

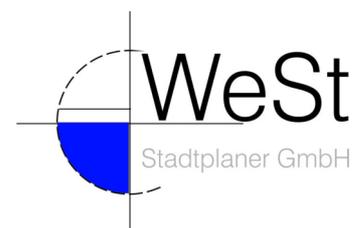
2025

Bebauungsplan ‚Eifel-Maar-Kaserne-Teilbereich Gewerbepark‘ in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Ulmen

Begründung

Vorentwurf

März 2025



Bebauungsplan ‚Eifel-Maar-Kaserne-Teilbereich Gewerbepark‘ in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Ulmen

Inhalt:

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
2.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.3 URSPRUNGSPLAN	6
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE	7
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.2 ERSCHLIEßUNG	8
5. AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	10
5.1 WASSERVERSORGUNG	10
5.2 ABWASSER	10
5.3 STROMVERSORGUNG	10
6. BODENORDNUNG	10
7. KOSTEN	10

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.

Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Ulmen hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ‚Eifel-Maar-Kaserne-Teilbereich Gewerbepark‘ beschlossen, um im nördlichen Teilbereich eine bisher als Lagerfläche genutzte Fläche dem Gewerbegebiet zuzuschlagen.

Die ansässige Firma für Berechnungssysteme möchte hier eine weitere Halle errichten um die Betriebsabläufe zu optimieren und sich entwickeln zu können. Dies ist nur noch in diesem Teilbereich des ehemaligen Kaserne möglich.

Mit dem angrenzenden Waldbesitzer wird eine sog. Haftungsverzichtserklärung geschlossen.

Lediglich der erste Teilbereich der Flächen ist im Stammpplan als Gewerbegebiet vorgesehen. Die restliche Freifläche wurde vorher nicht überplant.



Abbildung 1:
Luftbild, Quelle
Geoportal

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

2.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald (Dezember 2017)

Der regionale Raumordnungsplan nennt folgende Grundsätze und Ziele für die gewerbliche Entwicklung.

Industrie- und Gewerbeentwicklung

G 34 Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.

Die Stadt Ulmen als Grundzentrum weist einen bedeutenden Gewerbebesatz auf und die erforderlichen Infrastrukturausstattungen für den Bereich sind weitgehend vorhanden.

G 35 Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

Die geplante gewerbliche Erweiterung liegt im Umfeld des Schnittpunktes der Autobahn A48 und der Bundesstraße B257.

G 36 Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Ulmen ist durch naturräumliche Restriktionen stark eingeschränkt. Die gewerbliche Entwicklung kann nur noch im Bereich des „Rindwegs“ und durch kleinräumige Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete erfolgen. Deshalb sieht die Stadt eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb vor.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den zu überplanenden Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Quelle WeSt-Stadtplaner GmbH

2.3 URSPRUNGSPLAN

Der Ursprungsplan ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Die 1. Änderung bezieht das Flurstück 16/16 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ein und setzt hier ein Gewerbegebiet fest (siehe Abbildung 3).

