



## Bebauungsplan WW-07-02

*„Industriegebiet Wengerohr“*

### *2. Änderung*

## Begründung

### Satzung

20. März 2024

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung.....	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation.....	5
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Nutzungskonzept .....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.3.	Technische Erschließung .....	8
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>8</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung.....	8
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	9
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
6.1.	Naturschutz und Landespflge.....	9
6.2.	Artenschutz.....	9
6.3.	Landschaftsbild .....	10
6.4.	Immissionsschutz.....	10
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte</b> .....	<b>11</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	11
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
7.3.	Hinweise.....	16
<b>8.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Im Wittlicher Stadtgebiet soll der Bebauungsplan WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ zum 2. Mal geändert werden. Im betroffenen Teilbereich soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die sich den modernen Anforderungen an die lokale Industrie anpasst. Neben industriellen Produktionsstätten werden vermehrt Lagerkapazitäten benötigt, damit die lokalen Betriebe neben der Just-in-Time Produktion auch auf die Lagerhaltung produzierter Waren gerüstet sind. Dies passiert vermehrt in Form von Hochregallägern, da die Flächen in den Gebieten knapp sind und der Bedarf aller örtlichen Betriebe berücksichtigt werden soll. Daher passen vielfach den Vorgaben der teils älteren Bebauungspläne nicht mehr zu den Bedürfnissen der Betriebe und sind daher zunehmend auf den Prüfstand zu stellen.

Im Plangebiet sollen Flächen umgewandelt und eine deutlich höhere Bebauung ermöglicht werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Bode sowie fehlender Entwicklungsflächen für Gewerbe und Industrie im Wittlicher Tal soll eine bessere Ausnutzbarkeit der verfügbaren Flächen ermöglicht werden. So wird vor dem Hintergrund einer zur Umnutzung anstehenden Fläche den Bedarfen an die neuen Bauformen Rechnung getragen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden Grundlagen des Ursprungsplans geändert, so dass ein qualifiziertes Planverfahren als Regelverfahren angewendet wird. Es werden Änderungen an den Landespflegerischen Regelungen vorgenommen und städtebauliche Neugliederungen verankert, die zu einer umfassenden Neubetrachtung der Planungsidee und ihrer Auswirkungen führen. Neben den Umweltthemen, die in Form einer Umweltprüfung mit Dokumentation im Umweltbericht betrachtet werden, sind die Themen Schallschutz, Verkehrserschließung und Entwässerung von Belang. Alle diese Bausteine werden in den Bebauungsplan eingebunden und zu einer sachgerecht abgewogenen Bauleitplanung überführt.

Nach wie vor ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht erforderlich.

## 2. Verfahren

In seiner Sitzung am 08.09.2020 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich beschlossen den Bebauungsplan WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“, zum 2. Mal zu ändern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 08.09.2020 durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der

---

Beschluss wurde bekanntgemacht am. Die Beteiligung erfolgte vom 05.10.2020 bis einschließlich 05.11.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2020 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom 22.04.2021 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 19.06.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 28.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2021 um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 05.10.2021 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

In seiner Sitzung am 19.02.2024 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich für den Bebauungsplan WW-07-02 „Industriegebiet Wengerohr“, 2. Änderung die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Planerhaltung beschlossen.

In seiner Sitzung vom 19.02.2024 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 24.02.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 26.02.2024 bis einschließlich 12.03.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.02.2024 um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 20.03.2024 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

### **3. Das Plangebiet**

#### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Industriegebiet des Wittlicher Stadtteils Wengerohr. Es umfasst bebaute Areale des Industriegebietes sowie einen Teil der Straße Im Haag. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 31.464 m<sup>2</sup> folgende Flurstücke der Gemarkung Bombogen, Flur 9:

Nr. 108/1, 108/2, 108/22, 108/26, 108/33 teilweise, 108/39, 108/40, 108/41, 126/1, 126/2 teilweise und 127/3 teilweise.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.2. Aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet erstreckt sich über ein bebautes Areal zwischen den Straßen im Haag, Zur Schwarzen Brücke und Belinger Straße. Dort befand sich eine gewerbliche Nutzung, welche aktuell weitestgehend eingestellt ist. Außerdem umfasst das Plangebiet einen Bereich der Straße Im Haag, da diese teilweise in Industriegebietsfläche und teilweise als Wendeanlage ertüchtigt werden soll. Die hier befindlichen technischen Erschließungstrassen sind dadurch bauplanungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich einen Teil des Werksgeländes eines örtlichen Unternehmens. Da mit einer baulichen Nutzung eines Anschlusses neuer Strukturen an den Bestand zu rechnen ist, wurde der Geltungsbereich um die entsprechenden Bestandsflächen erweitert.

