

Stadt Wittlich

Bebauungsplan WW-07-02
„Industriegebiet Wengerrohr“, 2. Änderung

08. September 2020

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Schloßstraße 11
54516 Wittlich

info@planung1.de
06571 177 98 00

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, im bungert 6
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

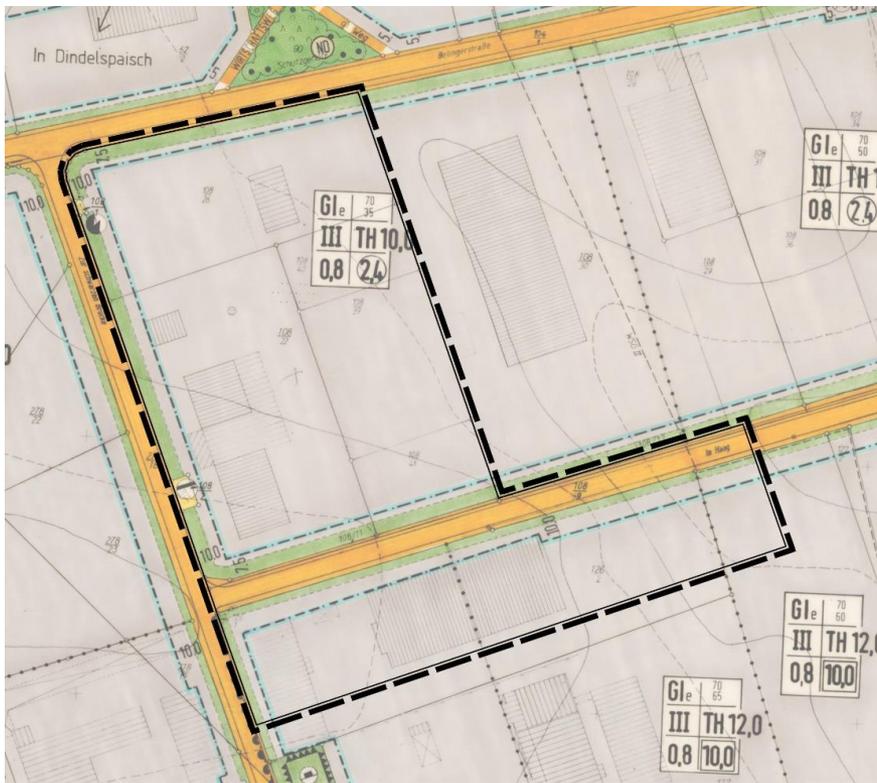
Hintergrund

- Bebauungsplan WW-07-00 stammt aus dem Jahr 1995
- Regelungen sind teilweise nicht mehr zeitgemäß
- Anforderungen im Industriegebiet haben sich verändert
- Konkrete betriebliche Entwicklungsabsichten im Änderungsgebiet sind bekannt



