

**Bebauungsplan der Stadt Wittlich
W-76-00 „Industriegebiet III, Nord“**

Begründung

GEMARKUNG: Wittlich
FLUR: 7, 37 und 54

GEMARKUNG: Lüxem
FLUR: 7

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Weberbach 46
54290 Trier

Tel. 0651 99144274
eMail: stolz-hp @t-online.de

BGHplan
Posthof am Kornmarkt
Fleischstraße 57
54290 Trier

Tel. 0651 / 14546-0
eMail: mail@BGHplan.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.2	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2.	Ausgangssituation.....	6
2.1	Bebauung und Nutzung.....	6
2.2	Ver- und Entsorgung.....	6
2.3	Verkehrerschließung.....	6
2.4	Immissionen	7
2.5	Gewässernetz	7
2.6	Natur und Landschaft	7
3.	Ziele übergeordneter Planungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier.....	8
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich.....	9
3.4	Rechtsgültige Bebauungspläne.....	9
3.5	Schutzgebiete und –objekte.....	10
4.	Verfahrensablauf	10
4.1	Einleitung des Verfahrens und Ziele der Planung.....	10
4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
4.3	Beteiligung der Behörden	10
5.	Städtebauliche Konzeption	11
5.1	Städtebauliche Zielvorgaben / Grundlagen	11
5.2	Nutzungseinschränkungen	11
5.2.1	Umwelt.....	11
5.2.2	Lärmtechnische Vorgaben.....	11
5.2.3	Vorhandene Leitungen	12
5.2.4	Bauverbotszone an der BAB nach § 9 FStrG	14
5.2.5	Radonbelastung	15
5.2.6	Baugrunduntersuchung	15
5.3	Erschließung und Verkehr.....	16
5.4	Ver- und Entsorgung.....	18
5.4.1	Wasserversorgung	18
5.4.2	Abwasser und Niederschlagswasser	18
5.4.3	Energieversorgung	19

5.4.4 Abfallbeseitigung.....	20
5.4.5 Telekommunikation	20
5.5 Planungsalternativen.....	20
6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
7. Auswirkungen der Planung.....	27
7.1 Städtebauliche Auswirkungen	27
7.2 Verkehr.....	27
7.3 Ver- und Entsorgung.....	28
7.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen.....	28
7.5 Auswirkungen auf die Umwelt	28
7.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....	28
7.5.2 Spezieller Artenschutz.....	29
7.6 Gender-Check.....	29
8. Abwägung.....	30
9. Flächenbilanz und Kostenschätzung	31
9.1 Flächenbilanz	31
9.2 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	31
10 Rechtsgrundlagen und Regelwerke	32

1. EINFÜHRUNG

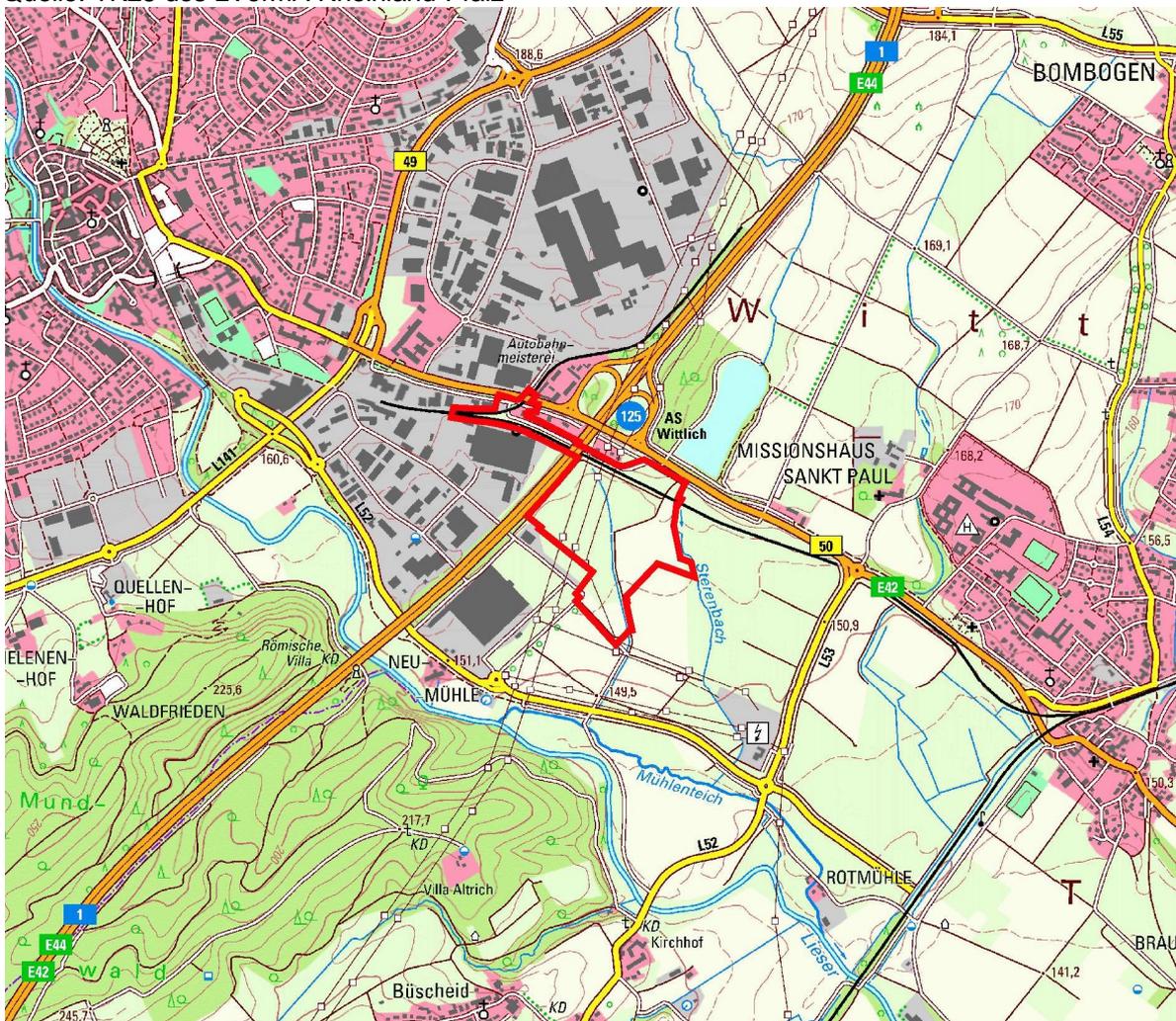
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die hohe Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, während im Bereich der ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete kaum noch freie Grundstücke angeboten werden können. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wobei die festgesetzten Gewerbeflächen die im rechtsgültigen FNP eingetragene Grenze der G-Flächen geringfügig um etwa 30 m überschreiten. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung aufgestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südöstlich des Stadtgebietes und schließt die bauliche Lücke zwischen den Industriegebieten I und Ia im Westen, dem Industriegebiet II im Norden und dem Industriegebiet III im Südwesten. Es wird begrenzt durch die A 1, L 52 sowie die B 50.

Quelle: TK25 des LVermA Rheinland-Pfalz



Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkungen Lûxem und Wittlich. Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Lûxem

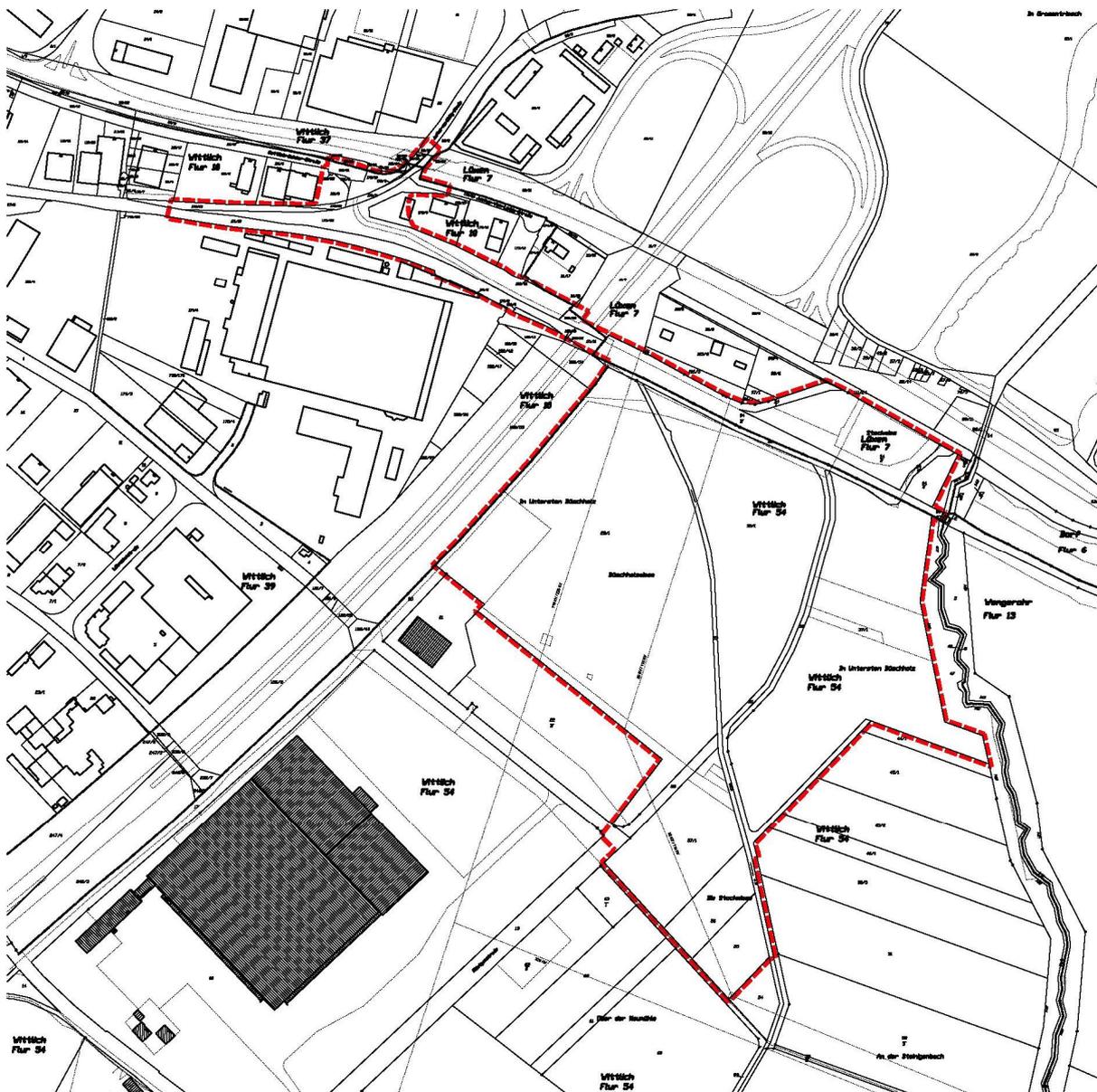
Flur 7 : Flurstücke Nr. 10/9 tlw., 55/12, 55/21, 55/22, 62/2 tlw., 62/18 tlw., 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 94/8

