

STADT WITTLICH

Bebauungsplan W-83-00 "Oberstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung Stand 15.09.2022 Satzungsausfertigung





<u>Inhaltsverzeichnis</u>

1.	Anla	Anlass und Ziele der Planung				
2.	•					
3.	Bes	Bestandssituation				
	3.1.	Abg	grenzung des Plangebietes	5		
	3.2.	Vor	handene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6		
	3.3. Bes		stehende Erschließung	6		
	3.4.	Pla	nungsrechtliche Situation	6		
	3.4	.1.	Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	6		
	3.4	.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	6		
	3.4	.3.	Vorhandene Bebauungspläne	6		
	3.5.	Der	nkmalschutz	7		
	3.6.	Sch	utzgebiete/-objekte	8		
	3.7.	Bes	sitz- und Eigentumsverhältnisse	9		
4.	Planungskonzeption					
	4.1.	Pla	nung	9		
	4.2.	Bra	ndschutz	13		
	4.3.		inkinderspielplatz			
	4.4. Bestandsleitungen					
	4.5. Ver- und Entsorgung		- und Entsorgung			
	4.5	.1.	Medienseitige Erschließung			
	4.5	.2.	Elektrische Versorgung	14		
	4.6.	Sch	mutz- und Regenwasserentwässerung	14		
	4.6	.1.	Trinkwasserversorgung	14		
	4.6	.2.	Löschwasser	14		
5.	Beg	gründ	dung der Planinhalte	15		
			der baulichen Nutzung			
	5.2.	Maí	3 der baulichen Nutzung			
	5.2	.1.	Grundflächenzahl (GRZ)			
	5.2	.2.	Geschossflächenzahl (GFZ)			
	5.2.3.		Höhe baulicher Anlagen			
	5.2	.4.	Zahl der Vollgeschosse	18		
	5.3.		weise, überbaubare Grundstücksfläche			
	5.4.		penanlagen, Stellplätze und Garagen			
	5.5.		urschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § IGB)			
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)21					
	6 1	Dad	chaestaltuna	21		

	6.2.	Müllbehälter	21			
7.	Um	weltbelange	21			
	7.1.	Abiotische Plangrundlage	22			
	7.2.	Biotische Plangrundlagen	23			
	7.3.	Überregionale Fachplanungen, Schutzgebiete und Informationsgrundlagen	23			
8.	Hin	weise und Empfehlungen	24			
	8.1.	Schutz des Bodens	24			
	8.2.	Baugrunduntersuchungen	25			
	8.3.	Altlasten	25			
	8.4.	Radonpotenzial	25			
	8.5.	Bodendenkmalpflegerische Belange	26			
	8.6.	Pflanzungen	26			
	8.7.	Regenerative Energien	26			
	8.8.	Innergebietlicher Lärmschutz	26			
	8.9.	Bestehende Telekommunikationsleitungen	27			
9.	We	sentliche Auswirkungen der Planung	28			
	9.1.	Städtebauliche Auswirkungen	28			
	9.2.	Verkehrliche Erschließung	28			
	9.3.	Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung .	29			
	9.4.	Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	29			
10	10. Planungsalternativen					

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich zwischen Neustraße und Oberstraße ist die Aufstellung des Bebauungsplans W-83-00 "Oberstraße" vorgesehen. Das Plangebiet liegt in einem bereits beplanten Bereich in zentraler Lage von Wittlich.

Für das Plangebiet wurde 1994 der Bebauungsplan W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn" aufgestellt, mit dem Ziel, die städtebauliche Situation im Geltungsbereich abzubilden sowie langfristig bauplanungsrechtlich zu sichern und zu ordnen.

In den vergangenen 30 Jahren wurden etwa 30 (Kleinst-) Parzellen zu dem heutigen Projektareal "Oberstraße" zusammengefasst. Der Eigentümer des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks beabsichtigt nun, im hinteren Bereich der Neustraße, der Oberstraße sowie entlang der Straßenflucht der Oberstraße insgesamt 4 Mehrfamilienhäuser im Sinne der Nachverdichtung zu errichten. Nach dem aktuellen Planungsrecht ist an dieser Stelle bereits eine Bebauung möglich. Diese bildet jedoch den zwischenzeitlich abgerissenen kleinteiligen Gebäudebestand mit maximal drei Vollgeschossen ab.

Es werden künftig vorhabenorientiert Baufenster in einem Urbanen Gebiet (MU) festgesetzt. Die vorliegende Planung hat eine Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten und damit eine situationsgerechte Ausnutzung des Planareals zum Ziel.

Die vorhandene Baulücke an der Oberstraße ist nicht alleine als unbebautes Grundstück zu bewerten, sondern auch als eine signifikante Unterbrechung des innerstädtischen Bebauungszusammenhangs, denn das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen, aus.

Da die Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnstandorten ungebrochen ist, soll das Gelände nun zu Wohnzwecken nachgenutzt werden. Dabei soll nicht alleine die straßenseitige Ansicht durch ein ansprechendes mit Öffnungen durchsetztes Fassadenbild wiederhergestellt, sondern auch Wohnraum im zentralen Grundstücksbereich geschaffen werden. Der geschlossene Charakter der umliegenden Bebauung wird unter Berücksichtigung notwendiger Feuerwehrzufahrtsflächen durch die Planung aufgegriffen.

Folglich ist die städtebauliche Ordnung für den hier beplanten Bereich, auf Basis einer konkreten Planungsabsicht des Grundstückseigentümers, entsprechend der forcierten Entwicklung innenstadtnahen Wohnens, bei gleichzeitiger Stärkung des straßenseitigen Fassadenbildes entlang der Oberstraße, zu sichern.

Die Verwirklichung der angestrebten Verwertung des Geländes macht die Überarbeitung der bisherigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans (W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn") notwendig. Es wird eine Neuaufstellung nach § 13 a BauGB vorgenommen (Bebauungsplan W-83-00 "Oberstraße").

2. Planverfahren

Im vorliegenden Fall kommt es zur Anwendung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innentwicklung (§ 13 a BauGB).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer Fläche. Es geht vorliegend um ein Flächenrecycling einer bisher bebauten Fläche, mit nach und nach abgebrochenem Gebäudebestand. Der Planbereich liegt im Siedlungszusammenhang.

§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird 20.000 qm keineswegs erreichen. Dies wird im weiteren Verfahren mit der Festsetzung der GRZ ergänzend nachgewiesen werden. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung eines anderen Bebauungsplanes besteht nicht.

§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es handelt sich um Wohnungsbauvorhaben. Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Planung.

§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen nicht.

