

Bebauungsplan

# "Gewerbepark I", 15. Änderung

der Stadt Mülheim-Kärlich



## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stadt:	Mülheim-Kärlich
Gemarkung:	Mülheim
Flur:	5

**Satzungsexemplar**

Stand: Mai 2017

**DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR**

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@sprengnetter-ingenieure.de](mailto:info@sprengnetter-ingenieure.de)  
Internet: [www.sprengnetter-ingenieure.de](http://www.sprengnetter-ingenieure.de)



Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Mülheim	Flur:	5

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Historie und Bestand .....	1
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung .....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.4 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt .....	3
<b>2 Belange des Naturschutzes</b> .....	<b>6</b>
2.1 Natur und Umwelt .....	6
2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	6
2.3 Wasserhaushalt und Boden.....	6
2.4 Klima und Luft.....	6
2.5 Landschaftsbild und Kulturgüter .....	7
2.6 Fazit und Abwägung .....	7
<b>3 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
3.1 Flächenbilanz.....	7
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	7
3.3 Kostenschätzung .....	7
<b>4 Abwägung</b> .....	<b>7</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000).....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000) .....	2
Abbildung 3: bisherige Festsetzungen des B-Plans „Gewerbepark I“ .....	4
Abbildung 4: Auszug Legende des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ .....	5

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht .....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz .....	7

## 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1.1 Historie und Bestand

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplans „Gewerbepark I“ hat mit Datum vom 14.03.2000 ihre Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Seitdem wurde der Bebauungsplan in insgesamt 14. Änderungsverfahren überarbeitet. Die 12. Änderung befindet sich noch im Änderungsverfahren und ist somit noch nicht rechtsverbindlich. Der Gewerbepark Mülheim-Kärlich ist fast komplett bebaut.

### 1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch eine Sondergebietsfläche „SO1“ mit der Zweckbindung „großflächiger Einzelhandel“ (Spitalsgraben 5), im Osten durch eine Gewerbefläche, im Süden durch die Straße „Auf dem Hahnenberg“ und im Westen durch die Straße „Spitalsgraben“.

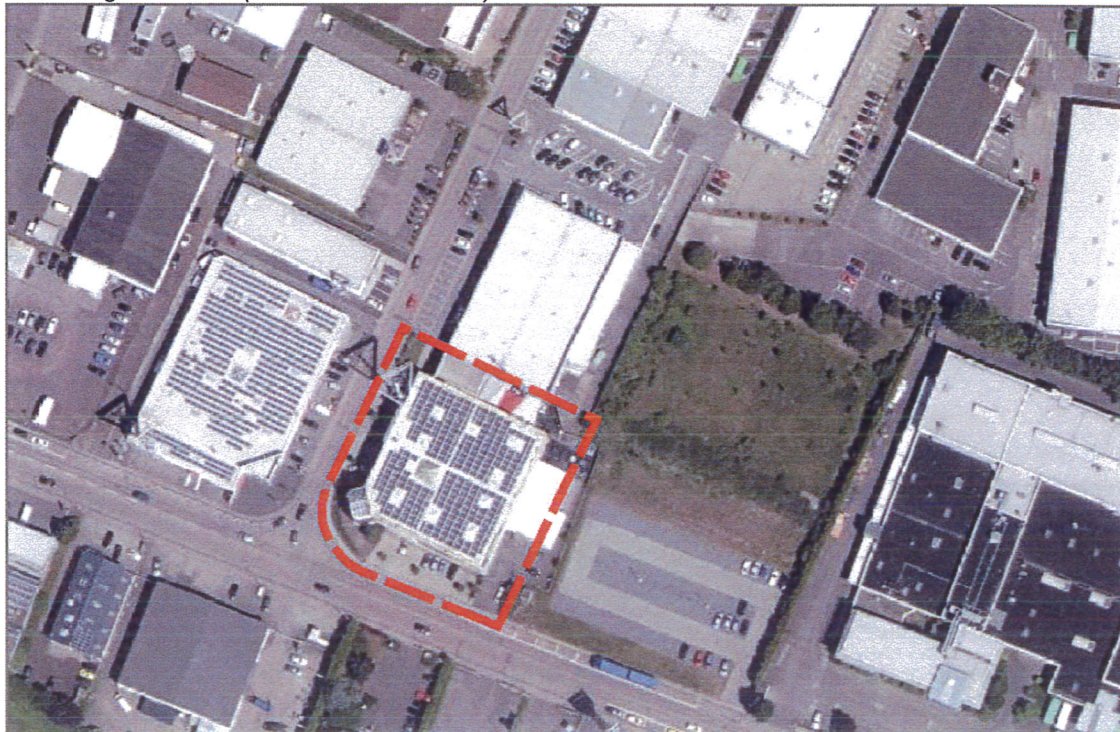
Die Fläche des Plangebietes umfasst 0,32 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS)

