

Stadt Wittlich



Bebauungsplan W-27-01

„Ohling – Schweiz“

1. Änderung

Begründung

VORENTWURF

15. Oktober 2020

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Das Plangebiet.....	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept.....	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Hochwasser.....	7
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
5.1.	Ziele der Raumordnung	7
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
6.	Umweltbelange	8
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....	8
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2.	Hinweise.....	10
8.	Abwägung	10
9.	Flächenbilanz.....	10

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Wittlicher Stadtgebiet soll der Bebauungsplan W-27-00 „Ohling – Schweiz“ zum 1. Mal geändert werden. Im betroffenen Teilbereich soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die neben dem bestehenden Altenwohnheim Hospizplätze anbietet, so dass eine Kombination des Serviceangebotes mit der bestehenden Service-Infrastruktur verbunden werden kann. Der Bauplatz des Hospizes befindet sich jedoch gemäß dem geltenden Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Flächen und ragt aus der Gemeinbedarfsfläche in eine Grünfläche hinein.

Da die Anbindung an die bestehende Einrichtung klare Vorteile bietet und der Bedarf für Hospizplätze allgemein steigt, hat die Stadt Wittlich entschieden für das Vorhaben Baurecht im Sinne einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu schaffen.

Die Planung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung. Bereits zu einem frühen Planungsstadium wurden eine Vielzahl von Details zur technischen Infrastruktur und Auswirkungen auf die konkrete Architekturplanung erörtert. Die wesentlichen Rahmenbedingungen sind in den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Ein wesentlicher Faktor der Planung ist die Betroffenheit des Überschwemmungsbereichs HQ_{extrem}. Hierzu findet parallel zur Bauleitplanung eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde statt. Die Planung ist bereits an die vorabgestimmten Belange angepasst.

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

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Wittlich beschlossen den Bebauungsplan W-27-00 „Ohling – Schweiz“, zum 1. Mal zu ändern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans W-27-01 wurde in der Sitzung vom __.__.____ durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am __.__.____. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Wittlich den Entwurf des Bebauungsplans W-27-01 gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ um Stellungnahme gebeten.

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

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Wittlich. Es umfasst überplante, unbebaute Areale am Ufer der Lieser. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 5.947 m² folgende Flurstücke der Gemarkung Wittlich, Flur 8:

Nr. 883/32 teilweise und 883/47 teilweise.