Vergleich ALT | NEU

Beschränkung des Geltungsbereichs auf den notwendigen Regelungsumfang



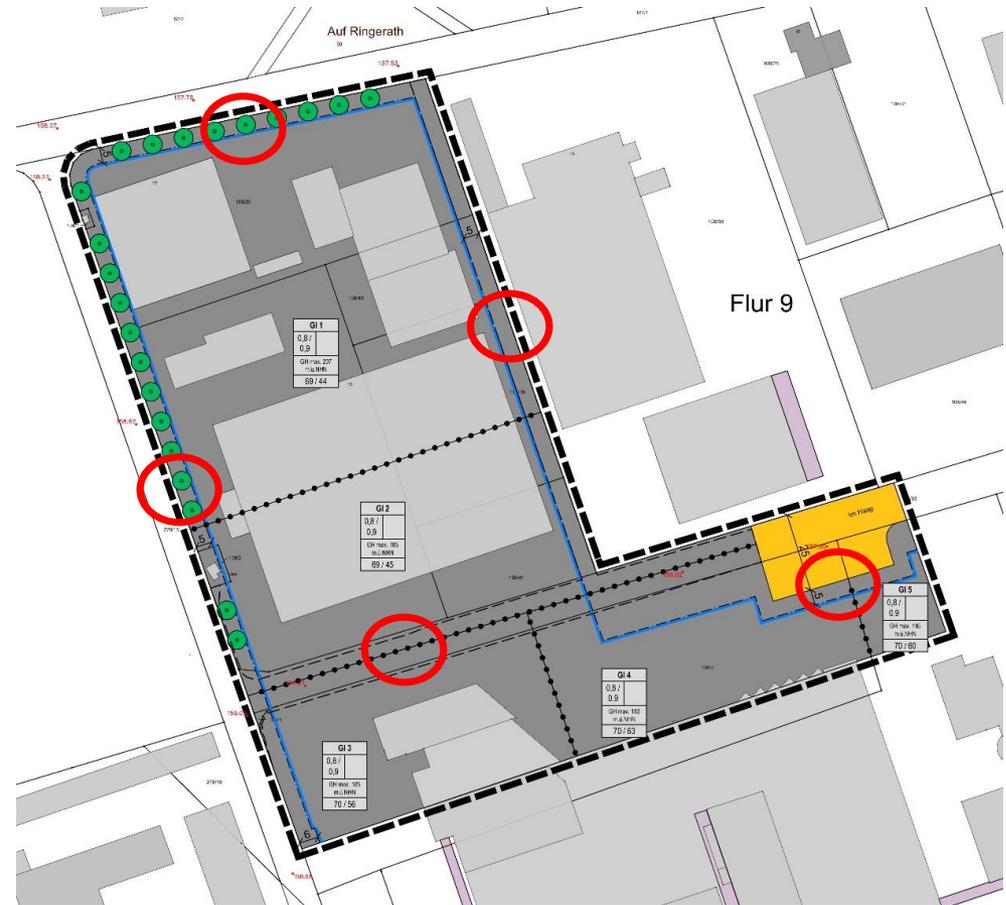
Neuer Entwurf

- Entfall Teilstück Straße
Im Haag und neuer
Wendehammer



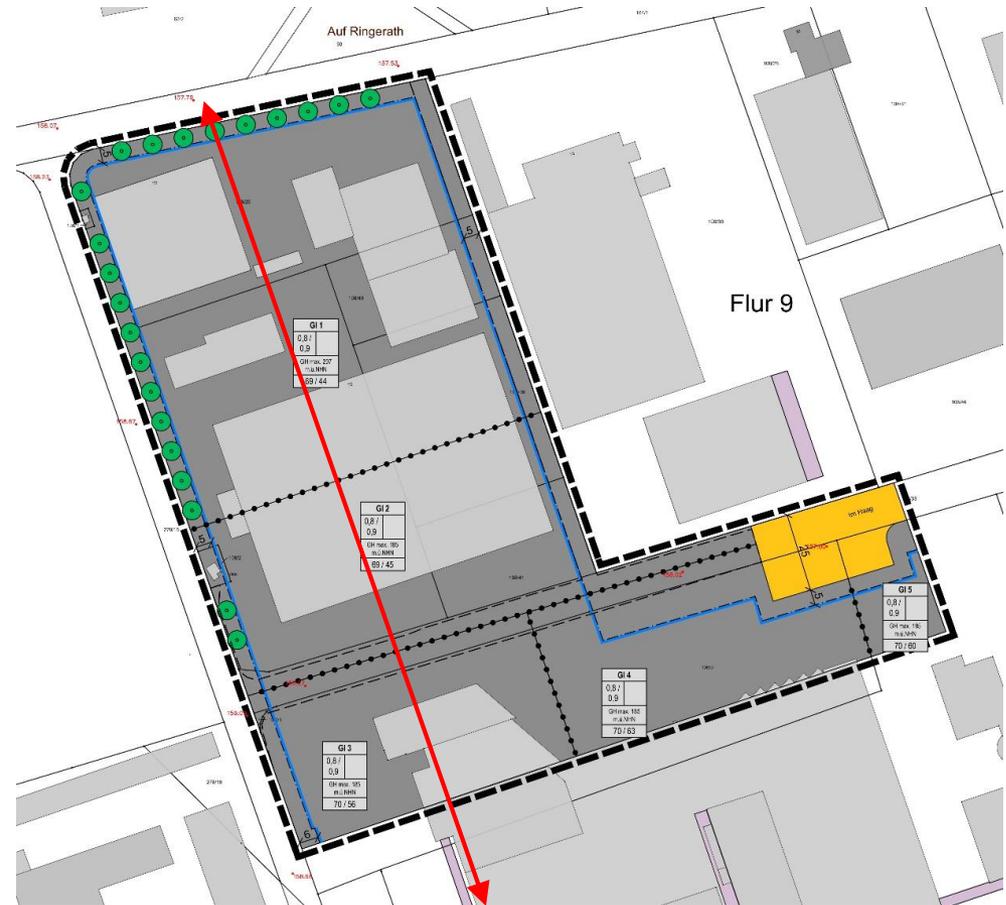
Neuer Entwurf

- Entfall Teilstück Straße
Im Haag und neuer
Wendehammer
- Anpassung Baugrenzen



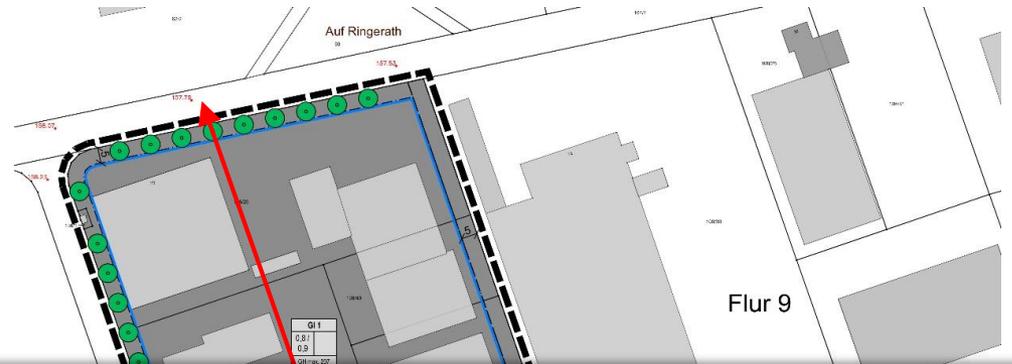
Neuer Entwurf

- Entfall Teilstück Straße Im Haag und neuer Wendehammer
- Anpassung Baugrenzen
- Anpassung der baulichen Höhe



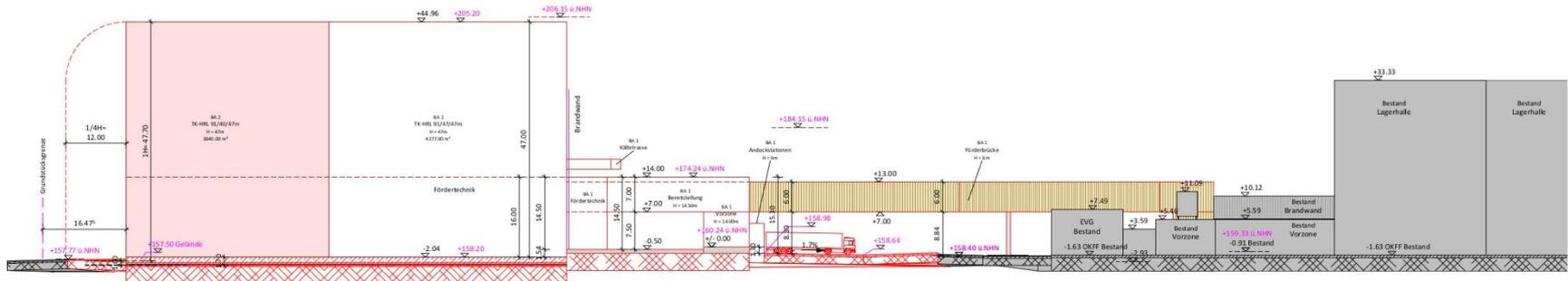
Neuer Entwurf

