



## Bebauungsplan WW-07-03

*„Industriegebiet Wengerohr“*

### *3. Änderung*

## Begründung

### SATZUNG

13. Dezember 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

<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>5</b>
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	6
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	6
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>7</b>
6.1.	Naturschutz und Landespflege .....	7
6.2.	Artenschutz.....	8
6.3.	Landschaftsbild.....	8
6.4.	Immissionsschutz .....	8
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte</b> .....	<b>9</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
7.3.	Hinweise .....	10
<b>8.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Im Wittlicher Stadtgebiet soll der Bebauungsplan WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ zum 3. Mal geändert werden. Im betroffenen Teilbereich soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die sich den aktuellen Erfordernissen einer betrieblichen Grundstücksnutzung anpasst. Ziel der Planänderung ist die Aufgabe eines bestehenden, aber nicht benötigten Lärmschutzwalls und die Umwandlung in Industriegebietsfläche. Dabei soll der im geltenden Bebauungsplan WW-07-00 dargestellte Lärmschutzwand einer schmalen Lärmschutzwand weichen und so Platz für Parkplatzflächen und die Errichtung einer Nebenanlage zur Stromversorgung im Gebiet liefern.

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

## 2. Verfahren

### Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Nachverdichtung des Innenbereiches durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, da das Plangebiet mit einer Flächengröße von 1.537 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und keine Vorhaben zugelassen werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Dennoch werden die Umweltbelange ausreichend erfasst und in einem Fachbeitrag Umweltbelange<sup>1</sup> bewertet.

### Aufstellungsbeschluss

In seiner Sitzung am 17.05.2022 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich beschlossen den Bebauungsplan WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“, zum 3. Mal zu ändern.

### Beteiligungsverfahren

In seiner Sitzung vom 17.05.2022 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich den Entwurf des Bebauungsplans WW-07-03 „Industriegebiet Wengerohr“, 3. Änderung 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 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 18.07.2022 bis einschließlich 22.08.2022. Die

---

<sup>1</sup> Högner Landschaftsarchitektur, Minheim: Bebauungsplan der Stadt Wittlich WW-07-03 „Industriegebiet Wengerohr – 3. Änderung“ Fachbeitrag Umweltbelange, 13.12.2022

Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2022 um Stellungnahme gebeten.

### Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 13.12.2022 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

## 3. Das Plangebiet

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Industriegebiet des Wittlicher Stadtteils Wengerohr unmittelbar am Kreuzungsbereich der beiden Straßen „Zur Schwarzen Brücke“ und „Werkstraße“. Es beinhaltet die gesamte Fläche des Lärmschutzwalls und den nach Rechtskraft des Bebauungsplans WW-07-02 im Februar 2022 verbleibenden im Norden anschließenden Grünstreifen. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 1.537 m<sup>2</sup> die Flurstücke Nr. 127/1 und 127/5 (teilweise) der Gemarkung Bombogen, Flur 9. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1 Überlagerung Geltungsbereich WW-07-03 mit rechtskräftigem B-Plan WW-07-00

### 3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als begrünter Lärmschutzwall und verkehrsbegleitende Grünfläche genutzt.

### 3.3. Derzeitige Planungssituation

Aktuell befindet sich das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan WW-07-00 „Industriegebiet Wengerohr“ der Stadt Wittlich. Dort stellt es einen kleinen Teilbereich dar, der als begrünter Lärmschutzwall und Grünfläche festgesetzt ist.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den im Änderungsbereich vorhandenen aber nicht benötigten Lärmschutzwall abzutragen und das Grundstück in Industriegebietsfläche umzuwandeln. Dabei orientiert sich das Konzept an dem Erfordernis dem vorhandenen Betrieb eine optimierte bauliche Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Betriebsfläche zu ermöglichen.