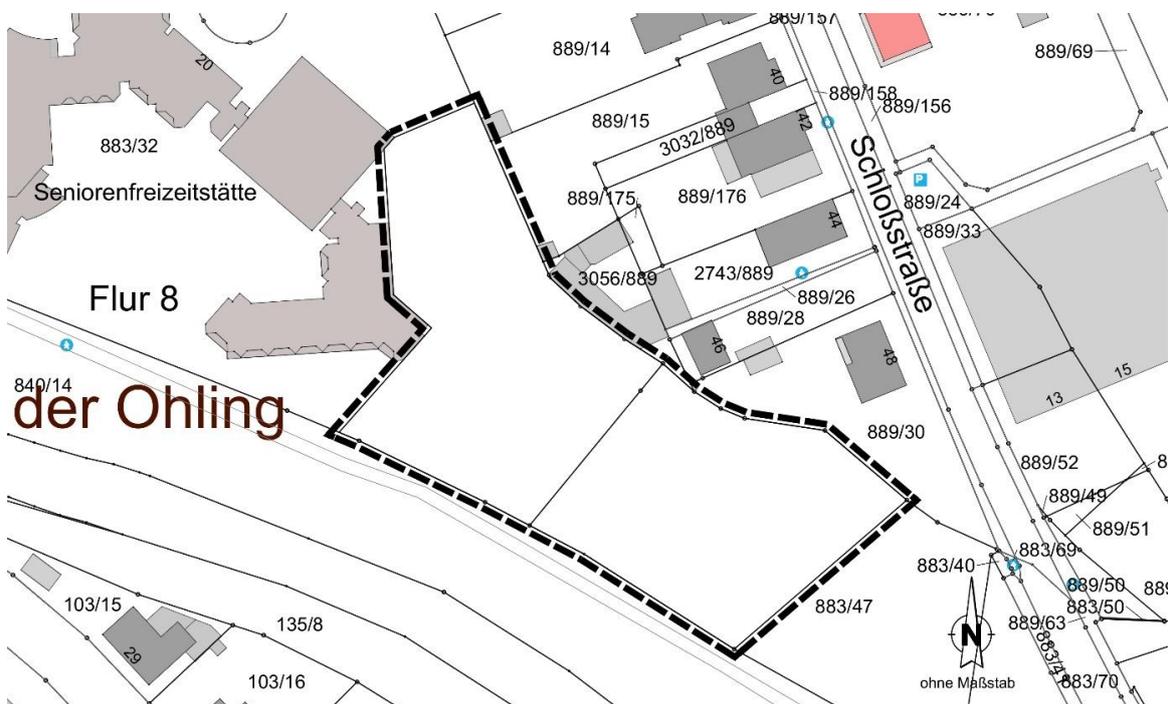


Abbildung 1 Geltungsbereich W-27-01

Der genaue, maßstäbliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Derzeit befinden sich im Plangebiet keine baulichen Anlagen. Es handelt sich um Grünflächen, die in eine parkartig angelegte Freifläche eingebunden sind. Das Gelände ist teilweise topografisch bewegt. Der Geltungsbereich umfasst im Norden zudem die bestehende Hangkante der dort befindlichen Sandsteinterrasse zur Bebauung an der Schloßstraße.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Aktuell befindet sich das Plangebiet im Rechtskräftigen Bebauungsplan W-27-00 „Ohling – Schweiz“ der Stadt Wittlich. Dort stellt es einen kleineren Teilbereich dar. Im Ursprungsplan war hier ein Teil des Änderungsbereichs als überbaubare Fläche in der definierten Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Das übrige Plangebiet ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.



Abbildung 2 Überlagerung Geltungsbereich W-27-01 mit rechtskräftigem B-Plan W-27-00

Aus der Überlagerungsdarstellung wird deutlich, wie die Änderung des Bebauungsplans in die bisherigen Festsetzungen eingreift. Insbesondere aufgrund der von der rechtskräftigen Planung abweichenden und mit der neuen Konzeption unverträglichen Lage der Leitungen im Plangebiet wird auch die überbaubare Fläche angepasst.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich der Änderungsplanung soll ein Hospiz errichtet werden. Es greift auf die vorhandene Service-Infrastruktur des benachbarten Seniorenwohnheims zurück und ist daher in direkter räumlicher Nähe vorgesehen. Im Hospiz sollen Betreuungsplätze und Begegnungsmöglichkeiten realisiert werden.

Neben der baulichen Umsetzung soll auch eine Umfeldgestaltung vorgenommen werden. Hierzu gehören auch die Zuwegung über den verlängerten Anschluss an die Wendeanlage der Straße Zur Schweiz.

Zusätzlich muss Retentionsraum geschaffen werden, der ermittelt und im Plangebiet ebenfalls verortet wurde.

Die durch die Verlegung von Strom und Gasleitungen erforderlichen Trassen sind in der Planung berücksichtigt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über das Grundstück des Seniorenwohnheims. Dieses schließt mit der Zuwegungstrasse an die Wendeanlage der Stichstraße Zur Schweiz an. Diese verbindet das Plangebiet mit den örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen.

4.3. Technische Erschließung

Zur technischen Erschließung wurden viele Themen bereits vorabgestimmt.

So ist die Versorgung mit Elektrizität über den Standort der Trafoanlage Zur Schweiz abgesichert. Ein Anschluss zum neuen Gebäude kann bereitgestellt werden. Die vorhandene Mittelspannungsleitung im Plangebiet wird verlegt, da sie aktuell durch die überbaubare Fläche laufen würde.

Im Plangebiet befindet sich eine Gasleitung, die ebenfalls verlegt wird. Auch diese würde aktuell durch die überbaubare Fläche verlaufen.

Die Wasserversorgung ist über eine Anbindung an die Leitungsinfrastruktur des Nachbargebäudes gesichert.

Die Entwässerung des Schmutzwassers ist ebenfalls über die bestehende Infrastruktur möglich. Dies erfolgt über den Schmutzwassersammler, der das Plangebiet tangiert. Von selbigem wird ein Schutzabstand von 4m eingeplant.

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist zurückzuhalten. Dies geschieht unter folgenden Kriterien:

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt eine Rückhaltung als Erdbecken. Zur Ermittlung des notwendigen Volumens wurden 100 l/m² angenommen. Als zu berücksichtigende Fläche wurden für das Vorhaben 1.186 m² und zusätzliche 400 m² für die Außenanlagen angenommen. Die Vordimensionierung des Beckens erfolgte auf Grundlage der Vermessung. Es wurde eine Einstautiefe von 0,30 m sowie ein Freibord von 0,30 m berücksichtigt.

4.4. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsbereich HQ_{extrem}. Auch die Bebauung soll einen Teil dieses Überschwemmungsbereichs in Anspruch nehmen.

Für den Ausgleich des verlorenen Retentionsraumes im Bereich der Risikofläche wurden per DGM-Verschneidung 54 m³ für das Vorhaben ermittelt. Zusätzliche 100 m³ wurden für die herzustellenden Böschungen angenommen. Hiervon können später auch die Flächen im Bereich der Zuwegung und des Feuerwehrstellplatzes in Abzug gebracht werden, sofern sich diese im Risikobereich befinden. Die Rückhaltung kann im gleichen Erdbecken erfolgen, da hier die 0,30 m des Freibordes in Ansatz gebracht werden können.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wittlich ist Mittelzentrum und verfügt über eine Vielzahl infrastrukturell erforderlicher Einrichtungen. Dazu gehören auch entsprechende Einrichtungen des Gesundheitswesens, was die Pflege von alten und kranken Menschen einschließt. Insofern ist es mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, dass zum Zweck der Schaffung dringend erforderlicher Hospizplätze seitens der Stadt Wittlich aktiv Bauleitplanung betrieben wird. Die Ergänzung dieses Angebotes im Mittelzentrum unterstreicht die bisherige Stellung in der Region und schließt eine Lücke im Versorgungssystem alter und schwer kranker Menschen.