- Entfall Teilstück Straße Im Haag und neuer Wendehammer
- Anpassung Baugrenzen
- Anpassung der baulichen Höhe

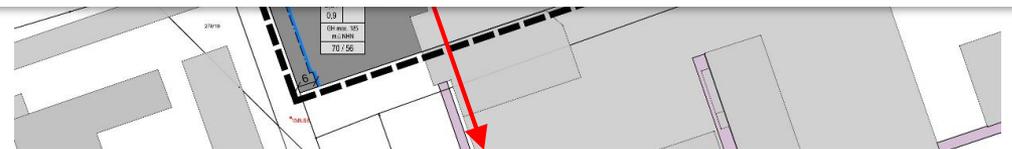


B-Plan-Vorgabe: H = 47m
 über 159.15m ü.NHN
 = 206.15m ü.NHN

B-Plan-Vorgabe: H = 25m
 über 159.15m ü.NHN
 = 184.15m ü.NHN



Höhe zulässig ~ 26m bzw.
 47m über Straße *Im Haag*



Neuer Entwurf

- Entfall Teilstück Straße Im Haag und neuer Wendehammer
- Anpassung Baugrenzen
- Anpassung der baulichen Höhe
- Modifizierung der Emissionskontingente

Neuberechnung auf Grundlage der neuen Flächenzuschnitte



Umweltprüfung

...