Gemarkung Wittlich

Flur 10 : Flurstücke Nr. 89/28, 105/5, 105/20, 105/21 tlw., 105/25, 106/8, 106/9 tlw., 171/10 tlw., 171/15 tlw., 172/9, 172/11, 172/12, 172/13 tlw., 173/9 tlw., 173/19, 173/20 tlw., 173/22, 182/8, 182/53 tlw.

Flur 37 : Flurstück Nr. 55/20 tlw.

Flur 54 : Flurstücke Nr. 19 tlw., 23, 28/1, 29, 30/1, 35, 36, 37/1, 53 tlw., 55, 56, 57/1, Die Abgrenzung ist folgender Karte zu entnehmen.



Datengrundlage:

Unternehmensflurbereinigung Altrich-Platten-Wengerrohr, Stand: Nachtrag 6, Mai 2018 (die Rechtskraft steht noch aus) DLR Mosel und ©Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15, Stand Mai 2018; unmaßstäblich

2.4 Immissionen

Als Vorbelastung sind die angrenzenden Industriegebiete, sowie die Bundesautobahn A 1 und die B 50 zu werten.

2.5 Gewässernetz

„Im Übergangsbereich der Justus-von-Liebig-Straße zur Gottlieb-Daimler-Straße befindet sich ein Regenwasserkanal der Stadt Wittlich, welcher Niederschlagswasser aus einem Teilbereich des vorhandenen Gewerbegebietes II ableitet und zurzeit über einen Entwässerungsgraben, welcher die L52 mittels einer Verrohrung kreuzt, in die Lieser einleitet. Örtliche Starkregenereignisse führen momentan häufig zum Rückstau und zu Überflutungen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oberhalb der Verrohrung L52.“ (Zitat aus dem Bericht zu Entwässerungstechnischen Begleitplanung, Stra-tec Mai 2018)

2.6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht weit überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Wertvolle Biotopbestände sind im Bereich der ehemaligen Bahntrasse, sowie nördlich an diese angrenzend vorhanden. Das Plangebiet ist wegen des hoch anstehenden Grundwassers im Talraum der Lieser von Bedeutung für den Wasserschutz. Das Landschaftsbild wird im Nahbereich durch strukturarme Agrarflächen geprägt, lässt jedoch die Weite der Wittlicher Senke mit ihren Begrenzungen durch bewaldete Höhenzüge erleben. Von hoher Bedeutung sind die Ufergehölzsäume entlang der Gewässer. Nähere Angaben hierzu macht der Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

3. ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV weist der Stadt Wittlich die Funktion eines Mittelzentrums zu (Ziel Z 39), sowie eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes.

Das Plangebiet liegt in einem „Landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz“. Der benachbarte Flusslauf der Lieser ist als „Verbindungsfläche Gewässer“ für den landesweiten Biotopverbund von Bedeutung.

Zu beachten ist Ziel Z 31, das die Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme anstrebt, was jedoch nicht generell gegen die Ausweisung des Gewerbegebiets spricht, sondern vielmehr eine flächensparende Erschließung meint.

Zu beachten ist auch Ziel Z 115 (Sicherung der klimaökologischen Ausgleichsflächen im Raum Wittlich). Dies betrifft alle Freiflächen im Wittlicher Tal, die Kalt- und Frischluftproduktionsflächen in der Umgebung und die Kaltluftabflussbahnen. Außer der klimaökologisch negativ wirkenden Versiegelung sind keine beeinträchtigenden Faktoren erkennbar, weil der Kaltluftabfluss bereits durch den Damm der BAB unterbrochen ist, und vom Plangebiet keine Frischluft in belastete Wohngebiete oder die Innenstadt abfließen kann.

Die Neuausweisung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Die Stadt Wittlich ist innerhalb der Region Trier als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Nahbereich umfasst auch Teile der ehemaligen Verbandsgemeinden Manderscheid (jetzt Wittlich-Land) und Kröv-Bausendorf (jetzt Traben-Trarbach).

Im Raumordnungsplan der Region Trier –Teilfortschreibung Gewerbe von 1995 - ist Wittlich als landesweit bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort und als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Mittelzentren sollen so ausgestattet sein oder ausgebaut werden, dass sie über die Grundversorgung hinaus den gehobenen Bedarf der Bevölkerung, insbesondere an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, privaten Dienstleistungen sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen decken können. Die Mittelzentren nehmen für ihren Verflechtungsbereich neben ihren Versorgungsfunktionen auch die Funktion als Zentren regionaler Arbeitsmärkte und als übergeordnete Siedlungsschwerpunkte wahr (Ziel 2.2.3.4 Raumordnungsplan der Region Trier).

Der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen ROP (Stand: Beteiligungsverfahren 2014) stellt im Plangebiet ein „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“ dar. Am östlichen Rand wird ein „Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet Landwirtschaft“ berührt.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich

In dem seit 11.03.2006 wirksamen FNP der Stadt Wittlich ist der Bereich als geplante „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich

3.4 Rechtsgültige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert in Randbereichen kleinräumig Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne W-54-00 „Industriegebiet III, Nord-Teil A“, W-41-00 „Industriegebiet III“, W-41-01 „Industriegebiet III 1. Änderung und 1. Ergänzung“ und W-41-02 „Industriegebiet III, 2. Änderung“ und W-29-00 „Industriegebiet Ia“.

3.5 Schutzgebiete und –objekte

Der Geltungsbereich überplant keine gesetzlichen Schutzgebiete. Es sind weder naturschutzrechtliche Schutzkategorien (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete usw.) noch Wasserschutzgebiete oder gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete betroffen. Kulturdenkmäler oder Denkmalschutzzonen bestehen ebenso wenig.

4. Verfahrensablauf

4.1 Einleitung des Verfahrens und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 18.04.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan W-76-00 „Industriegebiet III Nord“ gefasst. Damit sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden, inzwischen vollständig bebauten Industriegebiete geschaffen werden. Am 15.09.2016 wurde durch den Stadtrat die Einleitung der vorgezogenen Beteiligung nach §3(1) und 4(1) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele:

- Ausweisung weiterer Gewerbeflächen, die u.a. die über die Röntgenstraße und deren Verlängerung erschlossen werden.
- Schaffung einer Straßenverbindung zwischen den Industriegebieten III und II, für die bereits im Jahr 2005 im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung von der damaligen Projektgruppe Lösungsansätze erarbeitet worden sind.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung vom 12.12.2016 bis 23.01.2017 durchgeführt.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.07.2018 bis 07.09.2018 durchgeführt.

4.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.12.2016 bis 23.01.2017.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 30.07.2018 bis 07.09.2018.

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

5.1 Städtebauliche Zielvorgaben / Grundlagen

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes existiert ein r.v. Bebauungsplan aus dem Jahre 2003 / erg. 2006 (W-54-00 Industriegebiet III Nord, Teil A) Dieser Bereich wird in die aktuelle Konzeption nur teilweise einbezogen. Die von der Überplanung durch den Bebauungsplan W-76-00 „Industriegebiet III, Nord“ betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne „W-29-00 Industriegebiet Ia“, W-54-00 „Industriegebiet III Nord, Teil A“, W-41-00 „Industriegebiet III“, W-41-01 „Industriegebiet III 1. Änderung und 1. Ergänzung“ und W-41-02 „Industriegebiet III, 2. Änderung“ treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weit überwiegend um eine ebene Fläche. Nur der Bereich der ehemaligen Bahntrasse mit angrenzenden Flächen am nördlichen Rand ist z.T. stark geneigt. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden, soweit dies grafisch möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen.