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 15. Änderung des Bebauungsplans wird gem. Beschluss des Stadtrates Mülheim-Kärlich vom 15.09.2016 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenhurm weist für den betroffenen Bereich eine SO2- bzw. SO1-Fläche aus. Die vorliegende Planänderung ist daher nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit der 15. Änderung des Bebauungsplans nicht vorbereitet oder begründet. Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ liegen in einer Entfernung von ca. 2 km im Norden und Teile des FFH-Gebietes Mittelrhein im Norden ca. 2 km und im Osten ca. 4 km entfernt. Das FFH-Gebiet „Urmitzer Werth“ liegt in einer Entfernung von 2 km im Norden. Folglich liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13 BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von
Änderungsbeschluss	15.09.2016
ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB	10.01.2017
ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	10.01.2017
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	16.01.2017 bis 20.01.2017
Offenlagebeschluss	09.02.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	14.02.2017
ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	14.02.2017
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	22.02.2017 bis 24.03.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	11.05.2017
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	11.05.2017

#### 1.4 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 beschlossen die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ durchzuführen.

Anlass und Inhalt der Änderung ist der geplante Umbau und die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses „Möbel Billi“, Spitalsgraben 7.

Im Einzelnen sind folgende Erweiterungen beabsichtigt:

- 3-geschossiger Anbau an das bestehende Gebäude in östlicher Richtung an der Straße „Auf dem Hahnenberg“.
- Aufstockung eines bestehenden zweigeschossigen Zwischentraktes in nördlicher Richtung an der Straße „Spitalsgraben“ um ein Geschoss auf insgesamt drei Geschosse.

Beide Erweiterungen bleiben im Rahmen der höchstzulässigen flächenbezogenen Verkaufsflächen, so dass die diesbezüglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ eingehalten werden.