UMWELTRELEVANTE ÄNDERUNGEN

Städtebau

Vergrößerung der überbaubaren Flächen und damit der Versiegelung, durch

- Erhöhung der GRZ
 - Wegfall privater Grünflächen und Vergrößerung der Baugrenzen
 - Einbeziehung von Teilen der Straße „Im Haag“
-
- neue Festlegung der Traufhöhen

Naturschutz / Grünordnung

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein Zaun bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Er muss jedoch straßenseitig mindestens zur Hälfte in eine Strauchpflanzung integriert werden. 	<p><i>entfällt ersatzlos</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Straßenseitige Lager- und Produktionsflächen sind einzuzäunen und vollständig mit einer Strauchpflanzung einzugrünen. 	<p><i>bleibt sinngemäß erhalten, wird inhaltlich modifiziert</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mindestens 10% der privaten Grundstücksfläche sind von Versiegelungen jeder Art freizuhalten und zu bepflanzen / einzusäen. 	<p><i>bleibt sinngemäß erhalten, wird inhaltlich modifiziert</i></p>

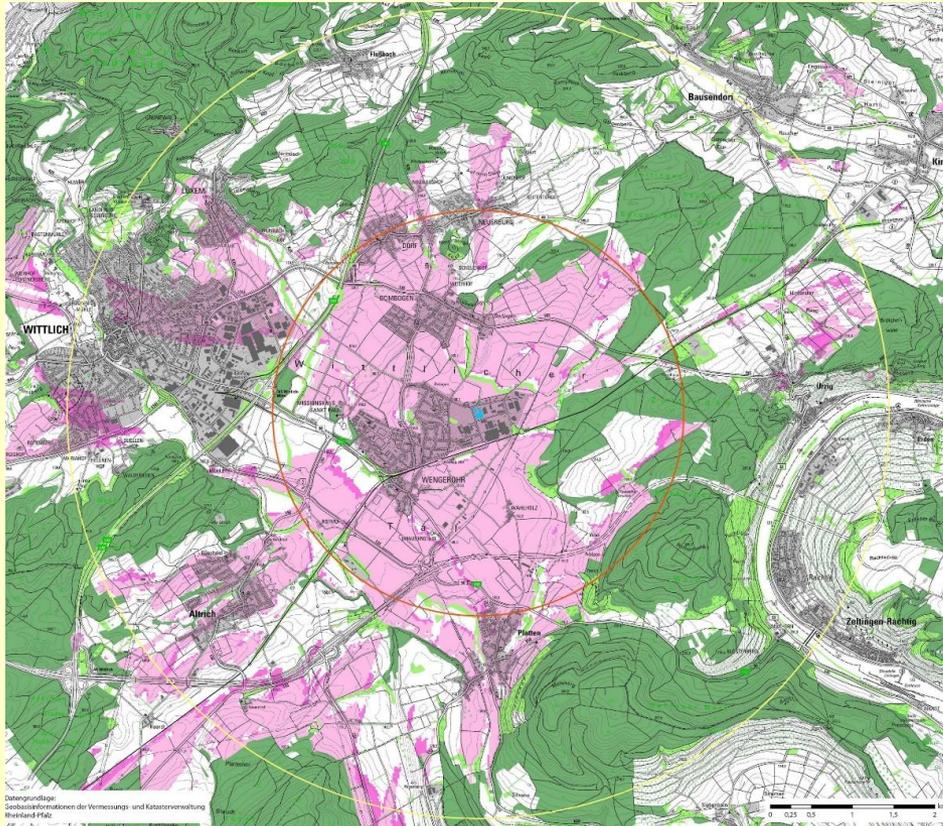
UMWELTRELEVANTE ÄNDERUNGEN

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zusätzliches Anpflanzen von Einzelbäume: 1 Stück <ul style="list-style-type: none"> – je angefangene 1.000 m² überbauter oder vollversiegelter Grundstücksfläche sowie – je angefangene 2.000 m² wasserdurchlässig befestigter Grundstücksfläche. 	