### **3.3. Derzeitige Planungssituation**

Aktuell befindet sich das Plangebiet im Rechtskräftigen Bebauungsplan WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ der Stadt Wittlich. Dort stellt es einen kleineren Teilbereich dar. Bereits im Ursprungsplan handelt es sich um ein Industriegebiet, welches mit klaren städtebaulichen Rahmenbedingungen belegt ist. Hierzu zählen eine geringe bauliche Höhe, große Abstände der Baugrenzen von den Verkehrsflächen, differenzierte Vorgaben zur inneren Durchgrünung und Einschränkungen der Emissionen. Bereits im Bestand wurden Abweichungen von den Regelungen des Bebauungsplans genehmigt bzw. durchgeführt.

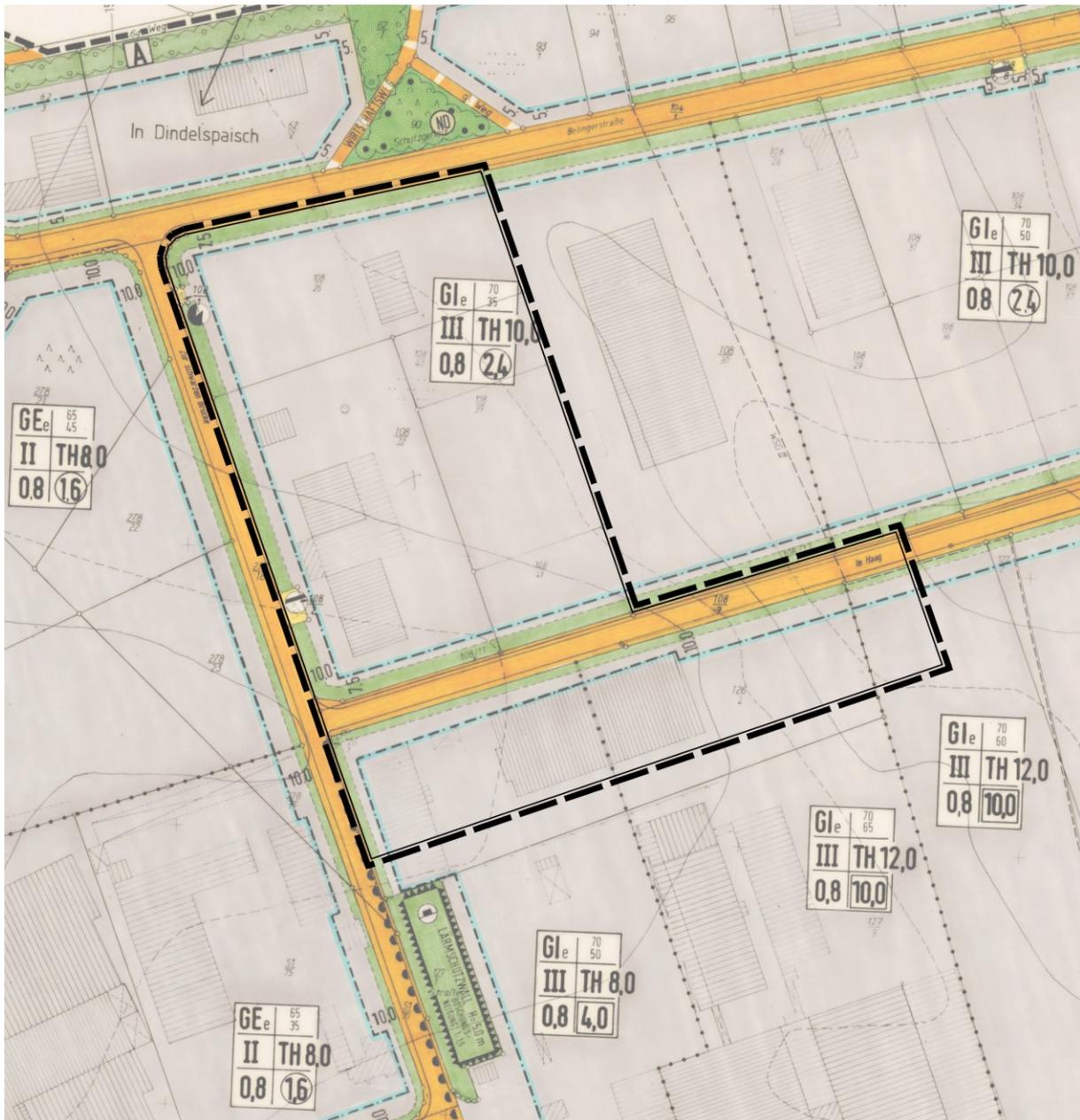


Abbildung 1 Überlagerung Geltungsbereich WW-07-02 mit rechtskräftigem B-Plan WW-07-00

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich der Änderung soll eine Anpassung erfolgen, die eine großzügigere Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht. Dazu gehören eine Erhöhung der baulichen Höhe, eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche und eine Anpassung der Schallschutzvorgaben. Es werden Vorhaben ermöglicht, die insbesondere für produzierende Betriebe eine hinreichend große Lagermöglichkeit bietet, da Hochregalläger ermöglicht würden. Die Regelungen der

städtebaulichen Steuerung greifen dies auf und beziehen sich vor allem auf die ermöglichte Erhöhung der zulässigen Bauvorhaben.

