

Bebauungsplan

"Depot III" 8. Änderung



der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

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

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

Satzungsausfertigung

Stand: Oktober 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Mülheim	Flur:	5

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt.....	1
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	1
1.3 Historie und Bestand.....	3
1.4 Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.....	6
1.6 Fachplanungen.....	6
2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte.....	7
3 Auswirkungen der Planung.....	10
3.1 Flächenbilanz.....	10
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	10
3.3 Kostenschätzung.....	10
3.4 Abwägung.....	10
4 Belange des Naturschutzes.....	11
4.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	11
4.2 Wasserhaushalt und Boden.....	14
4.3 Klima und Luft.....	15
4.4 Landschaftsbild und Kulturgüter.....	15
4.5 Fazit und Abwägung.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2: Luftbild.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III, 2. Änderung (Neufassung).....	3
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	6
Abbildung 5: Überblick über das Plangebiet von Süden nach Norden.....	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	10

Anlage:

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Depot III“, 8. Änderung, umfasst die Flurstücke-Nrn. 2590/1, 2591/10 und 2591/11, Flur 5, Gemarkung Mülheim. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Bestandsgebäude der Firma Hartkorn Gewürzmühle GmbH. Die Firma ist hier seit 2018 ansässig und ist spezialisiert auf den Einkauf, die Herstellung und den Verkauf von Gewürzen, Gewürzmischungen, Kräutern, Salzen und Zubehör.

Aufgrund der guten Standortbedingungen soll schrittweise eine Verlagerung der Firma von Koblenz nach Mülheim-Kärlich erfolgen, wofür weitere Lager- und Verwaltungskapazitäten erforderlich sind. Hierzu soll der bestehende Betrieb in Richtung Süden und Osten erweitert und im zweiten Schritt ein Hochregallager auf dem Flurstück-Nr. 2591/11 errichtet werden. Die derzeitige Höhenbeschränkung durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 13,5 m ist für dieses Vorhaben nicht ausreichend. Es wird auf dem Flurstück-Nr. 2591/11 für das Hochregallager eine Hallenhöhe von 29 m und auf dem Flurstücken-Nrn. 2590/1 und 2591/10 für die Produktions- und Lagergebäude mit Bürogebäude eine Höhe von 16,0 m benötigt.

Die Firma beabsichtigt durch die Betriebserweiterung eine Erhöhung der Arbeitsplätze von derzeit 60 Mitarbeitern auf perspektivisch 280 Mitarbeiter. Die Firma in der Stadt zu halten und das Expandieren zu ermöglichen liegt daher im öffentlichen Interesse.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet wird durch die Flurstücke 2590/1, 2591/10 und 2591/11, Flur 5, Gemarkung Mülheim gebildet. Das Plangebiet zur Bebauungsplanänderung wird im Norden durch gewerbliche Bebauung im Bebauungsplangebiet „Gewerbepark I“, im Osten durch gewerbliche Bebauung im Bebauungsplangebiet „Depot III“, im Süden durch die „Gebrüder-Pauken-Str.“ und im Westen durch die „Carl-Benz-Str.“ begrenzt. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,54 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:20.000)
Abbildung 2: Luftbild



