsetzten Kiesen, in die vereinzelt dm- bis m-mächtige Sandlinsen eingeschaltet sind.

Die grundwassererfüllte Mächtigkeit der Niederterrassenkiese liegt zwischen 9 m und 14 m. Die Durchlässigkeitsbeiwerte liegen meist zwischen 0,01 m/s und 0,001 m/s und haben eine sehr gute hydraulische Leitfähigkeit.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 8 und 10 m, bereichsweise auch unter 8 m.

Trinkwasserschutzgebiete

Bis zum Dezember des Jahres 2013 lag der Änderungsbereich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“.

Im Dezember 2013 wurde durch Veröffentlichung im Staatsanzeiger seitens der SGD Nord eine „Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet linksrheinisches Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ in den Gemarkungen ...“ bekannt gemacht.

Entsprechend der Arbeitskarte liegt der Änderungsbereich – wie auch der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbepark I“ nicht mehr in der Wasserschutzzone IIIA und auch in keiner anderen Wasserschutzzone. Die Rechtsvorschriften gelten daher für den Änderungsbereich nicht.

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits heute gewerblich genutzte Fläche, die mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut ist. Weiterhin befinden sich ca. 140 Stellplätze auf der Fläche.

Entsprechend ist das Plangebiet weitestgehend vegetationslos. Die überbauten und befestigten Flächen (Parkplatz mit Verbundsteinpflaster) lassen keinen Raum für wildwachsende Pflanzen.

In untergeordnetem Umfang treten Pflanzbeete auf. Diese sind bepflanzt mit Ziergehölzen (vorw. Cotoneaster spec.) und kleinkronigen Bäumen (Kugelhorn).

Die Funktion der Flächen und Gebäude im Plangebiet als Tierlebensraum ist sehr gering. Sieht man von der Bodenfauna ab, welche einen begrenzten Lebensraum im Bereich der Pflanzbeete findet, bieten die Flächen und Gebäude kaum Raum für die Ausbildung stabiler Zoozönosen.

Die Biodiversität, gemeint ist hier die Vielfalt der Arten und Lebensräume, ist als sehr gering einzustufen.

Schutzgut Landschafts-/ Siedlungsbild

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der `Neuwieder Rheintalweitung`.

Die Niederterrasse des Rheins wird im Plangebiet und dem weiteren Umfeld von Verkehrsanlagen, Einzelhandels- und Industriebetrieben, Kraftwerksbauten und Kiesabbauflächen sehr stark überprägt und überformt.

Der natürliche Charakter der Landschaft ist einer Gewerbe-/ Industrielandschaft mit großflächigen Verbrauchermärkten und Einkaufszentren gewichen.

Für Formen der landschaftsbezogenen Erholung übernehmen die Flächen im Umfeld des Plangebiets und im Plangebiet selbst keine Funktion.

Das örtliche Erscheinungsbild wird von den Stellplatzanlagen und dem Verbrauchermarkt mit seiner standardisierten Architektur geprägt. Die Vegetationsstrukturen tragen nur unwesentlich zum Erscheinungsbild bei. Auch dieses entspricht dem Standardtyp weitgehend ungegliederter Stellplätze.

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`.

Das Neuwieder Becken mit seinen Randzonen wird als `klimatischer Wirkraum` eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen.

Die örtlichen Klimaverhältnisse werden wesentlich durch die Bebauung geprägt. Das Plangebiet ist dem Klimatop der Gewerbe- und Sonderbauflächen mit stark bis vollständig versiegelten Verkehrsflächen und weitgehend unbegrünten Parkplätzen zuzuordnen. Eine klimameliorative Eignung weisen die Flächen nicht auf.

Immissionsbelastungen gehen v.a. von der angrenzenden Bundesstraße aus, hinzu kommt der Fahrzeugverkehr innerhalb des Gewerbeparks. (Bei den Betrieben im Gewerbepark handelt sich ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe und nicht um produzierendes Gewerbe; Emissionen entstehen demnach hauptsächlich durch den Verkehr.)