In den Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Planbereich liegt insgesamt in einem Bebauungsplangebiet. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn" mit den zeichnerischen und weiteren Festsetzungen dieses künftigen Bebauungsplanes W-83-00 "Oberstraße" zu überlagern, sodass die Festsetzungen des alten Planes durch das neue Planrecht, bezogen auf den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes, verdrängt werden. Eine Änderung des bisherigen Bebauungsplanes ist nicht sinnvoll, da dieser nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Bauleitplanung genügt.

3. Bestandssituation

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1.820 m² und erstreckt sich auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 8:

Nrn. 289/5, 303/12 (teilw.), 303/12 (teilw.)

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im August 2021 durch die Stadtverwaltung Wittlich ausgegeben wurde.

3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche ohne Gehölzbewuchs.

Ein Nebengebäude ist noch im westlichen Grenzbereich des Plangebietes vorhanden.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich im Wesentlichen Wohngebäude und entlang der Neustraße kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Friseursalons, Cafés und Restaurants. Die Nutzungen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn" (Dezember 1994) in Mischgebietsflächen.

3.3. Bestehende Erschließung

Das Plangebiet wird über die Oberstraße erschlossen.

Eine Veränderung an dieser gegebenen Situation ist nicht beabsichtigt und wird planerisch auch nicht vorbereitet.

3.4. Planungsrechtliche Situation

3.4.1. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Stadt Wittlich die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums. Das Plangebiet selbst ist als Wohngebiet, dessen Nutzung grundsätzlich beizubehalten ist, dargestellt.

Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (Stand Januar 2014) erfüllt die Stadt Wittlich die Zentralitätsstufe eines Mittelzentrums. Sie ist mit den besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Freizeit/Erholung sowie Landwirtschaft bezeichnet.

Der Geltungsbereich ist als Siedlungsflächen Wohnen dargestellt. Direkt Westlich liegt das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz, dass sich durch den Verlauf der Lieser ergibt. Es endet an der Himmeroder Straße/Neustraße und betrifft das Plangebiet nicht.

3.4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich aus dem Jahr 2006 ist die in Rede stehende Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit dem FNP und ist aus diesem ableitbar.

3.4.3. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn". Er gilt seit Dezember 1994. Sein Geltungsbereich umfasst den Eckbereich Oberstraße/Neustraße.

Festgesetzt sind im ursprünglichen Bebauungsplan in einem Mischgebiet die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gem. des damaligen Gebäudebestands, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige First- und Traufhöhe (Baufeldbezogen), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise.

Überdies werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO Regelungen zur Dachgestaltung getroffen. Weitergehende Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der damaligen Planungsziele nicht erforderlich.

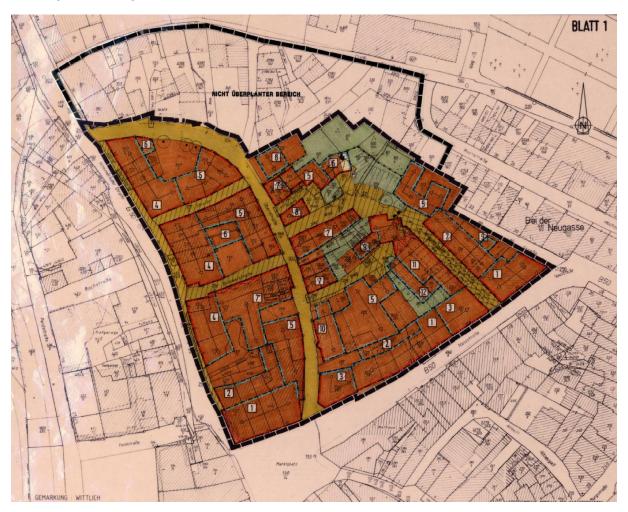


Abbildung 1: Bebauungsplan W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn"

3.5. Denkmalschutz

Umliegend bzw. angrenzend an den Geltungsbereich sind folgende Denkmäler sowie Denkmalzonen im Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich gelistet (Stand 21.02.2022):

- Marktplatz 1-10, Burgstraße 1, 2, Neustraße 1, 2 (Denkmalzone)
 geschlossene Umbauung des Marktplatzes, im Kern barocke zwei- bzw. dreigeschossige
 Bürgerhäuser, Rathaus, ehem. Posthalterei, kurfürstliche Apotheke
- Neustraße 1
 dreigeschossiger barockisierender Mansarddachbau, 1912, Arch. Robert Tauschke
- Neustraße 11
 ehem. Hotel, sandsteingegliederter Putzbau, um 1870; rückwärtig Tabakscheune,
 späteres 19. Jh.
- Oberstraße 3
 Haushälfte mit Fachwerkgiebel (verputzt), bez. 1763
- Oberstraße 18

dreigeschossiger schmaler Putzbau, um 1750

- Oberstraße 20 schmaler Putzbau, 1. Hälfte 18. Jh.
- Oberstraße 1-54, Kegelbahnstraße 2 (Denkmalzone)

geschlossene Bebauung der Oberstraße und ihrer Verbindung zur Kegelbahnstraße, kleinteilige Wohn- und Wirtschaftsbauten von Bauern und Handwerkern, im Kern oft 18. Jh. Ein Verfahren zur Änderung der Denkmalzone soll eingeleitet werden, von der die überplante Baulücke ausgeklammert wird.

Grundsätzlich ist die Planung aus denkmalpflegerischer Sicht umsetzbar. Satteldächer sind im Umfeld des Bebauungsplans zwar der Standard, allerdings werden auch Mansarddächer in Abstimmung mit der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege akzeptieren, da aufgrund der Geschlossenheit der Neubebauung auf einer innerstädtischen Brache der bauliche Zusammenhang stärker nach innen wirkt als nach außen.

Die über die Jahre entstandene Lücke in einer für die Stadt Wittlich sowie für das Land Rheinland-Pfalz wichtigen Denkmalzone soll wieder geschlossen werden. Das Schließen der Baulücke wird auch aus denkmalpflegerischer Sicht positiv bewertet.

Die Wirkung der Einzeldenkmäler Oberstraße 18 und 20 durch die geplante Firsthöhe der Neubebauung wird nicht relevant eingeschränkt, da sich ihre Wirkung vor allem auf die Oberstraße bezieht, von wo aus die Mansarddächer nicht zu sehen sind.

Der Übergang von einem Satteldach auf ein Mansarddach beim Haus Oberstraße 8/10 ist aus denkmalpflegerischer Sicht unbedenklich, da sich dieses Gebäude ganz am Rand der Denkmalzone befindet und der kritisierte Übergang ein ganzes Stück von der Straße zurück liegt.