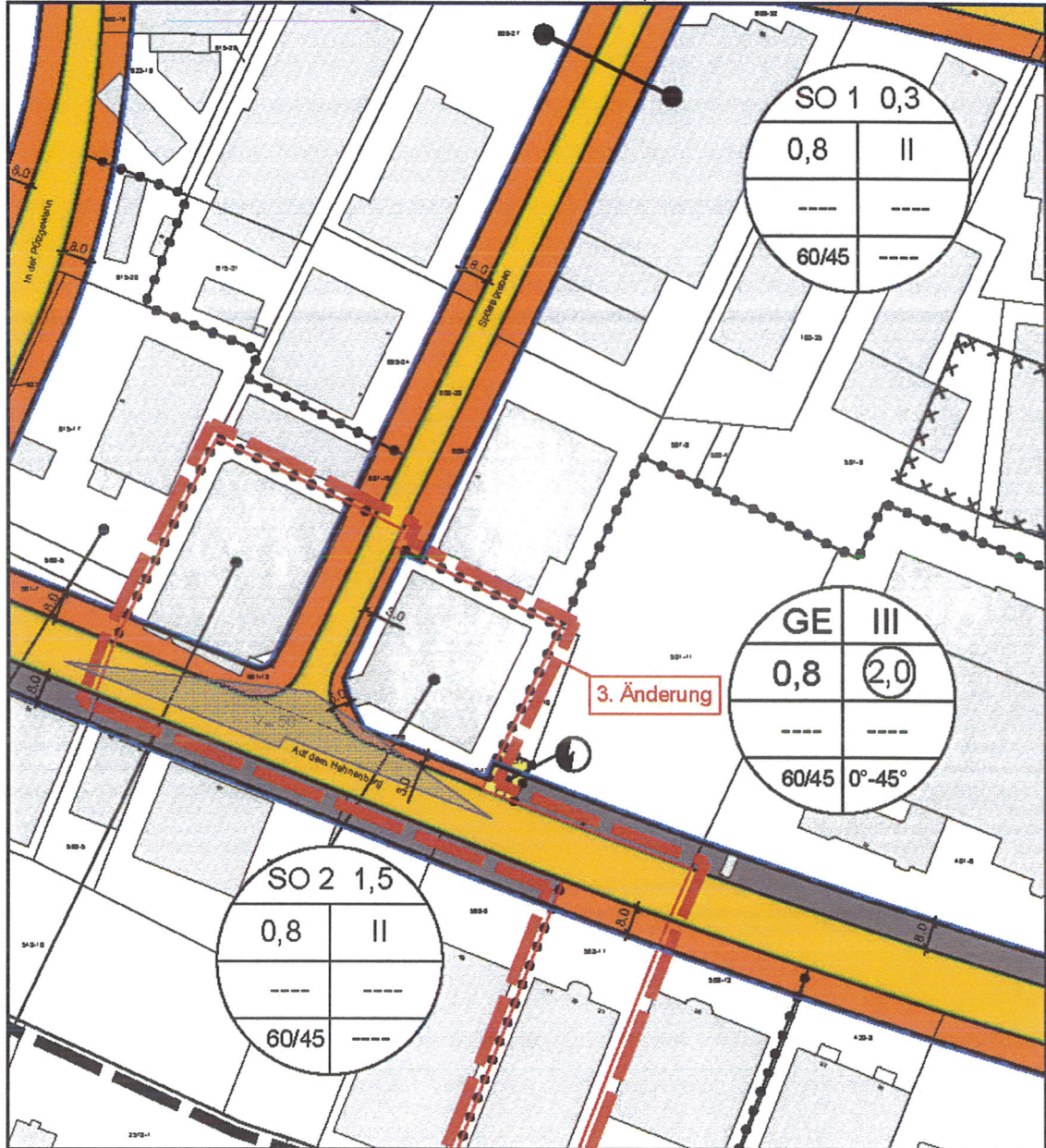
Die geplante Änderungsfläche erstreckt sich auf das Flurstück 592/6 und ein Teilstück des Flurstücks 603/22, Flur 5, Gemarkung Mülheim.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark I“ bzw. die 3. Änderung setzt für das Flurstück 592/6 ein „SO2-Gebiet“ (nicht innenstadtrelevanter großflächiger Einzelhandel) mit einer Geschossigkeit von max. 2 Vollgeschossen und einer Verkaufsflächenbegrenzung von 1,5 (Verhältnis Verkaufsfläche zu Grundstücksfläche) fest. Für das Flurstück 603/22 setzt der Bebauungsplan ein „SO1-Gebiet“ (großflächiger Einzelhandel) mit einer Geschossigkeit von max. 2 Vollgeschossen und einer Verkaufsflächenbegrenzung von 0,3 fest.

Die geplante Erweiterung an der Straße „Auf dem Hahnenberg“ hat 3 Vollgeschosse und durch die Aufstockung des Zwischenbaus an der Spitalstraße entsteht ebenfalls ein dreigeschossiger Gebäudeteil.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Bauplanungsrecht erforderlich. Das Bauplanungsrecht soll über die 15. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Abbildung 3: bisherige Festsetzungen des B-Plans „Gewerbepark I“



(Auszug aus der Neuzeichnung der Planurkunde Maßstab: ca. 1:2000)

Abbildung 4: Auszug Legende des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“

**Zeichenerklärung**  
Die mit (H) gekennzeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

**Nachrichtliche Übernahme**

- 336-2 Flurstücksnummer (H)
- Flurstücksgrenze (H)
- vorh. Gebäude (H)
- 20m Bauverbotsgrenze gem. §22 LStrG und §9 FStrG (s. Tz. 6.7) (H)
- 100m Abstandslinie zur B9 und zur L125 (s. Tz. 6.7) (H)

**Art der baulichen Nutzung**

- GE Gewerbegebiete
- SO 1 Sondergebiet 1 (großflächiger Einzelhandel)
- SO 2 Sondergebiet 2 (nicht innenstadtrelevanter großflächiger Einzelhandel)
- SO 2, 0,3\* Sondergebiet 2, 0,3\* (nicht innenstadtrelevanter großflächiger Einzelhandel) (max. Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Gebietsgröße [siehe 6. Änderung] )

z.B.: 0,3 Verhältnis max. Verkaufsflächengröße zur Grundstücksgröße  
Verkaufsflächenzahl =  $\frac{\text{zulässige Verkaufsfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$

**Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. 1,2 Geschossflächenzahl
- II max. zwei Vollgeschosse
- III max. drei Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze

