

Stadt Wittlich



Bebauungsplan WW-07-02

„Industriegebiet Wengerohr“

2. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

03. Februar 2022

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Umweltbelange	4
3.1.	Naturschutz und Landespflege	4
3.2.	Artenschutz.....	5
3.3.	Landschaftsbild.....	5
3.4.	Immissionsschutz	5
4.	Abwägung	6
4.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB	6
4.2.	Offenlage gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB	8
5.	Planungsalternativen	10
6.	Fazit	10

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 öffentliche Auslegung 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.

3. Umweltbelange

Zur Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht¹ 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.

3.1. 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. Aus der Bewertung ergeben sich keine naturschutzfachlichen und umweltrelevanten Eingriffe, die

¹ 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

über die Planung selbst sowie die Definition von internen und externen Maßnahmen nicht zu behandeln wären. Es verbleiben keine Defizite.

Die Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

3.2. 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 Umweltprüfung abgehandelt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG erfüllt.

Die Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

3.3. 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.

3.4. Immissionsschutz

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung² durchgeführt, da die Änderung 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) fallenden öffentlichen Verkehrsfläche mit nun erfolgter Zuordnung zum Industriegebiet musste die Flächenzuordnung und IFSP-Einteilung neu vorgenommen werden. Die Kontingente sind demnach auf eine größere Fläche neu auszurichten gewesen. 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

² Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans WW-07-02, 11.06.2021

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.

4. Abwägung

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs. 7 vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ sind. Hierzu wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage die städtebauliche Planung von der Stadt Wittlich vorgestellt und um die Abgabe von Hinweisen, Anregungen und Bedenken gebeten. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen.

4.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben 26 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben:

Bei der überwiegenden Zahl der vorgebrachten Stellungnahmen wurde kein Beschluss erforderlich. Die übrigen Stellungnahmen machten in der Regel lediglich redaktionelle Anpassungen erforderlich und werden im Folgenden kurz wiedergegeben. Sie sorgten sämtlich nicht für die Änderung oder Anpassung der Planung.

Von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich ergingen einige formale Hinweise, so u.a. zum Verfahrensablauf und notwendigen vertraglichen Regelungen. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zum Klärungsbedarf der Abbuchungsverteilung von drei verschiedenen Ökokonten hat sich nach Prüfung der Stadt als richtig erwiesen und wurden entsprechende geändert und in die Dokumente eingearbeitet. Blinkende oder blendende Bewerbung wurde aus naturschutzfachlicher Sicht ausgeschlossen und in den Festsetzungen in „unzulässig“ geändert. An der kritisierten Pflanzliste mit nicht nur heimischen Arten wird weiter festgehalten. Die Stadtwerke Wittlich hatten angeregt, für die Grünflächen stadtklimaverträgliche Arten gemäß der Liste der GALK vorzuschlagen. Der Stadt Wittlich ist eine funktionierende und dauerhaft „überlebende“ innergebietliche Durchgrünung wichtiger als die Auswahl heimischer Arten. Der Anregung, nicht genutzte Flächen zu begrünen, wurde stattgegeben und die Festsetzung „Gestaltung der unbebauten Fläche

bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)“ ergänzt. Die Stadt wird die Meldung der Kompensationsmaßnahmen an entsprechende Eintragungsstelle vollziehen.

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle verweist in ihrer Stellungnahme auf die Möglichkeit für grundstücksbezogene Historische Recherchen und Bewertungen private Fachunternehmen zu beauftragen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier auf die Belange des Denkmalschutzes war bereits in den Unterlagen des Bebauungsplans enthalten.

Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier und die Stadtwerke Trier, Versorgungs-GmbH verwiesen beide in ihren Stellungnahmen auf im Plangebiet vorhandene Leitungen und Trafostation sowie den einzuhaltenden Schutzabstand. Die Trassenführungen wurden bereits in der Planung berücksichtigt und ein entsprechender Schutzstreifen/Abstand bei der Abgrenzung des Leitungsrechts wurde eingehalten.

Aus der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen eingereicht:

In zwei Anwaltsschreiben wurde dargestellt, dass durch die geplante Teileinziehung der Straße „Im Haag“ und ihre Umwandlung in eine Sackgasse die verkehrliche Zugänglichkeit der benachbarten Gewerbebetriebe stark beeinträchtigt wird. Zudem wurde angemerkt, dass sich die Verkehrsbelastung in dieser Straße auf Grund der Sackgasse verdoppeln wird und somit die Zufahrt zu den benachbarten Betrieben nochmals erschwert. Die Straße „Im Haag“ verbleibt als eine öffentliche und gewidmete Straße mit Wendeanlage, die eine gesicherte und geordnete Erschließung aller Anlieger ermöglicht. Daher wurde an der Planung weiterhin festgehalten.