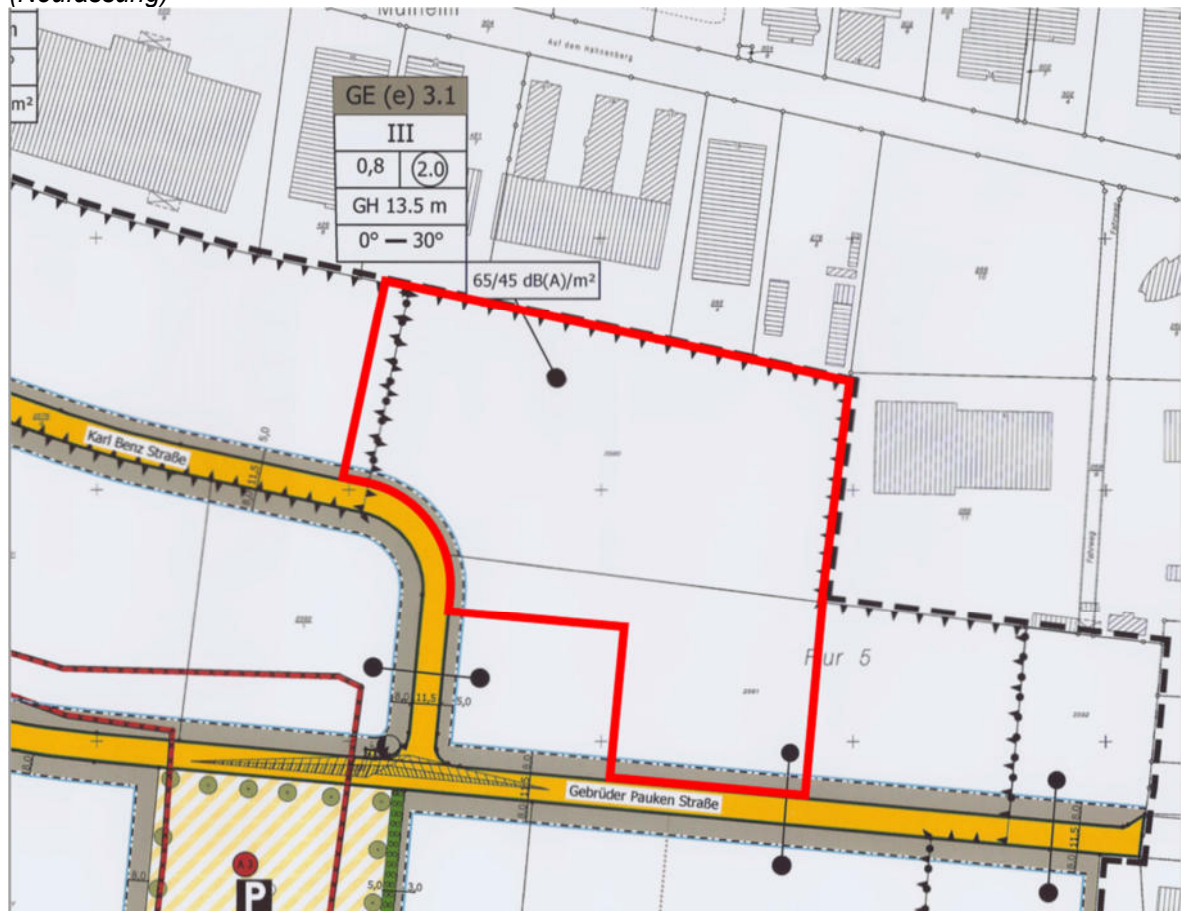
(Eigene Darstellung, Maßstab ca. 1:3.000)
(Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz (über Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm))

1.3 Historie und Bestand

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplans „Depot III“ trat mit Datum vom 14.09.1999 in Kraft. Seitdem wurde der Bebauungsplan in insgesamt 7 Änderungsverfahren überarbeitet. Das Gebiet des Bebauungsplans ist fast komplett bebaut. Seit dem Jahr 2018 ist die Firma Hartkorn Gewürzmühle GmbH im Gewerbegebiet ansässig und hat mit einem Betriebsgebäude und Parkplatz den nördlichen Teil des Plangebietes bebaut (siehe Abbildung 2).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III, 2. Änderung (Neufassung)“ finden sich folgende zeichnerische Festsetzungen:

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III, 2. Änderung (Neufassung)“



(Eigene Darstellung, Maßstab ca. 1:3.000)

In dem Geltungsbereich sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m zu den Erschließungsstraßen festgesetzt.

Weiterhin kann der Nutzungsschablone eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 entnommen werden.