#### 4.2. Verkehrliche Erschließung

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung stehen die bisherigen Erschließungsstraßen zur Verfügung. Der Bebauungsplan regelt durch die Änderung einen Teilbereich allerdings neu. Ein Teilstück der Straße Im Haag wird als Verkehrsfläche entfallen und der Industriegebietsfläche zugeschlagen. Dafür wird eine Wendeanlage installiert, die eine ordnungsgemäße Erschließung für alle Anlieger gewährleistet. Bedingt durch die Lage in einem Industriegebiet wird die Wendeanlage nach RAST 06 entsprechend groß dimensioniert. Eine ingenieurtechnische Fachplanung<sup>1</sup> liegt der Abgrenzung im Bebauungsplan zugrunde.

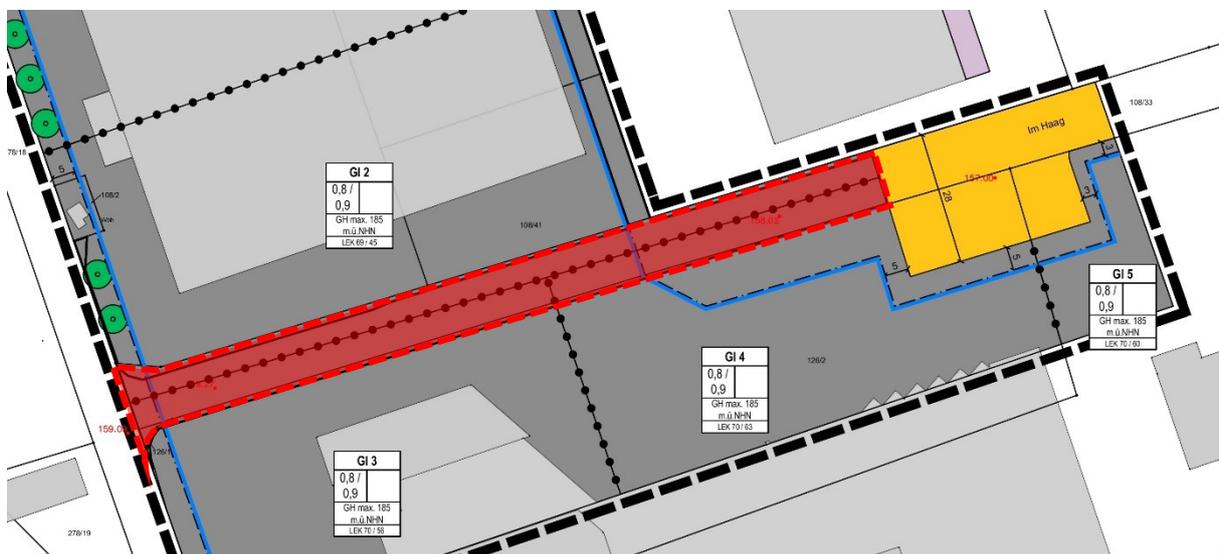


Abbildung 2 Zu „entwidmende“ Teilfläche der Straße Im Haag

Die Straße Im Haag wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 15.06.2002 dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen vor Ort – insbesondere deshalb, da sie an beiden Seiten an das Betriebsgelände der Firma Dr. Oetker angrenzt – ist die Verkehrsanlage in ihrer jetzigen Ausdehnung jedoch nicht mehr erforderlich. Im Zuge der Bauleitplanung ist das nicht mehr erforderliche Teilstück der Verkehrsanlage Im Haag einzuziehen. Die freiwerdende Teilfläche kann dem Betriebsgelände zugeschlagen werden. Das verbleibende, weiterhin dem öffentlichen Verkehr gewidmete Teilstück der Straße Im Haag wird verkehrsgerecht ausgebaut und mit einem Wendehammer versehen.

