

# Bebauungsplan

## "Depot III" 7. 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

### **Satzungsexemplar**

Stand: Oktober 2020

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



<b>Stadt:</b>	<b>Mülheim-Kärlich</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Mülheim</b>	<b>Flur:</b>	<b>5</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt.....	1
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung .....	1
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....	4
1.5 Fachplanungen .....	4
<b>2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte .....</b>	<b>6</b>
<b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
4.1 Flächenbilanz.....	8
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	8
4.3 Kostenschätzung .....	8

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	1
Abbildung 2: Luftbild.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm .....	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III“, .....	
2. Änderung aus 2008 .....	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III“, .....	
4. Änderung aus 2019 .....	7

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	8

## Anlage:

Naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bau eines Regenrückhaltebeckens in Mülheim-Kärlich, Freiraumgestaltung Susanne Diewald i.A. Dipl.-Biologe Jörg Hilgers, Stand Juli 2019

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Das Niederschlagswasser des Gewerbegebietes „Depot III“ wurde bis Ende 2019 ausschließlich in einem Regenrückhaltebecken nördlich der K 96 (Flurstück 2584/5, Flur 5, Gemarkung Mülheim) bewirtschaftet. Die Kapazität des Beckens war grenzwertig, es war bereits mehrfach vollständig eingestaut. Daher hat der Träger der Abwasserbeseitigung (Verbandsgemeindewerke Weißenthurm) das bestehende Becken nach Westen erweitert. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens dient ausschließlich der bereits verbindlich überplanten Bereiche des Gewerbeplans (Bebauungsplan „Gewerbeplan I“) und des Depots (Bebauungsplan „Depot III“) und war insbesondere als wichtige Vorsorgemaßnahme für Starkregenereignisse erforderlich und dringlich. Die Verbesserung der Entwässerungssituation innerhalb des Gewerbegebietes liegt im öffentlichen Interesse.

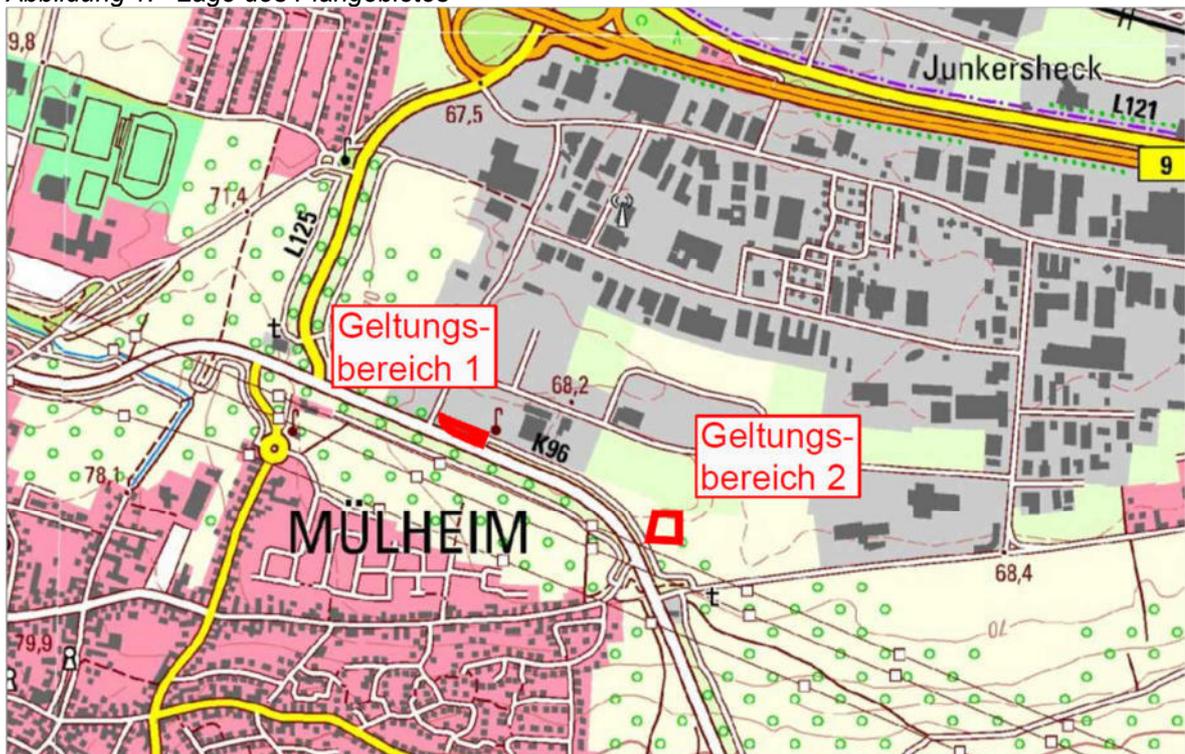
Das Planungsrecht soll im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung auf den mittlerweile vorhandenen Bestand angepasst werden.