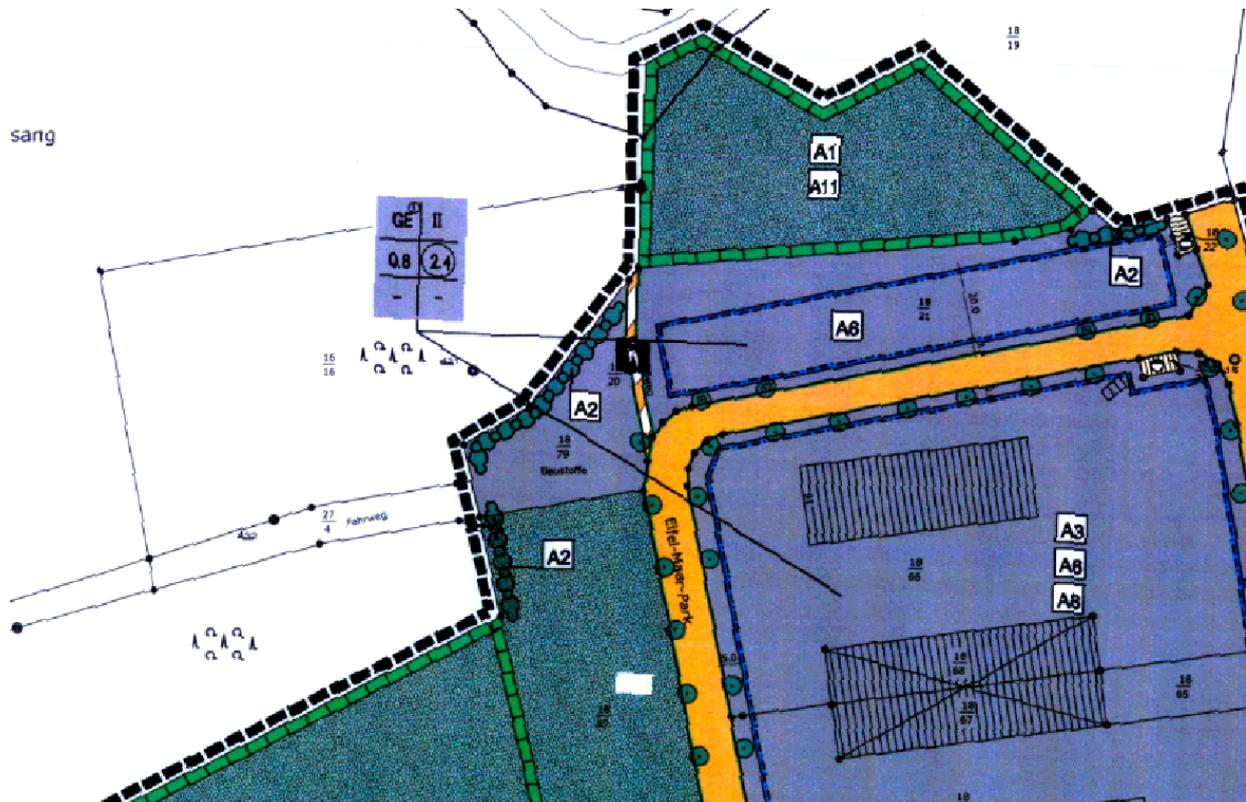


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan, Quelle VG Ulmen

Die Textfestsetzungen des Stammpplanes gelten auch weiterhin uneingeschränkt.

Bebauungsplanänderung



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Bebauungsplanänderung , Quelle VG Ulmen

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Angepasste Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes,
- Umsetzung einer wirtschaftlichen Erschließung,
- Sicherung der Walderschließung
- Wegfall eines Fußweges.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiete:

Im Änderungsbereich wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die nach § 8 (3) in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die festgesetzten Gewerbegebiete mit der Ordnungsziffer 1 bezüglich der Art der zulässigen Nutzung und der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert: Zugelassen sind Betriebe und Anlagen, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Tageszeit von 57 dB(A) / m² nicht überschreiten. Eine Nachtnutzung ist nicht zulässig.

Der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde festgesetzt um den benachbarten Sozialstandort zu schützen.

4.2 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die innere Erschließung des Gewerbeparks. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.

4.3 FESTSETZUNGEN ÜBER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden für den Erweiterungsbereich vorgeschlagen:

Maßnahme 1 (M1): Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Glatthaferwiese

Aus einem intensiv genutzten Acker soll eine mindestens mäßig artenreiche Glatthaferwiese entwickelt werden. Eine geeignete Fläche muss noch festgelegt werden. Dazu sollen folgende Maßnahmen erfolgen:

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- **Einsaat:** im ersten Schritt muss eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann – Region 9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Der Acker wird hierbei neu eingesät.

- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 10 cm. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben.
- Düngung: Der Einsatz jegliches Düngers und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung mit max. 1 RGV/ ha vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich
- Das Mulchen sowie der Umbruch der Flächen ist untersagt.