<sup>1</sup> Stra-tec GmbH, Wittlich: Neubau einer Wendeanlage in der Straße „Im Haag“, Vorentwurf, 31.03.2021

### **4.3. Technische Erschließung**

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse und Versorgungstrassen im Plangebiet sowie an dessen Rändern. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Hinsichtlich der Stromversorgung könnte eine Ertüchtigung des Netzes erforderlich werden, um den potenziellen Bedarf im Plangebiet zu decken. Dies soll sich im weiteren Verfahren ergeben.

Die Wasserversorgung könnte aus der bestehenden Trasse in der Straße Im Haag verlegt werden und das eingetragene Leitungsrecht östlich des Baufensters im Plangebiet nutzen. Dies soll vor dem Hintergrund der Umwandlung der Straßenverkehrsfläche Im Haag zu Industriegebietsfläche erfolgen.

Die übrigen Versorgungstrassen (Gas, Kanalnetz, Telekommunikationslinien, Mittel- und Niederspannung) sollen im Bestand verbleiben und sind ebenfalls über ein Leitungsrecht abgesichert. Zudem wird festgesetzt, dass bei einer Überbauung ein Arbeitsraum am Bode frei bleiben muss, damit notwendige Maßnahmen und die Erreichbarkeit der Trassen gegeben sind. Insofern könnten Transport- oder Verbindungsbrücken über diese Trassen errichtet werden.

Ein Teil des bestehenden Kanalnetzes könnte im Zuge der Privatisierung des Teilstücks Im Haag ebenfalls ins private Eigentum übergehen. Hier könnte eine Ertüchtigung für eine Rückhaltung erfolgen oder gar ein Rückbau angesetzt werden. Dies ist nach ersten Erkenntnissen zum Netz technisch möglich, wird im weiteren Verfahren allerdings detailliert geprüft.

## **5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen**

### **5.1. Ziele der Raumordnung**

Als Mittelzentrum und regionaler Arbeitsmarktschwerpunkt obliegt der Stadt Wittlich die planerische und zentralörtliche Aufgabe zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft. Dies ergibt sich aus den Zielaussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV, des Regionalen Raumordnungsplans aus dem Jahr 1998/95 sowie des aktuellen Entwurfs zum neuen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2014.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird den übergeordneten Zielend er Raumordnung Rechnung getragen. Die grundsätzlichen Vorgaben zum Umgang mit dem Immissionsschutz, zu den naturschutzfachlichen Zielen und den Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung

werden im Planverfahren diskutiert und eingehalten. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

## **5.2. Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan weist aktuell für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche aus. Daher ist der Flächennutzungsplan nicht zu ändern. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **6. Umweltbelange**

Zur Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht<sup>2</sup> als separatem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Umweltbericht macht Vorschläge für zeichnerische sowie textliche Festsetzungen und Hinweise zur Planung, die in den Bebauungsplan ohne Änderung übernommen werden. Damit werden die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Planung nicht in den Prozess der Abwägung einbezogen, sondern nach sachlicher und fachlicher Bewertung wie vorgeschlagen umgesetzt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Themenbereiche kurz beschrieben. Die detaillierten Ausführungen zu den Umweltbelangen sind dem Umweltbericht unmittelbar zu entnehmen.

### **6.1. Naturschutz und Landespflege**

Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass ein Abgleich zwischen dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan und der Änderungsplanung erfolgte. Daraus ergibt sich eine Eingriffsbilanzierung, die zu einem Ausgleichsbedarf führt. Neben den rechnerischen Vergleichen erfolgte auch eine Bewertung der allgemeinen Auswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Änderung des Bebauungsplans ausgelöst werden können. Hieraus ergeben sich keine Belange, die über die Planung selbst sowie die Definition von Maßnahmen nicht zu behandeln wären.

Die Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **6.2. Artenschutz**

Im Zuge einer Prüfung des Plangebietes zu Beginn der Planung ergaben sich geringe Potenziale für den Artenschutz. Diese wurden bereits abgestimmt und können im Zuge der

---

<sup>2</sup> Högner Landschaftsarchitektur, Minheim: Bebauungsplan der Stadt Wittlich, WW-07-02 „Industriegebiet Wengerohr – 2. Änderung“, Begründung, Teil 2 – Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, 08.06.2021

Umweltprüfung abgehandelt werden. Ein durch den Bebauungsplan ausgelöster Tatbestand nach dem BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Die Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **6.3. Landschaftsbild**

Bedingt durch die Erhöhung der baulichen Höhe, ergab sich der Bedarf das Landschaftsbild bzw. die Auswirkungen der Planungsrealisierung auf das Schutzgut Landschaftsbild genauer zu betrachten. Diese Betrachtung führte dazu, dass geeignete Maßnahmen definiert wurden, die die festgestellten Auswirkungen bestmöglich kompensieren können. Dies betrifft Gestaltungsvorgaben und grünordnerische Regelungen gleichermaßen.