5.2 Nutzungseinschränkungen

5.2.1 Umwelt

Es sind die aus dem Umweltbericht sich ergebenden Vorgaben insbesondere hinsichtlich des Grundwasserschutzes, des Landschaftsbildes und des Artenschutzes zu beachten (siehe Umweltbericht).

5.2.2 Lärmtechnische Vorgaben

Die Frage möglicher Nutzungseinschränkungen durch die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Plangebiet wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme der FIRU GfL Kaiserslautern (August 2016) festgestellt und im Mai 2018 aufgrund der Neuabgrenzung des Geltungsbereichs aktualisiert. Diese Untersuchung hat folgendes Ergebnis (Zitat):

„Im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) wird bei uneingeschränktem Gewerbebetrieb der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Betriebe und Anlagen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) bzw. in Mischgebieten von 60 dB(A) an allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Nach den Regelungen unter Punkt 3.2 der TA Lärm ist die zu erwartende Zusatzbelastung der innerhalb des Geltungsbereichs zulässigen Betriebe und Anlagen an den maßgebenden Immissionsorten damit als nicht relevant zu beurteilen.

Im Nachtzeitraum wird bei uneingeschränktem Betrieb der in den vorgesehenen Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen der Immissionsrichtwert Nacht von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. 45 dB(A) für Mischgebiete an allen Immissionsorten überschritten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum an störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind

die Gewerbelärmeinwirkungen durch die nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen in den vorgesehenen Gewerbegebieten zu begrenzen.“ Zitat Ende

Aufgrund des zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Sondergebiets „Generationenübergreifendes Wohnen“ des Bebauungsplans WW-20-01 wurde die Berechnung nochmals überprüft und im Ergebnis dahingehend angepasst, dass die aufgenommene Festsetzung zur Emissionskontingentierung bezüglich der zulässigen Lärmkontingente verschärft wurde. Begründet wird dies im Gutachten wie folgt (Zitat):

„Die im Entwurf des Bebauungsplans W-76-00 für den Nachtzeitraum festgesetzte Geräuschkontingentierung lässt an der nächstgelegenen Baugrenze des Sondergebiets „generationenübergreifendes Wohnen“ des Bebauungsplans WW-20-01 eine Gewerbelärmzusatzbelastung von aufgerundet 35 dB(A) zu. An der nächstgelegenen Baugrenze des Sondergebiets „generationenübergreifendes Wohnen“ des Bebauungsplans WW-20-00 wäre nach der Kontingentierungsfestsetzung nachts eine Gewerbelärmzusatzbelastung von aufgerundet 36 dB(A) zulässig. Die Gewerbelärmzusatzbelastung liegt an beiden Immissionsorten weniger als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert Nacht für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) und wäre damit gemäß TA Lärm als relevant zu beurteilen.

Dagegen ist am Tag an den Baugrenzen der Sondergebiete „generationenübergreifendes Wohnen“ nicht mit relevanten Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans W-76-00 zu rechnen.

Damit die zulässige Gewerbelärmzusatzbelastung aus dem Bebauungsplan W-76-00 auch an den Immissionsorten an den nächstgelegenen Baugrenzen der Sondergebiete „generationenübergreifendes Wohnen“ der Bebauungspläne WW-20-00 und WW-20-01 als nicht relevant beurteilt werden kann, sind die Emissionskontingente der Gewerbegebietsteilflächen um 1 bzw. 3 dB(A) zu reduzieren auf:

GE1, GE2, GE3, GE4: neu 54 dB(A) statt bisher 55 dB(A)

GE5, GE6: neu 51 dB(A) statt bisher 54 dB(A)“

Zitat Ende.

Die Teilflächen GE1 bis GE4 des Gutachtens sind im Bebauungsplan als GE1 zusammengefasst, die Teilflächen GE5 und GE6 als GE2.

Eine zusätzlich veranlasste gutachterliche Stellungnahme führt aus (Zitat):
„Mit der im April 2019 vorgeschlagen angepassten Kontingentierung liegen die Immissionsanteile an den beiden Immissionsorten unter 34dB(A). Der Immissionsrichtwert Nacht von 40dB(A) wird an den beiden zusätzlichen Immissionsorten um mehr als 6dB(A) unterschritten. Die mit diesem Kontingentierungsvorschlag in dem möglichen neuen Wohngebiet zulässige Zusatzbelastung ist damit als nicht relevant zu beurteilen.“ Zitat-Ende.

5.2.3 Vorhandene Leitungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich umfangreiche oberirdische und unterirdische Leitungen mit jeweils unterschiedlichen Schutzansprüchen.

- Gashochdruckleitung

Die Leitung verläuft entlang der Autobahn und quert dann den nördlichen Rand der Gewerbeflächen. Ein Leitungsschutzstreifen von jeweils 4,0 m beiderseits der Leitungssachse ist zu berücksichtigen.

Die „Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH sind zu beachten. Bauvorhaben jeglicher Art in der Nähe der Gasversorgungsleitungen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers und setzen eine Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer / Bauherr und dem Versorgungsunternehmen voraus. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Treibstoffleitung

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine stillgelegte „NATO-Pipeline“. Die Wehrbereichsverwaltung Zweibrücken hat im Zusammenhang mit dem Baugebiet St. Paul mit Schr. v. 22.02.2012 mitgeteilt, dass die Leitung 1996 entleert und gereinigt wurde. Hinsichtlich der Lage des stillgelegten Teils der Fernleitung ist lediglich bekannt, dass diese durch den Bereich verläuft. Die exakte Lage ist nicht bekannt.

Nach Feststellung der Wehrbereichsverwaltung kann sich im Laufe der Zeit erneut eine explosionsfähige Atmosphäre aufbauen bzw. kann sich in der Leitung noch eine Restflüssigkeit (Gemisch aus Betriebsstoff und Reinigungsflüssigkeit) befinden. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen in diesem Bereich wird dieser Leitungsrest durch den Grundstückseigentümer unter fachlicher Begleitung des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums Zweibrücken entfernt werden. Das Leitungsrecht wird nach Entfernung der Leitung gelöscht.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Leitungsführung wurde den Bestandsplänen entnommen und ist nur nachrichtlich dargestellt.

- Hochspannungs-Freileitungen

Der Geltungsbereich wird von zwei Hochspannungs-Freileitungen überspannt, eine kombinierte 110 kV-/220 kV-Leitungen (westlich) mit einem Schutzstreifen von 35,0 m beiderseits der Achse und eine kombinierte 20 kV/110 kV-Freileitung (östlich), deren Schutzstreifen einerseits 25,0 m und andererseits 32,0 m zur Leitungsachse verläuft. Die Schutzstreifen und die Freihaltezonen der Mastbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Masten müssen jederzeit für LKWs und schweres Gerät zugänglich bleiben. Bauvorhaben innerhalb der Leitungsschutzstreifen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers und setzen eine Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer / Bauherr und Versorgungsunternehmen voraus.

Die maximale zulässige Obergrenze für First- oder Gebäudehöhen beträgt generell 170,00 m üNN. Für den Bereich der Leitungsschutzstreifen gelten davon abweichend maximal zulässige Gebäudehöhen gemäß Eintrag in der Planzeichnung (max. 167, 168 bzw. 169 m üNN aufgrund der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren).

Die Errichtung von Gebäuden ist nur in Verbindung mit einer Bedachung nach DIN 4102 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7) zulässig. Glasdächer dürfen hierbei nicht verwendet werden.

Zwischen den beiden Freileitungen plant die Firma Amprion eine kombinierte 110/380-kV-Höchstspannungsfreileitung (nachrichtliche Übernahme

der Planfeststellungsunterlagen der Firma Amprion) mit einem Schutzstreifen, die die vorhandenen Freileitungen ersetzen wird, so dass diese voraussichtlich demontiert werden können. Die Festsetzungen und Hinweise behalten bis zum Rückbau der nicht mehr benötigten Leitungstrassen ihre Gültigkeit.

- Erdkabel

Im Bereich der Gottlieb-Daimler- und der Justus-von-Liebig-Straße verläuft ein Erdkabel der Kabel-Deutschland GmbH.
Ansonsten bestehen keine weiteren Telekommunikationsleitungen.

Im Bereich der vorhandenen Radwege, sowie parallel zum Sterenbach entlang der Ostgrenze des Geltungsbereich verlaufen ein 20-kV-Mittelspannungs-Erdkabel und ein 0,4 kV-Niederspannungs-Erdkabel, die jeweils mit einem Schutzstreifen von 0,5 m zu beiden Seiten versehen sind.

- Brauchwasserleitung

Eine Brauchwasserleitung verläuft am Fuß der Autobahnböschung und folgt dann dem vorhandenen Radweg bis zur Gottlieb-Daimler-Straße.