Folgende Wünsche der GDKE werden bei dem Planungsvorhaben berücksichtigt, um sich in das historische Stadtbild einzufügen:

- Um die Wohnblockriegel harmonisch in das Straßen- und Stadtbild einzubinden, entspricht die Baulinie der Straßenlinie.
- Die Bebauung in der Oberstraße wird umgesetzt, um die ursprüngliche Straßenflucht wieder herzustellen.
- Die Höhenmodulationen fügen sich in das Stadtbild ein und folgen den bestehenden Geschossigkeiten der umliegenden Bebauung (s. Abbildung 4-7).
- Die in der Innenstadt Wittlich vorzufindende Kleinteilig- und Maßstäblichkeit wird durch die Bebauung nicht angetastet und bleibt gewahrt.

3.6. Schutzgebiete/-objekte

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, biotopkartierten Flächen oder pauschal nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotope).

FFH-Gebiete Vogelschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

3.7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücke stehen im Privateigentum des Vorhabenträgers.

Ausgenommen ist das Flurstück 303/12, welches sich in städtischem Eigentum befindet. Für diesen Bereich wird ein Flächentausch zwischen der Stadt Wittlich und dem Vorhabenträger durchgeführt werden. Diese Teilflächen tangieren eine Wasserversorgungsleitung der Stadtwerke Wittlich. Sollte ein Tausch ober eine Veräußerung erfolgen, wäre die Wasserversorgungsleitung auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen.

4. Planungskonzeption

4.1. Planung

Auf dem innerstädtischen Grundstück an der Oberstraße soll in 4 Bauteilen, die optische als 3 Mehrfamilienhäuser in Erscheinung treten, eine zusammenhängende Wohnbebauung mit 36 Wohnungen unterschiedlicher Größe (1- 4-Zimmer-Wohnungen) entstehen.

Im nördlichen Teil werden die beiden Gebäude A und B als Einzelbaukörper entstehen; im südlichen Teil werden die Gebäude C und D als ein längerer zusammenhängender Baukörper mit zwei Treppenhäusern errichtet (s. Abbildung 2).

Das ehemals stark verbaute Gelände wird durch eine offene Bebauung abgelöst, deren nicht zu begehenden und befahrenden Freiflächen begrünt werden. Die offene Wohnbebauung nimmt den historischen Straßenzug wieder auf und orientiert sich mit allen Wohnräumen und Balkonen, parallel der Ober- und Neustraße, nach Süden, um zentrumsnah attraktiven Lebensraum zu schaffen und dem historischen Kontext Rechnung zu tragen. Die historische Gesamterscheinung der umgebenden Bebauung, einschließlich der großen Dachflächen, wird aufgegriffen und findet sich als zeitgemäße Interpretation in der dezenten Material- und Farbgestaltung, sowie der Dachform (geneigte Dächer) wieder.

Alle Wohngebäude werden vier Vollgeschosse mit geneigtem Dach umfassen, wobei das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss ausgeführt wird.

Private Freibereiche werden entweder als Balkone oder Terrassen vorgehalten.

Alle Häuser sind durch eine zusammenhängende Tiefgarage verbunden, deren Ein-/Ausfahrt über die Oberstraße im Bereich des Gebäudes C erfolgt. Dadurch ist es möglich, das gesamte Areal PKW-frei zu halten. Alle Wohnungen sind über Treppenhäuser und Aufzüge von der Tiefgarage aus erreichbar.

Im Süden, zum Gebäude Neustraße 1 wird ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach vorgesehen, der zur Unterbringung von Fahrrädern der Bewohner dient und die Straßenrandbebauung an der Oberstraße komplettiert.

Die nachfolgenden Skizzen der Abbildungen 2-7 verdeutlichen das Planvorhaben, haben jedoch keinen bindenden Charakter in Bezug auf die Umsetzung der Neubebauung. Es wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, der lediglich ein Grundgerüst liefert und die Realisierung der Bebauung ermöglicht, die den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen muss.



Abbildung 2: Lageplan Gebäude A, B, C und D¹

¹ Quelle Abbildung 2-7: Kraaz Architekten, Ingenieure, Trier



Abbildung 3: Grundriss Tiefgarage

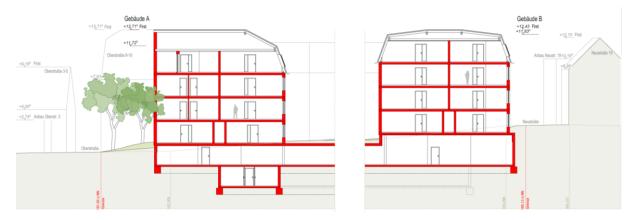


Abbildung 4: Schnitt durch Gebäude A und B (Blick Richtung Norden)



Abbildung 5: Schnitt durch Gebäude C/D (Blick Richtung Süden)

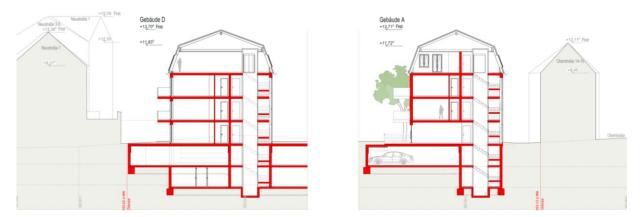


Abbildung 6: Schnitt durch Gebäude D und A (Blick Richtung Westen)



Abbildung 7: Perspektive Ost

4.2. Brandschutz

Die Planung wurde mit der zuständigen Brandschutzdienststelle vorabgestimmt.

Die Befahrung des Projektareals über die Oberstrasse ist unter Einhaltung der Schleppkurven möglich. Der durchgeführte Fahrversuch mit der Drehleiter der FFW Wittlich zur vorgeschlagenen Bebauungsvariante hat ergeben, dass die geplante Einfahrtsbreite zum Grundstück ausreichend ist. Voraussetzung ist die Anfahrt über die Neustraße/Marktplatz in die Oberstraße.

Feuerwehraufstellflächen sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. Jede Wohnung verfügt entweder über mind. ein anleiterbares Fenster, das zu den Aufstellflächen der Feuerwehr hin ausgerichtet ist, oder der 2. Rettungsweg erfolgt über Balkone / Terrassen. Die Erfüllung der Anforderungen an den Brandschutz ist schließlich im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Pläne werden im Planvollzug mit der zuständigen Brandschutzstelle zwecks baulicher und/oder technischer Lösungen abgestimmt.

4.3. Kleinkinderspielplatz

Für den Nachweis der notwendigen Kinderspielfläche wird im architektonischen Konzept eine Fläche zwischen Haus A und Haus B berücksichtigt.

Von einer Festsetzung des privaten Kleinkinderspielplatzes im Bebauungsplan wird abgesehen, da dieser ohnehin bauordnungsrechtlich auf dem Grundstück nachzuweisen ist.

4.4. Bestandsleitungen

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung Oberstraße 12 bis 16 verläuft im Plangebiet eine Schmutz- und Regenwassergrundleitungen der Bebauung Oberstraße 12 bis 20 im Bereich der Zuwegung zu Gebäude B.