Die Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **6.4. Immissionsschutz**

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> durchgeführt, da die Änderungen auch zu neuen Flächenzuschnitten der Industriegebietsteile führt. Durch den Wegfall eines Teils der im alten Bebauungsplan nicht unter die Zuordnung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) fehlenden öffentlichen Verkehrsfläche mit nun erfolgter Zuordnung zum Industriegebiet musste die Flächenzuordnung und IFSP-Einteilung neu vorgenommen werden. Dies hatte zum Ziel, dass der durch die IFSP-Steuerung bezweckte Schutz der Umgebungsbebauung außerhalb der Industriegebietsflächen des Ursprungsplans WW-07-00 weiterhin sichergestellt ist.

Auf Grundlage der neuen Parameter des Änderungsbebauungsplans wurden die alten IFSP zurückgerechnet auf die Schutzwürdigen Nutzungen (Immissionsorte) in der Umgebung des Industriegebietes. Dieser Schutz wurde für die Neuzuschnitte der Teilflächen unter Hinzunahme eines Teils der bisherigen Verkehrsfläche neu verrechnet, so dass eine Empfehlung für neue IFSP herauskam. Diese Steuerung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Mit den neuen IFSP wird die Systematik der Immissionssteuerung nicht grundlegend verändert. Sie wird allerdings auf die neuen Flächenabgrenzungen und Gegebenheiten umgerechnet und umgelegt. Um dies zu sichern wurde auch die Vorgehensweise zum Nachweis in nachgeschalteten Genehmigungsverfahren mit in die Festsetzungen installiert.

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans WW-07-02, 11.06.2021

Um die Anforderungen an die vorgegebene Zweckbestimmung eines Industriegebiets zu gewährleisten, wonach dieser Gebietstyp darauf ausgelegt ist, die Zulassung von Betrieben zu ermöglichen, die wegen ihres Störgrades in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist eine Beschränkung nach dem Störgrad der Betriebe nur dann zulässig, wenn es Teilgebiete oder andere Industriegebiete in der jeweiligen Gemeinde gibt, die von jeder Emissionsbeschränkung ausgenommen sind. Im Wege der hiernach grundsätzlichen zulässigen gebietsinternen wie auch gebietsexternen Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO erfolgt die Festsetzung der Emissionskontingente für das Plangebiet unter ausdrücklicher Einbeziehung des Industriegebietes der Stadt Wittlich Bebauungsplan W-16-00 N „Industriegebiet I Neuaufstellung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.1992, für das keine Emissionskontingente oder andere Beschränkungen im Hinblick auf den Störgrad der Gewerbebetriebe dort festgesetzt sind.

## 7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

### 7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Änderungsbebauungsplan gleich. Das festgesetzte Industriegebiet wird insofern modifiziert, als Wohnnutzung allgemein ausgeschlossen wird. Das betrifft dann auch Betriebsleiterwohnungen, etc. Hintergrund ist die Sicherung der Flächen für die Produktion und Kommissionierung sowie die Reduzierung von Restriktionen für die Betriebe. Auch die weiteren Anpassungen des Nutzungskatalogs für das Industriegebiet bauen auf diesem Grundgedanken auf.

Neben der Übernahme der Flächen aus dem Ursprungsplan WW-07-00 wurde eine bisherige Verkehrsfläche ins Industriegebiet überführt. Die Verkehrsfläche ist nach Installation einer Wendeanlage nicht mehr systemrelevant und daher kann sie zugunsten von gewerblich-industrieller Nutzfläche entfallen.

Im Plangebiet werden Werbeanlagen als eigenständige Gewerbliche Anlagen – sog. Fremdwerbung – ausgeschlossen. Damit sollen Videowalls oder Plakatwände ausgeschlossen werden, da diese dazu geeignet sind die Erscheinung des Gebietes optisch zu überformen. Werbung soll grundsätzlich an der Stätte der Leistung erfolgen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird den aktuellen Bedürfnissen von gewerblich-industriellen Betrieben Rechnung getragen. Da viele Betriebe in

Wittlich die Produktionsleistungen in den vergangenen Jahren ausgebaut haben, expandiert haben und auch derzeit noch expandieren, sollen auch Lagerkapazitäten geschaffen werden. Im Hinblick auf die nicht beliebig vermehrbare Fläche, welche zu diesem Zwecke in Anspruch genommen werden kann, wird auf bestehenden Flächen eine Optimierung der Ausnutzbarkeit angestrebt. Bereits in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Hochregalläger, deren Wirkung eine gewisse Vorprägung des Gebietes darstellt. Daher soll im Änderungsplangebiet ebenfalls eine deutliche Erhöhung der Baulichkeiten ermöglicht werden.