5.2.4 Bauverbotszone an der BAB nach § 9 FStrG

Entlang der nachrichtlich übernommenen Bundesautobahn ist gem. § 9 Fernstraßengesetz eine Bauverbotszone von 40 m ausgewiesen, die etwa 20 m weit in den Geltungsbereich hineinragt. Dort ist die Errichtung von baulichen Anlagen oder das Aufstellen von Werbeanlagen nicht zulässig. *„Hochbauten i. S. d. FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z. B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).“* (Zitat aus der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität LBM vom 28.03.2017). Darüber hinaus besteht bis zum Abstand von 100 m vom Fahrbahnrand eine Baubeschränkungszone, in der die Höhe der baulichen Anlagen max. 10 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein darf. *„Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlt Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes. ... Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus glänzendem Metall, glänzenden Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien und Glasfronten sind nicht zulässig.“* (Zitat aus der Stellungnahme des LBM vom 28.03.2017).

5.2.5 Radonbelastung

Für das Plangebiet liegt lt. Radonprognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGB 2013) ein erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- abgeschlossene Treppenhäuser

5.2.6 Baugrunduntersuchung

Weil der anstehende Baugrund hinsichtlich seiner physikalischen, hydraulischen und chemischen Eigenschaften unmittelbaren Einfluss auf die bautechnischen Erfordernisse, das Bauverfahren, die Verwendung des vorhandenen Bodens als „Baustoff“ und die Entsorgung hat und damit einen wichtigen Kostenbestandteil darstellt, wurde von den Stadtwerken Wittlich die Erstellung eines Baugrundgutachtens in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter einer 10 cm bis 40 cm starken Oberbodenschicht befindet sich eine Bodenschicht aus leicht plastischem Ton (TL) mit anstehenden Stärken zwischen 30 und 150 cm. Darunter stehen sandige bzw. kiesige Bodenschichten an, die im Wesentlichen aus Kies-Ton-/ Kies-Schluff oder Sand-Ton-Gemischen bestehen. Die Schichtstärke dieser Schichten beträgt bis zur Endteufe zwischen 40 cm bis 130 cm.

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen nach DIN 4094 wurden an den Untersuchungsstellen 1, 3 und 5 Schlagzahlen <10 in den Erkundungstiefen von -0,80 m bis -1,20 m ermittelt. An der Untersuchungsstelle 9 liegen die Schlagzahlen ab einer Tiefe von 2,50 über 10 Schlägen je 10 cm Eindringtiefe. Hinsichtlich der Schadstoffbelastung sind die anstehenden Böden in die der Zuordnungsklasse Z0* einzustufen. Lediglich im Bereich der ehemaligen Bahntrasse ist der Gleisschotter und der darunter befindlichen Bahndamm der Zuordnungsklasse Z 1.1 zuzuordnen.

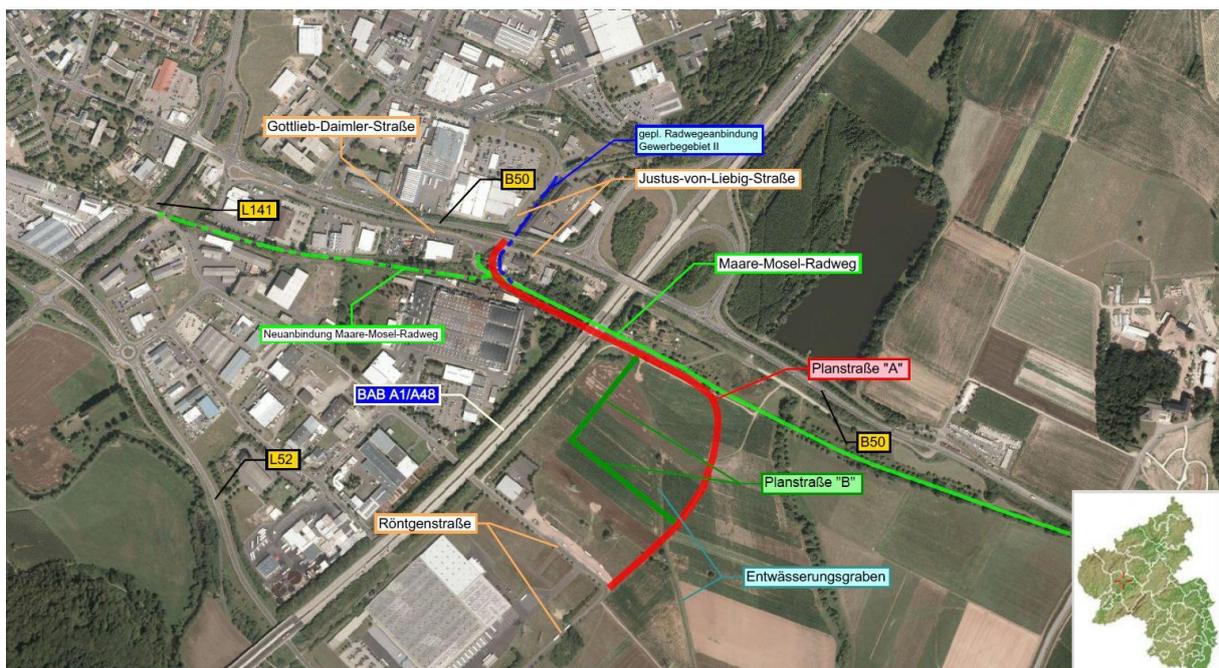
Bei den Erkundungen im Plangebiet außerhalb der ehemaligen Gleistrasse wurde in Teilbereichen Grundwasser in Tiefen zwischen -1,10 m bis -1,70 m unter Geländeoberkante festgestellt.

Aus dem Gutachten der SBT–Paul Simon & Partner Ingenieure, Trier.

5.3 Erschließung und Verkehr

Die Planstraße „A“ hat aufgrund ihrer Lage im innerstädtischen Verkehrsnetz eine Doppelfunktion. Primär dient sie der Erschließung der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen, sowie als Sammelstraße für die angeschlossenen Planstraßen „B“. Sekundär entsteht durch die Planstraße „A“ eine Verkehrsverbindung zwischen den bestehenden Gewerbegebieten Ia, II und III und über die Röntgenstraße zur L 52 bzw. über diese zur B 50neu.

Planstraße „A“ wurde bereits 2003 in den Verkehrsentwicklungsplänen der Stadt Wittlich aufgenommen. In der Fortschreibung des Verkehrsmodells der Stadt Wittlich vom Juni 2012 wurde die Verkehrsverbindung ebenfalls berücksichtigt und in die Modellrechnungen mit einbezogen. Auf der Basis dieser Verkehrsprognose erfolgten der Planentwurf und die verkehrstechnische Dimensionierung der Verkehrsanlage.

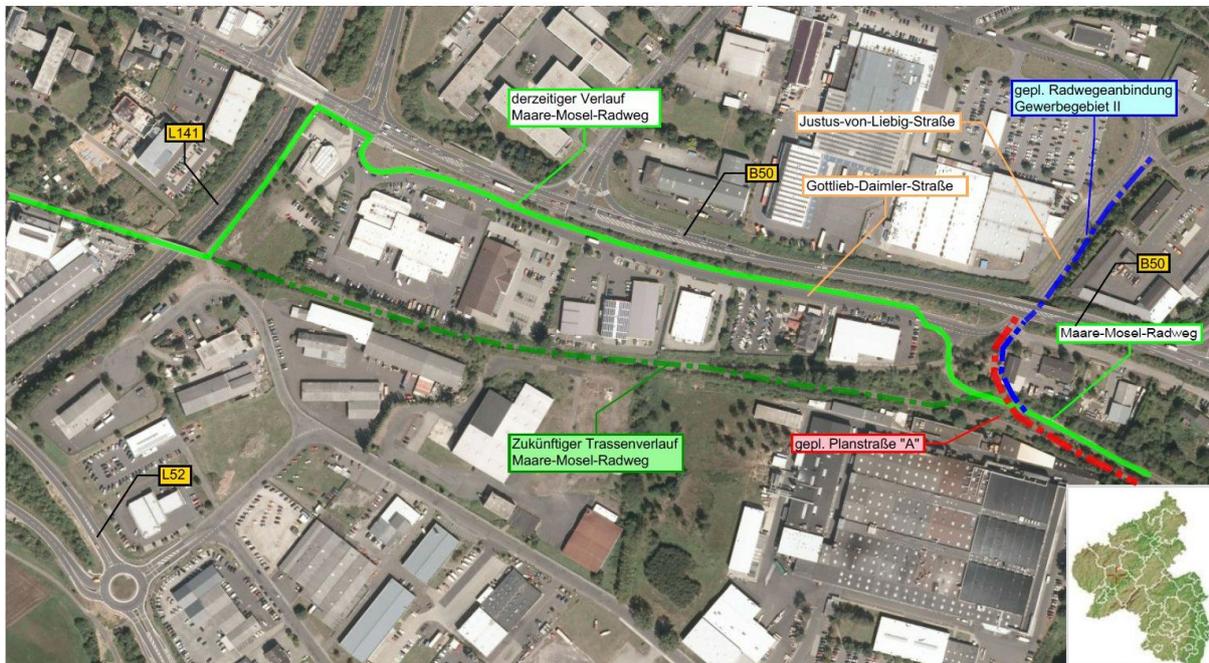


Quelle: Erläuterungsbericht Förderantrag, Stra-tec; Grundlage: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Entsprechend der Fortschreibung des Verkehrsmodells der Stadt Wittlich von 2012 ergeben sich für die Planstraße „A“ zwischen den Gewerbegebieten Ia/II und III im nördlichen Abschnitt 4.500 Kfz/24Std. Die Anzahl der Fahrzeuge des Schwerverkehrs liegt bei 800 Kfz/24 Std. Für den südlichen Abschnitt werden 3.400 Kfz/24 Std mit 530 Schwerverkehrsfahrzeugen je 24 Std prognostiziert. Für diese Verkehrsbelastung ist ein zweistreifiger Fahrbahnquerschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausreichend. Diese Fahrbahnbreite entspricht ebenfalls der Regelbreite nach der Tabelle 7 der RAS 06. Entsprechend den Empfehlungen des v.g. Regelwerkes sind bei der Fahrbahnbreite von 6,50 m benutzungspflichtige Radverkehrsanlagen

außerhalb des Fahrbahnquerschnittes vorzusehen. Dies ist bei der vorliegenden Maßnahme der Fall.