Es sind maximal 3 Vollgeschosse mit einer Höhe von 13,5 m über der Straße zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen 0° und 30° betragen und es sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) mit 65 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt.

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird gem. Beschluss des Stadtrates Mülheim-Kärlich vom 28.12.2020 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, mit der Änderung und Erweiterung Baurecht für höhere Gebäude als zurzeit zulässig zu schaffen. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Voraussetzung § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die festgesetzte Grundfläche umfasst $25.341 \text{ m}^2 \times 0,8 = 20.273 \text{ m}^2$ und liegt somit über 20.000 qm . Allerdings liegt sie zwischen 20.000 m^2 und 70.000 m^2 , so dass § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB anzuwenden ist. Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage), mit dem Ergebnis, dass es durch das Planvorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit kommt.

Des Weiteren dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB), da das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301) in einer Entfernung von rund 2,3 km nördlich liegt. Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ (VSG-5511-401) befindet sich ebenfalls ca. 2,3 km entfernt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich im Hafen von Bendorf und im Gewerbegebiet von Koblenz-Kesselheim. Die Betriebe liegen sämtlich in ausreichender Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt wird.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten nur bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen der Größe des Plangebietes ist diese Regelung daher nicht anwendbar. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Bebauungsplanänderungsverfahren jedoch nicht vorzunehmen (siehe Kapitel 4.5).

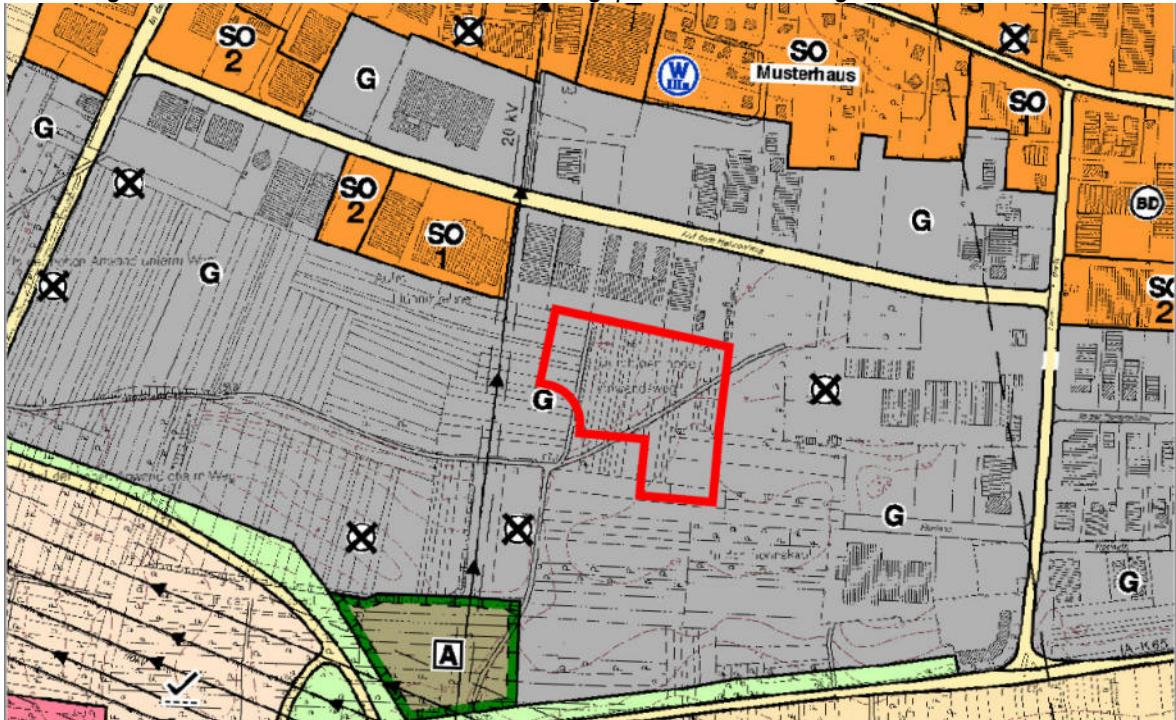
Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss im Umlaufverfahren	28.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	21.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB	21.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB	27.05.2021 bis 04.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	10.05.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der Offenlage	15.07.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	23.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	23.07.2021
Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	02.08.2021 bis 01.09.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	23.09.2021
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	23.09.2021
Bekanntmachung des Bebauungsplans	01.10.2021