Des Weiteren wurden in einem der beiden Anwaltsschreiben die Angaben zu Gebäudehöhen und Abstandsflächen kritisiert und eine erdrückende Wirkung durch Umzingelung der Nachbargrundstücke unterstellt. Man ging davon aus, dass ein 50 m hohes Gebäude mit einem Grenzabstand von nur 5 m realisiert werden sollte. Aus den textlichen Festsetzungen wurden jedoch anwaltlich falsche Rückschlüsse gezogen. Die erforderlichen Abstände ergeben sich aus dem Bauordnungsrecht. Es gilt die ordentlich nachzuweisende Abstandsfläche. Daher kann im Abstand von 5 m zum Nachbarn keine 50 m hohe Bebauung realisiert werden. Wenn die volle bauliche Höhe ausgenutzt werden soll, muss der Abstand größer sein. Diesem Umstand wird der Bebauungsplan in vollem Umfang gerecht.

Im selben Anwaltsschreiben wurde angemerkt, dass die geplanten baulichen Anlagen die PV-Anlage des Nachbarn verschatten werden. Nach eingehender Prüfung ist zu sagen, dass durch Ausnutzung der geplanten neuen baulichen Höhe ein Teilbereich der PV-Anlage des Nachbarn ab den Nachmittagsstunden verschattet würde. Der Großteil der Anlage auf dem südlichen Gebäude des Nachbarn würde hingegen nicht verschattet werden. Für die ertragreiche Nutzung einer PV-Anlage besteht jedoch kein Anspruch, da es sich nicht um eine gewerbliche Hauptnutzung des Grundstücks im Sinne des geltenden Bebauungsplans handelt. Daher wird weiterhin an der Planung festgehalten.

Ein Bürger äußerte Bedenken zur Sichtbeeinträchtigung durch die Realisierung des geplanten Hochregallagers und dessen störenden Einfluss auf das Landschaftsbild, vor allem auch aus den oberen Stockwerken von Privathäusern aus. Bei der Bewertung der Eingriffe in Landschafts- oder Ortsbild sind jedoch nicht die individuellen Aussichten zu bewerten, sondern die Aussichten, die sich der breiten Bevölkerung bieten. Insoweit wurden nur öffentlich zugängliche Räume wie Straßen, Grünflächen oder die durch Wege erschlossene Landschaft zur Bewertung herangezogen. Eine Fotosimulation, deren Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden, kommt zu dem Ergebnis, dass die Wirkung des neuen Gebäudes als gering erscheint.

4.2. Offenlage gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage haben 20 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Bei der überwiegenden Zahl der vorgebrachten Stellungnahmen wurde kein Beschluss erforderlich.

Die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich verweist in ihrer Stellungnahme auf redaktionelle Anpassungen, die entsprechend bearbeitet wurden. Die Untere Naturschutzbehörde kritisierte in den textlichen Festsetzungen die Auflistung des Lederhülsenbaumes in der Anpflanzliste, da dieser auf der grauen Liste potentiell invasiver Arten aufgeführt ist. Die ökologischen Nachteile durch Invasion ergeben sich v.a. bei einem massierten Einsatz des fruchttragenden Lederhülsenbaumes (*Gleditsia triacanthos*) im Offenland und entlang von Bächen / Flüssen. Die Sorte "H Skyline" hat hingegen nur selten einen Fruchtansatz und zudem kann der Baum in Einzelstellung innerhalb bebauter Siedlungsfläche verwendet werden. Daher wurde die Anregung nicht übernommen. Entsprechend dem Hinweis den Bebauungsplan in das landesweite KomOn-ServicePortal (KSP) eintragen zu lassen wurde stattgegeben. Der Bandschutz verwies darauf, dass die öffentliche Verkehrsfläche „Im Haag“ Teil der Feuerwehrumfahrt ist und diese öffentlich-rechtlich gesichert werden soll (Baulast). Für das

Bebauungsplanverfahren war dies allerdings noch nicht relevant. Die Unterflurhydranten „Im Haag“ sind weiterhin in der durch Leitungsrecht gesicherten Fläche enthalten.