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.

Immissionen

vgl. Punkt „Klima/Luft“

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das Gebiet weist keine Bedeutung für die Erholungs-/ Freizeitnutzung auf.

2.2.2

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass für den jetzigen „SO 3“-Bereich und für das Teilgrundstück der Firma LIDL im jetzigen „GE“-Gebiet die Art der baulichen Nutzung „SO 1“ festgesetzt wird.

Des Weiteren muss die Verkaufsflächenzahl derart geändert werden, dass in dem neuen „SO 1“-Gebiet eine Verkaufsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.300 m² zulässig ist (= 0,16).

Die Festsetzungen ändern sich somit allein hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der zulässigen Verkaufsflächenzahl.

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die geplante Änderung des Bebauungsplans lässt keine Mehreingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Die grünordnerischen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Die Festsetzungen in der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich bewirken in der Realität keine wesentliche Veränderung.

Sie bewirken tendenziell eine Reduktion der durch die bisher getroffenen Festsetzungen möglichen Nutzungen: Derzeitig wären aufgrund der Grundstücksgröße im Plangebiet zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils 800 m² zulässig. Da die Gesamtverkaufsflächenzahl auf maximal 1.300 m² reduziert werden soll, wird für den Änderungsbereich die mögliche Gesamtverkaufsfläche reduziert.

Es werden keine natürlichen Böden neu beansprucht.

Das Plangebiet weist keine Vegetationsstrukturen oder Lebensstätten auf, die für den Arten- und Biotopschutz von besonderer Relevanz sein könnten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Eine Vorprägung des Landschafts-/Siedlungsbilds (Gewerbepark) ist gegeben. Veränderungen der äußeren Form oder Gestalt der baulichen Anlagen bleiben dem Gebietscharakter entsprechend.

Aufgrund der Umgebungsbebauung ist nicht zu erwarten, dass von der erweiterten Nutzung im Plangebiet schädliche Immissionen auf benachbarte Nutzungen einwirken. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich in ca. 560 m Entfernung südöstlich des Plangebietes.

2.2.3

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Ausbleiben einer Umnutzung des Gebiets sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Die bioökologische Funktion der vereinzelt vorhandenen Gehölzbestände (kleinkronige Bäume in Pflanzbeeten) wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.2.4**Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung sind keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Umwelt-Schutzgüter zu erwarten. Die Erläuterung von Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefügen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist nicht erforderlich.

2.2.5**Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da im Rahmen der Bauleitplanung keine Mehreingriffe hinsichtlich der Umwelt-Schutzgüter zu erwarten sind, ist entsprechend die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ werden - abgesehen von den Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der zulässigen Verkaufsflächenzahl - für die vorliegende Änderung unverändert beibehalten. Darunter fallen auch die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen.

2.2.6**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsgebietes**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll auf einer bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Fläche dieser erneuert und erweitert werden können. Die Planung beruht auf einer konkreten Anfrage des Marktbetreibers.

Standort-/Planungsalternativen kommen somit nicht in Betracht.

2.3**Zusätzliche Angaben****2.3.1****Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Auswertung der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.3.2

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung sind keine zusätzlichen Umwelt-Auswirkungen zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind somit entbehrlich.

2.3.3

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbepark I“ in einem Teilbereich zu ändern. Der Grund dafür ist, dass ein bestehender Lebensmittelmarkt an der Industriestraße seine Verkaufsfläche von bisher ca. 960 m² Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.300 m² Verkaufsfläche vergrößern will.

Für diese beabsichtigte Änderung müssen im Bebauungsplan die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung und zur zulässigen Verkaufsflächenzahl im Plangebiet geändert werden. Die übrigen Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan können beibehalten werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 8.600 m². Es liegt im „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“, unmittelbar nördlich der Industriestraße und südlich der Bundesstraße 9.