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist die 8. Änderung und Erweiterung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab 1:8.000)

1.6 Fachplanungen

Schutzgebiete

Schutzgebiete des Naturschutzrechtes sind nicht betroffen.

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

Geologische Vorbelastungen

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

Das Plangebiet liegt nicht an einer geologischen Störungslinie. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 26.04.2021).

Die beiden Flurstücke-Nm. 2591/10 und 2951/11, Flur 5, Gemarkung Mülheim, liegen am Randbereich des Altstandortes „Pulverdepot“. Laut der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vom 16.06.2021, gehe von dieser für die Nutzer des Geländes keine Gefährdung aus.

Aufgrund der Lage des Plangebietes auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldes „Eintracht“ enthält die Bebauungsplanänderung einen Hinweis, dass vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Anfrage an die zuständige Rechteinhaberin zu richten ist.

Bodendenkmäler

Mit einem Vorkommen von Bodendenkmälern ist laut der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – vom 31.05.2021 nicht zu rechnen, da im Plangebiet im Oberbodenbereich anstehende Bimsvorkommen bereits ausgebeutet sind.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bis zum Grundstück. Auf dem Flurstück 2591/10 ist eine Netzanschlussleitung verlegt. Sofern die Leitung von einem späteren Bauvorhaben tangiert sein sollte, ist eine Verlegung, Verkürzung oder ähnliche Maßnahmen im Planvollzug direkt zwischen dem Bauherren und der ENM zu regeln.

Das Plangebiet ist mit 96 m³/h über mindestens 2 h mit Löschwasser aus der Trinkwasserleitung versorgt.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte

Der Antragsteller beabsichtigt innerhalb des Plangebietes, seinen Betrieb zu erweitern. Hierzu soll das Bestandgebäude ausgebaut werden und auf der übrigen Fläche sollen die Kapazitäten für Lagerung und Verwaltung erhöht werden. Aufgrund der beschränkten Fläche ist es erforderlich, ein Hochregallager zu errichten. Die notwendigen Lagerflächen und der Ausbau des Bestandsgebäudes mit zusätzlichen Büros lassen sich mit der derzeit festgesetzten Gebäudehöhe nicht verwirklichen. Daher muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden.

Von den in Kapitel 1.3 aufgeführten zeichnerischen Festsetzungen sollen die Maße der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) im südlichen Teil des Plangebietes angepasst werden und im gesamten Planänderungsgebiet die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel mit dem sogenannten „Handwerkerprivileg“ klarstellend ergänzt werden.

Anpassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

Die Firma, die innerhalb des Änderungsbereiches ansässig ist, beabsichtigt die Einrichtung eines Gewürzshops zur Veräußerung der firmeneigenen Produkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 55 m². Im Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung enthalten, dass Verkaufsflächen bis zu 30 % der Gesamtbetriebsflächen, aber mit einer Obergrenze von 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Die Festsetzung beschränkt die Zulässigkeit auf Waren, die der Betrieb selbst herstellt, weiter verarbeitet und/oder repariert. Die Festsetzung trägt allerdings die Überschrift „Handwerksbetriebe mit branchenspezifischen Einzelhandelsortiment“. Der Begriff des Handwerksbetriebes ist im Baurecht nicht definiert. In der Handwerksordnung (§ 1 Abs. 2 HWO) ist eine Legaldefinition enthalten: *„Ein Gewerbebetrieb ist ein Betrieb eines zulassungspflichtigen Handwerks, wenn er handwerksmäßig betrieben wird und ein Gewerbe vollständig umfaßt, das in der Anlage A aufgeführt ist, oder Tätigkeiten ausgeübt werden, die für dieses Gewerbe wesentlich sind (wesentliche Tätigkeiten). ...“*