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

Um zeitnah eine Kompensation zu erreichen, ist die Maßnahme auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Der Bebauungsplan sieht folgende Vermeidungsmaßnahmen vor:

Hinweise Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit). In den dem Wald am nächsten gelegenen Bereichen bereits Anfang Oktober.
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V4 Verzicht auf nächtlicher Beleuchtung in Richtung Wald.
- V5 Anlagebedingt Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V9 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V10 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V11 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

4.4 FORST

Das Forstamt Zell wurde im Vorfeld der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 12.07.2024 wurde mitgeteilt, dass im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse und ihre verheerenden Auswirkungen bezüglich umstürzender Bäume und herabfallende Äste eine standörtlich bedingte Baumlänge als Sicherheitsabstand zu baulichen Anlagen eingehalten werden muss.

Ein Sicherheitsabstand zum Wald ist zudem auch erforderlich, da die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Staatswaldes unbeschadet der Erweiterung des Gewerbegebietes ungestört weitergehen muss. In diesem Zusammenhang ist der in der Planung nicht überbaute Maschinenweg Flur 49 Flurstück 27/4 für die Waldbewirtschaftung zwingenderforderlich und freizuhalten.

Da bei der vorliegenden Bauleitplanung der Abstand zum Staatswald 15-25 m beträgt, sind weitergehende Fachgutachten durch Forst-/Baumsachverständige zur Baumstabilität erforderlich,

sofern dies nach Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde notwendig erscheint, über entsprechende Fachbüros anzufragen.

Das Forstamt stimmt der Erweiterung des Gewerbegebietes und der Bebauungsplanänderung nur unter der Bedingung zu, dass der Bauherr der Lagerhalle vor Baubeginn mit Landesforsten eine Haftungsverzichtserklärung unterzeichnet. Es sollen keine weiteren Waldflächen mehr gerodet werden.

5. AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

5.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes erfolgen.

5.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Der Stammpplan sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist.

Dazu sind primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) zu übergeben.

5.3 ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes erfolgen.

5.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes erfolgen.

6. BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Im Wege vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern werden Einzelheiten der Kostenübernahme geregelt.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch

Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, März 2025

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Ulmen, ‚Eifel-Maar-Kaserne, Teilbereich Gewerbepark‘ – 1. Änderung und Erweiterung‘

Ulmen, den

(S)

Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister

HINWEIS

Gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz muss der Beginn von Erdarbeiten der Abteilung - Archäologische Denkmalpflege - des Landesamtes für Denkmalpflege angezeigt werden. Auf die Belehrungspflicht örtlich eingesetzter Firmen sowie auf die Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bezüglich archäologischer Funde und Befunde wird besonders hingewiesen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren.

Wasserwirtschaft

Grundsätzlich ist ein Bereich von 10-Metern zur Uferlinie des Rothenbaches freizuhalten. Dies betrifft u. a. Geländeänderungen und jegliche Anlagen (z. B. Gebäude etc.).

C. ANLAGE: PFLANZENLISTEN**Liste "A" - Bäume I. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Liste "B"- Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste "C" - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste "D"- Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
Carpinus betu/us	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide
Viburnum opu/us	Schneeball

Liste "E" – Streuobst

Apfelsorten:	
Baumanns Renette	Bittenfelder Sämling
Bohnapfel	Boskoop
Goldpramäne	Grafensteiner
Jakob Fischer	Jakob Lebel
Landsberger Renette	Ontario
Winterrambour	Zuccalmaglios
Danziger Kantapfel	Renette

Birnsorten:

Alexander Lucas	Clapps Liebling
Conference	Kaiser Wilhelm
Gellefis Butterbirne	Gute Luise
Williams Christ	Vereinsdechantbirne

Liste "F"- Schling- und Kletterpflanzen

Clematis i. A.	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera i. A.	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Parthenocissus i. A.	Wilder Wein
Vitis coignetiae	Weinrebe
Vitis cult	Wilder Wein
Wisteria i. A.	Blauregen

(oder Sorten hieraus)