

Bebauungsplan

"Wohnsiedlung Depot" 5. Änderung



der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Stadt: Mülheim-Kärlich
Gemarkung: Mülheim
Flur: 6

Satzungsausfertigung

Stand: August 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:

6

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Historie, Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass	1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	5
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	5
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	6
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	7
1.4.4 Straßenplanungen außerhalb des Plangebietes	8
1.4.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes	8
1.4.6 Geologische und sonstige Vorbelastungen	8
1.4.7 Schutzgebiete	9
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	10
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis.....	10
1.5.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Bergrechte im Plangebiet	10
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	10
1.6 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte	11
1.6.1 Art der baulichen Nutzung	11
1.6.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz	12
1.6.3 Weitere Planänderungen	15
1.7 Auswirkungen der Planung.....	16
1.7.1 Flächenbilanz.....	16
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	16
1.7.3 Abwägung	16
1.7.4 Kosten	16
2 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB	17
2.1 Einleitung	17
2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen	17
2.1.2 Aufbau und Inhalte des Umweltberichts	18
2.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes,	19
2.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des	19
2.1.5 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in	21
2.1.6 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	22
2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	23
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	23
2.2.2 Schutzgut Boden.....	24
2.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt	24
2.2.4 Schutzgut Klima	24
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	26
2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	27
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	27

2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
2.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	28
2.4.2	Auswirkungen auf die Fläche.....	30
2.4.3	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	30
2.4.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	30
	nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	30
2.5	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	31
2.6	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte	
	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder	
	soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	33
2.7	Zusätzliche Angaben	34
2.7.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	
	oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	34
2.7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	34
2.7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
2.7.4	Referenzliste der Quellen	35
3	Zusammenfassende Erklärung	36
3.1	Planungsanlass und Planungsziel.....	36
3.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und Alternativenprüfung.....	36
3.3	Verfahrensablauf und Abwägung	37
3.3.1	Frühzeitige Beteiligungen	37
3.3.2	Förmliche Beteiligungen	41
3.3.3	Satzungsbeschluss	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ursprungsbebauungsplan aus 2001.....	1
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes	3
Abbildung 3:	Luftbild.....	3
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV.....	5
Abbildung 5:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017.....	6
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm	7
Abbildung 7:	Abgrenzung und Nutzung der Änderung des Baugebietstyps	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	16
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:	20
Tabelle 4:	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und	
	deren Berücksichtigung	21
Tabelle 5:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen	
	den Schutzgütern.....	32

Anlagen:

Anlage 1:	Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich (Auftrag-Nr.: 1/17853/10017/5), Stand 02.09.2019
-----------	---

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Historie, Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot“ wurde zwischen 1999 und 2001 aufgestellt.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht folgende zeichnerischen Festsetzungen vor:

Abbildung 1: Ursprungsbebauungsplan aus 2001



(ohne Maßstab)

In der Begründung zu dem Ursprungsbebauungsplan ist als Ursache und Anlass der Planung folgender Text enthalten:

„Die ehemaligen Bebauungspläne „Depot I und II“ und „Hinter der Jungenstraße“ stellten die ursprüngliche Rechtsgrundlage für die Gewerbegebiete an der B 9 in Mülheim-Kärlich dar.

Spätestens seit Urteil des Verwaltungsgerichtes Koblenz vom 13.06.1991 (BA 38/1988) war jedoch festgestellt worden, daß der Bebauungsplan „Depot II“ wegen Ausfertigungsmängel als nichtig anzusehen war. Darüber hinaus hatte das Gericht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Abwägungsmängel moniert. Wegen Ausfertigungsmängel war auch der Bebauungsplan „Depot I“ und der Bebauungsplan „Hinter der Jungenstraße“ als nichtig anzusehen. Seit 1991 war aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes des § 24 Verwaltungsverfahrensgesetz des halb davon auszugehen, daß alle Bauanträge in den ehemaligen Bebauungsplangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Zwischenzeitlich wurde für den überwiegenden Teil des ehemaligen Bebauungsplangebietes „Depot I und II“ und „Hinter der Jungenstraße“ der Bebauungsplan „Gewerbepark I“ aufgestellt, für den die Auslegung und § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen ist. In diesem Bebauungsplan wurde vorrangig die Sondergebietsthematik, die von regionaler Bedeutung ist, behandelt. Um dieses Problemfeld nicht mit rein lokalen Konflikten zu überlagern, wurde der Bereich der bestehenden Wohnsiedlung „Depot“ von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgenommen. Diese Flächen sind Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

.... Gleichzeitig löst der Plan potentiell die Immissionskonflikte zwischen der vorhandenen und noch zu entwickelnden Restwohnbebauung und den umliegenden bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen. Hierzu wurden umfangreiche aktive und passive Festsetzungen im

Bebauungsplan getroffen. Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit bleiben bestehende bauliche Anlagen von diesen Festsetzungen bis zur Vornahme wesentlicher baulicher Änderungen oder Nutzungsänderungen unbenommen. ...“

Die Planungsintention war daher im Jahr 2001 nicht nur die Wiederherstellung von verbindlichem Bauplanungsrecht nach Feststellung der Ausfertigungsmängel, sondern auch bzw. vor allem die Lösung potentieller Immissionskonflikte.

Seit 2001 wurde der Bebauungsplan dreimal geändert. Für eine angedachte 3. Änderung wurde kein Verfahren eingeleitet, da die von privater Seite beantragten Planungsabsichten aufgegeben wurden.

Von den drei zum Abschluss gebrachten Änderungsverfahren betreffen vorliegendes Plangebiet die 2. Änderung, mit der die textlichen Festsetzungen neugefasst wurden, und die 4. Änderung, die die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses von Bordellen und Regelungen zu Nebenanlagen und Werbeanlagen anpasst.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ab 2009 existierte sowohl die Wohnbebauung als auch der Baustoffwerkebetrieb schon über Jahrzehnte nebeneinander.

Der mittlerweile ca. 18 Jahre alte Plan sieht eine Abgrenzung zwischen dem eingeschränkten Industriegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet vor, die quer über das Betriebsgelände verläuft. Diese Abgrenzung war bereits in dem Vorgängerplan „Gewerbepark“ enthalten und wurde seinerzeit übernommen. Hierbei handelt es sich um eine zeichnerische Festsetzung die nicht der faktischen Nutzung als Lagerplatz entspricht und auch schon seinerzeit nicht entsprach. Mit der vorliegenden Änderung soll dies bereinigt werden und der Plan an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Ebenfalls übernommen wurden, aus dem nicht ausgefertigtem Altplan, in den Ursprungsbauplan die Arten der baulichen Nutzung mit einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Industriegebiet, die unmittelbar aneinander angrenzen. Der potentielle Immissionskonflikt sollte über Festsetzungen zum Immissionsschutz auf der Grundlage eines Immissionsgutachten gelöst werden. Seit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden von dem im Plangebiet ansässigen Baustoffwerk eine Vielzahl an Lärminderungsmaßnahmen auf dem Gelände und im Produktionsablauf vorgenommen.

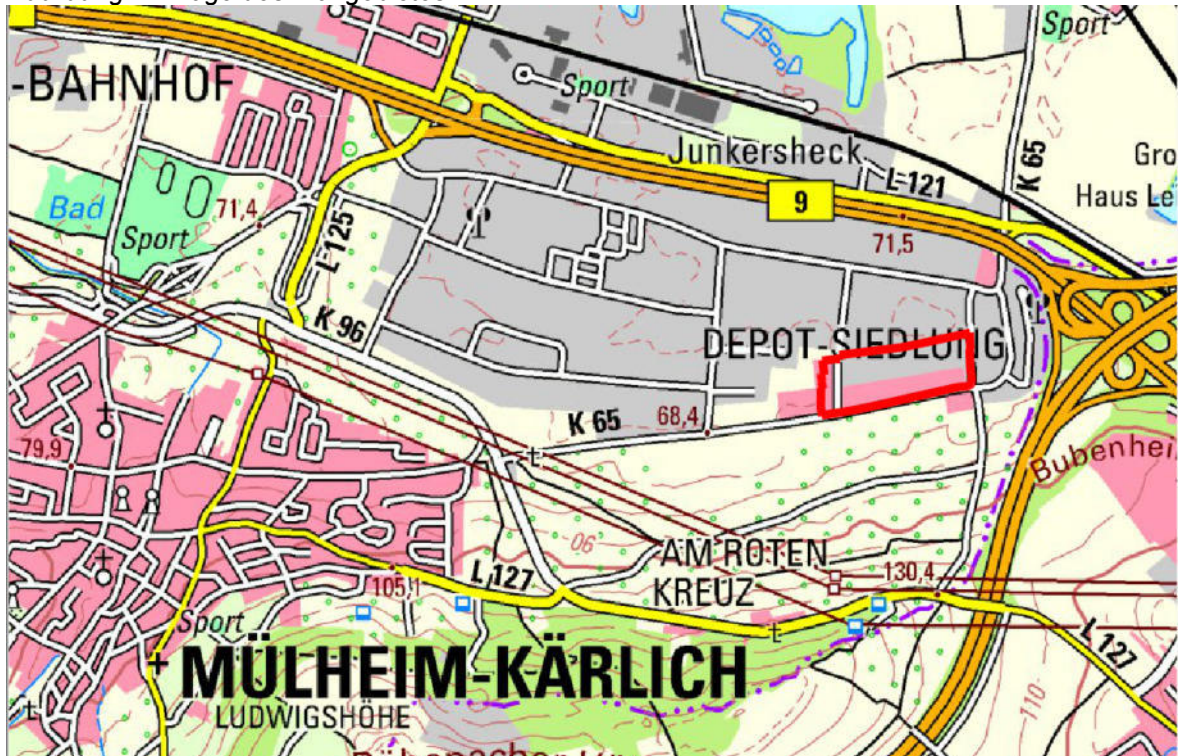
Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Maßnahmen und zur dauerhaften Standortsicherung soll der Bebauungsplan geändert und auf den neusten Stand der Immissionsschutzberechnungen und Kontingentierungsmethoden gebracht werden.