Die benachbarten Hochregalläger der Firma Dr. Oetker haben derzeit eine bauliche Höhe von rund 33,00 m über Gelände. Im Änderungsplangebiet soll die Höhe bis zu rund 47,00 m über Gelände ermöglicht werden. Als Grundlage dieser Festsetzung dient eine Beispielplanung für ein Hochregallager auf dem Gelände und eine Bewertung aller sich daraus ergebenden Belange für die Bauleitplanung. Daher ist nur ein Teilbereich des Plangebietes für die maximale Höhenentwicklung ausgelegt. Die übrigen Flächen werden auf eine Höhenentwicklung von rund 25,00 m über Gelände ausgelegt, so dass Lager, Kommissionierung und Produktion ein angemessenes Verhältnis erhalten können.

Für technische Aufbauten soll eine Überschreitung der festgesetzten Höhen möglich sein. Da im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ein Lager mit komplizierter Technik errichtet werden soll, ist von Anlagen auf dem Dach auszugehen. Diese sollen zur Wahrung des städtebaulichen Bildes aber mindestens 2,00 m Abstand zum Rand des Gebäudes einhalten und dürfen eine eigene Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Hierdurch wird die Wirkung der Aufbauten gegenüber einer Stellung am Gebäuderand oder höheren Aufbauten minimiert.

Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die mittlere Meeresspiegelhöhe Normal Höhennull (NHN). Daher entsprechen die vorgenannten Höhenangaben auch ca.-Angaben. Die entsprechenden Bezugspunkte sind in Form der kanaldeckelhöhen innerhalb und rund um das Plangebiet in der Planzeichnung als Referenzwerte angegeben. Ausgerichtet sind die Angaben zur Lage des entfallenden Teilstücks der Straße Im Haag.

Zur Darstellung der städtebaulichen Wirkung einer Planumsetzung wurden Fotovisualisierungen<sup>4</sup> aus der Umgebung erstellt. Diese zeigen auf, dass die Wirkung im Verhältnis zu den übrigen Baulichkeiten im Gewerbe- / Industriegebiet gering ist.

Als Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der baulichen Höhe die Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Mit der Regelung einer GRZ von 0,8 wird das Normhöchstmaß der BauNVO übernommen. Für Erschließungsflächen soll hingegen eine

---

<sup>4</sup> Planung1, Wittlich: Stadt Wittlich, Bebauungsplan WW-07-02 „Industriegebiet Wengerohr“, 2. Änderung, Fotovisualisierung, 25.03.2021

Überschreitung um bis zu 0,1 auf dann maximal 0,9 ermöglicht werden. Dies soll eine weitere Optimierung der Flächennutzung ermöglichen und die bestehende Industriegebietsfläche angemessener für die inneren Erschließungsmaßnahmen freigeben. Sich daraus gegenüber der bisherigen Planung ergebende Änderungen in Form einer möglichen Mehrversiegelung wurden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen werden im Vergleich zur rechtskräftigen Planung verändert. Zum einen rücken die Baugrenzen näher an die umlaufenden Verkehrsflächen. Hierdurch soll eine großzügigere Ausnutzung der Industriegebietsflächen vor dem Hintergrund einer optimierten Flächennutzung von Bestandsgebieten ermöglicht werden. Die gewählten Abstände von größtenteils 5,00 m zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche sind ausreichend, um die Wirkung der Bebauung in der Örtlichkeit auf den öffentlichen Raum zu minimieren. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften bei hohen Gebäuden zu größeren Abständen führen würden.

An den Anschlussstellen der Änderungsplanung an den rechtskräftigen Bebauungsplan südlich der bisherigen Trasse der Straße Im Haag, schließend die Baugrenzen an die dortigen festgesetzten Trassen wieder an bzw. berücksichtigen bestehende Gebäude bzw. sich im Bau befindliche Anlagen. Daher wird die überbaubare Fläche innerhalb des Änderungsbebauungsplans nicht geschlossen. Dies ermöglicht eine Vorhabenplanung, die den Geltungsbereich des Änderungsplans überschreiten kann. Dies betrifft zudem den Bereich des Änderungsplans, in dem die baulichen Höhen nur bis zu 25,00 m erweitert werden. Dort wo höhere bauliche Höhen möglich sein sollen, wird die überbaubare Fläche gegenüber den benachbarten Industriegebietsflächen klar abgegrenzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird in geringem Umfang ermöglicht. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, dass sich untergeordnete Bauteile unter weiterhin Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in die Grundstücksrandbereiche bewegen dürfen. Städtebauliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Da die Baugrenzen die Mindestabstände des Bauordnungsrechtes nicht unterschreiten, ist die Überschreitung dieser bauordnungsrechtlich unbedenklich.