Das Vermessungs- und Katasteramt wies auf eine veraltete Plangrundlage hin. Die Liegenschaftskarte wurde in der aktuellen Fassung hinterlegt und die geänderten Flurstückbezeichnungen in der Begründung redaktionell angepasst. Die Bestimmtheit der planerischen Festsetzungen änderte sich durch die redaktionelle Aktualisierung des Katasters jedoch nicht.

Der Zweckverband Wasserversorgung, Eifel-Mosel wies in der Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet vollständig innerhalb des Wassereinzugsgebietes der Anlage „Brunnen 2 Wengerohr“ liegt und an die 50 Tageslinie der Gewinnungsanlage grenzt. Die 50-Tageslinie kennzeichnet in Wasserschutzgebieten die Abgrenzung der Zone II von der Fassungsanlage (Zone I) und stellt somit einen wichtigen Aspekt bei der Sicherstellung des Schutzes vor wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet dar. Da der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wassereinzugsgebieten hohen Anforderungen unterliegt, sollte dies bei der Planung berücksichtigt werden. Die Rahmenbedingungen der Bebauung werden durch den Bebauungsplan nicht hinsichtlich wassergefährdender Stoffe geändert.

Der Hinweis der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier auf die Belange des Denkmalschutzes war bereits in den Unterlagen des Bebauungsplans enthalten.

In den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, SWT Stadtwerke Trier und Creos Deutschland GmbH wurde auf Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen im Plangebiet hingewiesen. Die Trassenführungen wurden bereits durch eingetragenes Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert. Eine konkrete Sicherung sollte jedoch anschließend über Baulast, Vertrag oder Dienstbarkeit erfolgen.

Die Stadtwerke Wittlich verwiesen in ihrer Stellungnahme auf den ersten Baum in der Straße „Zur schwarzen Brücke“ südöstlich des Flurstücks 108/2 im Bereich der Trasse des Schmutzwasserkanals mit der Gefahr von Wurzeleinwuchs. Sofern im Zuge der Umsetzung vor Ort der Verdacht besteht, dass Wurzelschäden entstehen könnten, werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Anwaltsschreiben als Stellungnahme ein:

Das erste Anwaltsschreiben ist gleichlautend mit den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Inhaltlich beschäftigt sich die Stellungnahme mit der geplanten Teileinziehung der Straße „Im Haag“ und ihre Umwandlung in eine Sackgasse. Die

verkehrliche Zugänglichkeit der benachbarten Gewerbebetriebe sei stark beeinträchtigt. Da die Straße „Im Haag“ als eine öffentliche und gewidmete Straße mit Wendeanlage, die eine gesicherte und geordnete Erschließung aller Anlieger ermöglicht, verbleibt, wurde hier genau wie in der frühzeitigen Beteiligung an der Planung festgehalten.

In der zweiten anwaltlichen Stellungnahme wird ebenso wie in der frühzeitigen Beteiligung auf die Umzingelnde Wirkung und die Verschattung der PV-Anlage des Nachbarn sowie auf eine mangelhafte Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und Einwände bei der Abwägung hingewiesen. Seitens der Plangeberin wurden die Anregungen gewürdigt, entsprechende Nachweise erbracht und Bewertungen vorgenommen, die eine abgewogene Entscheidung ermöglichen. Daher wurde weiterhin an der Planung festgehalten.

5. Planungsalternativen

Im Zuge des Planverfahrens wurden alternative Regelungen zur baulichen Höhe, zur Gestaltung und zur Standortfrage erörtert. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Bürgerversammlung vom August 2020 zu verweisen, wo alle Alternativen Überlegungen auch im Zuge der Beteiligung mit den Bürgern besprochen wurden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die bauliche Höhe lediglich durch eine deutlich höhere Flächeninanspruchnahme zu kompensieren wäre. Hierzu ist der Standort nicht geeignet. Die Höhe ist durch die Vorprägung durch zwei Hochregalläger allerdings verträglich. Daher wurden bestmöglich Maßnahmen ergriffen, um die Verträglichkeit abzusichern.

6. Fazit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan WW-07-02 „Industriegebiet Wengerohr“, 2. Änderung hat die Stadt Wittlich die zu beachtenden Belange zusammengestellt und geprüft. Die Abwägung aller vorgetragenen Stellungnahmen ist umfänglich dargestellt.

Aus Sicht der Stadt Wittlich stehen nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß Baugesetzbuch keine Belange einer Realisierung der Planung entgegen. Negative Auswirkungen werden durch die getroffenen Festsetzungen beschränkt. Die Planungen können zeitnah umgesetzt werden. Die Stadt beschließt daher den Bebauungsplan als Satzung.