Das planungsrelevante Gelände ist bereits mit einem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) bebaut. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände etwa 140 Stellplätze.

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Unmittelbar angrenzend an das Gelände befinden sich ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude, zum Beispiel ein weiterer Lebensmitteldiscounter, ein Möbelhaus, ein Outlet für Kleidung, ein Schuhgeschäft sowie eine Musterhaussiedlung. Aufgrund der Nutzung ist das Plangebiet weitestgehend ohne Pflanzenbewuchs. Nur kleinflächig gibt es Pflanzbeete. Diese sind bepflanzt mit Ziergehölzen und kleinen Bäumen.

Die Funktion der Flächen und Gebäude im Plangebiet als Tierlebensraum ist sehr gering.

Natürliche Böden stehen im Plangebiet nicht an. Das Plangebiet ist zu weiten Teilen bereits versiegelt bzw. überbaut. Gewässer sind nicht betroffen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Durch die Planung kommt es zu keinen Mehreingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Entsprechend müssen keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von zusätzlichen Beeinträchtigungen vorgesehen werden. Die vorhandenen Festsetzungen zur Grünordnung (Begrünung) aus dem bestehenden Bebauungsplan werden beibehalten.

Planungs- und Standortalternativen kommen nicht in Betracht, da mit der Planung auf einer bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Fläche der Markt erneuert und erweitert soll.

3.0

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die von der vorliegenden Planung berührten Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung und eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags untersucht, bewertet und festgestellt, dass keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Aspekte vorliegen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der zu erwartende und bilanzierte Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt als ausgleichbar anzusehen ist und somit die Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung in Bezug auf die untersuchten Umweltbelange möglich ist.

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Da das Plangebiet schon bebaut und nahezu zu 100% versiegelt ist, werden die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes gering bis nicht vorhanden sein. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann und dass keine natürlichen Böden beansprucht werden. Somit ist es nicht erforderlich, zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen weitergehende Vorgaben aus der Landschaftsplanung in die vorliegende Bebauungsplanänderung zu integrieren.

Eine für die Umwelt verträgliche Realisierung der Planung wird sichergestellt.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen ergeben sich folgende Sachverhalte:

In seiner Sitzung am 31.10.2013 hat der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich den Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ mit dem Ziel gefasst, dem Eigentümer der Parzellen 231/20, 231/14 und 231/13, Flur 5, Gemarkung Mülheim, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung seines bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses, die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung erfolgten am 29.04.2014.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 05.05.2014 bis einschließlich 09.05.2014 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung hätte berührt werden können, wurde gemäß § 4 (1) BauGB (Scoping) mit Schreiben vom 29.04.2014 Gelegenheit gegeben - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB - eine Stellungnahme abzugeben. Während des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB, wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in erster Linie Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der weiteren Projektentwicklung, bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind und keiner planungsrechtlichen Regelung bedürfen.

Darüber hinaus wurden folgende Hinweise vorgetragen:

Hat vorgelegen:
19. 03. 2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Planungsbehörde, formulierte verschiedene Hinweise zur Klarstellung in den Planunterlagen zu dem Bebauungsplan.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, wies darauf hin, dass das Wasserschutzgebiet außer Kraft getreten ist und durch eine vorläufige Anordnung der SGD Nord ersetzt wurde. Das Plangebiet liege nicht innerhalb des Bereiches der vorläufigen Anordnung.

Die Satzung, das Deckblatt und die Begründung wurden entsprechend überarbeitet.

Die Stadt Neuwied wies darauf hin, dass der dargelegten Begründung nicht gefolgt werden könne und Bedenken dahingehend geltend gemacht würden, dass es sich letztlich faktisch um eine Erweiterung von großflächigem Einzelhandel in dem Gewerbepark handele und dies als kritisch bewertet wird.