Radwegenetz



Quelle: Erläuterungsbericht Förderantrag, Stra-tec; Grundlage: Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz

Derzeit verläuft der Radweg aus dem Stadtzentrum bis hinter das Brückenbauwerk der L 141 über die ehemalige Bahntrasse. Ab hier wird der Maare-Mosel-Radweg mittels eines kurzen Steigungstückes über einen kombinierten Geh- und Radweg entlang der Gottlieb-Daimler-Straße geführt. Anschließend verläuft der überregionale Radweg wieder über die ehemalige Bahntrasse in Richtung Mosel.

Die bisherige Situation ist insofern unbefriedigend, weil die Gottlieb-Daimler-Straße von den Radfahrern zweimal überquert werden muss. Eine Überquerungsstelle befindet sich im unmittelbaren Bereich der lichtzeichengeregelten Einmündung B 50/Gottlieb-Daimler-Straße. Neben den durch die Querung der Radfahrer verursachten „Grünzeitverlusten“ und den damit verbundenen Störungen im Verkehrsablauf ergeben sich Konfliktsituationen mit dem Fußgängerverkehr der Schüler aus der nahegelegenen Berufsbildenden Schule durch die relativ kleinen Warte- und Aufstellbereiche. Die zweite Überquerungsstelle befindet sich kurz vor dem zukünftigen Knotenpunkt Gottlieb-Daimler-Straße/Justus-von-Liebig-Straße/Planstraße „A“. Bedingt durch das Überführungsbauwerk der B 50 und den Kurvenbereich der Justus-von-Liebig-Straße sind die Sichtweiten und die Übersichtlichkeit nicht ausreichend. Zukünftig ist vorgesehen, den Maare-Mosel-Radweg zwischen dem Überführungsbauwerk der L 141 und dem Anbindungspunkt Gottlieb-Daimler-Straße / Justus-von-Liebig-Straße ebenfalls über die ehemalige Bahnstrecke zu führen. Das neue Radwegeteilstück hat eine Länge von ca. 590 m.

Die neue Führung des Maare-Mosel-Radweges wurde bei der Gestaltung des Verkehrsknotenpunktes Justus-von-Liebig-Straße / Gottlieb-Daimler-Straße / Planstraße „A“ mit berücksichtigt.

Innerhalb des Gewerbegebietes II erfolgt die Abwicklung des Radverkehrs über die bestehenden innerstädtischen Straßen. Das Gewerbegebiet II verfügt zurzeit lediglich über eine Anbindung an das regionale Radwegenetz im Norden. Im westlichen Bereich unterfährt ein kurzer Radweg die L 141 und verbindet das Gewerbegebiet II mit Wohnbauflächen westlich der L 141. Ein separat geführter Radweg in Richtung Süden zur Anbindung an den Maare-Mosel-Radweg ist nicht vorhanden. Auch hier muss der Radverkehr über die Justus-von-Liebig-Straße abgewickelt werden. Insbesondere im Bereich des bestehenden Überführungsbauwerkes der B 50 steht durch die frühere Nutzung des Industriegleises neben der Justus-von-Liebig-Straße lediglich eine Fahrbahnbreite von derzeit rd. 5,70 m zur Verfügung. Hier ergibt sich durch die Befahrung mit Lkws und Bussen, bedingt durch das „Nachlaufverhalten“ bei der Kurvenfahrt, ein erhöhtes Gefährdungspotential für Radfahrer und Fußgänger.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation soll hier das ehemalige Industriegleis als Radweg genutzt werden. Zudem wird die Fahrbahn der Justus-von-Liebig-Straße um ca. 1,00 m in Richtung der Brückenmitte geschoben, so dass eine durchgehende Gehwegbreite von rd. 1,50 m entsteht. Darüber hinaus ist die Aufweitung der Fahrbahn im Kurvenbereich auf ca. 7,00 m geplant. Das neue Radwegestück beginnt im Knotenpunktbereich Gottlieb-Daimler-Straße/ Justus-von-Liebig-Straße/ Planstraße „A“, verläuft getrennt durch einen Grünstreifen parallel zur Justus-von-Liebig-Straße und endet nach rd. 205 m an der Grundstückszufahrt zur Autobahnmeisterei. Hier wird der Radweg wieder auf die Stadtstraße geführt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Rahmen der weiteren Planungen sollen Verhandlungen mit den Rhein-Mosel-Verkehrsbetrieben aufgenommen werden, um das Plangebiet in das Busliniennetz innerhalb des Stadtgebietes aufzunehmen. Zusätzliche Busbuchten sind nach den derzeitigen Überlegungen nicht zu berücksichtigen, weil in der Röntgenstraße sowie in der Planstraße „B“ geringe Verkehrsbelastungen zu erwarten sind und somit der Bus für die Dauer des Fahrgastwechsels auf der Fahrbahn stehen bleiben kann.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorh. Versorgungsleitungen der Stadtwerke sichergestellt.

5.4.2 Abwasser und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der Stadtwerke Wittlich durch das Ing.-Büro Stra-tec, Wittlich, ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Das mit der Regionalstelle Trier der SGD Nord am 02.10.2013 abgestimmte Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, dass anfallendes Niederschlagswasser

der öffentlichen Verkehrsflächen zentral durch Retentionsbecken zurückzuhalten ist. Das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und Hofflächen der zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächen ist auf den Grundstücken in private Retentionseinrichtungen und –anlagen zurückzuhalten, wobei die Überläufe der privaten Rückhalteanlagen an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen angeschlossen werden. Das vorzuhaltende Rückhaltevolumen auf den Privatgrundstücken beträgt mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche.

Die kursiv dargestellten Textpassagen sind der Entwässerungstechnischen Begleitplanung des Ing.büros Stra-tec, Wittlich, Stand Mai 2018, entnommen:

Schmutzwasserableitung

Alle anfallenden Schmutzwässer in den Teilgebieten werden mittels geplanter gebietsinterner Kanalleitungen gesammelt und über einen vorhandenen Schmutzwasserkanal der Zentralkläranlage Wittlich zugeführt. Die Leitungen für das Schmutzwasser werden nach DWA A 118 bemessen und ausgelegt. Die Mindestnennweite von DN 250 wird eingehalten.

Regenwasserbewirtschaftung

Für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein Teil-Modifiziertes-Trennsystem gewählt.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt dabei zum geringen Teil über Kanäle in den öffentlichen Verkehrswegen, sowie überwiegend in eigens dafür ausgewiesenen Grünstreifen, die als offene Gräben genutzt werden.

Aufgrund der Flächenknappheit wird der Gebietsrückhalt für die öffentlichen Verkehrswege in Rückhaltebecken als zentrale Lösung favorisiert. Die Becken werden als naturnahe Erdbecken in die Umgebung eingepasst. Der Drosselabfluss und Notüberlauf der Becken wird in die Lieser eingeleitet. Hierbei ist im Zuge der noch vorzunehmenden weitergehenden Planungen der Hochwasserabfluss der Lieser zu berücksichtigen.

Das auf den Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken in privaten Rückhalteanlagen und –anlagen zurückgehalten. Die Überläufe dieser privaten Rückhaltevolumina werden an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen angeschlossen. Aufgrund der mäßigen Grabentiefen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Drosselabfluss der privaten Rückhaltevolumina bei Verwendung von Behälterlösungen lediglich durch den Einsatz von Pumpen in die öffentlichen Gräben eingeleitet werden kann.

Zitatende

Der vorhandene Regenwasserkanal des angrenzenden Industriegebiets, der z.Zt. in einen das Plangebiet durchquerenden offenen Entwässerungsgraben mündet, wird künftig an die geplanten Entwässerungsanlagen angeschlossen, was bei deren Dimensionierung berücksichtigt wurde.

Aufgrund der Vorflutverhältnisse, insbesondere des geringen Grundwasserflurabstands, ist die Einhaltung von Mindest-Geländehöhen Voraussetzung für eine funktionierende Niederschlagsentwässerung. In Verbindung mit den festgesetzten Höhenbegrenzungen innerhalb der Leitungsschutzstreifen führt dies zu einer Bauhöhenbegrenzung auf ca. 10 bis 14 m Firsthöhe.

