

**Landschaftsplanerischer Beitrag zur
10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“
der Stadt Mülheim-Kärlich**

Stand: März 2014

**Auftragnehmer: Dr. Sprengnetter und Partner GbR
Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 026 33- 456 20
Fax: 026 33- 456 277**

**Bearbeiter: Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm**

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

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Vorbemerkungen
- 1.1 Anlass
- 1.2 Aufgabenstellung

- 2.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und vorgesehene Festsetzungen

- 3.0 Standortvoraussetzungen

- 4.0 Analyse und Bewertung der Schutzgüter
 - 4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensstätten
 - 4.2 Boden, Wasserhaushalt
 - 4.3 Klima
 - 4.4 Siedlungs-/Landschaftsbild, Erholungsfunktion

- 5.0 Zusammenfassung und Hinweise für die Bauleitplanung

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

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Die Stadt Mülheim-Kärlich beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark I“ zu ändern. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von rund 8.600 m² und ist in der Bestandskarte (Abb. 2) gekennzeichnet.

Die beabsichtigte Änderung betrifft ausschließlich die Art der baulichen Nutzung und die zulässige Verkaufsflächenzahl. Das Maß der baulichen Nutzung soll unverändert beibehalten werden, die grünordnerischen Festsetzungen gelten weiter.

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

1.2 Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen sind eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie die Formulierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Abwägungsmaterial gemäß § 1 a BauGB bereitzustellen.

Der Landschaftsplanerische Beitrag zur Bebauungsplanänderung wird Bestandteil der Begründung.

2.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation und vorgesehene Festsetzungen

In der folgenden tabellarischen Übersicht werden die für das Änderungsgebiet relevanten Vorgaben des Rechtsplans und die vorgesehenen Festsetzungen gemäß dem Entwurf der 10. Änderung aufgeführt. Ferner wird der quantitative Umfang der derzeitigen Realnutzung erläutert.

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

	Realnut- zung	rechtskräftiger Bebauungsplan (Neufassung der Textfestsetzungen im Rahmen der 7. Änderung)	Entwurf zur vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans	Diffe- renz ¹
Geltungsbereich/ Plangebiet, davon:	8.559 m ²			
Grünflächen	910 m ²			
Gebäude/ Park- platz	7.649 m ²			
Art der baulichen Nutzung:		„SO 3“/ „GE“	„SO 1“	-
Grundflächen- zahl		0,8	0,8	-
zulässige Ver- kaufsflächenzahl		max. 0,3 (im SO 3)/ - (im GE)	max. 0,16	
Gebäudehöhe		max. 16,0 m	max. 16,0 m	-
Zahl der Vollge- schosse		max. II	max. II	-
Grünordnerische Festsetzungen (Auszug):		<p>4.3 Private Grünflächen</p> <p>4.3.1 Anteilbepflanzung auf den pri- vaten Grundstücken: Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durch Signatur festgesetzten Pflanzungen sind je 1000 qm überschrittener Baugrund- stücksfläche 1 Baum I. Ordnung oder 1 Baum II. Ordnung der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Insgesamt sind einschließlich der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen mind. 10 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen ge- mäß den Pflanzenlisten zu begrünen. In Industrie- und Gewerbegebieten ist die anteilige Bepflanzung von Stell- plätzen mit Bäumen I. und II. Ord- nung auf die anteilige Pflanzverpflich- tung anzurechnen. Pro Baum sind 50 qm Pflanzfläche anzurechnen.</p> <p>4.3.3 Begrünung der Stellplätze: Auf den Baugrundstücken ist anteilig je 8 Stellplätze mindestens 1 Baum I. Ordnung der anliegenden Liste auf einer Pflanzfläche von mindestens 4 qm anzupflanzen.</p> <p>4.4 Versiegelte Flächen: Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf dem jeweiligen Baugrund- stück nicht mehr als 90 % Baugrund- stücksfläche einnehmen. Für Zuwege und Zufahrten sollten folgende Mate- rialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versie- gelung zu vermeiden: Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugen- raum verlegt, der mit Sand oder Fein- splitt zu schließen ist.</p>	<p>4.3 Private Grünflächen</p> <p>4.3.1 Anteilbepflanzung auf den pri- vaten Grundstücken: Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durch Signatur fest- gesetzten Pflanzungen sind je 1000 qm überschrittener Baugrundstücks- fläche 1 Baum I. Ordnung oder 1 Baum II. Ordnung der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Insgesamt sind einschließlich der flächenhaft im Be- bauungsplan festgesetzten Pflanz- maßnahmen mind. 10 % der jeweili- gen Baugrundstücksfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß den Pflanzenlisten zu begrünen. In Indust- rie- und Gewerbegebieten ist die an- teilige Bepflanzung von Stellplätzen mit Bäumen I. und II. Ordnung auf die anteilige Pflanzverpflichtung anzu- rechnen. Pro Baum sind 50 qm Pflanzfläche anzurechnen.</p> <p>4.3.3 Begrünung der Stellplätze: Auf den Baugrundstücken ist anteilig je 8 Stellplätze mindestens 1 Baum I. Ordnung der anliegenden Liste auf einer Pflanzfläche von mindestens 4 qm anzupflanzen.</p> <p>4.4 Versiegelte Flächen: Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf dem jeweiligen Baugrund- stück nicht mehr als 90 % Baugrund- stücksfläche einnehmen. Für Zuwege und Zufahrten sollten folgende Mate- rialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versie- gelung zu vermeiden: Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugen- raum verlegt, der mit Sand oder Fein- splitt zu schließen ist.</p>	-