Auf Grund der aktuellen Betriebserweiterungen soll zukünftig die Fläche zum Bau einer neuen Strom-Übergabestation und betrieblich genutzten PKW-Stellplätzen dienen. Ein Umbau der vorhanden alten Trafostation, die sich direkt südlich des Walls auf dem Werksgelände befindet, wurde als Alternative zu einem Neubau geprüft. Da jedoch eine Möglichkeit zur Stromverstärkung aktuell nicht gegeben und die verbaute Technik veraltet ist, kann die benötigte Stromversorgung des Betriebes nur durch den Neubau einer entsprechenden Trafostation gewährleistet werden. Es wird eine neue Mittelspannungstrasse vom Umspannwerk Wittlich zu dem Standort verlegt, was auch eine größere Übergabestation erforderlich werden lässt. Die Lage als Ersatz am Standort der alten Station scheidet aus, weil die Unterbrechungszeiten zu groß wären und der Platz an der Stelle nicht ausreichen würde. Für eine Ertüchtigung der alten Anlage ist die Technik zu alt und das Gebäude ebenfalls zu klein.

Die Umsetzung des Bauvorhabens sieht vor, den Lärmschutzwall abzutragen. Laut dem Schalltechnischen Gutachten<sup>2</sup> kann der Wall entfallen, wenn die Fläche dem angrenzenden Betrieb zugeordnet wird, oder durch eine Lärmschutzwand ersetzt werden und so die nächtlichen Richtwerte am nächstgelegenen Immissionsort einhalten.

---

<sup>2</sup> Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz: Gutachten zum Bebauungsplan WW-07-03 „Industriegebiet Wengerohr“, 3. Änderung der Stadt Wittlich, 28.04.2022)

Nach Abtragen des Walls können hier auch Stellplätze errichtet werden, die nach derzeitigem Konzept dem angrenzenden Betrieb zugeschlagen werden sollen. Das öffentliche Grundstück soll dazu veräußert werden.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung stehen die bisherigen Erschließungsstraßen zur Verfügung. Stellplätze können an die Straße zur Schwarzen Brücke angebunden werden, wenn dies neben der internen Erschließung auf dem Werksgelände erforderlich werden sollte. Bei Errichtung einer Trafostation ist diese aus dem öffentlichen Straßenraum sowie vom Werksgelände aus erreichbar.

#### **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. Für den Bau der neuen Trafos wird zudem eine neue Zuleitung aus dem Umspannwerk Wittlich an den Standort verlegt. Es handelt sich sodann um eine Nebenanlage zur Versorgung des Gebietes.

### **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 Zielen der 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 das Plangebiet als Industriegebiet aus. Daher ist der Flächennutzungsplan nicht zu ändern. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