Die Anlage A der Handwerksordnung enthält die Tätigkeiten der Gewürzherstellung und -verarbeitung nicht. Daher wird zur Klarstellung der Festsetzung der Begriff des Gewerbebetriebes in der Überschrift und dem Text der vorhandenen Festsetzung ergänzt. Damit wird sichergestellt, dass auch die Zulässigkeit eines Gewürzshop durch die Festsetzung abgedeckt ist.

Bis auf die Ergänzung, dass die Festsetzung auch für Gewerbebetriebe gilt, bleibt die Festsetzung unverändert. Es werden nicht mehr Verkaufsfläche oder zusätzliche Sortimente zugelassen als bisher auch. Die Beschränkung auf selbst hergestellte, weiterverarbeitete und/oder reparierte Produkte bleibt ebenfalls unverändert.

Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe

Bislang ist nur ein Teil des Familienunternehmens von dem Standort in Koblenz-Neuendorf/Lützel nach Mülheim-Kärlich verlagert worden. Aufgrund der guten Standortbedingungen im Gewerbegebiet von Mülheim-Kärlich beabsichtigt die Firma den Standort noch weiter auszubauen. Die Errichtung weiterer Lager- und Verwaltungskapazitäten sowie die Verlagerung der Produktion aus Koblenz nach Mülheim-Kärlich soll in mehreren Schritten erfolgen, wobei mit einem Teil der Erweiterungen mit Verlagerung der Produktion noch im Jahr 2021 begonnen werden soll.

Allerdings sind auch in dem Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich die Flächenkapazitäten begrenzt. Für die Firma verfügbar sind die Flurstücke innerhalb des Änderungsbereiches in einer Größe von zusammen 25.354 m². Bebaut ist derzeit das Flurstück 2590/1 mit einem Lager und Verwaltung. Die erforderlichen Lagerkapazitäten ließen sich in der verfügbaren Fläche und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Depot III“ mit einer Höhenbeschränkung von 13,5 m nicht verwirklichen. Die derzeitigen freien Flächen sollen möglichst effektiv durch Anlagen der Verwaltung und Produktion genutzt werden, so dass die Errichtung eines Hochregallagers den Flächenverbrauch schont und die Verlagerung der Produktion erst ermöglicht. Aus Gründen der Flexibilität und des Betriebsablaufes ist eine 100%-ige Ausschöpfung des Lagers nicht beabsichtigt und somit ist die Größe bzw. Höhe gerechtfertigt. Diese wiederum trägt zur Arbeitsplatzsicherung in der Region und Arbeitsplatzschaffung in der Stadt Mülheim-Kärlich bei. Demnach wird die ureigenste Intention von Gewerbegebieten mit der Schaffung von Baurecht für ein Hochregallager erfüllt.

Die geplante Gebäudehöhe von 29,0 m erscheint hinsichtlich der derzeit festgesetzten Höhe von 13,5 m als deutliche Erhöhung. Daher wurde eine Auswertung vorgenommen, welche Gebäudehöhe in den Bebauungsplänen der Umgebung des Änderungsbereiches zugelassen sind:

Depot III, 6. Änderung und Erweiterung:	5 Vollgeschosse und 20,5 m
Gewerbepark I, entlang der B 9 und im Westen:	16 m, im übrigen Plangebiet keine Festsetzung der Gebäudehöhe Werbeanlagen tlw. 16 m und tlw. 25 m, je nach Lage
Wohnsiedlung Depot, 5. Änderung:	13,0 und 18,0 m, Silos bis 25 m
Industriepark „Am Guten Mann“, Teil 2“	25 m am Rand, 35 m und 40 m im mittleren Plangebiet mit Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 50 m

Eine Änderung der Gebäudehöhe ist aus städtebaulicher Sicht in vorliegendem Fall vertretbar, da das Grundstück nicht am Rand des Gewerbegebietes liegt und die Lagerung in der Höhe nicht vermehrbare Fläche schont.