Hinter der Bebauung Neustraße 1 bis 5 verläuft eine Regenwassergrundleitung in Richtung Oberstraße. Die genauen Lagen der beiden Leitungstrassen sind nicht bekannt.

Die genaue Lage der Leitungen wird im Vorfeld der Baumaßnahme geprüft. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind die Leitungen vom Vorhabenträger zu erneuern und zu Gunsten der Anschlussnehmer auf dem Grundstück des Vorhabenträgers dinglich zu sichern. Eine nähere Abstimmung erfolgt im Rahmen des Planvollzugs.

4.5. Ver- und Entsorgung

4.5.1. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in das Plangebiet verlängert werden.

4.5.2. Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.

4.6. Schmutz- und Regenwasserentwässerung

Die Neubauten sind im Trennverfahren zu entwässern. Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Herstellung eines klassischen Trennsystems mit Anschluss an den Regenwasser- und Schmutzwasserbestandskanal in der Oberstraße.

4.6.1. Trinkwasserversorgung

Zur Versorgung mit Trinkwasser erfolgt der Anschluss des Gebietes an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

4.6.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist mit den Stadtwerken Wittlich abgestimmt worden. Im B-Planbereich steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung. Die Brandbekämpfung kann damit gewährleistet werden.

5. Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung der projektierten Bebauung in das umliegende Stadtbild sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Das städtebauliche Konzept liegt den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde. Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die vorgesehene Architektur bauplanungsrechtlich umsetzen zu können. Trotz der Orientierung an der städtebaulichen Konzeption wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, der lediglich ein Grundgerüst liefert und die Realisierung der Bebauung ermöglicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Novelle des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung von 2017 hat der Gesetzgeber die Festsetzungsmöglichkeiten zur Entwicklung verdichteter, innerstädtischer Gebiete erweitert, mit dem Ziel die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Festsetzung der urbanen Gebiete (MU) soll die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers ermöglicht werden, das der zentralen innerstädtischen Lage und der Lage nahe des Marktplatzes gerecht wird.

Mit dem urbanen Gebiet wurde eine wichtige Voraussetzung für den Wohnungsbau in den Städten geschaffen. Die Gemeinden bekommen damit ein neues Instrument an die Hand, um dichter (entspricht der Richtlinie 2014/52/EU zur nachhaltigen Bodennutzung und eine daraus resultierende Reduzierung des Flächenverbrauchs) zu bauen und das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten zu erleichtern. Bebauungsplanübergreifend korrespondiert die geplante Festsetzung des urbanen Gebietes mit dem angrenzenden Mischgebiet und der vorhandenen Mischnutzung von Wohnen und innerstädtischem Gewerbe (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen).

Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Für das Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO urbanes Gebiet festgesetzt werden. Angestrebt wird damit ein insgesamt relativ homogen gestaltetes, der Gebietstypik entsprechendes urbanes Quartier. Für die Ausweisung eines MU müssen bestimmte Kriterien erfüllt werden. Gebiete, die präferiert als Urbane Gebiete deklariert werden können, sind zumeist zentrumsnahe Wohnund Mischgebiete, die nicht (vorrangig) kerngebietstypische Strukturen aufweisen. Diese sind oftmals gekennzeichnet durch eine existierende Infrastruktur, wie vorliegend der Fall.

Um eine gewerbliche, mit dem Wohnen verträgliche Nutzung zu ermöglichen, werden im MU neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, so dass die Gebietstypik des urbanen Gebiets insgesamt gewahrt bleibt. Eine Gewerbenutzung ist zwar nach aktuellem Planungsstand nicht angestrebt, jedoch sind Räumlichkeiten für freie Berufe und eine flexible Nutzung in den Neubauten

grundsätzlich möglich. Insbesondere im Erdgeschoss ist eine Vermietung zu gewerblichen Zwecken denkbar.

Das Urbane Gebiet ist der Baugebietskategorie des Mischgebiets sehr ähnlich. Allerdings unterscheiden sich die beiden Gebiete in einigen Punkten. Mischgebiete setzen die Gleichwertigkeit von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe voraus. Ein solcher Leitsatz für die gleichgewichtige Nutzung wird für die Urbanen Gebiete ausdrücklich nicht gefordert (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden Urbane Gebiete flexibler gegenüber den traditionellen Mischgebieten. Der Begriff der kleinräumigen Nutzungsmischung im Bauplanungsrecht ist interpretationsoffen. Wo und in welchem Umfang eine gewerbliche Nutzung stattfinden wird, ist in einem Angebotsbebauungsplan nicht absehbar und auch zu welchen Zwecken Räumlichkeiten in den Neubauvorhaben in Zukunft genutzt werden, ist aktuell nicht vorhersehbar. Von einer Festsetzung, in welchen Bereichen Wohn- und gewerbliche Nutzungen sein dürfen, wird darum in dem Angebotsbebauungsplan abgesehen, da hierdurch auch Entwicklungsmöglichkeiten blockiert werden können (z. B. Räume für freie Berufe).

Bestehende gewerbliche Betriebe im direkten Umfeld sind schalltechnisch untersucht worden. Schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund der gewerblichen Nutzungen sind innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Aus Gründen des Immissionsschutzes sollen daher im urbanen Gebiet Einzelhandelsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sein.

Um eine positive städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu erreichen und die angrenzend geplante Wohnnutzung zu schützen, sollen Vergnügungsstätten und Tankstellen auf der Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten können erhebliche Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen durch Lärm, insbesondere bei Nachtbetrieb und hoher Besucherdichte nach sich ziehen. Die allgemein von Vergnügungsstätten ausgehenden Emissionen (Verkehr, Lärm) können sich negativ auf die bestehende und geplante Wohnnutzung auswirken.

Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind auf der Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht mit den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzung und verdichteten Gebäudestruktur vereinbar sind. Darüber hinaus können sich die von Tankstellen ausgehenden Emissionen (Verkehr, Lärm, Geruch) negativ auf andere Nutzungen in der näheren Umgebung auswirken.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer maximalen Oberkante sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine stärkere Verdichtung innerstädtischer Gebiete zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber die Bebauungsdichte für urbane Gebiete in § 17 BauNVO im Vergleich zu besonderen Wohngebieten, Dorf- und Mischgebieten angehoben.

Für das Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgelegt. Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 0,8 wird damit nicht vollumfänglich ausgeschöpft, sondern die GRZ lediglich in dem Umfang festgesetzt, wie sie für das geplante Vorhaben erforderlich ist.