¹ Es werden etwaige aus landschaftsplanerischer Sicht Abweichungen aufgeführt.

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

3.0 Standortvoraussetzungen

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

Die Standortbedingungen sind im nachfolgenden Ökotoptop-Steckbrief dargestellt.

Die Darstellung und Abgrenzung der Biotoptypen bzw. die derzeitigen Nutzungsstrukturen sind der Bestandskarte (Abb. 2) zu entnehmen.

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

<p>MAKROKLIMA: subatlantischer Bereich; Jahresmitteltemperatur: 9,5° C – 10,5° C Jahresniederschläge: 550 - 600 mm</p> <p>MESOKLIMA/ GELÄNDEKLIMA/ BIOKLIMA Tal-/Beckenklima, klimatischer Wirkraum, thermisch belastet</p> <p>WASSERHAUSHALT Niederterrasse des Rheins, bedeutsamer Grundwasserleiter</p> <p>Vorfluter/ Einzugsbereich: Rhein</p> <p>Wasserschutzgebiete: nicht tangiert</p>	<p>BIOTOP-/NUTZUNGSTYPEN vgl. Bestandskarte Biotoptypen und Nutzungsstrukturen (Abb. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> gewerblich genutzte Flächen mit befestigten Stellflächen und neuzeitlicher Verkaufshalle, Pflanzbeete mit Ziergehölzen und kleinkronigen Bäumen <p>dominante Pflanzenarten: Ziergehölze: Cotoneaster spec., Acer platanoides `Globosum`; angrenzend: Arten der extensiv gepflegten Scherrasengesellschaft (Cynosurion-Scherrasen)</p> <p>Tierlebensraum: Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil (charakteristische Tierarten: Haussperling, Hausrotschwanz, Turteltaube)</p>
--	--