5.4.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas ist durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringem Aufwand herzustellen. Eine Gasleitung verläuft in der Röntgenstraße. Ein Standort für eine Trafostation zur Stromversorgung des Gebiets wurde aufgrund der Stellungnahme der Westnetz GmbH eingetragen.

5.4.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung wird durch den Abfallzweckverband Region Trier (A.R.T.) gewährleistet.

5.4.5 Telekommunikation

Derzeit bestehen noch keine Leitungen im Gebiet, ein Anschluss ist jedoch problemlos möglich. Die Telekom weist auf folgendes hin: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.“

5.5 Planungsalternativen

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 29.08.2013 alternative Konzepte diskutiert und der vorgestellten Vorentwurfsplanung zur Entwicklung des Industriegebietes III - Nord zugestimmt. Eingebunden in diese Voruntersuchungen waren auch alternative Ansätze zur Verkehrsführung sowie internen Erschließung der künftigen Gewerbeflächen.

Es ergaben sich keine adäquaten Möglichkeiten, die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Nachfrage aus der Wirtschaft nach zusätzlichen Gewerbeflächen an anderer Stelle zu entwickeln. Unter Abwägung aller Belange begründet die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der konkreten Umsetzung des im Flächennutzungsplan definierten Bedarfes und damit die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 wie folgt:

- Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Wittlich und damit verfügbar.
- Die überplanten Flächen sind eben, an vorhandene Ortsstraßen anzubinden und kostengünstig (beidseitig) zu erschließen, da die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Industriegebietes II mitgenutzt werden können.
- Da sich das Plangebiet an vorhandene Industriegebiete anschließt, ergibt die Entwicklung der Flächen einen Lückenschluss zur B 50.
- Die bisherigen Pächter der landwirtschaftlichen Flächen sind über den Entzug, der für sie keine existenzielle Größe annimmt, informiert. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen gefährdet keinen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, weil keiner der 8 Pächter größere Flächen oder Flächen für Sonderkulturen verliert.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 1 BauNVO

1. Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende **Nutzungsarten** festgesetzt. Es sind ausschließlich die jeweils aufgeführten Nutzungsarten zulässig.

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8(2)1, 2 und 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 1(9) BauNVO Nutzungen nach § 8(2)3 sowie (3)1,2 und 3 BauNVO:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Begründung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird unter Berücksichtigung des Lärmschutzes „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, um den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen zu decken. Gewerbegebiete dienen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte.

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO, soweit dies bauliche Anlagen sind, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude zur Unterbringung von Transformatoren o.ä.

Es sind nur Einfriedungen in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist hierbei ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) ausreichend bestimmt. Die GRZ 0,8 stellt das höchstzulässige Maß nach BauNVO dar.

Für die im Bebauungsplan mit Ziff. 3 gekennzeichnete Fläche wird entsprechend der aktuellen Nutzung sowie der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Fläche dient dem Gewerbebetrieb (Nr. 22) als Lagerfläche.

3. Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO.

- 3.1 Die maximale zulässige Obergrenze für First- oder Gebäudehöhen beträgt generell 170,00 m üNN. Für den Bereich der Leitungsschutzstreifen gelten davon abweichend maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Eintrag in der Planzeichnung.
- 3.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Geländehöhen sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO zur Sicherung des Konzeptes der Niederschlagswasserbewirtschaftung als Mindesthöhe festgesetzt. Zwischen angegebenen Extremwerten ist zu interpolieren.

Begründung:

Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe berücksichtigt die Anforderungen im Schutzstreifen von Hochspannungs-Freileitungen.

Regelungen in Bezug auf Geländehöhen resultieren aus wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit der Niederschlagsentwässerung.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

1. Geneigte Dächer sind aussch. in den Farbtönen RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036 und 7037 zulässig. Solarmodule sind zulässig. Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf zwei Außenseiten gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Außenwerbung zur A 1 wird in der 40-m-Bauverbotszone nicht gestattet. Beleuchtungsanlagen, die eine Blendefahr für die Verkehrsteilnehmer der Autobahn hervorrufen können, sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Dachfarben, die sich an der Umgebung orientieren, dient der Einfügung der Neubebauung ins Stadt- und Landschaftsbild. Solarmodule sollen aber nicht ausgeschlossen werden (auch nicht auf Flachdächern). Die Festsetzung beschichteter Metall-Oberflächen dient der Vermeidung von Schwermetall-Einträgen ins Grund- und Oberflächenwasser. Der Ausschluss sowie die Begrenzung der Zulässigkeit von Reklame sind darüber hinaus zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auf der Autobahn A 1 erforderlich. Insbesondere temporäre Werbung, Flaggen o.ä. sind einem ständigen Wandel unterzogen. Sie sollten daher

auf den jeweiligen Einzelfall bezogen im Wege der Ausnahme ermöglicht werden können.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünflächen sowie Pflanzgebote
gem. §9(1)14,15,20 u.25 BauGB

1. Für die Gewerbegrundstücke gilt:
 - 1.1 Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) oder aufgrund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.
 - 1.2 Abfallcontainer, oberirdische Stellplätze o.ä. Anlagen sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen durch Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abzuschirmen.
 - 1.3 Flachdächer (<8° Neigung, Dachfläche min. 100 m²) sind als Gründach (extensive Dachbegrünung) mit einem Schichtaufbau von min. 10 cm zu gestalten. Wenn betriebliche Gründe dem entgegenstehen, sind alternativ je 10 m² nicht begrünter Dachfläche je 1 m² Gehölzpflanzungen zusätzlich zu den in 1.4 festgesetzten Gehölzpflanzungen auf dem betreffenden Betriebsgrundstück anzulegen. Solarmodule sind zulässig.
 - 1.4 Mindestens 20 % der einzelnen Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mindestens zur Hälfte mit Gehölzen (Bäume, Sträucher; Ausgleichsmaßnahme A1) zu bepflanzen. In diesen Pflanzflächen ist pro 150 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dünge- u. Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
 - 1.5 Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Benutzungsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.

Begründung

Der Oberflächenabfluss soll durch wasserdurchlässige Bodenbeläge und Gründächer vermindert werden. Solarmodule sollen auf allen Dächern, auch bei einer Gestaltung als Gründach, zulässig sein, um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen. Durch Gehölzpflanzung und Gründächer soll auch die aufheizende Wirkung des Gewerbegebiets vermindert werden. Visuelle Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes sollen vermieden oder vermindert werden. Auf Freiflächen dürfen keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel verwendet werden, um Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser sowie eine Schädigung von Insekten zu vermeiden. Die zeitliche und qualitative Umsetzung auf den Privatgrundstücken wird festgesetzt, um diese überprüfbar zu machen.

2. Das gesamte anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen, auf denen es anfällt, in offenen, bewachsenen Mulden zurückzuhalten. Das vorzuhaltende Rückhaltevolumen beträgt mindestens 50 l/m² vollversiegelter Fläche, für Teilversiegelungen entsprechend ihrem Abflussbeiwert. Dachbegrünungen können entsprechend dem Nachweis nach DIN 1986-100 als Teil-Rückhaltung angerechnet werden. Die privaten Rückhaltungen sind mit Drosselementen und mit Not-Überläufen auszustatten, die an die öffentlichen Rückhalteinrichtungen anzuschließen sind. Für alle Rückhalteinrichtungen gilt: Es sind bis zu 0,40 m tiefe bewachsene Erdmulden anzulegen, die so zu gestalten sind, dass keine Einzäunung erforderlich wird. Sie sind mit einer artenreichen Feuchtwiesenmischung einzusäen und bei Bedarf durch gelegentliche Mahd offenzuhalten (Ausgleichsmaßnahme A2). In den Randbereichen des Ge-

werbegebiets sind sie mit Bäumen zu bepflanzen. Leitungsschutzstreifen und Mastfreiräume von Stromleitungen sind dabei zu beachten.

Begründung

Das vorzuhaltende Rückhaltevolumen ergibt sich aus den Vorgaben der Wasserbehörden. Die Ausführung als Erdmulden mit naturnaher Bepflanzung ermöglicht zudem die Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme.

3. Für die Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlichen und privaten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B. Bergahorn, Vogelkirsche, Hainbuche, Hartriegel, Heckenkirsche, Schneeball. Der Abstand zwischen den Sträuchern soll max. 1,5 m und zwischen den Bäumen maximal 12,0 m betragen. Bei den Bepflanzungen sind die Mastfreiräume und Höhenbegrenzungen der Endwuchshöhe von Gehölzen unter Stromleitungen, wie auch die Schutzstreifen unterirdischer Leitungen zu beachten. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: Bäume 3xv. (StU 12-14 cm); vStr, 3-5 Tr., 100-150.

Begründung

Die Festsetzung definiert einen Mindeststandard der Pflanzqualität und ermöglicht die Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme.

4. Für die „öffentlichen Grünflächen“ gilt: Die Flächen sind extensiv zu pflegen und vorhandene Gehölze zu erhalten. Der Einsatz chemischer Mittel ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung ermöglicht die Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme.