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 sonstigen Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung werden im Planverfahren diskutiert und eingehalten. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2. Flächennutzungsplanung

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

6. Umweltbelange

Zur Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Umweltbericht macht Vorschläge für zeichnerische sowie textliche Festsetzungen und Hinweise zur Planung, die in den Bebauungsplan einfließen. Damit werden die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Planung in den Prozess der Abwägung einbezogen und bestmöglich wie vorgeschlagen umgesetzt.

Grundsätzlich entsteht durch die Umsetzung der Planung eine Betroffenheit der Umweltbelange. Damit sind die Themen Bodenschutz / Versiegelung, Landschaftsbild und Wasserhaushalt vorrangig betroffen. Auch die teilweise Entfernung bestehender Vegetation und die potenzielle Artenschutzbelange werden in der Umweltprüfung thematisiert.

Aktuell sind keine grundsätzlichen Konflikte zu erkennen, die ein Hindernis für die Planung darstellen. Die geeigneten Maßnahmen für den Bebauungsplan werden im Zuge des Verfahrens erarbeitet. Sie ergeben sich auch aus den Anregungen der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des Sammelns von Informationen für die Umweltprüfung.

Die Details zu bisherigen Erkenntnissen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Fläche für den Gemeinbedarf

Eine klassische Nutzungsart wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Art der Nutzung entspricht der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 5 BauGB. Diese Fläche wird definiert für die Errichtung eines Hospiz-Gebäudes. Es soll im direkten räumlichen und funktionellen Anschluss an das Seniorenwohnheim errichtet werden. Die Definition der Flächennutzung lässt diese Umsetzung zu. Gleichzeitig wird die Definition des Nachbarbereiches aufgenommen, da dieser teilweise in den Geltungsbereich einwirkt. Hier wird ein Bezug hergestellt zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird den aktuellen Bedürfnissen Rechnung getragen.

Die Baulichen Rahmenbedingungen orientieren sich an der Fläche des Plangebietes und der verhältnismäßigen Ausnutzbarkeit durch das Vorhaben. Gleichzeitig wird die Versiegelung auf das nötigste beschränkt, da es sich um einen Bereich handelt, der aktuell auch als Freiraum der Naherholung dient.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen werden im Vergleich zur rechtskräftigen Planung verändert. Einerseits werden die Baugrenzen aufgrund der neuen Leitungstrasse für Gas und Strom abweichend von der Ursprungsplanung so angepasst, dass sich die überbaubare Fläche des Bestandes in den Änderungsbereich hinein verkleinert. Andererseits wird für das neu konzipierte Vorhaben eine überbaubare Fläche aufgenommen, die sich ebenfalls an den Leitungstrassen und Schutzabständen sowie auch an der Kubatur des Gebäudekörpers orientiert. Dabei wird geringfügig Spielraum eingeplant (zwischen 1 und 3 Metern), um auf eventuelle kleinere Anpassungen im Zuge der Genehmigungsplanung reagieren zu können.

Unterirdisch Versorgungsleitungen

Im Bereich der bestehenden Trassen von Versorgungsleitungen werden die Leitungsteile, die erhalten werden sollen, entsprechend festgesetzt. Die entfallenden Teilstücke sind dementsprechend gekennzeichnet. Auch werden die neuen Trassenverläufe von Leitungen festgesetzt. Diese Struktur hat damit auch maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Struktur, da sich die überbaubare Fläche an den Leitungen und Schutzabständen zu orientieren hat.

Die neuen Leitungstrassen werden nur im für die Planung relevanten Bereich dargestellt. Im weiteren Verlauf obliegt die Trassenführung der Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer – in diesem Fall mit der Stadt Wittlich. Dies hat sodann auch Einfluss auf die Eintragungen im Grundbuch.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche dient der Schaffung von Retentionsraum für das Niederschlagswasser und für die durch die Geländemodellierung verdrängten Wassermassen im Falle eines Hochwassers. Die entsprechende Fläche und das Volumen wurden mit den

Fachbehörden bereits vorabgestimmt und entsprechen der zeichnerischen Darstellung der entwässerungstechnischen Begleitplanung zum Bebauungsplan.

Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich Leitungstrassen und Kanäle, die über die festgesetzten Leitungsrechte inkl. der Schutzstreifen abgesichert werden. Die Aufnahme dieser Festsetzung wurde dadurch erforderlich, dass die Leitungstrassen im Bestand gesichert oder deren neue Trassenführung geregelt gesteuert werden soll.

7.2. Hinweise

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

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 Belange der Leitungsträger.

Die im Zuge des Verfahrens eingehenden Anregungen werden unter dem Gesichtspunkt der Abwägung weiter behandelt und kommentiert sowie deren Umgang dokumentiert.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		5.947	100,00
Gemeinbedarf	Altenzentrum / Hospiz	5.947	100,00
	<i>Davon überbaubar</i>	1.888	31,75