Die Standortsicherung des Betriebs und der Schutz der umliegenden Wohnbebauung liegen im öffentlichen Interesse.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Teil des Ursprungsbebauungsplans für den ein Planerfordernis gesehen wird, d.h. das Firmengelände und die unmittelbare Umgebung. Er wird im Norden durch gewerbliche Nutzungen begrenzt. Im Osten verläuft die Jungenstraße, an die darüber hinaus ebenfalls gewerblich genutzte Flächen anschließen. Im Süden verläuft die Kreisstraße 65, in deren Anschluss sich für den Obstanbau genutzte Flächen befinden. Im Westen grenzen weitere Wohnflächen an das Gebiet. Die Fläche des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 8,7 ha.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:25.000)

Abbildung 3: Luftbild



(Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltungen des Landes Rheinland-Pfalz (über Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm))
(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder der Verbandsgemeinde, Stand 2018, Maßstab ca. 1:5.000)

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird im Normalverfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB scheidet aus, da mit der Änderung des Baugebietstyps die Grundzüge der Planung berührt sind. Hinsichtlich der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens war in einem frühen Planungsstadium zu erkennen, dass die festgesetzte Grundfläche über 20.000 m² liegen wird. Auf eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde aufgrund der Nutzung des Großteils des Plangebietes als Industriegebiet verzichtet und direkt das Regelverfahren gewählt.

Zusätzlich scheiden sowohl das vereinfachte als auch das beschleunigte Verfahren aus, da mit dem Bebauungsplan auch die Ansiedlung von Betrieben ermöglicht wird, die der UVP-Pflicht unterliegen oder den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen könnten.

Daher wird auch ein Umweltbericht erstellt, es erfolgt die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB wird nach Satzungsbeschluss angefertigt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	08.11.2018
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	05.11.2019
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	05.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	11.11.2019 bis 15.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	29.10.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, Offenlagebeschluss	27.08.2020
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	15.09.2020
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2020 bis 22.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	10.09.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	15.07.2021
Satzungsbeschluss	15.07.2021

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für den Änderungsbereich:

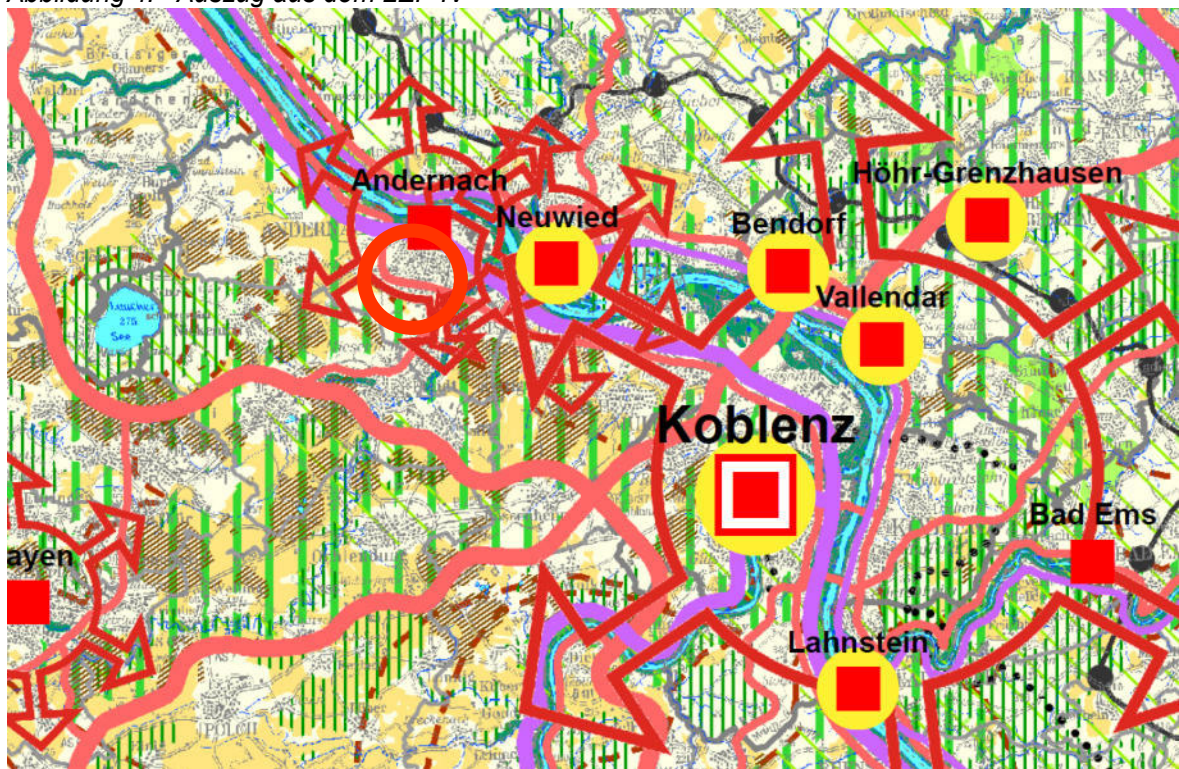
Die Stadt Mülheim-Kärlich liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches des Mittelzentrums Andernach und im Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in 30 PKW-Minuten).

Die Stadt bzw. das Plangebiet wird umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) und liegt in einer Flusslandschaft der Ebene. Im Süden grenzt die Stadt an Agrarlandschaft an.

Ebenfalls im Süden liegt in unmittelbarer Nähe der Erholungs- und Erlebnisraum „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Die Stadt befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe und eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



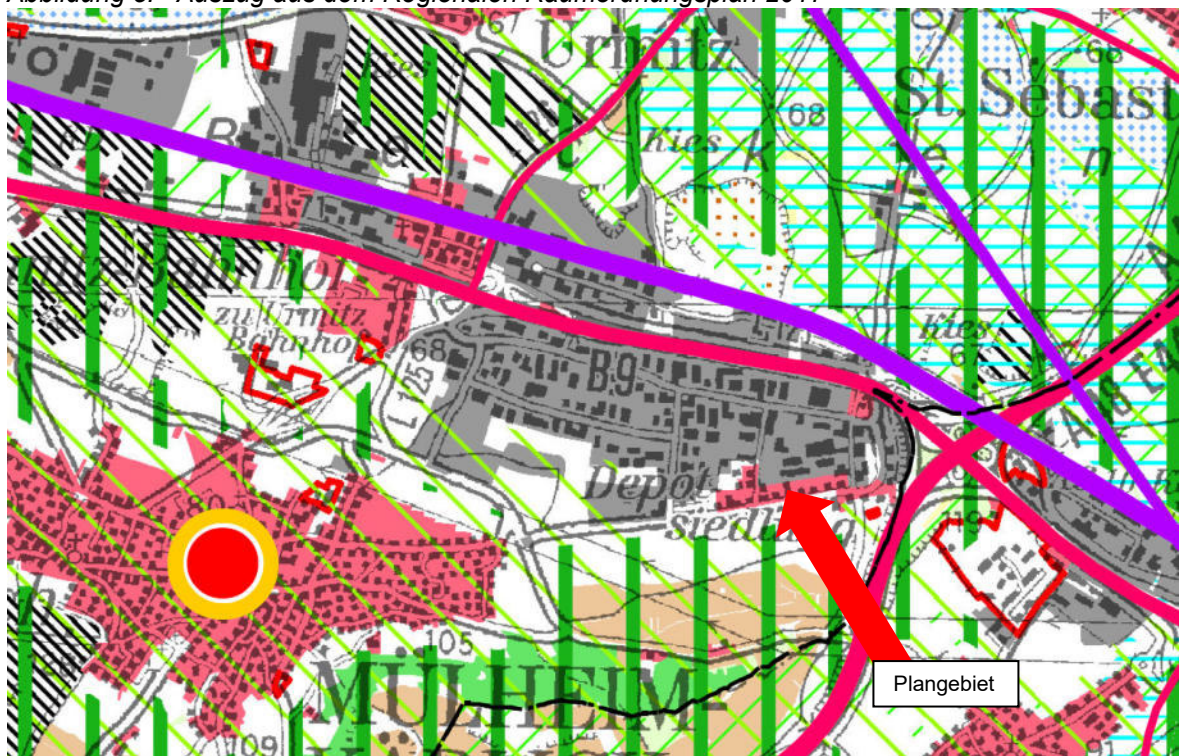
(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen wurde bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans geprüft, allerdings auf der Grundlage des mittlerweile zweimal abgelösten RROP 1988.