Die Neubauten werden durch ein Tiefgaragengeschoss verbunden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass hierdurch die erforderlichen Stellplätze der geplanten Bebauung unterirdisch nachgewiesen werden können, wird eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität der Freiräume sichergestellt. Die Stellplätze werden auch immissionsmäßig günstig unterhalb der Geländeoberfläche realisiert. Zur Sicherung der angestrebten Neubebauung und der Gemeinschaftstiefgarage, in der der komplette Stellplatzbedarf für das Plangebiet nachgewiesen wird – auch um Einschränkungen bzgl. des ruhenden Verkehrs im Quartier zu vermeiden - ist eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig. Diese Überschreitung wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, so dass sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (Anpflanzung von Bäumen, Festsetzung, das nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen zu begrünen sind, Festsetzung dass nicht überbaute und durch Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen in Anspruch genommen Flächen als Grünflächen zu gestalten sind).

Die Feuerwehrzufahrt ist bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,85 bereits mit eingerechnet.

Die geringfügige Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,8 bis 0,85 ist aus o. g. städtebaulichen Gründen somit vertretbar, da insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

5.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Größe der Geschossfläche wird ausschließlich in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist. Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind die Flächen von Tiefgaragen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Flächen von Nicht-Vollgeschossen, d. h. Kellergeschossen sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ebenfalls nicht mitzurechnen.

Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 3,0 wird mit der Festsetzung nicht vollumfänglich ausgeschöpft.

5.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan ist das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OK max) gemäß Planeinschrieb vorhabenkonkret in m über NHN festgesetzt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

Mit der Festsetzung der maximalen Oberkante von 177,0 m ü. NHN soll die Höhenentwicklung der Neubauten gesteuert werden und einer städtebauliche nicht gewollte übermäßige Höhenentwicklung vorgebeugt werden.

Die zulässige und städtebaulich gewollte Höhenentwicklung im Plangebiet nimmt Bezug zur umliegenden Bestandsbebauung (s. auch Abbildung 4-7).

Auch wenn die Oberkante den umliegenden Gebäudebestand an wenigen Stellen überragt, ist diese Tatsache städtebaulich dahingehend zu relativieren, als dass die Dächer als geneigte Dächer ausgeführt werden und das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu bewerten ist. Sie werden sich in die Dachlandschaft in der Stadtmitte einfügen.

Im Bereich der eingeschossigen Anbaus im Süden des Plangebietes, dort wo nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, wird die maximale Oberkante dergestalt festgesetzt, so dass lediglich eine eingeschossige Bebauung möglich ist. Da vorgesehen ist, dass auf dem Flachdach der Fahrradgarage Terrassen der angrenzenden Wohnungen zum Tragen kommen, wird die maximale Oberkante in diesem Bereich so gewählt, dass die Oberkante der Attika der maximal zulässigen Oberkante entspricht.

5.2.4. Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante sind maximal vier Vollgeschosse zulässige, wobei das oberste Geschoss als Vollgeschoss im Dachgeschoss umgesetzt werden soll.

Auch die Umgebungsbebauung im Norden, Osten und Süden umfasst drei Vollgeschosse plus Dach. Lediglich die Bestandsgebäude im Westen an der Oberstraße umfassen 2 Geschosse plus Dach. Dennoch entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung.

Im Süden, angrenzend an das Gebäude Neustraße 1, ist ein eingeschossiger Anbau zur Unterbringung von Fahrrädern geplant. Dies spiegelt sich in der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wieder.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Anwesen Neustraße 1 und 3 (dort nur teilweise) wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie festgesetzt. Bei dem Vorgängergebäude an diesem Standort handelte es sich bereits um Grenzbebauung. Eine grenzständige Bebauung soll auch weiterhin gegeben sein.

Auch an die Anwesen Oberstraße 8 und 10 soll ein direktes Anbauen möglich sein. Darum wird auch an dieser Stelle eine Baulinie auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Vorhabenträger ist ebenfalls Eigentümer der betroffenen Giebelwände; Öffnungen in der betroffenen Grenzwand sind nicht vorhanden.

Bei dem im Norden befindlichen Baufeld sind an der Nordwest- und an der Nordostfassade in Teilen Baulinien festgesetzt. Diese entsprechen der Baulinienfestsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Gemeinsam mit der Baulinie parallel zu den Fassaden der Anwesen Oberstraße 12 und 16 wird entlang der Wegeverbindung zum Seitenast der Neustraße eine Gebäudeflucht erzeugt.

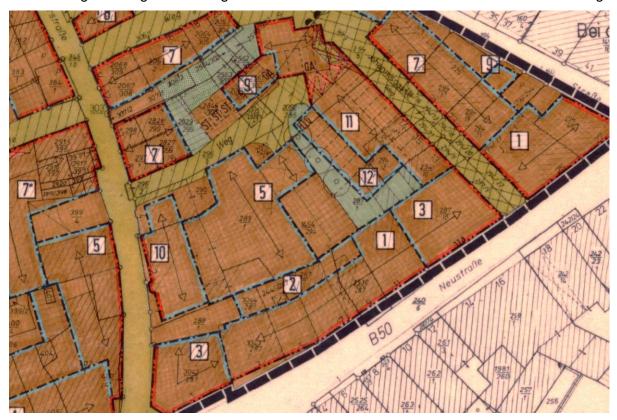


Abbildung 8: Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn"

Entsprechend der projektierten Gebäudeplanung werden die übrigen Außenkanten der Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt. Darin werden auch alle auskragenden Balkone liegen, so dass die Baugrenzen nicht durch einzelne Gebäudeteile überragt werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen dient insgesamt der Festlegung der maximalen Ausprägung der Baukörper als freistehende Einzelbauten.

5.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind aus gestalterischen und immissionsschutztechnischen Gründen ausgeschlossen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist durch entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Berücksichtigt wurde in der Planung ein Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit.

Eine private Trafostation ist als Nebenanlage innerhalb des Plangebietes zulässig.

5.5. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege, Zufahrten, Stellplätze und Plätze verwendet werden.

Zur landschaftsgärtnerisch Anlage, sind im Plangebiet mind. 4 heimische Laubgehölze – Kleinbäume mit einem maximalen Kronendurchmesser bis 7 m anzupflanzen. Bei Abgang sind die Bäume in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Qualität und Art zu ersetzen.

Bei Pflanzstandorten, die mit der Tiefgarage unterbaut sind, sind die Bäume in Hochbeeten anzupflanzen. Dabei ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 10,00 m³, bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen. Zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt von Flora und Fauna aus. Die Photovoltaik-Anlage sorgt dafür, dass sich mehrere Vegetationsbereiche auf einem Dach ausbilden können. Unterschiedlich hohe Sonneneinstrahlung und Wassermengen vor, unter und zwischen den Modulen bieten verschiedenen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

Hinsichtlich der Befestigung von Zuwegungen und Zufahrten im Plangebiet wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen sie mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster, o ä. befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert. Im Fall der innergebietlichen Fußwege und Freiflächen, die behindertengerechte Wohneinheiten erschließen, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, dass Zuwegungen ohne offene Fugen zum Tragen kommen. Dies hat den Hintergrund, dass aufgrund von Barrierefreiheit, Rollatoroder Rollstuhl-Nutzung offene Fugen als eventuelle Stolperfallen vermieden werden sollen.