**Füllschema der Nutzungsschablone**

GE	III	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,8	---	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GH 16,0m	---	Gebäudehöhe	Bauweise
60/45	0°-30°	Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup> (Tag/Nacht)	Dachneigung

**Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsflächen

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Leitungsrecht belastete Fläche
- Maßangaben in m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Verknüpfung übereinstimmender Nutzung
- von jeder Sichtbehinderung freizuhalten Fläche
- V<sub>AN</sub> 50 für die Ermittlung der Annäherungssicht zugrunde gelegte Geschwindigkeit (H)

Das vorhandene Gebäude des Möbelhauses Spitalgraben 7 stellt sich in seinem Bestand heute schon als ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen dar. Die jetzt geplanten Erweiterungen gliedern sich in Geschossigkeit und Traufhöhe dem Bestandsbau an. Im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ soll die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in diesem Gebiet von zwei auf drei Vollgeschosse geändert werden. Die Änderung entspricht somit im Wesentlichen den tatsächlich vor Ort vorhandenen Gegebenheiten, lediglich der bisher zweigeschossige Verbindungstrakt zwischen den Gebäuden Spitalgraben 5 und 7 wird auf 3 Vollgeschosse erhöht und der Bestandsbau an der Straße „Auf dem Hahnenberg“ in östlicher Richtung 3-geschossig erweitert. Eine Änderung der maximal zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse ist daher zur Verwirklichung der o.g. Planungen und zur Anpassung des Bauplanungsrechtes an den vorhandenen Bestand unumgänglich.

In dem sich im Osten anschließenden Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan bereits maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

## 2 Belange des Naturschutzes

Die 15. 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.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

### 2.1 Natur und Umwelt

Die 15. Änderung umfasst 3270 m<sup>2</sup>.

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

Demnach wirkt sich die Änderung nicht auf Natur und Umwelt aus.

### 2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

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

Der Planbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

§ 44 BNatSchG verbietet wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder erheblich zu stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird.

Es liegen keine Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vor. Im Plangebiet liegen keine Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG oder sonstigen kartierte Biotoptypen vor. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Lebensraum für besonders geschützte Arten anzusehen. Es liegen keine Tatbestände vor, die unter die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes oder von EU-Richtlinien fallen, wodurch die 15. Änderung des Bebauungsplans mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist.

### 2.3 Wasserhaushalt und Boden

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der zulässigen max. überbaubaren Grundfläche seit dem Jahr 2000 keine höhere Möglichkeit der Versiegelung geschaffen, so dass sich die Änderung nicht auf den Wasserhaushalt und Boden auswirkt.

### 2.4 Klima und Luft

Die 15. Änderung bewirkt keine Mehrversiegelung oder Gehölzbeseitigung, so dass sie sich nicht negativ auf das Schutzgut Klima und Luft auswirkt.



## 2.5 Landschaftsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Neuwieder Rheintalweitung“, einer Talebene des Rheins. Die Änderung wird sich aufgrund der Vorprägung der Umgebung nicht auf das Landschaftsbild auswirken und steht der 15. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Denkmäler sind in Wirknähe des Plangebietes nicht vorhanden. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

## 2.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die 15. Änderung nicht auf die einzelnen Schutzgüter aus. Eine Mehrversiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff, als der nach vorhandenem Baurecht zulässige, wird nicht ermöglicht.

## 3 Auswirkungen der Planung

### 3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich insgesamt	3.270
„Sondergebiet 1“ (großflächiger Einzelhandel mit Verkaufsflächenbeschränkung)“	272
„Sondergebiet 2“ (nicht innenstadtrelevanter großflächiger Einzelhandel mit Verkaufsflächenbeschränkung)	2.998

### 3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke im Eigentum des Bauherrn stehen.

### 3.3 Kostenschätzung

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

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

## 4 Abwägung

Die 15. Änderung passt das Bauplanungsrecht an die tatsächlichen Gegebenheiten an und ermöglicht die Aufstockung des Verbindungstraktes auf geringer Fläche sowie die 3-geschossige Erweiterung an der Straße „Auf dem Hahnenberg“. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelung bzw. eine erhöhter Eingriff wird nicht ermöglicht.

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2017 bis 24.03.2017 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 27.03.2017

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb. 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 11.05.2017 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 12.05.2017



Stadt Mülheim-Kärlich

*U. Klöckner*  
Uli Klöckner  
Stadtbürgermeister