<p><i>entfällt ersatzlos, ⇒ Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen, soweit quantifizierbar</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Grenzen aneinanderstoßender Gewerbegrundstücke sind auf mindestens 80% (40% je Seite) mit einer mindestens 2-reihigen Pflanzung zu bepflanzen 	<p><i>entfällt ersatzlos, ⇒ Ausweisung externer Kompensationsmaßnahmen, soweit quantifizierbar</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fensterlose Fassaden und Stützmauern von mehr als 100 m² Ansichtsfläche sind mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von max. 10,0 m dauerhaft zu beranken. 	<p><i>Begrünung entfällt ersatzlos als Textfestsetzung, wird aber unter die Hinweise aufgenommen; Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden modifiziert</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zuordnungsfestsetzung 	<p><i>wird an die geänderte Planung angepasst</i></p>

➤ Hinweise: *werden an die geänderte Planung bzw. aktuellen Vorgaben angepasst*

Auswirkungen aufs Landschaftsbild

1. Sichtfeldanalyse (Umkreis von 5 km)



- Darstellung der Sichtbarkeit der neuen Gebäude (Höhe 47 m über Gelände)
- Darstellung der Sichtbarkeit der bestehenden Hochregallager (30 bzw. 36 m Höhe über Gelände)

- geplantes Hochregallager (Gesamthöhe 47 m)
- bestehende Gehölze
- bestehende Wälder
- Sichtbarkeit des bestehenden Gebäudes mit Gesamthöhe von 36 m = 194 mÜNN
- Sichtbarkeit des geplanten Gebäudes mit Gesamthöhe von 47 m = 205 mÜNN
- Abstandskreis 2,5 km
- Abstandskreis 5 km

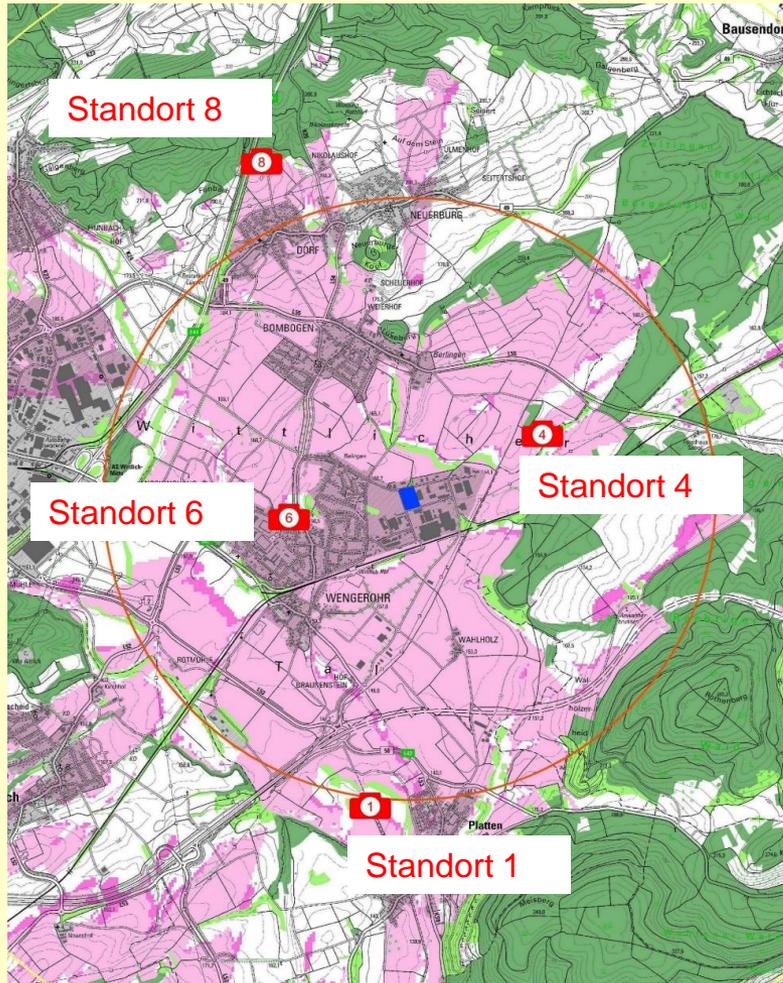
Auswertung der Sichtfeldanalyse

Höchste Einsehbarkeit in der waldfreien Talsohle zwischen Altrich, Wittlich, Neuerburg bzw. Platten innerhalb des 2,5 km Umkreises und von den ansteigenden Randhöhen in östlichen und westlichen Richtungen (bis 7 km Umkreis).