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPlIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017



(ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 grenzt das Plangebiet im Westen an Siedlungsflächen für Wohnen und im Norden und Westen an Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Der Geltungsbereich selbst ist im nördlichen Teil als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Der südliche Teil ist als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Grundsatz- oder Zielcharakter.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Stadt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunkttraum
- Mülheim-Kärlich bildet mit Weißenthurm ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund innerhalb des Mittelbereichs Koblenz.
- Mülheim-Kärlich liegt im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Die Stadt wird umgeben vom einem Regionalen Grünzug

- Mülheim-Kärlich liegt in einem großen Flusstal und grenzt im Süden an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Die Stadt ist mit einer überregionalen Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und verfügt über einen Bahnhofsteilpunkt.
- Mülheim-Kärlich liegt im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied

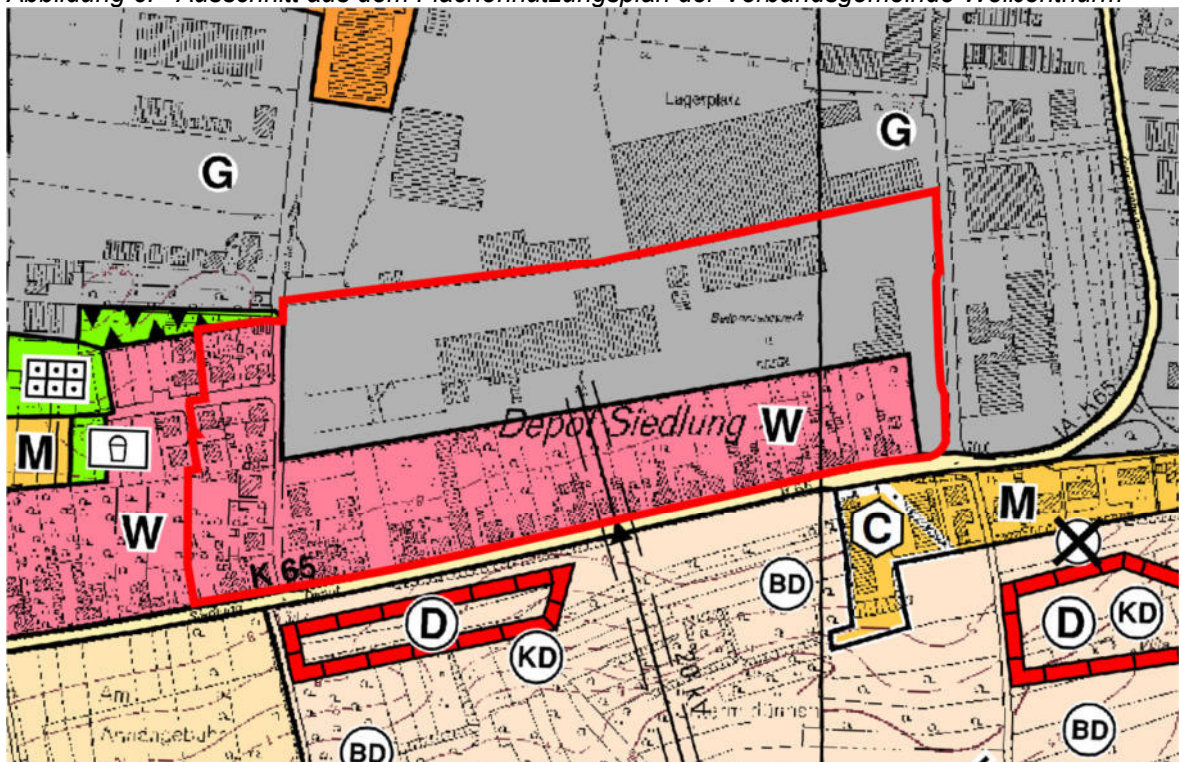
Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich keine in der Umgebung des Plangebietes.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde im Norden und Osten als gewerbliche Baufläche und im Süden und Westen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen den Baugebietstypen des Bebauungsplans vor Änderung. Daher ist die Lagerfläche als Wohnbaufläche darstellt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab 1:5.000)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ 5. Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Für den Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Parallelverfahren von „Wohnbaufläche“ nach § 8 Abs. 3 BauGB in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert.

1.4.4 Straßenplanungen außerhalb des Plangebietes

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung und das Plangebiet an sich sind keine aktuellen Straßenplanungen vorgesehen. Die Erschließung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt unverändert über die Straßen „Am hohen Stein“ und „Siedlung -Depot“, die verkehrliche Erschließung der industriellen Bebauung erfolgt ausschließlich über die Jungenstraße.

1.4.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planvollzugs (siehe Abbildung 3) bereits mit den maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist von den Änderungsinhalten unberührt.

1.4.6 Geologische und sonstige Vorbelastungen

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige Geländeänderungen sind im Rahmen der bisherigen Nutzung erfolgt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung Einträge (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 31.08.2019). Hier ist nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau im frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Geologischen Karte im Maßstab 1:25.000, Blatt Koblenz südlich der K 65 die Nordflanke der Rübenacher Höhe als großflächigen Rutschungsgebiet eingetragen. Einzelrutschungen finden sich entlang der A 48 und der L 127. Der Bereich des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ ist nach dem Erkenntnisstand des Landesamtes für Geologie und Bergbau von dem nachgewiesenen Rutschgebiet nicht unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet ist von dem aktiven auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eintracht“ überdeckt. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der zuständigen Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Die Rechteinhaberin des Bergwerksfeldes 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.

Im B-Plan-Gebiet sind zum aktuellen Planungsstand keine Altablagerungen bekannt. Hierzu werden nähere Informationen von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erbeten.

1.4.7 Schutzgebiete

Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes (Denkmalzonen) oder Einzeldenkmäler befinden sich nicht in sichtbarer Nähe. Im Aufstellungsverfahren zwischen 1999 und 2001 lagen keine Anhaltspunkte für archäologische Fundstellen vor.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ liegen in einer Entfernung von ca. 2,2 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.

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Oberflächengewässer befinden sich weder im Plangebiet noch in der Nähe. Mineralwassereinzugsgebiete, Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt.

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis

Das Plangebiet ist umgeben von Straßen und gewerblicher Bebauung. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind für die Ermittlung der Vorbelastung auf die vorhandene Wohnnutzung von Relevanz. Für das Industriegebiet ist sie ebenfalls von Bedeutung, da die Vorbelastung die noch möglichen Emissionskontingente beeinflusst.

1.5.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Bergrechte im Plangebiet

Es handelt sich bei dem Gelände um ein derzeit schon vollumfänglich baulich genutztes Areal, der jeweilige Versiegelungsgrad entspricht der Nutzung in den Baugebietstypen. Da es sich somit um eine Bestandsüberplanung handelt, wird kein gänzlich neuer Standort für Emissionen generiert.

Das Plangebiet ist durch seine optimale Verkehrsanbindung sowie seine Vorbelastung durch vorhandene Geräuschimmissionen für eine gewerbliche Nutzung in besonderer Weise geeignet. Die Inanspruchnahme der baulich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans vorrangig die Anpassungen der zeichnerischen Festsetzung an die tatsächliche Nutzung und die Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz beinhaltet kommen Planungsalternativen nicht in Betracht. Dies gilt besonders im Hinblick auf die beschriebene Vorprägung des Plangebietes.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich bis auf die Verkehrsflächen in Privat bzw. Firmeneigentum.

1.6 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Anlass und Kerninhalt der 5. Änderung ist die Korrektur der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für den Lagerplatz und die Aktualisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz.

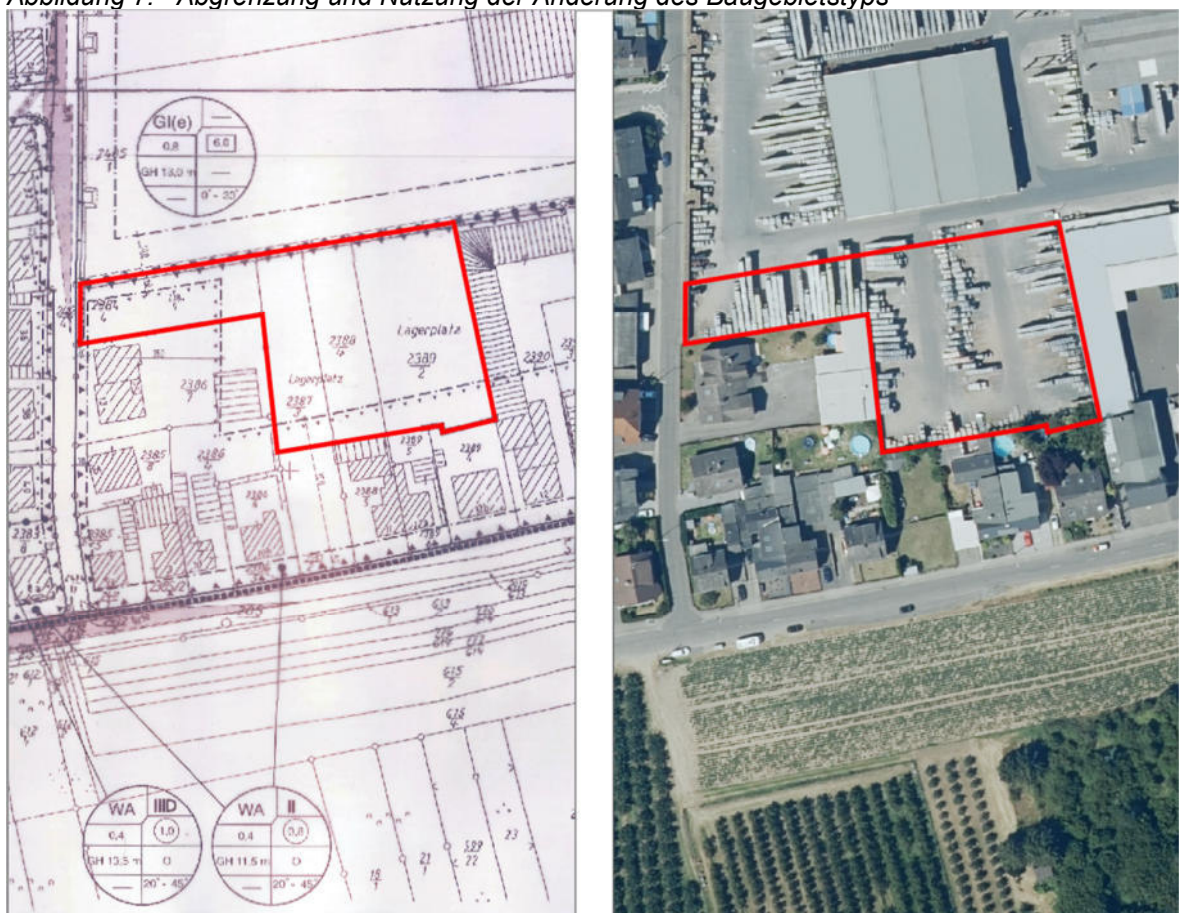
Bei den textlichen Festsetzungen wird dabei jeweils die komplette Festsetzung unter einer Nummer in Gänze wiedergeben und nur die geänderten Teile der Festsetzung als neu oder gestrichen markiert. Damit enthalten die folgenden Festsetzungen auch Passagen die 5. Änderung nicht von Relevanz ist.