5. Für die „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gilt:
 - 5.1 Auf der Ausgleichsfläche A 3 sind Ersatzhabitate für die Mauereidechse anzulegen (Steinriegel, Sandlinsen und Schotterfluren auf dem ehemaligen Bahndamm auf mind. 1.100 m²). Gehölzaufwuchs ist alle 5 Jahre selektiv unter Belassen einzelner Büsche und des Totholzes zu entfernen.
 - 5.2 Auf der Ausgleichsfläche A 4 sind an der südexponierten Böschung der Erddeponie Ersatzhabitate für die Mauereidechse anzulegen (Schotterflächen und Sandlinsen auf mind. 1.850 m²). Gehölzaufwuchs auf den Böschungsfleichen ist alle 5 Jahre zu entfernen. Die Fläche ist mit Ausnahme erhaltenswerter Gebüsche durch Mahd oder Mulchen mind. einmal jährlich im Juli / August offenzuhalten. Streuobstbestände sind zu erhalten und durch Neuanpflanzung von Hochstämmen zu ergänzen. Abgängige Bäume sind als Totholz zu belassen und durch Neupflanzung zu ersetzen.
 - 5.3 Ausgleichsfläche A 5 ist durch flächige unregelmäßige Abgrabung (bis ca. 60 cm) unter Schonung des angrenzenden Gehölzbestandes am Sterenbach zu vernässen, und als Feuchtwiese, Seggenried oder Röhricht zu entwickeln. Ein querendes Erdkabel ist zu beachten,
 - 5.4 Die Herstellung der Ersatzhabitate auf den Teilflächen A 3 und A 4 hat vor dem Bau der Erschließungsstraße zu erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde die Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats nachzuweisen. Teilfläche A 5 ist im Zusammenhang mit der Erstellung der Entwässerungsanlagen auszuführen.

ren. Alle Teilflächen sind ohne Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu pflegen.

Begründung

Die „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ werden für Artenschutzmaßnahmen benötigt und sind entsprechend ortsgebunden. Nicht vor Ort benötigte Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung werden extern auf der Gemarkung Bengel nachgewiesen, um den Flächenentzug für die stark belasteten Landwirtschaftsbetriebe im Wittlicher Tal zu vermindern. Die Herstellung der Ersatzhabitate auf den Flächen A 3 und A 4 muss vor dem Bau der Erschließungsstraße erfolgen, damit die vom Gesetz geforderte kontinuierliche ökologische Funktionsfähigkeit des Habitats nachzuweisen ist. Alle Ausgleichsflächen sind ohne Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu pflegen, damit sie ihre Funktion erfüllen können.

6. Zur Vermeidung einer schädigenden Wirkung auf Insekten sind nur Leuchten mit einem UV-armen Lichtspektrum zulässig. Eine Dauerbeleuchtung von Betriebsgrundstücken ist nur während der Betriebszeiten zulässig, sonst nur kurzzeitig durch Bewegungsmelder.

Begründung

Da Insekten durch UV-Strahlung angelockt und dabei geschädigt werden, sind nur Leuchten mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Na-Dampf-Niederdruckleuchten oder LED) zulässig. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung von Betriebsgrundstücken außerhalb der Betriebszeiten soll vermieden werden, um lichtempfindliche Fledermausarten nicht zu stören.

7. Im Bereich der Baugrundstücke dürfen die das Grundwasser schützenden Deckschichten durch Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Abgrabungen sind nur im Oberboden bis max. 1,00 m unter Ausgangsgelände zulässig. Kellergeschosse sind unzulässig.

Begründung

Aufgrund des in geringem Flurabstand anstehenden Grundwassers und der Darstellung als Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans ist eine weitgehende Erhaltung der schützenden Deckschichten erforderlich. Deshalb werden Keller oder Tiefgründungen ausgeschlossen. Zulässig ist die frostfreie Gründung von Fundamenten, sowie die Anlage der Retentionsmulden sowie die Abgrabung auf Fläche A5 zur Biotopentwicklung, soweit nicht mehr als 1,00m unter Ausgangsgelände abgegraben wird.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) BauGB

1. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs (mit Ausnahme der Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 4) sind auf der Grundlage der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet:

- zu 23% den neu geplanten Verkehrsflächen (aufgeteilt in 12% zu Planstraße A, 5 % zu Planstraße B, sowie 6% zu den Wirtschaftswegen)
- zu 77 % den neu bebaubaren Gewerbegrundstücken.

Die Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 4 sind zu 82 % der Planstraße A und zu 18 % dem Maare-Mosel-Radweg zugeordnet.

Begründung

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt nach dem Anteil an der zulässigen Neuversiegelung. Ausgenommen davon sind A 3 und A 4, die nicht für die Versiegelung, sondern als Artenschutzmaßnahme den Eingriffen durch die Planstraße A und Teilabschnitten des Maare-Mosel-Radwegs zugeordnet sind.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden etwa 4,9 ha außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Wegen der starken Flächenkonkurrenz mit landwirtschaftlichen Betrieben sollen diese nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet nachgewiesen werden. Deshalb werden Flächen auf der Gemarkung Bengel in Flur 10 (Flurstücke 155 u. 156) und Flur 21 (Flurstücke 71, 81 u. 155), die sich im Eigentum der Stadt Wittlich befinden, dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen sind auf der Planurkunde nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich um aktuell landwirtschaftlich konventionell als Grünland, bzw. auf einem Flurstück als Acker genutzte Flächen. Auf diesen sollen produktionsintegrierte Maßnahmen zu einer ökologischen Aufwertung führen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Grundbucheintrag zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde. Eine genaue Beschreibung ist dem Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

Es sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK, k}$ nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK, k}$ in dB

Gewerbefläche	L_{EK} Nacht dB(A)
GE 1	54
GE 2	51

L_{EK} = Emissionskontingent

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierte Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Das Vorhaben erfüllt die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweils zulässige Immissionskontingent des Betriebs-

grundstücks nicht überschreitet. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Begründung

Die Lärm-Kontingentierung setzt die Vorgaben aus dem Schalltechnische Gutachten um, und ist zur Einhaltung der städtebaulichen Richtwerte, insbesondere im Hinblick auf das „Sondergebiet generationenübergreifendes Wohnen“ (Bebauungsplan WW-20-00) erforderlich.

F) Sonstige Festsetzungen

1. Für notwendige Grundstückszufahrten gem. § 9(1)11 BauGB ist eine Unterbrechung festgesetzter straßenbegleitender Flächen für die Wasserwirtschaft, sowie der Rad- und Fußwege je Grundstück auf max. 10 m Breite zulässig. Der Graben ist hierbei mit einem nach unten offenen Querungsbauwerk zu überbrücken. Hierzu ist eine Dienstbarkeit zur Herstellung des Bauwerkes erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung müssen die Anlieger tragen. Eine entsprechende Vereinbarung muss abgeschlossen werden.

Begründung

Die notwendige Anbindung der Grundstücke darf die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird eine geeignete Erweiterungsfläche in der Nachbarschaft bestehender Industrie- und Gewerbegebiete genutzt, um die hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu befriedigen und damit die Funktion der Stadt Wittlich als Industrie- und Gewerbestandort zu stärken. Der Erweiterungsbereich ist so gewählt, dass Wohngebiete unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Lärmverminderung nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche direkte Anbindung der bestehenden Industriegebiete über die Gottlieb-Daimler-Straße und die Justus-von-Liebig-Straße an die Röntgenstraße zur L 52 und über diese zur B 50neu geschaffen. Damit werden aktuell stark befahrene Straßenabschnitte und Knotenpunkte entlastet. Außerdem wird die Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt und Wengerohr als Teil des Maare-Mosel-Radwegs verbessert, und eine prinzipiell unfallträchtige Mitbenutzung des kombinierten Geh-/Radweges an der Gottlieb-Daimler-Straße künftig durch eine umwegfreie Radwegetrasse vermieden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Vorhandene und geplante Leitungen sind (soweit bekannt) in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt, und entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Auswirkungen auf die Leitungstrassen durch die Bebauungsplanung ergeben sich demnach nur in untergeordnetem Maße. So ist die Verlegung des im Bereich der geplanten Rückhaltemulden an Planstraße „A“ verlaufenden Erdkabels erforderlich. Dieses könnte in den geplanten Radweg umgelegt werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers durch Anschluss an den Sammler führt der Zentralkläranlage zusätzliche Schmutzwassermengen zu.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem durch naturnah bewachsene Erdmulden, in denen das von befestigten Oberflächen ablaufende Niederschlagswasser zurückgehalten, z.T. verdunstet und ansonsten über einen gedrosselten Abfluss der Lieser zugeleitet wird (siehe Entwässerungstechnische Begleitplanung, Stra-tec, Mai 2018). Damit werden die Vorflutbedingungen nicht grundlegend geändert.

7.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Besitz der Stadt Wittlich. Bodenordnende Maßnahmen sind damit nicht erforderlich.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

7.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan kommt es zur großflächigen Versiegelung von Böden und damit zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses. Zu dessen Verminderung werden wasserdurchlässige Flächenbeläge und Gründächer festgesetzt, wobei letztere durch zusätzliche Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken ersetzbar sind, um auf betriebliche Erfordernisse eingehen zu können. Als Ausgleich werden naturnah bepflanzten Rückhaltemulden auf den Betriebsgrundstücken und auf Grundlage einer Entwässerungstechnischen Begleitplanung im öffentlichen Raum festgesetzt. Da das Plangebiet lt. Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans als „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“ gekennzeichnet ist, werden für Betriebe, die wassergefährdende Stoffe lagern, verwenden oder herstellen im Genehmigungsverfahren durch die SGD Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) besondere Anforderungen gestellt.