## 1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Erweiterungsfläche für das Regenrückhaltebecken sowie eine Fläche für den erforderlichen Ausgleich. Beide Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Depot III“.

Die Beckenerweiterungsfläche liegt nördlich der K 96 und östlich der Einmündung der Straße „In der Putzgewann“. Die Ausgleichsfläche liegt östlich der K 96 und westlich der neuen Kindertagesstätte Paukenzwerge.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:15.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Befliegung 2018, Maßstab ca. 1:4.000)

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird gem. Beschluss des Stadtrates Mülheim-Kärlich vom 19.09.2019 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, mit der Änderung Baurecht für die Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens zu schaffen. Die Erweiterung schließt unmittelbar an ein vorhandenes Becken an und ist derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Grünfläche mit überlagernder Festsetzung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Beckenerweiterung wird ebenfalls wie eine Grünfläche in Erscheinung treten. Daher sind die Grundzüge der Planung nicht berührt (§ 13 Abs. 1 Alternative 1 BauGB).

Auch die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), da das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet mit dem FFH-Gebiet „NSG Urmitzer Werth“ (FFH-5511-301) in einer Entfernung von rund 2 km nördlich liegt. Das Vogelschutzgebiet „NSG Urmitzer Werth“ (VSG-5511-301) befinden sich mit ca. 2,2 km noch ein wenig weiter entfernt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten

Betriebe mit Betriebsbereichen die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich im Hafen von Bendorf und im Gewerbegebiet von Koblenz-Kesselheim. Die Betriebe liegen sämtlich in ausreichender Entfernung, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt wird.

Demnach kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

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

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Diese beiden Verfahrensschritte werden laut dem Beschluss des Stadtrates vom 19.09.2019 dennoch durchgeführt.

*Tabelle 1: Verfahrensübersicht*

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Änderungsbeschluss	19.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	17.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	17.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	23.03.2020 bis 27.03.2020
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	10.03.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen und Offenlagebeschluss	25.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	07.07.2020
Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB	15.07.2020 bis 20.08.2020
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	07.07.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	01.10.2020
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	01.10.2020