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht geändert. Sie entspricht den Standardkatalog des § 4 BauNVO, ohne dass unter Anwendung des § 1 Abs. oder Abs. 6 BauNVO einzelne Ausnahme für allgemein zulässig oder nicht zulässig festgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein seit Jahrzehnten genutzter Lagerplatz des ansässigen Baustoffwerkes. Aus folgender Abbildung ist zu erkennen, dass es sich bei dieser Änderung um eine Anpassung des Baugebietstyps an faktische Nutzung handelt.

Abbildung 7: Abgrenzung und Nutzung der Änderung des Baugebietstyps



(Maßstab 1:1.000)

Ebenfalls zur Art der Nutzung gehört die Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan, dass die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig sind. Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Insbesondere Betriebsleiterwohnungen können ein Gewerbegebiet und vor allem ein Industriegebiet von innen heraus einschränken. Da derartige Wohnungen und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem Geltungsbereich der 5. Änderung im Industriegebiet weder vorhanden noch planerisch gewollt sind, werden sie nun konsequenter Weise ausgeschlossen.

Die Festsetzungen Nr. 1.1.1.2 und 1.1.1.3, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach Sortimenten und Größe der Verkaufsfläche steuern, wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Aufgrund einer Anregung der Kreisverwaltung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde lediglich das Sortiment „Sanitärerzeugnisse“ in „Heizung- und Sanitärerzeugnisse“ redaktionell angepasst. Die seinerzeitige Festsetzung war mit den Landesplanungsbehörden abgestimmt.

1.6.2 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Wie in Kapitel 1.1 bereits erwähnt, haben die Baustoffwerke in den letzten Jahren eine Vielzahl an Lärminderungsmaßnahmen auf ihrem Gelände und im Produktionsablauf vorgenommen. Hierzu zählen beispielsweise:

- Asphaltierung der Fläche, die regelmäßig von Staplern oder sonstigen Betriebsfahrzeugen befahren werden
- Schallmindernde Maßnahmen an den Staplern, die das Außengelände befahren
- Modernisierung der Produktionsanlagen, insbesondere unter dem Aspekt der Schallminderung
- Abschirmung der offenen überdachten Boxen durch Zwischenwände, wobei die Zwischenwand auch die Produktionsgeräusche abschirmt

Diese Investitionen erfolgten vorausschauend und sollen der langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes dienen.

Aufgrund der geänderten Ausgangssituation wurde eine *„Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich“* erstellt.

Für den Gutachter wurden folgende Vorgaben formuliert, damit eine sachgerechte Abwägung zwischen den Belangen der Anwohner, der Firma und städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommen werden kann:

Die städtebauliche Bestandssituation stellt sich aktuell und bereits weit vor der Erstaufstellung des Altbebauungsplans mit Ausfertigungsmangel als gewachsene Großgemengelage dar. Es handelt sich nicht um eine Neuplanung einer gewerblich/industriellen Nutzung, die an Wohnbebauung heranrückt oder umgekehrt um Wohnbebauung, die an einen Betriebsstandort heranrückt. Dies vorausgestellt ist es unstrittig, dass es sich um eine gewachsene

Großgemengelage handelt. In dieser Lage mussten die beiden unterschiedlichen Nutzungen bereits bisher gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen. Hierzu gehört für die Firma, dass sie die Produktionsabläufe stets optimiert und für die Anwohner eine gewisse Toleranz gegenüber Immissionen, was bislang beiderseitig auch funktionierte. Zur Beurteilung der Immissionen, die an der schutzbedürftigen Wohnnutzung ankommen darf, ist daher nicht die DIN 18005 heranzuziehen, da es sich nicht um eine städtebauliche Neuplanung handelt. Vielmehr stellt Grundlage für die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung die TA-Lärm mit der Gemengelagenregelung nach Nr. 6.7 dar. Diese lautet: *„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.*

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.“

Aufgrund der konkreten örtlichen Situation wird der Zwischenwert in Höhe der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gewählt. Dieser beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Als städtebaulicher Belang ist hier auch die ansonsten erforderliche Wandhöhe zu berücksichtigen. Mit einem niedrigeren Zwischenwert, müsste zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten eher in der Mitte der Werte zwischen dem Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) und dem eines Mischgebietes von 60 dB(A) die Wand zwischen den Nutzungen deutlich höher errichtet werden. Dies ist nicht im Sinne der Anwohner, hierzu wurden im Vorfeld des Änderungsbeschlusses Gespräche mit den Anwohnern geführt. Eine höhere Wand (in einigen Bereichen bis zu 6 m) beeinträchtigt die Wohnqualität mehr als die Festlegung des Zwischenwertes nach TA-Lärm in der Höhe der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete.

Damit wird erreicht, dass die zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwände zwischen dem Betriebsgelände und den Gärten der Wohnbebauung sowie zur Straße „Am Hohen Stein“ und zum Mitarbeiterparkplatz mit einer Höhe zwischen 3,5 m und 4,5 m (je nach Lage) ausreichen. Die Festsetzung der jeweiligen Höhe erfolgt auf der Grundlage der Maßnahmenvorschläge gemäß den Berechnungen der aktuellen gutachterlichen Stellungnahme. Die unterschiedlichen Höhen der Wände richten sich dabei nach den Standorten der Emissionsquellen bzw. den Betriebsabläufen und dem jeweiligen Abstand des zu schützenden Immissionsortes (Wohngebäude) zum Firmengelände.

Ein Teil der Wohnbebauung wird derzeit durch vorhandene Gebäude geschützt. Diese befinden sich allerdings auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, wodurch deren dauerhafter Erhalt nicht in der Einflussphäre der Firma liegt. Daher wird für die Abschnitte, in denen abschirmende Gebäude in die Berechnung der gutachterlichen Stellungnahme einfließen, Schallschutzwände festgesetzt, die aber erst errichtet werden müssen, wenn die abschirmende Bebauung entfällt. Die abschirmenden Gebäude sind nicht vollständig im Kataster enthalten, auf das Luftbild in Abbildung 3 wird verwiesen.

Einen wesentlichen Beitrag zu einem konfliktfreien Nebeneinander und Schallschutzwänden in einer Höhe, die die Wohnqualität der Anwohner nicht einschränkt, ist eine Einschränkung der Emissionen auf dem Betriebsgelände gemäß den Berechnungen der aktuellen schalltechnischen Untersuchung. Die Emissionskontingente richten sich dabei nach den Standorten der Emissionsquellen bzw. den Betriebsabläufen und dem jeweiligen Abstand des zu schützenden Immissionsortes (Wohngebäude) zum Firmengelände. Darüber hinaus wurden Zusatzkontingente ermittelt, die die Emissionsmöglichkeiten des Betriebes in die Richtung der nicht schutzbedürftigen gewerblichen Nutzung der Bebauung im Gewerbepark optimiert. Damit wird im Übrigen auch dem letzten Satz der Nr. 6.7 der TA-Lärm Rechnung getragen.

In den Berechnungen für die Emissionskontingente und die Höhen der Schallschutzwände fließen die Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbepark I“ und die in der Nähe liegenden Betriebe im unbeplanten Innenbereich als Vorbelastung mit ein.

Hierzu wurden Betriebsbefragungen bzw. Erfassung der Betriebsabläufe für die Betriebe, die außerhalb von Bebauungsplangebieten liegen, durchgeführt und Baugenehmigungen gesichtet. Für die Ermittlung der Vorbelastung aus den verbindlich überplanten Bereichen „Gewerbepark I“ und den westlichen Bereich „Wohnsiedlung Depot“ musste aus den seinerzeitigen „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)“ die Vorbelastung rechnerisch ermittelt werden. Die IFSPs wurden im Dezember 2006 durch die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ abgelöst. Die Berechnung der Vorbelastung durch die IFSPs wurde mit einer alten Software durchgeführt (siehe Kapitel 3.3.1 und Anhänge 4 und 5 der Gutachterlichen Stellungnahme). Diese Art der Berechnung der Vorbelastung für die innerhalb der Bebauungspläne Bebauungsplänen „Gewerbepark I“ und im westlichen Bereich „Wohnsiedlung Depot“ liegenden Betriebe ist erforderlich, da die in den festgesetzten IFSPs geltendes Recht sind und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten in der 5. Änderung keine Rechte anderer Betriebe beschnitten werden sollen.

Mit der Kombination dieser Festsetzungen (Schallschutzwände und Emissionskontingentierung) kann erreicht werden, dass sowohl die Wohnbebauung hinreichend geschützt als auch der Betriebsstandort gesichert ist.

Eine Besonderheit ist der Sicherheitsabstand von 15 m um die vorhandene Bebauung „Am hohen Stein 13a“ im westlichen Bereich des eingeschränkten Industriegebietes. Hier ist die Nähe zwischen schutzbedürftiger Bebauung und eingeschränktem Industriegebiet so gering, dass die gewerbliche/industrielle Nutzung auf nicht geräuschrelevante Tätigkeiten beschränkt werden muss. Daher sind die Emissionskontingente in der Fläche TF 4 entsprechend gering. Alternativ könnten innerhalb dieser Teilfläche 4 gewerblich/industrielle Nutzungen oder Bebauung komplett ausgeschlossen werden. Damit würden der Fläche allerdings die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten entzogen, so dass eine Entschädigungspflicht, verursacht durch die Bauleitplanung, gegenüber dem Eigentümer eintreten könnte. Das Planungsziel (Schutz der Anwohner und Planungssicherheit für die Firma) kann mit dem mildereren Mittel (Festsetzung geringer Emissionskontingente) ebenso erreicht werden.