Da der Kompensationsbedarf für die Bodenversiegelung im Geltungsbereich nicht vollständig gedeckt werden kann, sind externe Maßnahmen im Umfang von 4,9 ha erforderlich, die auf der Gemarkung Bengel nachgewiesen werden.

Durch Festsetzungen zur Erhaltung der Deckschichten werden Schadstoffeinträge ins Grundwasser vermieden. Detaillierte Vermeidungsmaßnahmen insbesondere für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in den Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kann es zu verstärkter Aufheizung des Plangebietes und seiner Umgebung kommen. Durch die Festsetzung von Gründächern (soweit realisierbar), durch Gehölzpflanzungen und die Begrünung der Versickerungsmulden mit Feuchtwiesen, Röhricht und Gehölzen wird der Aufheizung des Stadtgebiets im Rahmen des Möglichen entgegengewirkt.

Die noch weitgehend offene Landschaft des Wittlicher Tales mit weiten Blickbeziehungen ist bereits durch Hochspannungsleitungen und großvolumige Bebauung vorbelastet. Sie wird durch das neue Gewerbegebiet örtlich stark überprägt. Zur Minimierung der Sichtbarkeit neuer großvolumiger Bauten im Plangebiet wird neben der Reglementierung der Dachfarbe und von Reklame eine Eingrünung des Gebietes im Bereich der Rückhaltemulden sowie auf den Betriebsgrundstücken festgesetzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt werden durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch Leuchten mit UV-armem Lichtspektrum) vermindert und durch Ausgleichsmaßnahmen (v.a. die naturnahe Begrünung der Regenrückhaltungen) kompensiert.

7.5.2 Spezieller Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde festgestellt, dass es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen kann. Betroffen ist v.a. eine Population der Mauereidechse (*Podarcis muralis*), welche auf dem ehemaligen Bahndamm im nördlichen Bereich des Plangebietes ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte hat. Durch die Planung (Erschließungsstraße und Radweg) wird dieses Habitat zerstört. Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Mauereidechse auf den Ausgleichsflächen A3 und A4 festgesetzt. Des Weiteren ist eine Bauzeitenregelung für die Baumaßnahme der Erschließungsstraße und vor Baubeginn die Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen notwendig. Die genannten Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Für Vogelarten wie v.a. den Wendehals mit einem Brutplatz angrenzend an den Geltungsbereich, sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der Ausgleichsfläche A4 zu erhalten, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Durch die naturnahe Entwicklung der Entwässerungsanlagen und die Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Bahndamms und auf den externen Ausgleichsflächen entstehen neue Habitate für heimische Tier- und Pflanzenarten.

7.6 Gender-Check

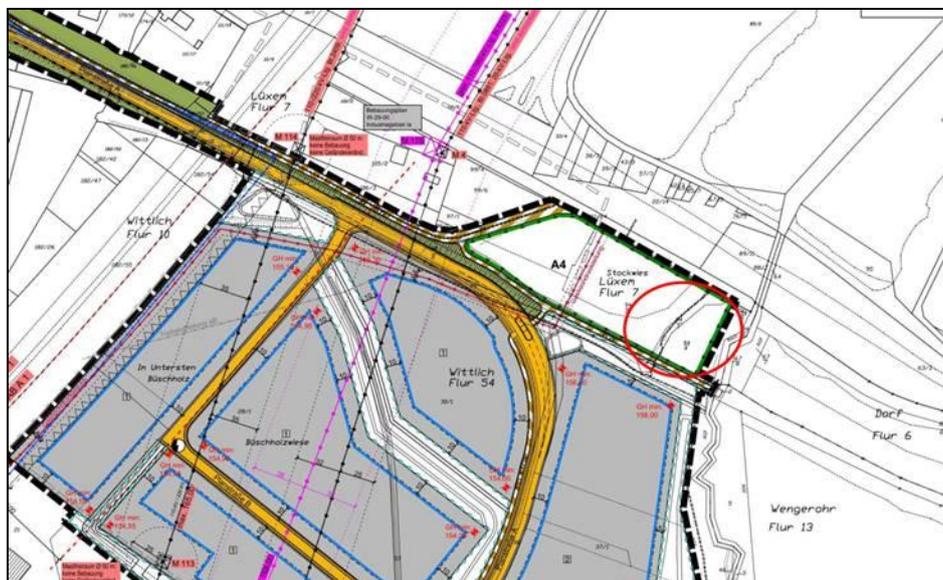
Aufgrund der Nutzungsart als Gewerbegebiet wird auf einen ausführlichen Gender-Check verzichtet. Die Erschließung mit Fußwegen entlang der Erschließungsstraßen, sowie durch weithin einsehbare, gerade verlaufende Radwege, deren Trasse von Gehölzbewuchs weitgehend freigehalten wird, erfüllt ein grundlegendes Sicherheitsbedürfnis insbesondere von Frauen. Sichtbarrieren im öffentlichen Raum werden vermieden.

8. ABWÄGUNG

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates am 26.03.2020 erörtert.

Abwägungsrelevant waren folgende Punkte:

- In der textliche Festsetzungen A) 1.1 wird die Nutzungsart „Anlagen für sportliche Zwecke“ aufgenommen.
- In der textliche Festsetzungen A) 2.2 wird für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen der Abstand von 3,0 m auf 1,5 m reduziert.
- In der textliche Festsetzungen A) 3.2 und in der Begründung wird, als redaktionelle Anpassung, der Begriff Erdgeschossfußbodenhöhen über NN durch den Begriff Geländehöhen ersetzt. Dies entspricht der zeichnerischen Festsetzung.
- In den textlichen Festsetzungen unter B) 2 festgesetzte 100 m Baubeschränkungszone wird durch die Bezeichnung 40 m Bauverbotszone ersetzt.
- In der Festsetzung F) 1 Satz 1 wird für notwendige Grundstückszufahrten gem. § 9(1)11 BauGB der zulässigen Unterbrechung straßenbegleitender Flächen für die Wasserwirtschaft, der Begriff „Rad- und Fußwege“ hinzugefügt und die zulässige Unterbrechung je Grundstück auf max. 10 m (bisher 5 m) Breite geändert.
- Der Wirtschaftsweg links des Sterenbachs soll wie im Umweltbericht dargestellt erhalten bleiben. Er wird entsprechend in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Der Zeichenfehler wird damit behoben.



- In Hinweis Nr. 15 wird der Begriff „Fledermäusen“ durch „besonders geschützte Arten“ ersetzt.
- Damit die zulässige Gewerbelärmzusatzbelastung aus dem Bebauungsplan W-76-00 auch an den Immissionsorten an den nächstgelegenen Baugrenzen der Sondergebiete „generationenübergreifendes Wohnen“ der Bebauungspläne WW-20-00 und WW-20-01 als nicht relevant beurteilt werden kann, sind die Emissi-

onskontingente der Gewerbegebietsteilflächen um 1 bzw. 3 dB(A) zu reduzieren auf:

GE 1 neu 54 dB(A) statt bisher 55 dB(A)

GE 2 neu 51 dB(A) statt bisher 54 dB(A)“

9. FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

9.1 Flächenbilanz

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	187.380	100,0
* (Straßen-) Verkehrsflächen	16.315	8,7
* Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7.870	4,2
* Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18.895	10,1
* Öffentliche Grünflächen	7.385	3,9
* Flächen für die Wasserwirtschaft	33.445	17,8
* Netto-Bauflächen	103.440	55,2

9.2 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Art	Summe netto	19% MwSt.	Summe brutto
1. Straßenbau	2.298.700 €	436.750 €	2.735.450 €
2. Schmutzwasserableitung	607.000 €	115.330 €	722.330 €
3. Niederschlagswasser	1.284.000 €	243.950 €	1.527.900 €
4. Wasserversorgung	307.900 €	58.500 €	366.400 €
5. Ausgleichsmaßnahmen (öffentlich)	196.000 €	37.240 €	233.240 €
Gesamtsumme ca.	4.693.600	891.770 €	5.585.370 €

(bei 5. inklusive Grundstückskosten; 1. – 4. ohne Grundstückskosten u. ggf. Vermessungskosten)

Kostenangaben:

- (1) (2) (3) (4)

- (5)

Stra-tec, Wittlich

BGHPlan, Trier (inkl. Grunderwerb)

10 RECHTSGRUNDLAGEN UND REGELWERKE

Rechtsgrundlagen (in der jeweils zurzeit geltenden Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl., S. 77)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), Berichtigung des Gesetzes vom 12.04.2018 (BGBl. I, S. 472)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55, 57)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl., S. 21)
13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.08.2017 (BGBl. I, S. 3122), Berichtigung des Gesetzes vom 12.04.2018 (BGBl. I, S. 472)
15. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz (CPIV) in der Fassung vom 18.09.1984 (GVBl., S. 195), zuletzt mehrfach geändert durch die Verordnung vom 08.08.2017 (GVBl., S. 184)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "**W-76-00 Industriegebiet III, Nord**" der Stadt Wittlich.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Wittlich war, übereinstimmt.

Wittlich, den

Stadtverwaltung Wittlich
- Fachbereich Planung und Bau -

im Auftrag

.....
Hans Hansen