In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich noch ein Nebengebäude, für das ein Abriss projektiert ist. Bei Abrissarbeiten an baulichen Anlagen greift der § 24 Abs. 3 LNatSchG Rheinland-Pfalz:

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Hierbei wird dem Artenschutz in einem bereits bebauten, innerstädtischen Gebiet Rechnung getragen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vor Abriss oder Umbaumaßnahme mitzuteilen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Dachgestaltung

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen an die städtischen Gegebenheiten anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird jedoch nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Damit eine verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen in Bezug auf die Dachgestaltung erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben. Von diesen Einschränkungen wird hier Gebrauch gemacht.

In den Bereichen, in denen geneigte Dächer festgesetzt werden, sind nur Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer zulässig. Im Sinne des Klimaschutzes wird ergänzend dazu eine Festsetzung getroffen, dass geneigte Dächer auch mit einem Flachdach- oder flachgeneigten Bereich abschließen dürfen statt mit einer Firstlinie. Diese flachgeneigten oder Flachdächer sind oberhalb des Knicks dann gem. textlicher Festsetzung zu begrünen; aufgeständerte Photovoltaikmodule sind zulässig. Die übrigen Dachflächenanteile werden mit einem stadtbildangepassten geneigten Dach ausgeführt, so dass das optische Einfügen in die Umgebungsbebauung sicher gestellt ist.

Insgesamt wird auf diese Weise eine Harmonie in der Dachlandschaft im neu entstehenden Wohnquartier erzeugt, so dass durch die Bebauung kein Fremdkörper im Stadtbild entsteht.

Für den eingeschossigen Anbau wird in der Planzeichnung eine Flachdachkonstruktion festgesetzt.

6.2. Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

7. Umweltbelange

Als Bewertungsgrundlage wird die aktuell festgesetzte Nutzung des Bebauungsplans W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn" zugrunde gelegt. So schreiben (Dr. Gassner, Winkelbrandt, & Bernotat, 2010), dass bei der Bewertung der Umweltauswirkungen die Vorbelastung (in diesem Fall die Rechtsgrundlage des gültigen Bebauungsplans → fortwirkende Prägung der bestehenden Nutzung) einzubeziehen ist (UVPVwV 0.6.1.3). Die Prognose voraussichtlicher Änderungen der Umweltschutzgüter ist letztlich nur möglich, wenn bereits […] Erkenntnisse über die Art, Intensität und Wirkungen menschlicher Nutzungen (in Vergangenheit und Gegenwart) auf die Schutzgüter in die Bestandsaufnahme einfließen, um

so die Dynamik der Umwelt und ihrer Veränderungen auch ohne die zu beurteilende Planung ermitteln zu können.

Die noch rechtsgültige Fassung des Bebauungsplans W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn" stellt den Eingriffsort als vollständig bebaute Fläche dar. Somit wird diese Situation als Grundlage für die weitere Bewertung herangezogen.

7.1. Abiotische Plangrundlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten eines urbanen Umfeldes. Der mittlerweile als Ruderalfläche ausgebildete Planbereich ist vollständig von Bebauung, zumeist in enger Bauweise umschlossen. Die hier vorherrschenden Böden sind laut der Bodenkarte BFD50 des Landesamtes für Geologie und Bergbau Parabraunerde aus flachem bimsaschearmem, lössführendem Schluff (Hauptlage) über bimsaschearmem, löss- und kiesführendem Ton (Mittellage) über sehr tiefem Kiessand (Tertiär bis Pleistozän). Der gesamte Geltungsbereich zählt zur Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen. Der Boden ist aufgrund des Bestandes bereits vollständig zerstört bzw. geschädigt und kann seine Funktion als Bodenlebensraum nicht mehr einnehmen. Auch sind die Bodeneigenschaften Bodenwasserhaushalt die wie einhergehenden Sorptionseigenschaften nicht vorhanden. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche wird somit dem Grundsatz "mit Grund und Boden ist schonend und sparsam umzugehen" Rechnung getragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Still- oder Fließgewässer. Legt man die rechtliche Situation der Bebauung zugrunde sind auch keine geeigneten Versickerungsflächen vorhanden, da die Flächen als stark versiegelt beschrieben werden müssen. Das Regenwasser wird somit oberflächig ab- und dem Kanalsystem zugeführt.

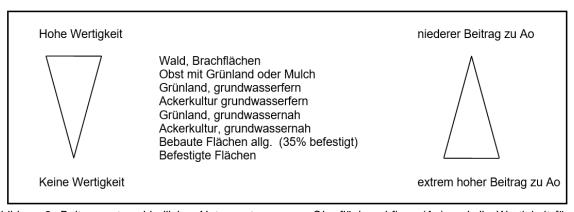


Abbildung 9: Beitrag unterschiedlicher Nutzungstypen zum Oberflächenabfluss (Ao) und die Wertigkeit für die Grundwasserneubildung.

Da der Planbereich als stark verdichteter Raum bzw. als fast vollständig versiegelt angesehen werden muss, ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass durch langanhaltende Starkregenereignisse eine lokale Überschwemmung durch den hohen Beitrag zum Abflussbeiwert gefördert wird. Für den allgemeinen natürlichen Wasserhaushalt inkl. Grundwasserbeitrag hat die Planfläche nur eine untergeordnete bzw. keine Bedeutung. Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher als nicht erheblich zu werten.

Das **Stadtklima** hat gegenüber dem Umland ein verändertes Lokalklima. Dies betrifft sowohl die meteorologischen Parameter Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Strahlung und Wind, die einerseits durch eine dichte Bebauung und einen hohen Versiegelungsgrad, andererseits durch wenig Grün- und Wasserflächen vielfältig beeinflusst werden. Immissionsrelevante

Größen, wie z. B. Luftqualität, Abwärme und Lärm erreichen meist deutlich höhere Werte als im weniger besiedelten Umland.² So treten bei stark verdichteten Räumen höhere Temperaturspitzen auf (Temperatur bis zu 10°C höher ▶ Wärmeinseln). Der Luftaustausch wird durch die zum Teil hohe Bebauung verringert oder sogar vollständig unterbunden. Hierdurch wird zum einen die thermische Belastung und zum anderen die Belastung der Luft durch Feinstaub und Schadstoffe und die damit einhergehende nachteilige Wirkung auf das Bioklima verstärkt. Da aber der Planraum im Bestand als bereits bebaut angesehen werden muss, ist eine Veränderung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse nicht anzunehmen.