Die Abgrenzung innerhalb des Plangebietes in Flächen mit unterschiedlicher Höhe führt auch zu einer Umformulierung der Festsetzung hinsichtlich der Höhe von Werbeanlagen und untergeordneten Bauteilen.

Wie die Gebäudehöhe zu messen ist, wird in der geänderten Festsetzung zwecks besserer Nachvollziehbarkeit aus der Ursprungsplanung wiedergegeben.

Neben der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe für ein Hochregallager ist des Weiteren und kurzfristig die Aufstockung des Bürotraktes innerhalb des bereits bebauten Teils des Planänderungsgebietes geplant. Um diese verwirklichen zu können und das geplante Gründach zur Pflege über ein Treppenhaus erreichen zu können, ist es erforderlich, auch in diesem Bereich die Gebäudehöhe nach oben anzupassen. Daher wird für die Flurstücke-Nrn. 2590/1 und 2591/10 anstatt bisher 13,5 m, gemessen in straßenseitiger Fassadenmitte über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße, eine Gebäudehöhe von 16,0 m zugelassen. Um das geplante Gründach zur Pflege erreichen zu können und Technik geschützt unterzubringen, wird die Überschreitung der festgesetzten Höhe mit Treppenhäusern, Aufzugsschächten, Lüftungs- und Klimatechnik und dem Schutz der Technik vor Witterung, etc. auf einer Grundfläche von bis zu 200 m² auf maximal 20,0 m zugelassen. Eine Absturzsicherung von maximal 1,20 m um das Gründach soll aus Arbeitsschutzgründen ebenfalls zugelassen werden. Um die zulässige Gebäudehöhe von nun 16,0 m nicht optisch noch zu erhöhen, muss diese lichtdurchlässig sein und darf nicht gemauert ausgeführt werden. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bleibt dabei mit „III“ unverändert. Für den Bereich der Flurstücke-Nrn. 2590/1 und 2591/10 ist analog dem Bereich für das Hochregallager eine Anpassung der Festsetzungen zur zulässigen Höhe und Gestaltung von Werbeanlagen vorgesehen.

Höhe und Lage von Werbeanlagen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans enthielten unter der Festsetzung der Gebäudehöhe auch Regelungen zur Höhe von Werbeanlagen. Diese durften eine Höhe 16 m nicht überschreiten. Damit waren Werbeanlagen innerhalb des Änderungsbereiches in einer größeren Höhe zulässig, als Gebäude, die in dem Ursprungsbebauungsplan auf 13,5 m Höhe beschränkt waren. Mit der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe könnte daher auch eine Anhebung der Höhe von Werbeanlagen einhergehen. Dies ist allerdings städtebaulich nicht gewollt. In der angepassten Festsetzung wird daher erstmalig in Werbeanlagen und baulich selbstständige Werbeanlagen unterschieden. Werbeanlagen die auf den Fassaden der Gebäude aufgebracht werden, d.h. baulich mit den Gebäuden verbunden sind, dürfen in einer Höhe angebracht werden, wie es auch die neue Gebäudehöhe zulässt. Baulich selbstständige Werbeanlagen, z.B. Pylone oder Fahnen, sollen hingegen auch weiterhin nur bis zu einer Höhe von 16,0 m zulässig sein.