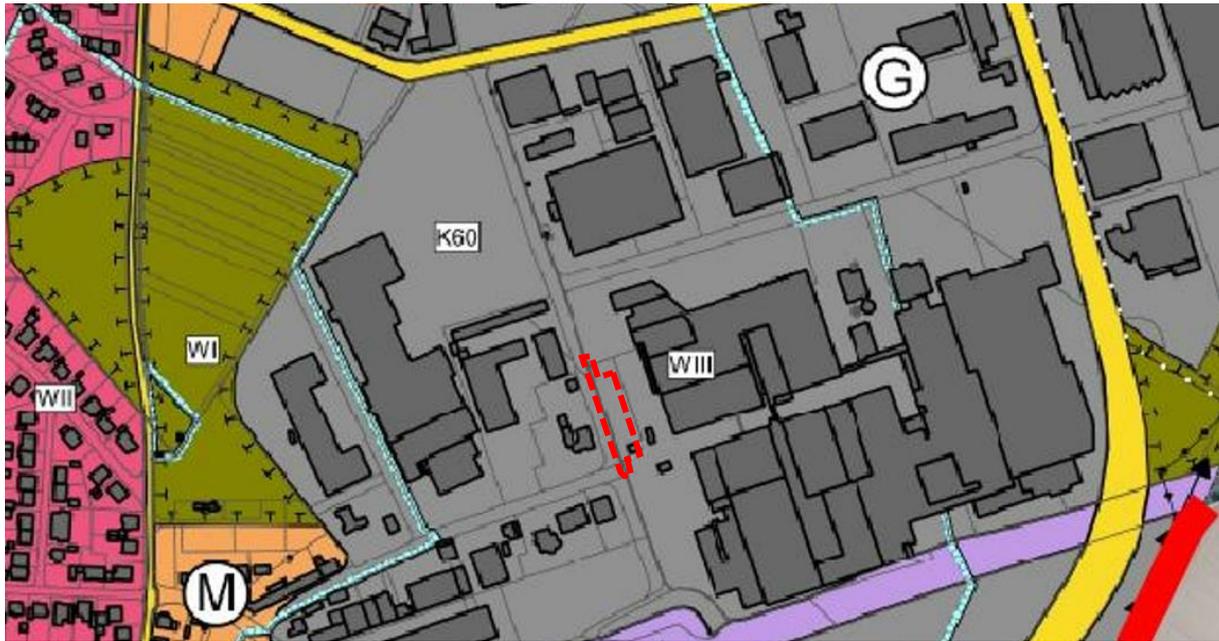


Abbildung 2: Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich (2006)

## 6. Umweltbelange

Da die Aufstellung des Bebauungsplans WW-07-03 im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung zum Verfahren. Eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dennoch erforderlich. Zur Planung wird ein Fachbeitrag Umweltbelange<sup>3</sup> erarbeitet. Das Gutachten macht Vorschläge für 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 Fachbeitrag Umweltbelange zu entnehmen.

### 6.1. Naturschutz und Landespflege

Aus dem Fachbeitrag Umweltbelange 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.

<sup>3</sup> Högner Landschaftsarchitektur, Minheim: Bebauungsplan der Stadt Wittlich WW-07-03 „Industriegebiet Wengerohr – 3. Änderung“, Fachbeitrag Umweltbelange, 13.12.2022

Hieraus ergeben sich keine Belange, die über die Planung selbst sowie die Definition von Maßnahmen nicht zu behandeln wären.

Die Details können dem Fachbeitrag Umweltbelange entnommen werden.

## **6.2. Artenschutz**

Im Zuge einer Prüfung des Plangebietes zu Beginn der Planung ergaben sich geringe Potenziale für den Artenschutz. Ein durch den Bebauungsplan ausgelöster Tatbestand nach dem BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Die Details können dem Fachbeitrag Umweltbelange entnommen werden.

## **6.3. Landschaftsbild**

Auf das Landschaftsbild hat die Planung keine Auswirkungen. Im direkten lokalen Umfeld entfällt durch die Umsetzung der Planung eine begrünte Fläche. Im weiteren Zusammenhang ist die Fläche hingegen nur bedingt wahrzunehmen. Da keine Bebauung durch Hauptgebäude zulässig ist, werden auch keine Auswirkungen durch Bebauung erwartet. Es wurden zudem grünordnerische und gestalterische Maßnahmen aufgenommen.

Die Details können dem Fachbeitrag Umweltbelange entnommen werden.

## **6.4. Immissionsschutz**

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>4</sup> durchgeführt, da der vorhandene Lärmschutzwall abgetragen und der gesamte Änderungsbereich in Industriegebietsfläche umgewandelt werden soll.