## 1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

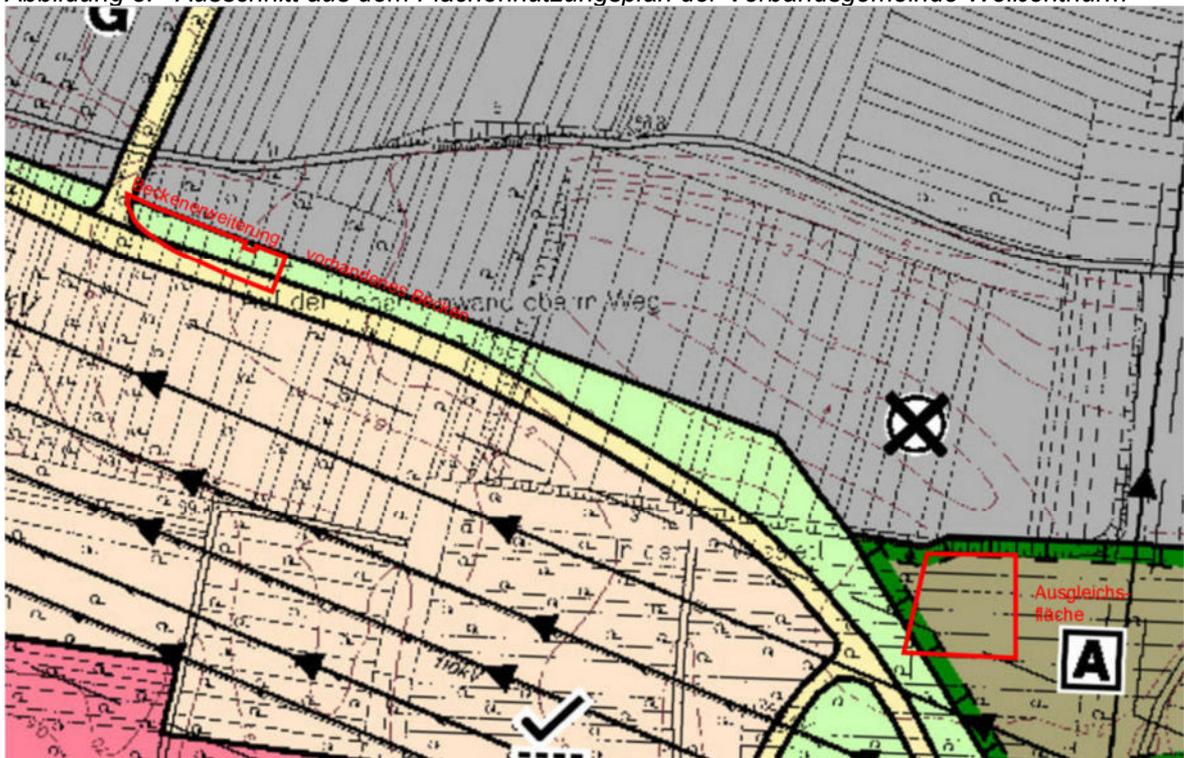
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Gebiet für die Beckenerweiterung als Grünfläche dargestellt, die des vorhandenen Beckens allerdings auch. Das Volumen des Erweiterungsbeckens ist geringer als das Volumen des vorhandenen Beckens.

Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist fast vollständig als Rasenfläche, welche umzäunt ist, ausgestaltet. Lediglich ein marginaler Bereich von ca. 1 m<sup>2</sup>, in dem das Wasser aus dem Rohr hereinläuft, ist gepflastert. Insofern wurden keine nennenswerten baulichen Befestigungen vorgenommen bzw. keine Flächen versiegelt. Aufgrund der konkreten Ausgestaltung des Erweiterungsbeckens wird vorliegend dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (Darstellung „Grünfläche“) durch die Festsetzung einer „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Das Gebiet für die Ausgleichsfläche ist als solche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Damit ist die 7. Änderung und Erweiterung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Abgrenzung des Plangebietes rot umrandet, Maßstab 1:4.000)

## 1.5 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.

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, 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 06.02.2020).

Das Plangebiet ist von den aktiven auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Eintracht“ und „Gutehoffnung“ überdeckt. Die Rechteinhaberin wurde im Bauleitplanverfahren beteiligt und äußerte keine Bedenken, sofern der Bebauungsplan einen dahingehenden Hinweis erhält, dass vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten ist. Dieser Anregung wurde durch Ergänzung der Planunterlagen mit einem Hinweis als separatem Aufzählungspunkt nachgekommen.