Hinsichtlich der Lage von selbstständigen Werbeanlagen ist zu beachten, dass mit „selbstständigen Werbeanlagen“ keine „eigenständigen gewerblichen Hauptnutzungen (Werbeanlagen mit Fremdwerbung)“ gemeint sind. Werbeanlagen zur Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung betrieben wird) sind, sofern es sich um bauliche Anlagen i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB handelt, bauplanerisch als eine eigenständige Hauptnutzung i.S.d. § 2 ff. BauNVO zu werten. Diese eigenständigen Hauptnutzungen sind nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche zulässig und nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Damit der planerische Wille eindeutig aus den Festsetzungen ablesbar ist, wurde die Festsetzung zur Höhe und Lage von Werbeanlagen für die Satzungsausfertigung klarstellend dahingehend ergänzt, dass baulich selbstständige Werbeanlagen gemeint sind.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich insgesamt	25.341
Gewerbegebiet	25.341

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen. Ggfls. werden die einzelnen Flurstücke zur Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens vereinigt.

3.3 Kostenschätzung

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

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

3.4 Abwägung

Die 8. Änderung passt das Bauplanungsrecht an konkrete Erweiterungsabsichten einer ansässigen Firma an. Mit der Erweiterung werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die Firma in der Stadt gehalten, sodass ein hohes öffentliches Interesse an der Planänderung besteht. Die Erhöhung der Gebäudehöhe wird sich zwar auf das Stadt- und Landschaftsbild auswirken, aber aufgrund der Prägung der Umgebung nicht negativ auffallen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff wird nicht ermöglicht (siehe auch Kapitel 4.4).

4 Belange des Naturschutzes

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Stadt Mülheim-Kärlich „Depot III“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist ein Bauvorhaben zwischen 20.000 m² und 70.000 m² nur dann zulässig, wenn durch das Planvorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Mit der vorliegenden Planung wird eine Bebauungsplanänderung durchgeführt, die eine Grundfläche von 20.273 m² festsetzt und somit über 20.000 m² festgesetzter Grundfläche liegt. Gemäß der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls anhand Anlage 2 zum BauGB kann nach überschlägiger Prüfung ausgeschlossen werden, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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. Die 8. Änderung umfasst 2,5 ha.

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

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

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

Hierzu wurden die untenstehenden Schutzgüter beurteilt:

4.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ liegen in einer Entfernung von ca. 2,3 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. Auswirkungen auf die FFH- und VSG-Gebiete durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Rasenflächen, Gehölzflächen und Stellplätzen sowie einem Bestandsgebäude. Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung wird die Freifläche zum Teil überbaut. Im Zusammenhang mit der Planung wurde das Gebiet am 26.04.2021 und 28.06.2021 auf potenziell vorkommende Arten überprüft.

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

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

Bei den erfassten Arten handelt es sich um überwiegend als ungefährdet und ubiquitär einzustufende Vogelarten. Die nachgewiesenen Arten lassen sich den Avizönosen dörflich geprägter Siedlungsräume sowie dem Halboffenland zuordnen. Potenziell bietet das Plangebiet Jagdmöglichkeiten für Greifvögel. Diese wurden bei der Inaugenscheinnahme des Plangebiets jedoch nicht gesichtet.

Als gefährdete Art konnte ausschließlich der Haussperling nachgewiesen werden.

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

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

Hinsichtlich der Fledermausfauna bietet der südliche Bereich mit seinen Gehölzstrukturen Leitlinien und Jagdhabitats. Die Gehölze im Plangebiet bieten keine geeignete Lebensstätten, da die Gehölzbestände im Plangebiet über ein geringes Alter verfügen und keine charakteristischen Merkmale aufweisen, auf die Baumhöhlenbewohner oder Nutzer von Nischen an Bäumen (Rindenspalten usw.) wie Fledermäuse angewiesen sind. Zu erwarten sind lediglich siedlungstolerante Arten wie beispielsweise die Zwergfledermaus. Quartiere können innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Eine wesentliche Funktion der für das Plangebiet kennzeichnenden Rasenflächen mit Gehölzbesatz besteht darin, dass sie den vorkommenden, als verbreitet einzustufenden Brutvögeln als Jagd- und Nahrungshabitat dienen.