Der Ausschluss von Betriebswohnungen (siehe Kapitel 1.6.1) führt dazu, dass die Festsetzung zum passiven Schallschutz für dieses schutzbedürftige Nutzung entfallen kann.

Die Festsetzung wurde auch innerhalb des Wohngebietes entnommen, da passiver Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm nicht zulässig ist. Die Festsetzung ist auch nicht mehr erforderlich, da durch die aktiven Maßnahmen und die Gliederung nach Emissionskontingenten die Werte der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden (zur Zwischenwertbildung siehe oben). Selbstverständlich ist es dem einzelnen Eigentümer unbenommen, seine Innenräume zusätzlich zu schützen, es wird aber nicht vorgeschrieben.

Ebenfalls dem Immissionsschutz bzw. hier dem Schutz des Bestandsbetriebes vor heranrückender Wohnbebauung dient die Festsetzung, dass eine Überschreitung der überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet in Richtung des Industriegebietes mit Räumen für schutzbedürftige Nutzungen, auch im Rahmen von Befreiungen, nicht zulässig ist. Ein allgemeiner und grundsätzlicher Ausschluss ist allerdings nicht erforderlich, da z.B. der Anbau eines Ankleidezimmers oder eines Gästebades nicht zu einer Einschränkung des Bestandsbetriebes nach TA-Lärm führen würde. Daher wird eine Überschreitung der überbaubaren Flächen in Richtung des Industriegebietes mit Räumen für nicht schutzbedürftige Nutzungen durch Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Stadt Mülheim-Kärlich als möglich festgesetzt. So kann immer noch eine Einzelfallentscheidung nicht ausgeschlossen. Hierfür ist § 31 Abs. 2 BauGB für besondere Situationen, z.B. Härtefälle vorgesehen.

1.6.3 Weitere Planänderungen

Neben den beiden Hauptbestandteilen der 5. Änderung, wird das Verfahren genutzt, noch weitere Änderungen, die sich beispielsweise durch neue Sachstände oder Rechtsprechung ergeben haben, in einem Zuge mitgeändert. Hierzu zählen:

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wird um die **Höhe der baulichen Anlagen** ergänzt. Die bisherige Festsetzung bezieht sich nur auf Gebäude. Insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten werden aber auch häufig baulichen Anlagen errichtet, die keine Gebäude sind. Die Festsetzung ist an dieser Stelle unvollständig und wird ergänzt. Die festgesetzte Höhe von 25 m als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB richtet sich in etwa nach den vorhandenen Silos.

Ebenfalls ergänzt wurde die Festsetzung bei der zulässigen Nutzung um die **mögliche Nutzung in den Randbereichen des Industriegebietes**, die an die Allgemeinen Wohngebiet angrenzen. Hier werden keine Gebäude, außer Lagerhallen zugelassen, damit keine Produktionsanlagen an das allgemeine Wohngebiet heranrücken können. In den Randbereichen des Industriegebietes sind nur Lagerhallen, Lagerplätze, bauliche Anlagen unter 5 m, Schüttboxen etc. zulässig. Zudem sind die Abstandsflächen nach Landesbauordnung einzuhalten, sofern deren Wirkung nicht durch Lärmschutzwände obsolet wird.

Die **Hinweise** zum Bebauungsplan wurden auf einen aktuellen Stand gebracht.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert und behalten, soweit unverändert, auch für die 5. Änderung des Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

1.7 Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert(m ²)	Anteil(%)
Geltungsbereich	87.149	100,00%
Bauflächen	85.556	98,17%
Allgemeine Wohngebiete	37.849	43,43%
Industriegebiete	47.707	54,74%
Verkehrsflächen	1.593	1,83%
Straßenverkehrsflächen	1.209	1,39%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	384	0,44%

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine gesetzliche Umlegung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücks- und Eigentumssituation unverändert bleiben soll. Als Maßnahmen zur Verwirklichung ist die Errichtung der Schallschutzwände erforderlich. Dies ist bereits in weiten Teilen erfolgt.

Die Auswirkungen auf den Immissionsschutz wurden in Kapitel 1.6.2 hinreichend beschrieben.

1.7.3 Abwägung

Teile der Anwohner in dem Allgemeinen Wohngebiet äußerten in der frühzeitigen Beteiligung Bedenken gegen eine Errichtung bzw. Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwände, da sie sich durch hohe Lärmschutzwände stärker beeinträchtigt fühlen als durch Gewerbelärm.

Hier nahm die Stadt die Abwägung vor, dass die Schallschutzwand dabei sowohl dem Schutz der Firma, damit Sie in ihren Betriebsabläufen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird, als auch dem Schutz der Anwohner vor Lärm dient. Der Lärmpegel läge ohne eine Schallschutzwand in der berechneten Höhe über 60 dB(A). Ab 60 dB(A) ist ein Verzicht auf schallmindernde Maßnahmen durch Abwägung nicht mehr überwindbar. Ohne die Lärmschutzwand oder einer niedrigeren wäre aber die Firma in ihren Produktionsabläufen so eingeschränkt, dass der Standort unternehmerisch nicht mehr tragbar wäre. Für die Stadt sind beide Belange, die Erhaltung des Produktionsstandortes mit seinen Arbeitsplätzen und der Schutz der Anwohner von Bedeutung. Der Schutz der Anwohner ist aber nur mit der Lärmschutzwand zu erreichen. Passiver Schallschutz ist, anders als bei Verkehrslärm, keine Option. Die Betriebsabläufe sind zudem durch die neue Kontingentierung schon eingeschränkt.

Daher wurde mit dem Bebauungsplan eine Entscheidung getroffen, in der beide Seiten zu einem verträglichen Miteinander beitragen müssen. Die Firma hat ihre Betriebsabläufe nach den Emissionskontingenten auszurichten und die Wand auf ihre Kosten zu stellen. Die Anwohner haben die Maßnahmen zu akzeptieren. Letzteres ist auch vertretbar, da die Wand weitgehend im Norden und teilweise im Osten der Grundstücke stehen und daher nicht bzw. nur gering zu einer Verschattung der Grundstücke führen. Ein Verzicht auf den aktiven Schallschutz ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nicht möglich.

1.7.4 Kosten

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Planungs- oder Erschließungskosten entstehen. Die Planungskosten werden von der im Plangebiet ansässigen Firma übernommen.

2 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen

Die Grundlage für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 so-wie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung und Änderung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 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 angemessener Weise 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).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.2 Aufbau und Inhalte des Umweltberichts

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffes erbracht werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann über die §§ 135 a bis c erfolgen.

2.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden

Anlass und Kerninhalt der 5. Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplans an die vorliegenden Verhältnisse innerhalb des Plangebiets. Dazu soll eine als Wohnbaufläche festgesetzte Fläche zu gewerblicher Baufläche festgesetzt werden. Derzeit befinden sich in diesem Bereich bereits Lagerflächen der ansässigen Firma für Baustoffe. Zusätzlich wurden die Emissionskontingente überprüft und Festsetzungen über Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 8,7 ha.

2.1.4 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:

- Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot“, Stadt Mülheim-Kärlich, einschließlich der Änderungen
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich (Schalltechnisches Ingenieurbüro)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können 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 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von vorliegenden fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen
§ 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	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 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	ja	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	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.5 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 Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 4: 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 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> Beibehaltung von Hinweisen zum Bodenschutz Beibehaltung von Festsetzungen zur Minderung der Flächenversiegelung Beibehaltung von Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken
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. 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: <ul style="list-style-type: none"> Beibehaltung von Festsetzungen und Hinweisen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Beibehaltung von Festsetzungen zur Minderung der Flächenversiegelung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<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 <ul style="list-style-type: none"> Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> Beibehaltung von Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken Aufnahme von Hinweisen zur zeitlichen Reglementierung von Gehölzbeseitigungen Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Land-schaftsbild	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 Menschen 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung der Industrie-/Gewerbegebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beibehaltung von Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken
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)) 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zum Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte, Erhalt bzw. partielle Erhöhung der Evapotranspirationsrate</p> <ul style="list-style-type: none"> Beibehaltung von Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken Anpassung von Festsetzungen zum aktiven Schallschutz Anpassung von Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung
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 	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung der Industrie-/Gewerbegebiete; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ Anpassung von Festsetzungen zum aktiven Schallschutz Anpassung von Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung

2.1.6 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden bebauten Flächen und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet für die 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“. Die Flächengröße des Plangebiets beträgt circa 8,7 ha.

Nördlich des Geländes liegen Gewerbeflächen in denen beispielsweise Speditionen oder ein Elektrogroßmarkt ansässig sind. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden eine Firma für Baustoffe. Östlich des Plangebietes liegen ebenfalls gewerblich genutzte Flächen. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet. Südlich daran anschließend befinden sich Freiflächen, die besonders durch Obstplantagen geprägt sind. Westlich des Plangebiets liegen ebenfalls Wohnbauflächen.

Das Gelände weist außerhalb der überbauten, versiegelten und befestigten Flächen unterschiedliche Grünflächenstrukturen auf, die sich in strukturierte, extensiv gepflegte Gartenflächen und Gehölzen aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten zusammenfassen lassen.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen

Der gesamte Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs wird von bereits hergestellten Industrie- und Wohnflächen eingenommen. Gehölze befinden sich ausschließlich in den Gartenflächen und Schaugärten.

Da es sich um eine Anpassung des Bebauungsplans im Rahmen bereits bestehender zulässiger Eingriffe handelt, ist ein Ausgleich nach §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Die Eingriffe sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist ein Stieleichen-Hainbuchenwald.

Tierwelt

Faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Planung nicht durchgeführt.