### **Verkehrsflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen greifen einen Teil der Straße Im Haag auf und erweitern diese Fläche um die Bereiche, die für eine ordnungsgemäße Wendeanlage benötigt werden. Durch den Wegfall eines Teils der Straße Im Haag, wird diese zur Sackgasse.

Dort muss ein qualifizierter Wendebereich gegeben sein, insbesondere in Industriegebieten für entsprechende Fahrzeuge ausgelegt. Der Abgrenzung der Verkehrsfläche liegt eine ingenieurtechnische Planung zugrunde, welche zum Ausbau des Bereichs weiter differenziert wird. Für die Abgrenzung der Fläche ist die maximale Ausdehnung der Verkehrsfläche ausreichend. Mit der Wendeanlage kann die notwendige vollwertige Nutzung der verbleibenden Straße Im Haag als Sackgasse sichergestellt werden.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Maßnahmen, welche im Änderungsbebauungsplan verankert sind, wird den landespflegerischen Zielvorstellungen der Umweltprüfung entsprochen. Die Herleitung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Teilweise handelt es sich um die Übernahme von Regelungen aus der Ursprungsplanung, welche wiederum zum Teil modifiziert werden. Andere Regelungen entsprechen auch den aktuellen Zielvorgaben für die Bauleitplanung, welche sich die Stadt Wittlich in ihren zahlreichen Bebauungsplänen gegeben hat.

Die Details zu den Festsetzungen und deren Herleitung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Plangebiet befinden sich Leitungstrassen und Kanäle, die über das festgesetzte Leitungsrecht abgesichert werden. Die Aufnahme dieser Festsetzung wurde dadurch erforderlich, dass die im bisherigen Planungsrecht abgesicherte Straße Im Haag in Teilen zu Industriegebiet umgewandelt werden soll. Durch die Privatisierung der Fläche ist die dort befindliche Infrastruktur zu sichern, was durch das Leistungsrecht ermöglicht wird.

Neben der reinen Sicherung der Trassen, enthält die Festsetzung eine Regelung zum Freihalten eines angemessenen Arbeitsraumes für die Träger der Infrastruktur. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Reparaturen an den Kabeln, Leitungen und Kanälen möglich sind.

Zusätzlich zu den bestehenden Trassen wurde eine Trasse im östlichen Rand des Plangebietes bis zur Belinger Straße aufgenommen. Hier können Trassenalternativen verwirklicht werden, sofern die Aufrechterhaltung der Infrastruktur im Bereich der bisherigen Straße nicht zielführend sein sollte.

Ein Teil der gesicherten Flächen dient dem Zwecke der Sicherung einer Feuerwehrezufahrt zu dem benachbarten Grundstück. Diese Fläche verläuft am nördlichen Rand zu dem Grundstück Flur Nr. 9, Parzelle Nummer 108/30 in Verlängerung der festgesetzten öffentlichen

Verkehrsfläche bis zur westlichen Grundstücksgrenze des nördlich angrenzenden Grundstücks in einer Breite von ca. 10 m. Dies erfolgt zur Berücksichtigung der geltend gemachten Belange der Anlieger zur Erreichbarkeit ihres Betriebsgrundstücks durch die Feuerwehr infolge des Wegfalls einer öffentlichen Verkehrsfläche (Teileinziehung der Straße „Im Haag“, Parzelle Nr. 108/33).

### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aus dem vorliegenden Gutachten zum Schallschutz ergebe sich Festsetzungen, die als Modifikation der bisherigen Steuerung im rechtskräftigen B-Plan zu verstehen sind. Die aufgenommenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) geben den Betrieben eine Leitschnur, welche Emissionen möglich sind ohne dass die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes beeinträchtigt werden. Die Festsetzung bleibt damit bei der Steuerung eines Einfügens der Nutzungen in die Umgebung.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als konkret verortete Bestimmung sind Baumpflanzungen im Geltungsbereich definiert. Die Standorte wurden aus den landespflegerischen Zielvorstellungen übernommen. Sie dienen der lokal direkten Kompensation der festgesetzten baulichen Höhe und Gliederung des Gebietes in der Nahwahrnehmung.

Als weitere Regelung wird eine Baumpflanzung in Zuordnung zum Anlegen von Stellplätzen festgesetzt. Diese Maßnahme ist nicht konkret verortet.

Die Details zu den Festsetzungen und deren Herleitung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen**

Für die getroffenen Maßnahmen und grünordnerischen Vorgaben wird eine konkrete Zuordnung festgesetzt. Diese bezieht auch externe Maßnahmen mit ein, die sich aus der Eingriffsbilanzierung ergeben. Sie beziehen sich auf das Ökokonto der Stadt Wittlich.