Auf Grundlage der neuen Parameter des Änderungsbebauungsplans wurden für den nächstgelegenen Immissionsort die Beurteilungspegel neu berechnet. Um die Richtwerte eines Gewerbegebietes zur Nachtzeit einzuhalten, wurde als möglicherweise erforderliche Maßnahmen, die Errichtung einer 2,00 m hohen und 65 m langen Lärmschutzwand entlang der Straße „Zur Schwarzen Brücke“ empfohlen. Dadurch werden die Richtwerte am Immissionsort um 10 dB unterschritten. Die Systematik der Immissionssteuerung wird dadurch nicht verändert, nur an die neue Flächenabgrenzung und Nutzung angepasst. Diese Empfehlung wird in den Bebauungsplan übernommen. Sie gilt für den Fall, dass die Fläche nicht mit anteiligen Emissionskontingenten belegt werden kann. Sofern die Fläche vom angrenzenden Betrieb in Nutzung genommen wird, könnte auch ein Verträglichkeitsnachweis

---

<sup>4</sup> Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz: Gutachten zum Bebauungsplan WW-07-03 „Industriegebiet Wengerohr“, 3. Änderung der Stadt Wittlich, 28.04.2022)

über die Kontingente erfolgen. Zur Absicherung wird hingegen die vorgeschlagene Lärmschutzwand aufgenommen.

Die Details können dem Schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

## **7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte**

### **7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet festgesetzt. Damit wird die Nutzungsart des angrenzenden Werksgeländes übernommen. Die Detaillierung der Festsetzung orientiert sich an der 2. Änderung des Bebauungsplans (WW-07-02).

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Als Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Mit der Regelung einer GRZ von 0,8 wird das Normhöchstmaß der BauNVO übernommen. Für Erschließungsflächen soll hingegen eine Überschreitung um bis zu 0,1 auf dann maximal 0,9 ermöglicht werden. Dies soll eine Optimierung der Flächennutzung ermöglichen und die Industriegebietsfläche angemessener für die inneren Erschließungsmaßnahmen freigeben.

#### **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Regelungen zu Stellplätzen und Garagen stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch baustrukturell in Erscheinung tretende Anlagen sicher. Gleichzeitig wird durch den Abstand von Garagen zur Verkehrsfläche eine hinreichende Sicherheit zur Einsehbarkeit des Verkehrs und eine Aufstellfläche für PKW möglich.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche im Änderungsbebauungsplan verankert sind, entsprechen den landespflegerischen Zielvorstellungen des Fachbeitrages Umweltbelange. Die Herleitung der Maßnahmen ist diesem Fachbeitrag zu entnehmen.

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

Aus dem vorliegenden Gutachten zum Schallschutz ergibt sich die Festsetzung, die als Ersatz des bisherigen Lärmschutzwalls im rechtskräftigen B-Plan zu verstehen ist. Die erforderlichen Rahmenbedingungen für mögliche Ausnahmen sind ebenfalls definiert.

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

Es werden Baumpflanzungen in Zuordnung zum Anlegen von Stellplätzen festgesetzt. Diese Maßnahme ist nicht konkret verortet. Sie dient der lokal direkten Kompensation und Gliederung des Gebietes in der Nahwahrnehmung.

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

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

Für die getroffenen Maßnahmen wird eine konkrete Zuordnung festgesetzt. Die Details zu den Festsetzungen und deren Herleitung sind dem Fachbeitrag Umweltbelange zu entnehmen.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Reklame und Werbeanlagen**

Die Bauordnungsrechtliche Festsetzung Reklame und Werbeanlagen bleibt im Änderungsbebauungsplan gleich.

Mit den Festsetzungen für Reklame und Werbeanlagen werden übliche Werbeanlagen 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.

### **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.

## **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 Fachbeitrag Umweltbelange 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.

Nach Abschluss der Verfahren handelt es sich vorliegend um eine in sich abgewogene Planung, für die alle Anregungen beachtet und gewichtet wurden. Die Beteiligung führte nicht zu Änderungen an der Planung, die eine Wiederholung des Verfahrens zur Folge hätten. Es erfolgten lediglich kleinere redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen von Hinweisen. Es ergingen zudem keine Anregungen, welche zurückgewiesen wurden.

### 9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich		1.537	100
GI	Industriegebiete <i>davon überbaubar</i>	1.537 0	100 0

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

Im Auftrag

---

HANS HANSEN

Wittlich, den