Das **Landschaftsbild** ist urban vorgeprägt. Eine Bebauung war im Plangebiet vorhanden und ist auch nach gültigem Bebauungsplan W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn" bauplanungsrechtlich zulässig. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind keine negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da das Stadtbild weiterhin als solches wahrgenommen wird und sich nicht im erheblichen Maße ändert.

7.2. Biotische Plangrundlagen

Aufgrund der Lage und der sehr stark anthropogenen Überprägung des Planbereichs haben die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Schutzgüter **Tiere**, **Pflanzen und Biotope**. Es sind keine Gehölze wie Bäume oder Gebüsche, Wiesen oder andere wertige Biotoptypen vorhanden, welche Ruhe- oder Lebensstätten aufweisen. Auch sind die damaligen Gebäude, welche als Fortpflanzungsstätten hätten aufgesucht werden können, bereits seit längerem abgerissen.

Die Planfläche stellt sich als stark überprägte Ruderalfläche mit teils typischen Neophyten dar. Bodennester von Vögeln sind aufgrund der lückigen Vegetation und der direkt innerstädtischen Lage eher auszuschließen (Flucht- und Effektdistanzen).

Zusammenfassend kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten oder geschützten Biotopen ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände werden durch die in Kapitel 5.5 erläuterte Maßnahme einer Untersuchung vor Abrissmaß vorhandener baulicher Anlagen, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen könnten. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

7.3. Überregionale Fachplanungen, Schutzgebiete und Informationsgrundlagen

Durch die räumliche innerstädtische Lage der Planfläche und durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn" sind keine überregionalen umweltrelevante Fachplanungen, Schutzgebiete oder sonstige ausgewiesen schützenswerte Landschaftsbestandteile betroffen.

² https://www.deutschesklimaportal.de/DE/Themen/3_Stadtklima/A_Stadtklima_Standard.html

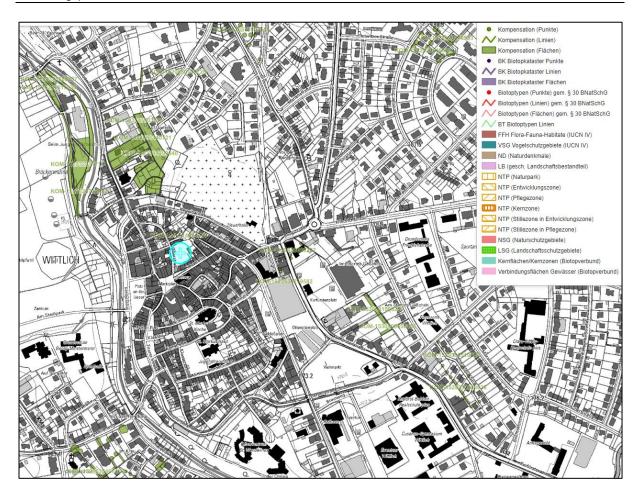


Abbildung 10: Lage des Planraum (blauer Kreis) mit überlagerten Schutzgebieten, Biotoptypen und -komplexen, Kompensationsflächen, National- und Naturparks, Landschaftsschutzgebieten und Natura-2000 Flächen.

8. Hinweise und Empfehlungen

8.1. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", DIN 18 300 "Erdarbeiten", DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

8.2. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 4084 und DIN 4124, sind zu beachten.

8.3. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Auf Beachtung des "Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002" wird hingewiesen.

8.4. Radonpotenzial

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt.

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden. Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt "Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden" Folgendes:

"Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden."

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind.

Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Die Arbeiten sollten durch ein Fachbüro durchgeführt werden.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

8.5. Bodendenkmalpflegerische Belange

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

8.6. Pflanzungen

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 "Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

8.7. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen.

8.8. Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen ,Mini-Klima-, Anlagen Blockheizkraftwerke ο. ä. sind im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BlmSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem

Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

8.9. Bestehende Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone/Kabel Deutschland GmbH.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist dies rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

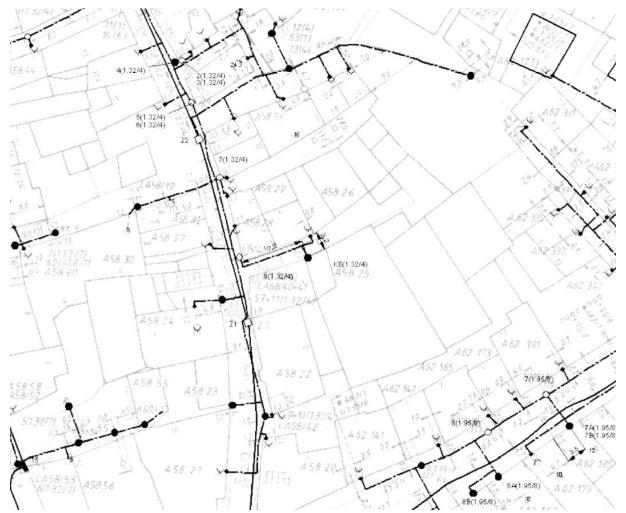


Abbildung 11: Auszug Leitungsplan der Vodafone/Kabel Deutschland GmbH

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung erfolgt die Neuentwicklung dieses zentral gelegenen Areals der Stadt Wittlich. Das Gebiet war bereits in der Vergangenheit mit einer dichten innerstädtischen Bebauung überprägt und ist außerdem durch innerstädtische gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Folgebebauung stellt somit ein Flächenrecycling mit gleichzeitiger Innenentwicklung, unter gleichzeitiger Wahrung der Anrainerinteressen im Sinne des Lärmschutzes, dar. Mit der projektierten Nachnutzung werden im Zentrum von Wittlich zusätzliche Wohnraumflächen geschaffen. Insgesamt stellt das Planvorhaben eine sinnige Folgenutzung auf dem Grundstück dar.

Da die Planung keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung auslöst, sondern vielmehr einen Ansatz in Richtung Freiflächennutzung und Entwicklung der bestehenden Bebauung entlang der Straßenzüge verfolgt, sind maßgebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht zu besorgen. Der Innentwicklung einem neuen Flächenverbrauch im Außenbereich den Vorzug zu geben, ist ein wesentliches raumordnerisches und baugesetzliches Ziel.

Gemäß des gültigen B-Plans W-105-00 "Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn" besteht bereits Planrecht für das überplante Areal.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden.

Verkehrliche Konflikte werden durch die Planung im Vergleich zu einem unbeplanten Gebiet nicht verschärft; die Ermöglichung des Baus einer Tiefgarage dient geordneten Verhältnissen im Bereich des ruhenden Verkehrs.