Der Stadtrat der Stadt Mülheim-Kärlich blieb jedoch bei der in der Begründung dargestellten Auffassung, dass es sich vorliegend nicht um eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels, sondern vielmehr um eine Reduktion der möglichen Verkaufsflächenzahl handelt, da aufgrund der Grundstücksgröße im Plangebiet bisher zwei Einzelhandelsbetriebe je 800 m² zugelassen werden könnten. Mit der vorliegenden Änderung reduziert sich die zulässige Verkaufsflächenzahl auf insgesamt 1300 m² (siehe auch Pkt. 1.4.1 der Begründung).

Die Stadt Bendorf hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ihre Ablehnung der Planung dargestellt und mit den Abweichungen von den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP IV) sowie des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald begründet.

Der Stadtrat der Stadt Mülheim-Kärlich blieb auch diesbezüglich bei seiner Auffassung, dass sich bei der vorliegenden Änderung die Verkaufsflächenzahl de facto reduziert und dass damit auch die vom Bundes- und Oberverwaltungsgericht ergangenen Beschlüssen und Urteile zu der bekannten Problematik im „Gewerbepark I“ berücksichtigt werden. Diese Auffassung wurde seitens der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz in ihrer Landesplanerischen Stellungnahme, die im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben wurde, geteilt.

Die Planung wurde unverändert beibehalten.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden seitens der Fachbehörden keine inhaltlichen Anregungen vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Mülheim-Kärlich am 09.10.2014 behandelt,

Hat vorgelegen:

19. 02 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

der entsprechend den Beschlussfassungen ergänzte Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung (einschl. Umweltbericht) gebilligt und anschließend die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Im Zuge der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde angegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (vgl. Pkt. 2.0 "Umweltbericht").

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Deckblatt und der Begründung (mit Umweltbericht) sowie dem Landschaftsplanerischen Beitrag, hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.11.2014 bis einschließlich 05.01.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden wiederum keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Anschreiben vom 18.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

4 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) teilten mit, dass keine Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung bestehen. Weitere 2 Behörden verwiesen auf allgemeingültige Aspekte, die im Rahmen der weiteren Projektentwicklung bzw. auf der Ebene der Bauanträge zu beachten sind und keiner planungsrechtlichen Regelung bedürfen.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Planungsbehörde, wies darauf hin, in der Begründung präzisiert werden solle, dass für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung kein weiterer SO 3-Bereich vorhanden sei und somit die dafür geltenden Bestimmungen ersatzlos für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung gestrichen werden könnten. Dem wurde entsprochen, die Begründung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.

Die Städte Bendorf und Neuwied haben im Offenlageverfahren erneut ihre Ablehnung der Planung deutlich gemacht. Der Stadtrat der Stadt Mülheim-Kärlich blieb jedoch bei seiner oben dargestellten Auffassung, so dass die Planung diesbezüglich unverändert beibehalten wurde.

Die Beratung des Stadtrates zu den vorgebrachten Anregungen erfolgte am 05.02.2015.

Materielle Änderungen resultierten aus dem Verfahren nicht, so dass der Stadtrat in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss fasste.

Hat vorgelegen:
19.02.2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich soll auf einer bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Fläche dieser erneuert und erweitert werden können. Die Planung beruht auf einer konkreten Anfrage des Marktbetreibers.

Standortalternativen kommen somit nicht in Betracht.

Mülheim-Kärlich, im Februar 2015

Anhang: Landschaftsplanerischer Beitrag zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Stand: März 2014

Offenlage:

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

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 26.11.2014 bis Montag, den 05.01.2015 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 06.01.2015

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:



K. Schmidt
Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 05.02.2015 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 06.02.2015



Stadt Mülheim-Kärlich

U. Klöckner
Uli Klöckner
Stadtbürgermeister

Gehört zum Bescheid
vom 20.03.2015
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
[Signature]
Koblenz, den 20.03.2015
Dr. Sprengnetter und Partner • 56656 Brohl-Lützing