Die Gehölze stellen Nistgehölze dar und bieten z.T. auch noch Nahrungsgrundlagen für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

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

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

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

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

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

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

Abbildung 5: Überblick über das Plangebiet von Süden nach Norden



4.2 Wasserhaushalt und Boden

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

Die restlichen Flächen sind unversiegelt. Ihre ökologischen Bodenfunktionen sind weitestgehend intakt. Diese Flächen sind hauptsächlich Rasenflächen.

Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich im Plangebiet nicht erkennen.

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

In den bislang wasserdurchlässigen Bereichen kann es durch Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der ökologischen Bodenfunktionen kommen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser wird völlig beseitigt.

Böden mit weitgehend intakter ökologischer Bodenfunktion sind ebenfalls betroffen. Die ökologischen Bodenfunktionen dieser Böden würden durch Versiegelung verloren gehen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan kann aufgrund der Beibehaltung der GRZ keine Fläche zusätzlich versiegelt werden.

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

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

4.3 Klima und Luft

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

Das Makroklima bildet das milde Rheintalklima. Dies zeigt sich in der Jahresdurchschnittstemperatur (10°C) und den Niederschlagsverhältnissen (654 mm Jahresniederschlag). Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt. Derzeit ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ ergeben. Die Betroffenheit des Schutzgutes Klima und Luft ist mit gering zu bewerten.

4.4 Landschaftsbild und Kulturgüter

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

Es ist beabsichtigt eine Gebäudehöhe von maximal 29,0 m festzusetzen. Da dies gegenüber der derzeit festgesetzten Höhe als deutliche Erhöhung erscheint, wurden die Bebauungspläne in der Umgebung ausgewertet:

Entsprechend der „6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Depot III“ sind 5 Vollgeschosse und 20,5 m Gebäudehöhe zulässig. Der Bebauungsplan „Gewerbepark I“, setzt entlang der B 9 und im Westen eine Gebäudehöhe von 16 m fest, im übrigen Plangebiet bestehen keine Festsetzung bezüglich der Gebäudehöhe. Bestehende Werbeanlagen in diesem Bereich sind, je nach Lage tlw. 16 m und tlw. 25 m hoch.

Im Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot, 5. Änderung“ sind Gebäudehöhen von 13,0 m und 18,0 m zulässig. Silos sind bis zu 25 m zulässig. Im Plangebiet des Bebauungsplans Industriepark „Am Guten Mann, Teil 2“ sind Gebäudehöhen von 25 m am Rand, 35 m und 40 m im mittleren Plangebiet mit Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 50 m zulässig.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes deutlich vorbelastet.

Die Änderung wird sich aufgrund der Vorprägung der Umgebung nicht signifikant auf das Landschaftsbild auswirken und steht der 8. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Denkmäler sind in Wirknähe des Plangebietes nicht vorhanden. Die Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild und Kulturgüter ist mit gering zu bewerten.

4.5 Fazit und Abwägung

Eine Bewertung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist bei der Erstellung des Bebauungsplans „Depot III“ im Jahr 1999 erfolgt. Gemäß der Schutzgutbezogenen Bewertung wurden die Schutzgüter Klima/ Luft, Wasser; Boden, Pflanzen, Tiere, Biotope und Landschaftsbild auf ihre Beeinträchtigung geprüft. Insgesamt betrachtet wirkt sich die 8. Änderung nicht negativ auf die einzelnen Schutzgüter aus. Eine Mehrversiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff, als nach

vorhandenem Baurecht zulässig, wird wegen der Beibehaltung der Grundflächenzahl nicht ermöglicht. Damit erübrigt sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Ein zusätzlicher Ausgleich von Beeinträchtigungen muss somit nicht vorgenommen werden.

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

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

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
- Die Baufeldfreimachung darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) erfolgen. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 02.08.2021 bis Mittwoch, den 01.09.2021 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, 02.09.2021

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:




Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2021 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 24.09.2021



Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner
Stadtbürgermeister