Das Plangebiet ist überwiegend überbaut bzw. versiegelt und somit vegetationslos. Im Hinblick auf die Habitatsignung ist es durch Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichteinwirkung vorbelastet.

Die Gehölze innerhalb der Gärten bieten potentiell Habitatangebote für siedlungstolerante, verbreitete Arten, die menschliche Siedlungen nicht meiden und gegenüber Störungen wenig empfindlich sind (Tierarten mit geringen Fluchtdistanzen). Hierzu zählen z.B. Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Elster, Gimpel, Grünfink, Rabenkrähe und Stieglitz.

Diese Arten finden insbesondere in dem geschlossenen Gehölzstreifen potentiell Nahrungsangebote sowie Möglichkeiten für die Anlage von Brutplätzen; auch können die Bäume als Singwarten genutzt werden.

Lichtemissionen gehen in den Nachtstunden nicht vom Plangebiet aus.

Schutzgebietsausweisungen

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Vogelschutzgebiet „Engenser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ liegen in einer Entfernung von ca. 2,2 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.

Die Änderung der Art der Nutzung und die angepassten Emissionskontingente werden sich nicht auf das Natura 2000-Gebiet negativ auswirken.

2.2.2 Schutzgut 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 fast vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Die Lagerflächen sind vollständig versiegelt, ebenso die Gebäudekomplexe. Die ökologischen Bodenfunktionen wurden entsprechend beseitigt bzw. erheblich eingeschränkt.

Die restlichen Flächen, insbesondere im Bereich des Wohngebietes, sind unversiegelt. Ihre ökologischen Bodenfunktionen sind weitestgehend intakt. Diese Flächen sind hauptsächlich Rasenflächen.

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

2.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt

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

In den bislang wasserdurchlässigen Bereichen kann es planerisch nicht zu einer höheren Versiegelung, im Vergleich zur bestehenden Situation, kommen. Böden mit weitgehend intakter ökologischer Bodenfunktion sind ebenfalls betroffen. Die ökologischen Bodenfunktionen dieser Böden würden durch Versiegelung verloren gehen. Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Gewässerökologie und Hochwasserabfluss zu befürchten.

Die Grundwasserneubildung wird als mäßig eingestuft (75- 100 mm/a).

2.2.4 Schutzgut Klima

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. Das Plangebiet ist dem Klimatop der Gewerbe- und Sonderbauflächen mit mittlerem Versiegelungsgrad zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion nach RROP, so dass die Grundsätze hierzu der Prüfung bedürfen.

Grundsatz G 71 betrifft Wälder und G 72 Offenlandbereiche, so dass diese Grundsätze das Plangebiet nicht betreffen.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion. Luftaustauschbahnen nach LEP IV oder klimaökologische Ausgleichsräume sind nicht betroffen. Zudem wird durch die Begrenzung der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen sichergestellt, dass eine Durchlüftung, soweit dies der Bestand noch ermöglicht erhalten bleibt. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,

Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und

für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Da lediglich Bestand überplant wird und sich die künftige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der derzeit faktisch vorhandenen Nutzung richten wird, d.h. es wird nichts für zulässig erklärt, was nicht bereits zulässig oder vorhanden ist, wird sich die 5. Änderung nicht auf das Schutzgut Klima auswirken. Tiefgehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Grundsatz G 75 betrifft neue Wohnstandorte und ist daher für die vorliegende 5. Änderung nicht von Relevanz.

Emissionen/ Immissionen

siehe Schutzgut „Mensch“

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Neuwieder Rheintalweitung“. Der dicht besiedelte Landschaftsraum in der fast ebenen Talweitung erfährt durch Bebauung und Verkehrsanlagen eine urbane Prägung.

Kennzeichnend für das etwa 8,7 ha große Plangebiet und dessen Umgebung sind sowohl Industriebauten als auch Wohnhäuser.

Die großvolumigen Baukörper sind gut einsehbar.

Einen erhöhten Erholungswert der Landschaft besteht innerhalb des Plangebietes nicht.

2.2.6 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.

Emissionen/ Immissionen

Emissionen gehen insbesondere von den gewerblich und industriell genutzten Flächen sowie durch die unmittelbar am Plangebiet vorbeiführenden Straßen aus.

Ausführliche Angaben können der „Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplangebiet „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich“ entnommen werden.

Hierbei ist die vorhandene Vorbelastung der Wohngebietsflächen, durch den Gewerbelärm im Sinne der Gemengelagerung nach 6.7 der TA-Lärm berücksichtigt worden. Somit werden die Werte eines Mischgebietes mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Grundlage herangezogen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan wird auf die Bestandsituation angepasst. Entsprechend würden bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand ergeben. Bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung bleibt diese Entwicklung aber unverändert bestehen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der 5. Änderung des Bebauungsplans schutzgutbezogen erläutert.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten.

Boden

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans sollen die planerischen Festsetzungen an die gegebene Nutzung angepasst werden. Entsprechend ändert sich zwar durch die Festsetzungen die GRZ, faktisch wird sich aber keine Mehrversiegelung ergeben, da der betreffende Bereich bereits vollständig versiegelt ist. Die Flächen waren bereits vor der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans als Lagerfläche genutzt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist.

Jegliche Bodenversiegelung ist mit einem Verlust der ökologischen Bodenfunktionen verbunden. Durch die bestehende Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodenpotentials.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ im Zuge der 5. Änderung aufgrund der faktischen Beibehaltung als gering eingestuft.

Wasser

Im Zusammenhang mit der zulässigen Versiegelung und der bestehenden Versiegelung (siehe Punkt „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser nicht verloren. Der oberflächliche Abfluss bleibt entsprechend gleich.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“ wird als gering eingestuft.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind keine bislang ausgewiesenen Grünflächen betroffen. Die vorhandenen überplanten Gehölzbestände stehen auf privaten Gartenflächen und könnten zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb des Zeitraums von 1. März bis 30. September gemäß dem Fäll- und Schnittverboten nach § 39 BNatSchG zurückgeschnitten oder gefällt werden, solange sie keine Lebensstätten von wildlebenden Tieren darstellen und keine anderen artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wie die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ausgelöst werden. Dies gilt jedoch nur für größere Schnitte oder ein „auf Stock setzen“ der Gehölze. Schonende Formschnitte dürfen ganzjährig durchgeführt werden. Auch Pflegeschnitte an Obstgehölzen sind aus der Verbotsregelung ausgenommen.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts wird bei der 5. Änderung insgesamt als gering eingestuft.

Klima

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner Erhöhung der zulässigen Versiegelung (vgl. Schutzgut „Boden“).

Von einer Erhöhung der Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration ist nicht auszugehen. Es werden sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplans keine relevanten Beeinträchtigungen lokal-/kleinklimatischer Bedingungen ergeben.

Landschaftsbild

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner Veränderung des Orts-/ Landschaftsbilds.

Durch gewerblich genutzte, großvolumige Baukörper bzw. Bauflächen wird sich das Gesamtbild innerhalb der Gewerbeflächen nicht verändern. Eine negative Entwicklung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan liegt nicht vor. Durch die festgesetzten Lärmschutzwände wird sich partiell eine Änderung der Ansicht ergeben. Das Gebiet ist bereits durch vorhandene bauliche Anlagen und Lagerflächen stark vorbelastet.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts wird bei der 5. Änderung insgesamt als gering eingestuft.

Mensch und Gesundheit

Emissionen/ Immissionen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Zunahme von Geräusch-/ Schadstoffemissionen. Vielmehr soll durch den Bebauungsplan die Regelungen zum Immissionsschutz angepasst werden. Das beauftragte Schallgutachten gibt hierzu einzuhaltende Richtwerte und Angaben zur Errichtung von Lärmschutzwänden an, unter deren Berücksichtigung es zu einer Verbesserung des bestehenden Zustands kommt.

Zusätzlich wird die Emissionskontingentierung an das aktuelle Schallschutzgutachten angepasst.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird keine Zunahme von Geräusch-/ Schadstoffemissionen verbunden sein.

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Durch die Änderung werden sich keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion oder die landschaftsbezogene Erholung ergeben.

Anfall von Abfällen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird keine Zunahme des Anfalls von (gewerblichen) Abfällen verbunden sein.

Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bzw. Ausweitung des Plangebiets.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ in mindestens 2,6 km Entfernung. Dabei handelt es sich um eine Spedition.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 1.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Durch die Sicherung des Istzustandes werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu befürchten sein.

Das Eintreten von Schädigungstatbeständen gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird nicht prognostiziert:

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von örtlich vorhandenen Gehölzstrukturen oder anderen tierökologisch relevanten Strukturen.

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

Bau-/anlagenbedingten Tötungen sind nicht zu befürchten. Eine Errichtung neuer baulicher Anlagen ist nicht geplant.

Eine Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu befürchten.

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (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.

Bei Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Störreize auftreten, welche die Funktionalität von Lebensräumen einschränken könnte bzw. durch die sich der Erhaltungszustand etwaiger lokaler Populationen europarechtlich geschützter Arten verschlechtern würde.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

2.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 5: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf												
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -Lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität		
Wirkung von													
Mensch	Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	<<	±	-	<<	<	-
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	Elemente der Landschaft	Teil von Kultur- u. Sachgütern	<	<	<<	<<	<±	-
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Archivfunktion	<	±	-	<<	-	-
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	Struktur-/ Gestaltungselement	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-	<<	<	<<	-	-
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	Bioklima, bioklimatische Belastung	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	<<	<	<<	<<	<<	-
Landschaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/ Kulturlandschaft	Kultur-/ Stadt/ Industrielandchaft als Kulturgut	<±	<	<	<	-	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturgeschichte	Ensemblewirkung	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	/	-	-	-	-	-	-

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering > = Wirkungsintensität hoch
± = Wirkungsintensität mittel << = Wirkungsintensität sehr gering
>> = Wirkungsintensität sehr hoch - = kein Wirkungszusammenhang

2.6 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan zur inneren Durchgrünung in den Baugebieten (Anteilsbepflanzung/ Mindestpflanzgebot) sind im Rahmen der 5. Änderung zu übernehmen.

Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz ist anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden planungsbedingten Auswirkungen werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet:

- Rodung der Gehölzbestände ausschließlich zwischen 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres, um eine Zerstörung von besetzten Brut-/Niststätten zu vermeiden bzw. um Individuenverluste auszuschließen, ist die erforderliche Entnahme von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison durchzuführen.
- Minimierung des Anteils an zu versiegelnden Flächen, Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Erhaltung der Versickerungskapazität der Böden, soweit noch möglich; standortgerechte Begrünung der Freiflächen

Ausgleichsmaßnahme

Für die mit der Änderungsplanung verbundenen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist kein Ausgleich zu leisten. Die Eingriffe in den Bodenhaushalt gelten nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

2.7 Zusätzliche Angaben

2.7.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

- Auswertung der Inhalte und Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans einschließlich des Umweltberichts
- Luftbildauswertung
- Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und der Änderungsplanung unter Verwendung verbalargumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Ortsbegehung

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.

2.7.2 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. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mülheim-Kärlich hat beschlossen, eine 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ durchzuführen.

Der Grund dafür ist, dass die Art der Nutzung der bestehenden faktischen Nutzung in Teilbereichen und die Emissionskontingente im gesamten Plangebiet angepasst werden sollen. Außerdem sollen Lärmschutzbauten festgesetzt werden, um die bestehende betriebliche Nutzung zu sichern.

Für die Änderung des Bebauungsplans sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die textlichen Festsetzungen enthalten auch Vorgaben zur Anteilsbepflanzung in den Baugebieten.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der

Bebauungsplanänderung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Das Plangebiet für die Änderung des Bebauungsplans umfasst einen Bereich innerhalb des Gewerbegebiets „Depot Wohnsiedlung“. Der Flächenumfang des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 8,7 ha.

Hinsichtlich der Tierwelt sind die überplanten Flächen potentiell als Nahrungsflächen und Jagdrevier für siedlungstolerante Vogelarten geeignet.

Der natürliche Bodenaufbau wurde erheblich durch den Menschen verändert. Die ökologischen Bodenfunktionen sind überwiegend beseitigt.

Gewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Was das Landschaftsbild betrifft, ist das Gebiet durch Industriebauten deutlich vorgeprägt.

Das Gebiet weist keine besondere Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf. Das Plangebiet weist keine erhebliche Fernwirkung auf.

Planungs- und Standortalternativen kommen nicht in Betracht.

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich nicht negativ auf die Umwelt aus.

2.7.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Allgemeine Literatur:

- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2016

Internet-Datenquellen:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

Sonstiges:

- Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies

3 Zusammenfassende Erklärung

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

3.1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans zwecks Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz und Festsetzung eines Industriegebietes als Lagerfläche gefasst.

Anlass für diese Entscheidung ist die Absicht der auf der Fläche ansässigen Firma, in Abstimmung mit der Stadt Mülheim-Kärlich, Festsetzung zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Darin sollen die Interessen der Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes sowohl nach Wohnruhe, als auch ausreichender Belichtung und Belüftung berücksichtigt werden. Gleichwohl sollen die Interessen der Firma nach Planungssicherheit durch Festsetzungen zum Schallschutz, die mit den Betriebsabläufen zu vereinbaren sind, berücksichtigt werden. Weiterhin erfolgt eine Bereinigung der zeichnerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Hier wird ein faktischer Lagerplatz, der seit Jahrzehnten als solcher genutzt wird, als Industriegebiet mit der Einschränkung auf Lagerfläche festgesetzt. Diese Teilfläche war bisher, entgegen der faktischen Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um potenzielle Nutzungskonflikte aneinandergrenzender Arten der Nutzung, mit unterschiedlichem Immissionsverhalten und Schutzbedürftigkeit, planerisch zu lösen.

3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und Alternativenprüfung

Es handelt sich bei dem Gelände um ein derzeit schon vollumfänglich baulich genutztes Areal, der Versiegelungsgrad entspricht der Nutzung. Da es sich somit um eine Bestandsüberplanung handelt, wird kein gänzlich neuer Standort für Emissionen oder Eingriffen in Natur und Landschaft oder Beeinträchtigungen des Klimas generiert. Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser beinhaltet die Bewertung aller Schutzgüter. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund der Bestandsüberplanung, die nicht mit einer Mehrversiegelung oder anderen Auswirkungen auf Natur und Umwelt einhergehen, nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist durch seine optimale Verkehrsanbindung sowie seine Vorbelastung durch vorhandene Geräuschemissionen für eine gewerbliche Nutzung in besonderer Weise geeignet. Die Inanspruchnahme der baulich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans vorrangig die Anpassungen der zeichnerischen Festsetzung an die tatsächliche Nutzung und die Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz beinhaltet, kommen Planungsalternativen nicht in Betracht. Dies gilt besonders im Hinblick auf die beschriebene Vorprägung des Plangebietes. Zu der 5. Änderung des Bebauungsplans bestehen daher auch keine Alternativen.

3.3 Verfahrensablauf und Abwägung

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	08.11.2018
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	05.11.2019
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	05.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	11.11.2019 bis 15.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	29.10.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, Offenlagebeschluss	27.08.2020
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	15.09.2020
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2020 bis 22.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	10.09.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	15.07.2021
Satzungsbeschluss	15.07.2021

In der Sitzung vom 08.11.2018 hat der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich den Beschluss nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“, zur Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Bereinigung der Festsetzung einer bestehenden Lagerfläche von Allgemeinem Wohngebiet zu Industriegebiet, mit der Einschränkung Lagerfläche, gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 05.11.2019.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

3.3.1 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 05.11.2019 konnte sich die Öffentlichkeit zwischen dem 11.11.2019 und 15.11.2019 über die Planung informieren und sich beteiligen. Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Beide Stellungnahmen bezogen sich auf die Festsetzung der Lärmschutzwände, insbesondere deren Höhe. Die Anwohner regten an, die Wände in der bisherigen Höhe zu belassen bzw. darauf zu verzichten. Sie fühlten sich durch die Immissionen nicht gestört und bevorzugten eine gute Belichtung und Besonnung ihrer Grundstücke.

Der Bebauungsplan bereitet die planungsrechtliche Zulässigkeit der Schallschutzwand in der jeweils angegebenen Höhe vor. Die Schallschutzwand dient dabei sowohl dem Schutz der Firma, damit Sie in ihren Betriebsabläufen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird, als auch dem Schutz der Anwohner vor Lärm. Der Lärmpegel läge ohne eine Schallschutzwand in der berechneten Höhe über 60 dB(A) und wäre durch Abwägung nicht mehr überwindbar. Ohne die Lärmschutzwand oder einer niedrigeren wäre die Firma in ihren

Produktionsabläufen so eingeschränkt, dass der Standort unternehmerisch nicht mehr tragbar wäre. Für die Stadt waren sowohl die Belange der Anwohner als auch die der Firma von Bedeutung. Da der Schutz der Anwohner nur mit der Kombination aus Emissionskontingent und Lärmschutzwand zu erreichen ist, hat die Firma ihre Betriebsabläufe nach den Emissionskontingenten auszurichten und die Wand auf ihre Kosten zu stellen. Die Anwohner haben die Maßnahmen zu akzeptieren. Ein Verzicht auf den aktiven Schallschutz war zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nicht möglich. Daher wurde die Anregung zurückgewiesen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 29.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Handwerkskammer Koblenz, der Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz - Zweigstelle Kaiserslautern -, die Landwirtschaftskammer, das Dienstleistungszentrum Ländliche Raum Westerwald-Osteifel, die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinlandpfalz e.V. (LAG), die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), die Stadt Koblenz, die Stadt Bendorf, die Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, und der Fachbereich 6 (kommunale Betriebe), Teilbereiche 6.1 (kaufmännische Betriebsführung) und 6.2 (technische Betriebsführung) äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Landesplanung** - verwies in ihrer Stellungnahme auf die Landesplanerische Stellungnahme.

Die Verbandsgemeinde würdigte die Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der 37. Flächennutzungsplanfortschreibung im Parallelverfahren. Die Landesplanerische Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Bebauungsplanung aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung** - wies darauf hin, dass die Festsetzungen sich auch auf ein Gewerbegebiet bezögen, das in der Planzeichnung nicht enthalten sei und die Festsetzung zum allgemeinen Wohngebiet keine zulässigen Nutzungen enthalte. Die Verweise auf andere Festsetzungen sollten hinsichtlich der Nummerierung geprüft werden.

Die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet entsprachen dem Katalog des § 4 BauNVO, so dass sie nicht aufgelistet werden mussten. Die Festsetzungen zum Gewerbegebiet waren aus der Ursprungsbebauungsplanung übernommen worden, um die jeweilige Festsetzung in ganzen Sätzen wiedergeben zu können. Die Begründung wurde um die der Systematik ergänzt. Die Querverweise wurden kontrolliert und angepasst.

Bei den zulässigen Sortimenten des Einzelhandels solle die Heizungsbranche ergänzt werden.

Die Anpassung wurde vorgenommen.

Die Messbezugspunkte zur Höhenfestsetzung sollten ergänzt werden. Die Festsetzung zur Zulässigkeit bis zu 5,0 m hoher baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Fläche sollte geprüft und mit der Begründung abgeglichen werden.

Die überbaubaren Flächen wurden angepasst, so dass keine Hauptnutzungen mehr außerhalb der überbaubaren Flächen erforderlich waren. Innerhalb der überbaubaren Flächen wurde die Höhenfestsetzung gestaffelt und die Messpunkte ergänzt.