Die Details zu den Festsetzungen und deren Herleitung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Reklame und Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen für Reklame und Werbeanlagen werden übliche Werbeanlagen gesteuert. Die Aufnahme dieser Regelungen ist insbesondere erforderlich, da durch die bauliche Höhe, welche der Änderungsbebauungsplan ermöglicht, eine unverhältnismäßige

---

Auswirkung von Werbung auf die Umgebung ausgehen könnte. Daher werden entsprechende Anlagen durch diese Festsetzungen in Ihrer Gesamtwirkung gesteuert.

Neben den gestalterischen Vorgaben wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei den in Bezug genommenen Werbeanlagen nur um solche an der Stätte der Leistung handelt. Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung (z.B. Video-Walls) sind in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung explizit ausgeschlossen.

### **Fassadengestaltung**

Bei den im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung handelt es sich um Regelungen, die die Erscheinung des Bauvolumens bei Vollausschöpfung der Zulässigkeiten des Maßes der baulichen Nutzung abmildern sollen. Mit einem hohen Hellbezugswert und einer angemessenen totalen solaren Rückstrahlung (TSR) kann die Wirkung des Baukörpers abgeschwächt werden. Die Fassade kann sich besser in die umgebende Struktur und vor den Horizont einbinden. Daher dienen die Regelungen der Gestaltung aber gleichzeitig auch dem ordnungsgemäßen einbinden des Bauvolumens in die Landschaft.

### **Straßenraumgestaltung**

Mit den Festsetzungen der Straßenraumgestaltung sind die Maßnahmen zu verstehen, die dazu führen, dass man vom öffentlichen Straßenraum aus die wenig ansehnlichen Dinge abgeschirmt gestaltet. Dazu zählen Mülltonnen und Container, Lagerbereiche, etc.

### **Gestaltung der unüberbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die Planung enthält eine Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, um eine klare Vorgabe zur abschließenden Gestaltung des gesamten Grundstückes vorzugeben.

## **7.3. Hinweise**

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf. Es handelt sich allerdings um solche Hinweise, die mit dem Regelungsgehalt des Bebauungsplans in engem Zusammenhang stehen. Allgemeine Hinweise auf Gesetze, Normen und Richtlinien befinden sich teilweise im Umweltbericht sowie in der Begründung zum Bebauungsplan.

Als weitere Funktion weisen die Hinweise auf externe Ausgleichsmaßnahmen hin, welche nicht Gegenstand von Festsetzungen, sondern von Vertragsausgleichsmaßnahmen sind. Sie werden benannt und sollen so in direkte Verbindung mit der Planurkunde gebracht werden.

## 8. Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Zuge des bisherigen Verfahrens zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die behördlichen Hinweise sowie die privaten Belange der Einwohner und Nachbarn sowie die weiteren Planungsabsichten der Stadt Wittlich.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich Anregungen, die zu Anpassungen an den grünordnerischen Steuerungen führten. Zudem wurde zur Verdeutlichung der Nahwirkung des Bebauungsplans eine Zusammenstellung von Standorten mit Fotovisualisierungen ausgearbeitet. Hieraus ist zu erkennen, dass eine Anpassung an der Planung nicht erforderlich wird. Nachbarliche Belange wurden im Zuge der Behandlung in den städtischen Gremien einer ersten Abwägung unterzogen.

Aufgrund einer fachlichen Anregung wurde die Größe der Wendeanlage angepasst. Zudem wurden einige kleinere Anpassungen und Detaillierungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen, die zur ordnungsgemäßen Steuerung des Bebauungsplans beitragen.

Im Zuge der förmlichen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gab es nur wenige Anregungen, die zu einer Bewertung durch die Gremien führen. Anpassungen an der Planung sind nicht erforderlich. Es handelt sich in einigen Fällen lediglich um redaktionelle Korrekturen, die den Regelungsgehalt des Bebauungsplans nicht verändern.

Im Falle einiger Anregungen handelt es sich um Wiederholungen von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung. Diese wurden bereits behandelt und führten auch zu Beschlüssen über deren Würdigung. Ergänzend wurde das Thema der Verschattung umgebender Bereiche untersucht. Ein bauplanungsrechtlicher Konflikt ist demnach nicht zu erwarten.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung ergingen keine Anregungen, die zu Anpassungen an der Planung führen.

Nach Abschluss der Verfahren handelt es sich vorliegend um eine in sich abgewogene Planung, für die alle Anregungen beachtet und gewichtet wurden.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich		31.464	100,00
GI	Industriegebiete	30.235	96,09
	<i>Davon überbaubar</i>	26.273	86,89
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	1.229	3,91

**Stadtverwaltung Wittlich**  
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

Im Auftrag

---

HANS HANSEN

Wittlich, den