Siedlungs-/Landschaftsbild:
Gewerbegebiet ohne prägende Vegetationsmerkmale

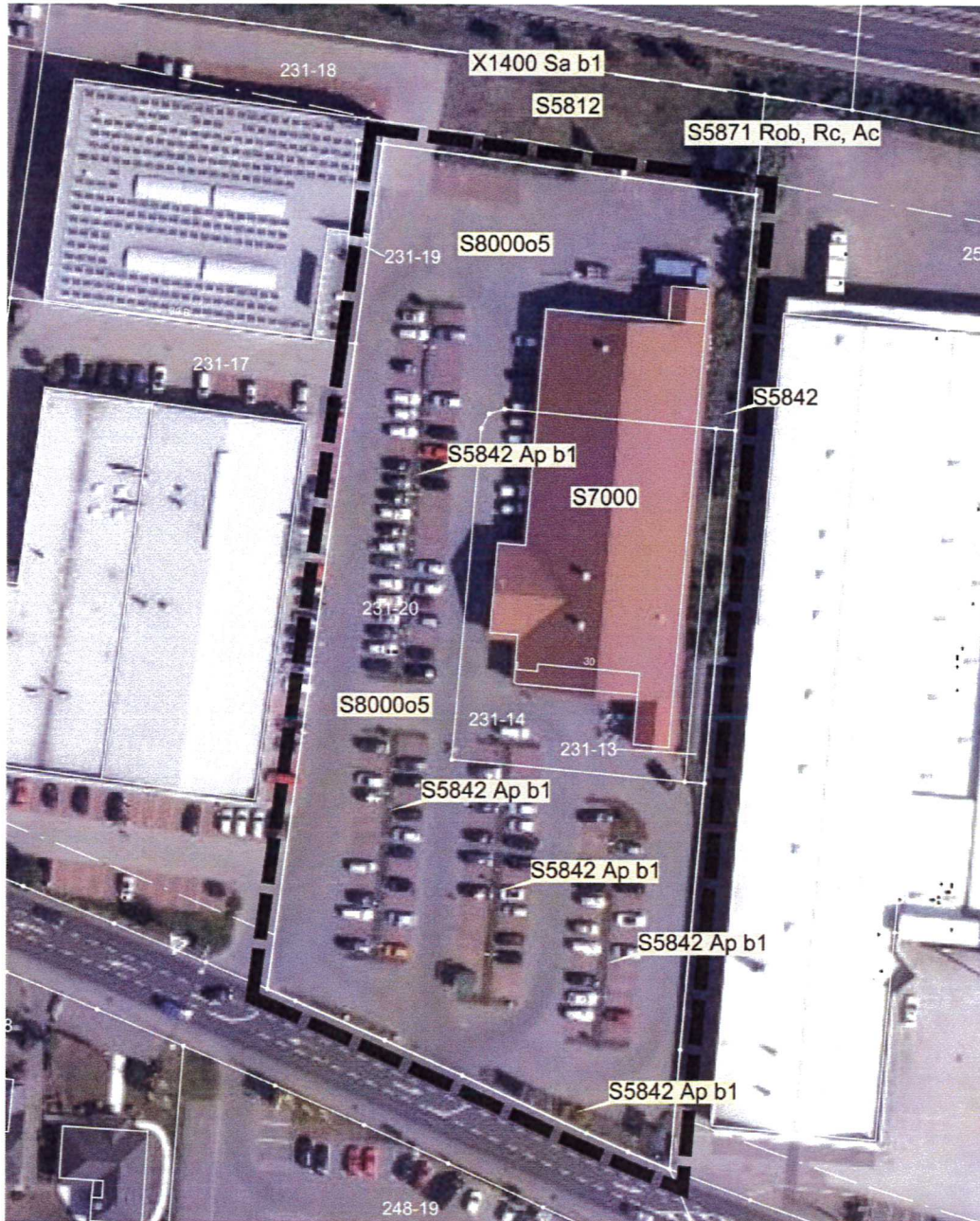


Abb. 1: Blick auf den Parkplatz und den planungsrelevanten Lebensmittelmarkt (linker Bildrand)
Blickrichtung: Norden → Süden

Fortsetzung nächste Seite

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

Abb. 2: Bestandskarte Biotoptypen und Nutzungsstrukturen
mit vorgesehener Abgrenzung des Geltungsbereichs der 10. Änderung (unmaßstäblich)



Legende:

- S 8000 o5 Parkplatz (Betonpflaster)/ Stellplatzflächen, untergliedert durch Pflanzbeete (0,5 -1 m Breite), siehe S 5842
- S 5842 Pflanzbeete mit bodendeckenden Ziergehölzen (vorw. Cotoneaster spec.) und vereinzelt Kugelahorn, geringes Baumalter (Ap b1)
- S 5812 Scherrasen, extensiv (vermoost)
- S 5871 Gehölzstreifen (einreihig), Rosa canina, Acer camp., 2 Robinia pseudacacia (geringes Baumalter)
- X 1400 Baumhecke aus Sorbus aucuparia (geringes Baumalter) auf der Böschung zur B 9

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

4.0 Analyse und Bewertung der Schutzgüter

4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die überbauten und befestigten Flächen (Parkplatz mit Verbundsteinpflaster) lassen keinen Raum für wildwachsende Pflanzen. Die Pflanzbeete sind bepflanzt mit Ziergehölzen (vorw. Cotoneaster spec.) und kleinkronigen Bäumen (Kugelahorn).