Auswirkungen aufs Landschaftsbild

2. Fotorealistische Visualisierung

In der Vorauswahl waren 14 Standorte, ausgewählt wurden in Abstimmung mit der UNB 4 Standorte:



Standort 1
Maare-Mosel-Radweg (Platten) im Süden

Standort 4
Naturschutzgebiet "Maringer Wies" im Osten

Standort 6
Ortsrand Wittlich-Wengerohr im Westen

Standort 8
ehem. Tretbecken Wittlich-Dorf im Norden

Auswirkungen aufs Landschaftsbild

2. Fotorealistische Visualisierung

Standort 1 Maare-Mosel-Radweg (Platten) im Süden

vorher



nachher



Vom gewählten Standort 1 – Maare-Mosel-Radweg sind die neuen Gebäude hinter dem Gewerbebetrieb "Benninghoven" nicht sichtbar.

Auswirkungen aufs Landschaftsbild

2. Fotorealistische Visualisierung

Standort 4 Naturschutzgebiet "Maringer Wies" im Osten

vorher



nachher



Vom gewählten Standort 4 – NSG Maringer Wies besteht eine sehr deutliche Überprägung des Landschaftsausschnittes durch die neuen Gebäude.

Auswirkungen aufs Landschaftsbild

2. Fotorealistische Visualisierung

Standort 6 Ortsrand Wittlich-Wengerrohr im Westen

vorher



nachher



Am nordwestlichen Ortsrand von Wengerrohr (Standort 6) verdecken die bestehenden Gebäude und die Bäume in den Hausgärten die Sicht auf die vorhandenen und neuen Gebäude, so dass nur Teile der Hochregallager sichtbar sind.

Auswirkungen aufs Landschaftsbild

2. Fotorealistische Visualisierung

Standort 8 ehem. Tretbecken Wittlich-Dorf im Norden

vorher



nachher



Neue Gebäude verdecken einen Teil der vorhandenen Hochregallager. Damit wird die Ansicht nicht wesentlich zur aktuellen Situation verändert.

Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter / Kompensation

EINGRIFF in / durch	EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN (ÖKO-KONTO)	Fläche / Menge
Landschaftsbild (>TH 10 / 12 m)	A 1.1.1 Reaktivierung von Streuobstwiesen	5.325 m ²
	A 1.1.2 Umwandlung von Nadel- in Laubwald	375 m ²
Änderung der naturschutz- fachlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan	A 1.2 Umwandlung von Nadel- in Laubwald	1.612 m ²
Mehrversiegelung	A 1.4 Umwandlung von Nadel- in Laubwald	2.487 m ²
Biotope	A 1.5 Umwandlung von Nadel- in Laubwald	2.570 m ²
	Gesamtsumme (gerundet)	12.369 m²

EINGRIFF in / durch	INTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN	Fläche / Menge
Landschaftsbild (≤ TH 8 bis 12 m) und Biotope (Gehölzverlust)	A 2 Anpflanzung von Laubbäumen an Straßen	22 Stk
	A 3 Anpflanzung von Laubbäumen auf PKW- Stellplätzen	nicht quantifizierbar

Fachgutachten / Fachplanungen

...

Fachgutachten / Fachplanungen

- Infrastruktur
- Entwässerungskonzept ist in Bearbeitung
- Abstimmung mit Leitungsträgern ist erfolgt
- Bedarf bislang nur teilweise ermittelt
- Sicherung der Trasse bestehender Leitungen und Kanäle
- Aufnahme einer Trasse für mögliche Verlagerung von Infrastruktur



Ausblick | Weiteres Verfahren

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB
- Auswertung von Anregungen und Ausarbeitung von Abwägungsvorschlägen
- Anpassungen und weitere Detaillierung der Planung
- Beschluss über die Offenlage und Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB
- ...



Stadt Wittlich

Bebauungsplan WW-07-02
„Industriegebiet Wengerohr“, 2. Änderung

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Schloßstraße 11
54516 Wittlich

info@planung1.de
06571 177 98 00

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, im bungert 6
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de