Die Festsetzung, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Industriegebiet auch als Befreiung nicht zulässig sei, müsse begründet werden.

Die Festsetzung wurde so umformuliert, dass sie nur für schutzbedürftige Nutzungen gilt und ein Überschreiten der Baugrenzen nur als Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Stadt möglich ist. Der Ausschluss der Überschreitungen der überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet wurde aufgenommen, um zu vermeiden, dass schutzbedürftige Nutzungen näher an das Industriegebiet heranrücken, was in der Begründung ergänzt wurde.

Für die Schallschutzwand solle das Schalldämmmaß aufgenommen werden und die Alternative, dass Steinpalletten mit mind. 1,0 m Tiefe möglich seien, wäre nicht im Schallgutachten enthalten.

Das Schalldämmmaß wurde aufgenommen. Da das Schalldämmmaß auch für die Alternative der Steinpalletten gilt, konnte diese Alternative in den Festsetzungen enthalten bleiben.

Die zeichnerische Festsetzung der bedingten Lärmschutzwand sei mit der zugehörigen Erläuterung abzugleichen.

Die Festsetzung bzw. die Begründung wurden dahingehend ergänzt, dass die bedingten Lärmschutzwände errichtet werden müssen, sofern Hallen, die teilweise in der Örtlichkeit, aber nicht im Kataster enthalten sind, abgerissen werden.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutz** - wies auf die erforderliche Löschwasserlieferleistung und die Möglichkeiten der Sicherstellung der Löschwasserlieferleistung hin.

Im Bebauungsplan war schon ein Hinweis zum Brandschutz und der erforderlichen Löschwassermenge enthalten. Die Planung konnte unverändert bleiben.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Straßenverkehrsbehörde** - machte darauf aufmerksam, dass für eine Anpassung der bestehenden Beschilderung im außerörtlichen Bereich, diese zu beantragen sei und empfahl in diesem Fall einen Abstimmungstermin mit den zuständigen Behörden.

Da es nicht geplant war, die Beschilderung zu ändern, wirkte sich die Stellungnahme nicht auf die Planung aus.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - wies darauf hin, dass in dem Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt seien und sah ihre Belange berücksichtigt.

Die Planung konnte unverändert bleiben.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** äußerte, dass bestehende Bergwerksfelder bekannt seien, über tatsächlich erfolgten Abbau keine Informationen vorlägen und das Gebiet nicht unter Bergaufsicht stehe. Es wurde empfohlen, die einschlägigen DINs zu beachten. Hinsichtlich mineralischer Rohstoffe wurden keine Bedenken geäußert. Die in der Begründung erwähnten Hangrutschungen lägen südlich der K 65 und Einzelrutschungen entlang der A 48 und L 127, d.h. außerhalb des Plangebietes.

Die allgemeinen Informationen wirkten sich nicht auf die 5. Bebauungsplanänderung aus. Die Firma, die Eigentümerin der Rechte des Bergwerksfeldes ist, wurde im förmlichen

Beteiligungsverfahren beteiligt und bat lediglich um die Aufnahme eines Hinweises, dass sie vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben zu beteiligen sei. Die Hinweise auf die einschlägigen DINs waren im Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt. Die Begründung wurde um die Angaben zu Hangrutschungen ergänzt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht** - teilte mit, dass die Berücksichtigung der TA-Lärm der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Umwelteinwirkungen durch Geräusche gewahrt werden solle. Hinsichtlich der Gutachterlichen Stellungnahme zum Schallschutz solle die Anwendung der Gemengelagenregelung aus der TA-Lärm näher begründet werden. Um einen Nachweis, inwiefern sich die Betriebsabläufe geändert haben (Vorbelastung) und ob die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten würden, wurde gebeten.

Zur Bewältigung des potentiellen Immissionskonfliktes wurden in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ die erforderlichen Festsetzungen, wie Emissionskontingente und Schallschutzwände getroffen. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete unter Berücksichtigung der Zuschläge für Ruhezeiten eingehalten. Die Immissionsprognose berücksichtigt die Vorbelastung durch andere Betriebe und die Betriebsabläufe der angrenzenden Firma. Die Begründung wurde um Erläuterungen hierzu ergänzt.

In dem Abstand von 15 m zum Wohnhaus „Am hohen Stein 13A“ solle jede gewerbliche Nutzung und Bebauung ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Sicherheitsabstandes von 15 Metern muss die gewerbliche Nutzung nur auf geräuschrelevante Tätigkeiten beschränkt werden, was durch die Kontingente erfolgt ist. Der Ausschluss einer gewerblichen Nutzung oder Bebauung würde der Fläche die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten entziehen, sodass eine Entschädigungspflicht seitens der Stadt gegenüber dem Eigentümer eintreten könnte. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Bei der Alternative der Steinpalletten anstatt einer Lärmschutzwand solle klargestellt werden, dass die Steinpalette geschlossen sein solle.

Für die Alternative des Schallschutzes durch bestückte Steinpalletten wurde das Schall-dämmmaß von $R'w \geq 25$ dB sowie das Wort „geschlossen“ in der Festsetzung ergänzt.

In einer ergänzenden Stellungnahme wurde vorgeschlagen, dass festgesetzt werden solle, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet die Werte eines Mischgebietes maßgeblich seien.

Hinsichtlich der Festsetzung, dass innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes die Werte eines Mischgebietes maßgeblich sind, konnte der Anregung mangels Rechtsgrundlage für eine Festsetzung nicht gefolgt werden. In der Begründung und der Gutachterlichen Stellungnahme wurde ausführlich auf die Sachlage eingegangen.

Die **Industrie- und Handelskammer Koblenz** teilte mit, dass sich die Änderung positiv auswirke.

Es war keine Abwägung erforderlich.

Die **Amprion GmbH** äußerte, dass keine Leitungen des Unternehmens im Plangebiet verlaufen und keine geplant seien.

Es war keine Abwägung erforderlich.

Die **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG** wiesen darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes Erdgas-Verteilanlagen vorhanden seien.

Die Erdgasleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. es handelt sich um Hausanschlüsse. Die Planung konnte unverändert bleiben.

3.3.2 Förmliche Beteiligungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 27.08.2020 gewürdigt und die daraus resultierenden Änderungen vorgenommen. Danach konnte das Bauleitplanverfahren (förmlichen Beteiligungen) fortgeführt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 15.09.2020 fand im Zeitraum vom 23.09.2020 bis 22.10.2020 die Offenlage der 5. Bebauungsplanänderung statt. Aus der Öffentlichkeit gingen die Stellungnahme der Eigentümerin der Bergrechte ein. Hier wurden keinen Bedenken geäußert, allerdings um die Aufnahme eines Hinweises gebeten, dass das Plangebiet auf einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldes läge und vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümern zu stellen sei.

Der Hinweis war bereits in den Planunterlagen enthalten, so dass keine Anpassung erforderlich war.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 10.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Generaldirektion kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte -, die Handwerkskammer Koblenz, die Landwirtschaftskammer, der Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine - Eifelverein, die Stadt Koblenz sowie der Fachbereich 6 (kommunale Betriebe), Teilbereiche 6.1 (kaufmännische Betriebsführung) und 6.2 (technische Betriebsführung) äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - und Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG wiederholten inhaltlich ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, so dass hierzu die Abwägungen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom Stadtrat bestätigt wurden.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** - ging davon aus, dass die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Wohngebietes geändert würde, da ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes als Lagerfläche festgesetzt würde. Die Landesplanerische Stellungnahme sei zu beachten.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt entgegen der Annahme der Unteren Landesplanung unverändert. Es bleiben auch weiterhin die Nutzungen des Standardkataloges des § 4 BauNVO zulässig. Die Erläuterungen in der Begründung bezogen sich nicht auf die Umwandlung der Teilfläche, die als Lagerfläche genutzt aber bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war. Die Passage in der Begründung wurde diesbezüglich umformuliert, um Missverständnisse zu vermeiden. Die Inhalte der Landesplanerischen Stellungnahme zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans sind berücksichtigt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Naturschutzbehörde** - wies darauf hin, dass vorhandene Gehölze nicht ohne weiteres gefällt, beseitigt oder zurückgeschnitten werden dürfen und verwies auf die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, die sich nicht auf das Vorhandensein von Lebensstätten beschränken.

Die Begründung wurde um die weiteren Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergänzt.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** verwies zum Bergbau/Altbergbau auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und bestätigte fachlich die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrundnormen. Hinsichtlich mineralischer Rohstoffe bestand kein Einwand.

Zum Bergbau/Altbergbau war keine erneute Abwägung erforderlich. Die Inhaberin der Bergwerksrechte war beteiligt worden. Die Planung konnte unverändert bleiben.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht** - machte auf eine Abweichung bei der Festsetzung des Schalldämmmaßes zur Formulierung in dem Schallgutachten aufmerksam.

Die Korrektur wurde vorgenommen.

Der **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. - Zweigstelle Kaiserslautern** - sprach sich gegen die festgesetzten Verkaufsflächen aus. Diese seien zu groß bemessen.

Die Stellungnahme wurde zurückgewiesen, da die Festsetzung zum Einzelhandel unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. seiner bisherigen Änderungen übernommen und nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens war. Zudem waren die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan mit den Landesplanungsbehörden abgestimmt

3.3.3 Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 15.07.2021 beriet der Stadtrat über die Stellungnahmen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Da durch die Stellungnahmen und die Abwägung keine inhaltlichen Änderungen an dem Bebauungsplan erforderlich waren, wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Danach wird der Bebauungsplan bekanntgemacht, wodurch er in Kraft tritt.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 22.10.2020 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 23.10.2021



Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:
Melina Weichart
Melina Weichart

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2021 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 16.07.2021



Stadt Mülheim-Kärlich
Gerd Harner
Gerd Harner
Stadtbürgermeister