Es wird das bestehende Straßennetz genutzt und es wird keine Straße in ihrer Funktion geändert. Wegen der innerstädtischen Lage des Planvorhabens und der Planung selbst – es sollen überwiegend Wohnnutzungen realisiert werden – ist eine Verkehrszunahme in dem beschriebenen Umfang erwartbar. Schallschutzmaßnahmen am Planprojekt sind nicht erforderlich.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, der Innenentwicklung vor weiterem Landverbrauch den Vorzug zu geben. Die Planung ist sozialverträglich, da neuer bezahlbarer Wohnraum an einem innerörtlichen Standort geschaffen wird, der in einem Neubaugebiet am Ortsrand so nicht erschwinglich wäre.

Das Gebiet hat auch heute keine Grünstrukturen. Grünflächen liegen aber unweit, so dass die wohnortnahe Erholung sichergestellt ist. Das Gebiet selbst ist – wie im Bestand auch – für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Es wird die Anpflanzung von Bäumen in Hochbeeten festgesetzt. Die Begrünungsvorgaben sind ausreichend. Sie sind nicht vergleichbar mit Baugebieten "auf der grünen Wiese", wo diese dem naturschutzfachlichen Minderungs- und Ausgleichsgebot folgen. Dort wird Naturraum erstmalig verbraucht. Dies ist auszugleichen. Vorliegend aber trifft dies für die Zentrumslage nicht zu.

9.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Oberstraße gegeben. Der Stellplatzbedarf der entstehenden Wohneinheiten wird in der Tiefgarage im Plangebiet selbst gedeckt sein.

Es ist nicht erforderlich weitere Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen, so dass im Fall dieser Innenentwicklung sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

9.3. Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung

Das Plangebiet wird über die Oberstraße angeschlossen. Entsprechend den Anhaltswerten der Parkplatzlärmstudie werden täglich 110 Kfz/24h erwartet, die sich anteilig auf die Zu- und Abfahrten aufteilen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Oberstraße eine sehr gering befahrene Straße innerhalb des Altstadt-Bereichs ist (< 500 Kfz/24h). Es kann deshalb ausgeschlossen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht an den Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebiets überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG liegen somit nicht vor, auch wenn eine Zunahme des Verkehrslärms von mehr als 3 dB, auch aufgrund von möglichen Mehrfachreflexionen aufgrund der Neubauten, nicht ausgeschlossen werden kann.

Gerade in innerstädtischen Bereichen besteht ein öffentliches Interesse an Nachverdichtung von Baugebieten. Somit sind die Planungsabsichten, eine frei liegende Fläche innerhalb des Altstadt-Bereichs für eine Wohnbauentwicklung freizugeben, erwartbar. Zudem gliedern sich die geplanten Baukörper auch in die bestehende Baustruktur von mehrgeschossigen Gebäuden ein.

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der insgesamt geringeren Geräuschbelastung durch Verkehrslärm und der Lage des Plangebiets im Inneren der Stadt Wittlich wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft.³

9.4. Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Das Planareal ist zentral im Stadtgebiet von Wittlich gelegen und war vormals vollkommen mit Gebäuden besetzt, so dass durch die Planung keine negative Wirkung auf die Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten ist (s. Kapitel 7).

10. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden im Entwurfsstadium geprüft. Hier wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt, die bewertet und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen und Behörden verworfen wurden. Zudem stellt die Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Null-Variante eine Alternative dar, die ebenfalls in die Bewertung eingeflossen ist. Unter Beachtung des Planungsgrundsatzes "Innen- vor Außenentwicklung" und aufgrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs kommt diese Null-Variante jedoch nicht in Betracht.

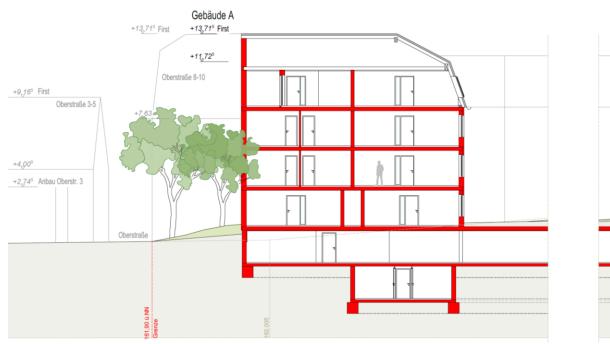
Die städtebaulichen Entwürfe wurden hinsichtlich ihrer Ausnutzbarkeit und erforderlichen Flächenversiegelung durch Erschließungsanlagen geprüft und bis zur Umsetzung in den Rechtsplan optimiert. Vorliegend besteht nun ein Konzept mit einer Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage Wittlichs. Damit wurde eine Entscheidung zugunsten von Mehrfamilienhäusern getroffen, da für Wohnungen, insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser, eine große Nachfrage besteht.

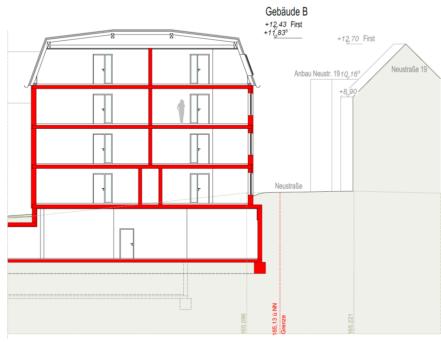
In der Alternativenprüfung soll außerdem die nachhaltige Sicherung der Gewerbebetriebe betrachtet werden, da das Plangebiet direkt an mehrere gewerbliche Nutzungen angrenzt. Die Prüfung der Lärmschutzthematik, die hierbei die zentrale Rolle spielt, kommt zu dem Ergebnis,

³ Vgl. Konzept dB plus (2022): Schalltechnisches Gutachten. Bebauungsplan W-83-00 "Oberstraße". Stadt Wittlich. Sankt Wendel

dass die Ausweisung eines Urbanen Gebietes an diesem Standort verträglich ist, sowohl für das umliegende Gewerbe, als auch für die künftigen Nutzungen im MU. Gesunde Wohnverhältnisse sind sichergestellt, da in Urbanen Gebietes regelmäßig Wohnnutzungen vorhanden sein können.

ANHANG

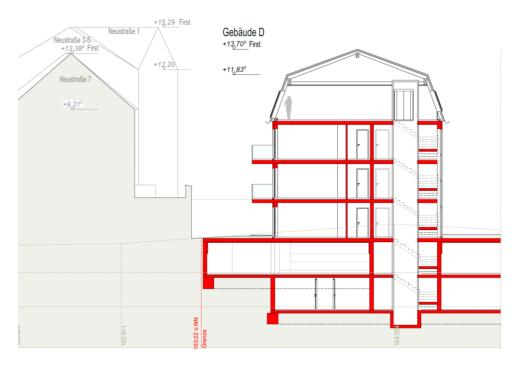




Schnitt durch Gebäude A und B (Blick Richtung Norden)



Schnitt durch Gebäude C/D (Blick Richtung Süden)



Schnitt durch Gebäude D und A (Blick Richtung Westen)