Des Weiteren wird das Plangebiet von dem bereits erloschenen auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Otto“ überdeckt. Über tatsächlich erfolgten Abbau, sowohl in dem erloschenen als auch in den aktiven Bergwerksfeldern, liegen der zuständigen Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Grundsätzlich sind bei Eingriffen in den Baugrund die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **Bodendenkmäler**

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist zum derzeitigem Planungsstand nicht bekannt.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Beckenerweiterung zum Zwecke der Unterhaltung erfolgt über den Weg entlang der K 96, über den auch das vorhandene Becken erreicht werden kann.

### **Stromleitungen**

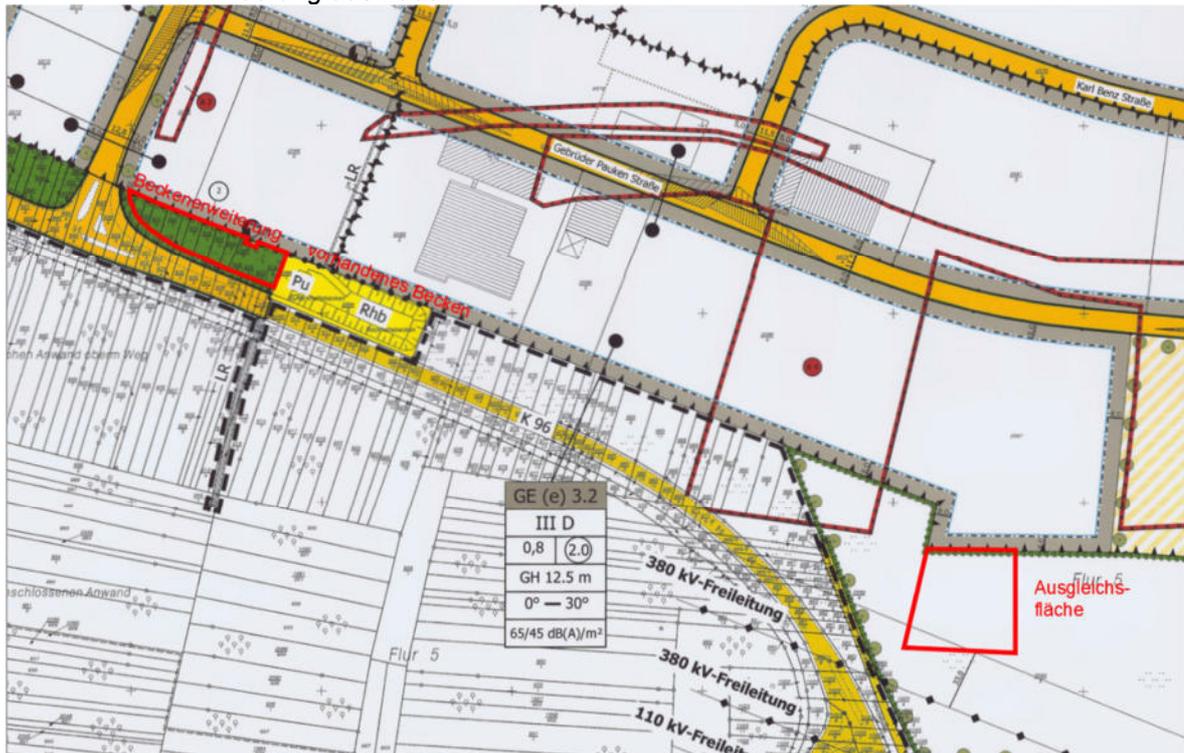
Innerhalb der Plangebiete befinden sich keine Netzanlagen der Energienetze Mittelrhein (ENM) GmbH und die Plangebiete liegen außerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Allerdings verläuft eine Höchstspannungsleitung der Amprion GmbH mit 380 kV südlich der Ausgleichsfläche (Plangebiet 2). Diese ist mit Schutzstreifen von beidseitig 33 m von der Leitungssachse in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zudem enthält der Bebauungsplan einen neuen Hinweis mit separatem Aufzählungspunkt zu maximal zulässigen Wuchshöhen der anzupflanzenden Bäume und Sicherheitshinweise für deren Pflege.

## 2 Darlegung der konkreten Planinhalte bzw. Änderungsinhalte

Die Verbandsgemeindewerke Weißenthurm haben innerhalb des Geltungsbereiches 1 das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken nördlich der K 96 erweitert. Der erforderliche Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde vor dem entsprechenden Erweiterungsbau gestellt. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb einer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche. Der Bebauungsplan bedarf deshalb der Änderung.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III“, 2. Änderung aus 2008

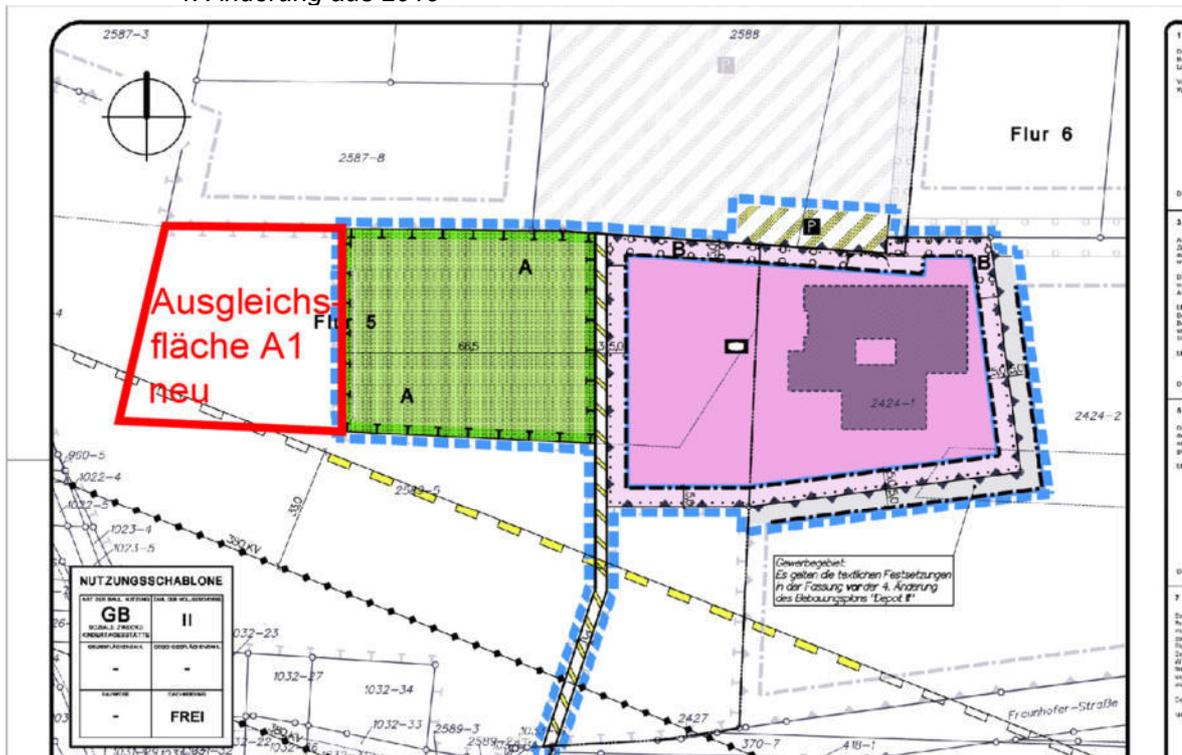


(Maßstab 1:4.000)

Die Grünfläche hat keine Ausgleichsfunktion. Allerdings stellt die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Für den wasserrechtlichen Antrag wurde eine „Naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bau eines Regenrückhaltebeckens in Mülheim-Kärlich“ erstellt. In dieser Stellungnahme ist eine Ausgleichsfläche für den Eingriff innerhalb des Bebauungsplans vorgesehen. Diese Fläche liegt in unmittelbarem Anschluss an die Ausgleichsfläche der 4. Änderung des Bebauungsplans (rechtsverbindlich seit dem 26.02.2019) für die Errichtung eines Kindergartens (Gemarkung Mülheim, Flur 5, Flurstück 2589/7 mit einer Teilgröße von ca. 2.900 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgröße von 22.309 m<sup>2</sup>); die ca. 2.900 m<sup>2</sup> Fläche ist in der 4. Änderung mit „A“ bezeichnet.

Die erforderliche Ausgleichsfläche zieht ebenfalls eine Bebauungsplanänderung (Geltungsbereich 2) mit sich, weil auf dieser Fläche Pflanzungen vorgesehen sind, die von den Maßnahmen aus der „Naturschutzfachlichen Stellungnahme“ abweichen. Die textliche Festsetzung zu der Bepflanzung der Fläche werden für den betroffenen Bereich gestrichen und durch neue Festsetzungen ersetzt. Die neue Ausgleichsfläche erhält die Bezeichnung A1, um von der Ausgleichsfläche zum Kindergarten und den übrigen Ausgleichsflächen innerhalb des Ursprungsbebauungsplans unterschieden werden zu können.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Depot III“, 4. Änderung aus 2019



(Quelle: Karst Ingenieure GmbH, Maßstab 1:2.000)

### 3 Belange des Naturschutzes

Die 7. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Mülheim-Kärlich „Depot III“ 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.

Die Belange des Naturschutzes werden in der „Naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bau eines Regenrückhaltebeckens in Mülheim-Kärlich“ behandelt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Ergänzend zu den Inhalten der „Naturschutzfachlichen Stellungnahme“ wurden bei der Festsetzung für die Ausgleichsmaßnahmen, hier den Pflanzungen von Obstbäumen, ein Hinweis der Landwirtschaftskammer auf tierische Schädlinge, wie z.B. die Kirschessigfliege dahingehend berücksichtigt, dass nur Apfelbäume heimischer Sorten gepflanzt werden sollen. Diese sind als Hartobst deutlich weniger anfällig für tierische Schädlinge, womit die Weiterverbreitung und Vermehrung der Schädlinge in die umliegenden Erwerbsobstplantagen vermieden wird.

Der Bescheid über den Antrag der Verbandsgemeinde Weißenthurm auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Versickerungsbecken „K96“ in das Grundwasser in Mülheim-Kärlich vom 11.10.2019 enthält mehrere Nebenbestimmungen zum Naturschutz. Hierin enthalten ist u.a. die Erlaubnis Rodungen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen, wenn bis zu 5 Tagen vor

Rodung die Gehölze von einem auf dem Gebiet des Naturschutzes erfahrenen Ingenieur bzw. Biologen auf vorhandene Brutten hin überprüft wird. Sind keine Brutvorgänge vorzufinden, könne auf der Basis der wasserrechtlichen Zulassung die Rodung erfolgen. Die Nebenbestimmung enthält den Zusatz, dass die Verbote des § 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht für Maßnahmen gelten, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie behördlich zugelassen oder nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sind.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich 1	
Erweiterung Regenrückhaltung	1.490 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich 2	
Ausgleichsfläche	2.794 m <sup>2</sup>

### 4.2 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, da die Grundstücke in öffentlichem Eigentum stehen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Datum vom 11.10.2019 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Obere Wasserbehörde) erteilt.

### 4.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung lediglich Planungskosten entstehen, die in voller Höhe von den Verbandsgemeindewerken getragen bzw. erstattet werden.

Die Umsetzung der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erfolgte durch die Verbandsgemeindewerke.

**Offenlage:**

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

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2020 bis 20.08.2020 (einschließlich) zu jedermanns  
Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 21.08.2020

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 01.10.2020 beschlossen.

Mülheim-Kärlich 02.10.2020

Stadt Mülheim-Kärlich

  
Gerd Harner  
Stadtbürgermeister