An den Parkplatz grenzt nördlich eine kleine Scherrasenfläche an, die extensiv gepflegt wird. Diese stark vermooste Rasenfläche lässt sich dem Vegetationstyp (Verband) Cynosurion-Scherrasen zuordnen. Neben den Moosen und charakteristischen schnittverträglichen Wiesengräsern (*Poa annua*) können auch einige Ruderalarten Fuß fassen. Am Rand der Rasenflächen kommen Eberesche, Robinie, Heckenrose und Hasel vor (außerhalb des Plangebiets).

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.

Am weitesten verbreitet unter den Vogelarten sind die Arten, welche die urbanen Nahrungsreserven besonders gut nutzen können und speziell auf Parkplätzen in den Genuss von Nahrungsresten kommen (Haustaube, Haussperling). Die Früchte von den Ziergehölzen (*Cotoneaster spec.*) werden z.B. von Singdrossel, Amsel, Rotkehlchen und Grünfink gefressen. Außenwände von Gebäude dienen gelegentlich Mehlschwalbe, Haussperling und Hausrotschwanz als Nistplatz.

Die wohl am weitesten verbreitete Fledermausart Zwergfledermaus braucht Einflugmöglichkeiten, Luken und Spalten, um in und an Gebäuden geeignete Quartiersplätze zu finden. Das Nahrungsangebot dürfte der weniger limitierende Faktor sein.

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

4.2 Boden, Wasserhaushalt

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. Die Bodeneigenschaften werden sehr stark von ihrem Aufbau und ihrer Zusammensetzung bestimmt. In der Regel verfügen sie über eine gute Wasserdurchlässigkeit. Nährstoffverfügbarkeit und Sorptionsfähigkeit hängen wiederum mit der Zusammensetzung, dem Humusgehalt und der Nährstoffverfügbarkeit zusammen. Zum Teil weisen die Böden hohe Schadstoffwerte und Salzgehalte auf.

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.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Zu den Grundwasserverhältnissen liegen relativ detaillierte Angaben vor²: Demnach liegt über der devonischen Schicht des Unterems-Siegen-Stufe (Tonschiefer, Silt- und Tonstein) Mittel- bis Grobkies, sandig bis Sand, kiesig, der älteren Niederterrassse, der von Bimssteintephra (plagioklas-phonolitisch bis pohnolitisch) des Laacher See-Vulkanismus überdeckt wird. Den Abschluss bilden Hochflutsedimente aus Schluff, sandigem Schluff und tonigem Schluff.

Der Niederterrassen-Grundwasserkörper ist nach Aussage der hydrogeologischen Kartierung 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.

Bei Niedrigwasser des Rheins liegt die Grundwasseroberfläche zwischen 55,5 und 56,0 m ü.NN, bei Mittelwasser etwa bei 58,0 m ü.NN. Der Flurabstand liegt zwischen 8 und 10 m, bereichsweise auch unter 8 m bzw. zur Bundesstraße 9 hin über 10 m. Auswertungen zu Schutzfunktionen des Grundwassers wurden nur für überwiegend nicht besiedelte Flächen vorgenommen. Eine Überlagerung aus angrenzenden Bereichen lässt die Aussage zu, dass die Grundwasserschutzfunktion als mittel bis gering eingestuft werden kann.

4.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`. Die mittleren jährlichen Niederschlagswerte liegen bei 650 bis 700 mm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,5° C bis 10,5° C.

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.)

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

² Quelle: Hydrogeologische Kartierung Neuwieder Becken. Hrsg.: Geologisches Landesamt RLP. 2000

4.4 Siedlungs-/Landschaftsbild, Erholungsfunktion

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.

5.0 Zusammenfassung und Hinweise für die Bauleitplanung

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 vorgesehenen Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes 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.

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.

Es werden keine natürlichen Böden neu beansprucht.

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

Es ergeben sich keine besonderen Hinweise an die Bauleitplanung.

Hat vorgelegen:

19. 03. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz