Stadt Wittlich

Bebauungsplan WW-21-00
„Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd“

Begründung

Stand: 15. Juni 2016

Entwurf

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele der Planung 3

2 Verfahrensverlauf 4

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption 4

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie 4
3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption 6
3.3 Verkehrliche Erschließung 6
3.4 Freiraumkonzept 7
3.5 Ver- und Entsorgung 8
3.6 Archäologie 12
3.7 Planungsalternativen 13

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen 14

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) 14
4.2 Regionaler Raumordnungsplan 14
4.3 ROPneu – Neuaufstellung des Raumordnungsplans 14
4.4 Landesplanerische Stellungnahme 15
4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 15
4.6 Derzeitige Planungssituation 16

5 Berücksichtigung der Umweltbelange 16

5.1 Naturschutz und Landespflege 17
5.2 Artenschutzbelange 18
5.3 Immissionsschutz 19
5.4 Radon 20

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte 21

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) 21
6.2 Örtliche Bauvorschriften 28
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 28
6.4 Hinweise und Empfehlungen 28
6.5 Pflanzlisten 28

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung 29

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes 30

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung 30

9.1 Flächenbilanz 30
9.2 Kosten 30

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Wittlich beabsichtigt das bestehende Industriegebiet Wengerohr-Süd in südlicher Richtung bis zur Anlage der neuen B 50 (Hochmoselübergang) und in westlicher Richtung bis zum ehemaligen Bahndamm (alte Strecke Wengerohr in Richtung Bernkastel-Kues) zu erweitern.

Anlass der Planung ist es, der stetig wachsenden Flächennachfrage in Wittlich nachkommen zu können, um kleinere, mittlere und auch große Betriebe anzusiedeln oder auch Verlagerungen zu ermöglichen, die sich dadurch zukunftsfähig entwickeln können. Der Stadt Wittlich steht diese Entwicklung im Sinne der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum und regional bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt gemäß LEP IV zu.

Die derzeit im angrenzenden Industriegebiet Wengerohr-Süd bereits vorhandenen und erschlossenen Flächen sind weitestgehend vermarktet und bieten insbesondere für sehr flächenintensive Betriebe keine Ansiedlungsmöglichkeit mehr. Daher sieht sich die Stadt Wittlich verpflichtet entsprechende Flächen vorzuhalten und infolge der bisher guten Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes weitere Planungen zielgerichtet zu betreiben.

Im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Stadt Wittlich und des Wittlicher Tals fiel die Wahl, weitere Flächen auszuweisen, auf den Planungsstandort in Wengerohr. Hier befindet sich bereits im Flächennutzungsplan eine Entwicklungsfläche für Gewerbe und Industrie. Zudem stellen der geltende als auch der sich in Fortschreibung befindliche Raumordnungsplan der Region Trier an diesem Standort Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die gewerbliche und industrielle Entwicklung dar. Ein weiteres Argument für den Standort ist die Möglichkeit an vorhandene Strukturen des Industriegebietes Wengerohr-Süd anzuschließen und den Raum zwischen Industriegebiet und der Trasse der neuen B 50 sinnvoll in der Nutzung anzugleichen. Damit gelingt der Stadt Wittlich eine Nutzungs- und Flächenarrondierung, die den Charakter einer Konzentration aufzeigt, um mögliche Nutzungs- und Immissionskonflikte weitestgehend zu minimieren und bereist im Zuge der Standortfindung möglichst auszuschließen.

Die Standortfrage selbst wurde bereits im Zuge der sich zum parallelen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ergebenden Landesplanerischen Stellungnahme erörtert. Seitens der hierin gehörten Behörden wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen den Entwicklungsstandort vorgetragen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von attraktiven Industrie- und Gewerbebauflächen in Verbindung mit einer sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers des Stadtteils Wengerohr und der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen. Um dieses Ziel erreich zu können, wurden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen getroffen, die diese Umstände würdigen sollen. Es soll ein Gesamtkonzept städtebaulicher Entwicklung umgesetzt werden, welches die Belange des Ortsteils Wengerohr und die Ziele der Industrie sinnvoll bündelt und gleichzeitig potenziellen Nutzungskonflikten fachlich und planerisch begegnet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Durch das Vorhaben werden in Wittlich potenziell neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Planung erfolgt als „normaler“ Bebauungsplan im Regelverfahren. Durch die Planung wird auch Baurecht geschaffen für Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für grünordnerische Regelungen.

Zu der Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht als eigenständigem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert ist.

Da die Planung derzeit nicht in allen Belangen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die zur Einleitung des Verfahrens notwendige Landesplanerische Stellungnahme wurde am 25.06.2015 bei der Kreisverwaltung beantragt. Das Ergebnis datiert auf den 15.10.2015 und wurde in der Planung bereits berücksichtigt.

2 Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan WW-21-00 „Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd“ wird auf Grund der planerischen Gesamtkonzeption im „normalen“ Bebauungsplanverfahren aufgestellt. Parallel hierzu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am 16.06.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans WW-21-00 „Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd“ gefasst.

In seiner Sitzung am 15.12.2015 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 26.12.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 11.01.2016 bis einschließlich 12.02.2016. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2016 gebeten bis einschließlich 12.02.2016 zum Vorentwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben (Scoping).

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat der Stadt Wittlich dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gebeten bis einschließlich __.__.____ zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung vom __.__.____ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan WW-21-00 „Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd“ zur Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt am Rande des Wittlicher Stadtteils Wengerohr zwischen dem dort befindlichen Industriegebiet Wengerohr-Süd und der Trasse der B 50 neu.

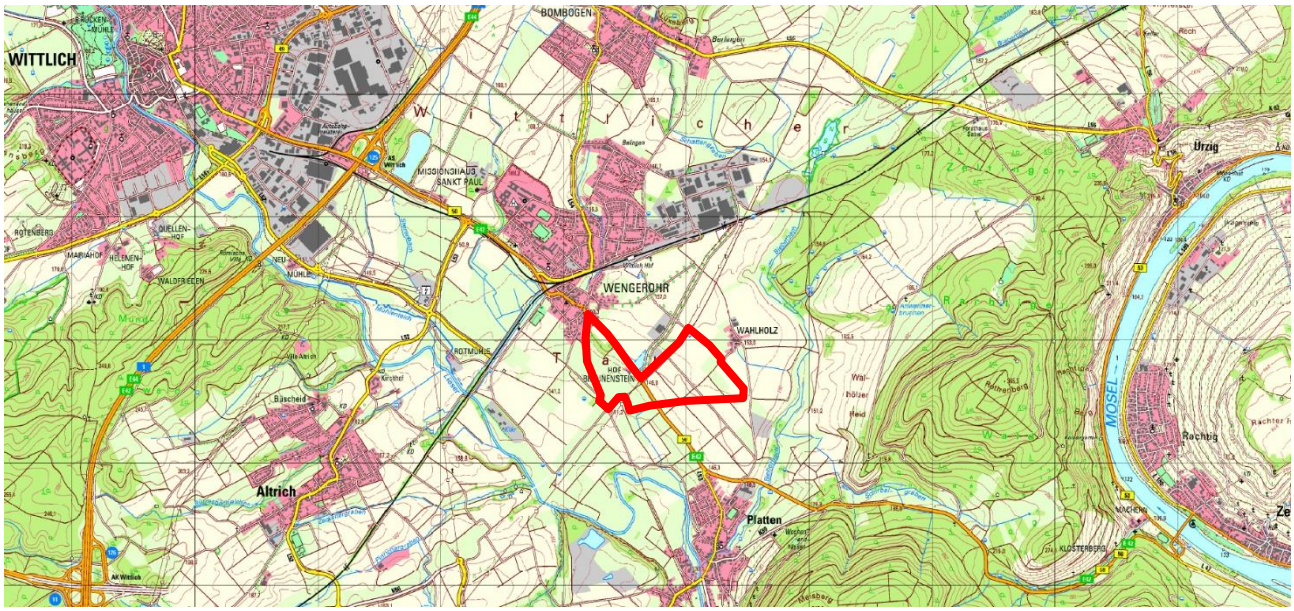

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Wittlicher Stadtgebiet
(TK25, ohne Maßstab)

Rechtlich befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den derzeit ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird. Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum – DLR ist hier derzeit die zuständige Katasterbehörde. Direkt angrenzend an den Bebauungsplan endet das Flurbereinigungsverfahren, so dass dort das amtliche Kataster des LVermGeo gilt. Für den Bebauungsplan wurden beide Katasterdaten überlagert und mit den beiden Behörden (DLR und Katasterverwaltung Bernkastel-Kues) als Plangrundlage abgestimmt.

Im Zuge der Flurbereinigung änderten sich neben den Flurstücken und deren Zuschnitten auch die Flurbezeichnungen im Planungsbereich und die Gemarkungsgrenze der Stadt Wittlich. Diese wurde an dien Trassenverlauf der B 50 neu aus dem entsprechenden Planfeststellungsverfahren angeglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 47,9 ha (478.663 m$^{2)}$ auf den folgenden Flurstücken gemäß Flurbereinigungsverfahren:

Gemarkung Wittlich	Flur 14.
Flurstücks-Nummern	36/3 teilweise, 36/5 teilweise, 51/1, 52, 53/1, 54/1 teilweise, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 63/1, 64/1, 65/1, 66/1, 67/1, 68/1, 69/1, 70/1, 71/1, 72/1, 73/1, 74/1, 75/1, 77/1, 78/1, 79/1, 80/1, 81/1, 82/1, 83/1, 84/1, 85, 86, 87, 88/1, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96/1, 97/1 teilweise, 98/1, 99/1, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114/1, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124/4, 124/5, 124/6, 125/1, 126/1, 127, 128/1, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138/, 139/1, 140/2 teilweise und 143 teilweise.

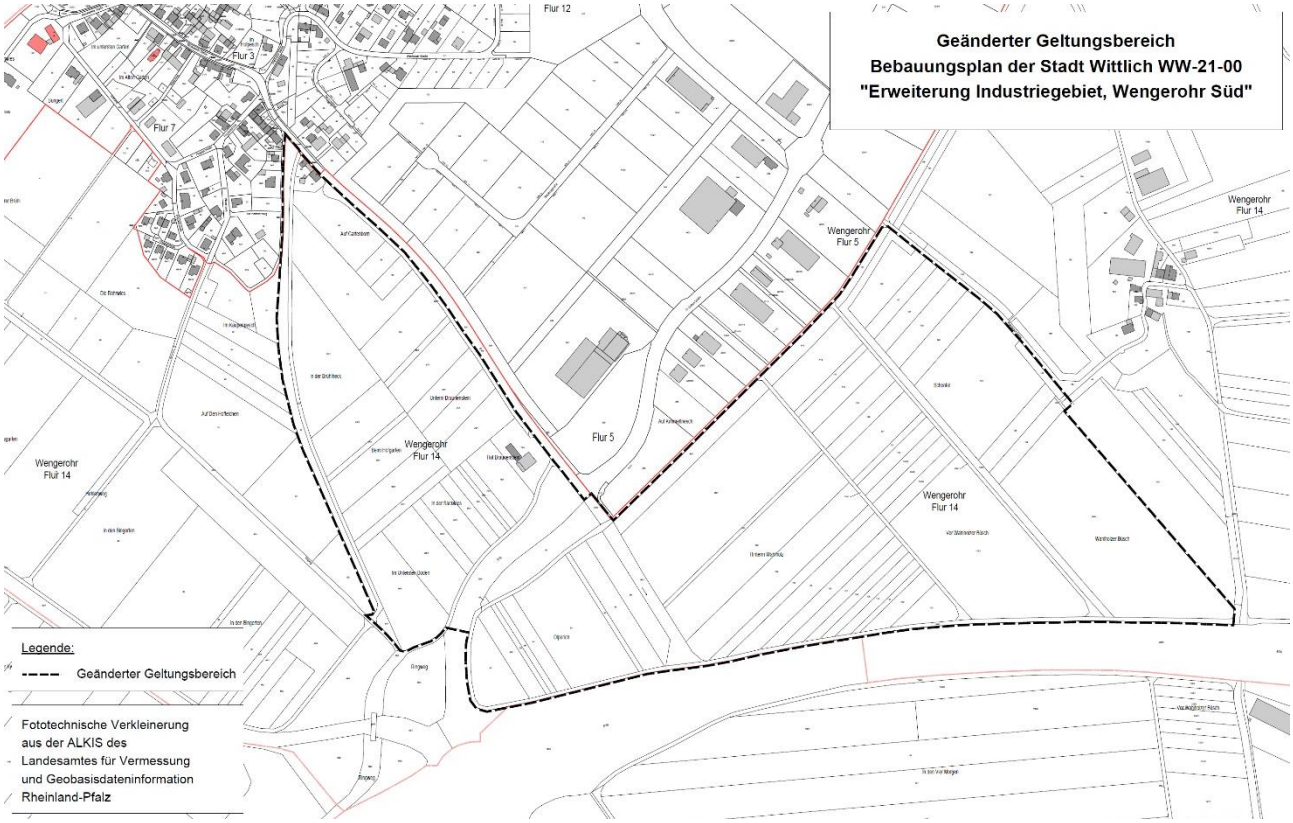

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans
(Eigene Darstellung auf Grundlage von Alkis und DLR, ohne Maßstab)

Im Norden grenzt das Plangebiet an das bestehende Industriegebiet Wengerohr-Süd sowie an die Ortslage Wengerohr an. Zwischen dem Industriegebiet und dem Plangebiet befindet sich noch ein Wirtschaftsweg, der erhalten bleibt. Zudem grenzt das Plangebiet mit dem östlichen Rand des

westlichen Teilbereichs an die bestehende Bernkasteler Straße an, die auch zur Erschließung des Gebietes dienen soll. Sie ist derzeit als Bundesstraße klassifiziert (B 50), soll aber zeitnah abgestuft werden.

Westlich grenzt das Plangebiet hinter dem zum Plangebiet gehörenden ehemaligen Bahndamm an freie Landschaft an, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im weiteren Verlauf befinden sich ein Radweg und die Trasse der L 53 / Ortsumgehung Wengerohr. Ein Teil des Plangebietes grenzt an die Ortslage Wengerohr im Bereich Wiesenborn an.

Im Osten des Plangebietes befindet sich der Siedlungsbereich des Weilers Wahlholz. Zudem sind auch hier weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Südlich verläuft die Trasse der B 50 neu direkt am Rand des Plangebietes. Dahinter befindet sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Gelände ist weitestgehend eben und für eine Nutzung und Bebauung gut geeignet. Zur Errichtung von baulichen Anlagen, die einen größeren Umfang einnehmen sollen, ist eine Geländemodellierung voraussichtlich erforderlich. Der Höhenunterschied innerhalb des Gebietes kann auf einer Distanz von bis zu rund 850 m bis zu etwa 14,00 m betragen. Daher ist je nach angestrebter Kubatur und Nutzungsstruktur mit Geländemodellierungen zu rechnen.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Im Plangebiet befinden sich derzeit weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Zudem verläuft hier der Anschluss des Kreisverkehrs Platten der B 50 neu an die Bernkasteler Straße und die Dr.-Oetker-Straße hin zum Industriegebiet Wengerohr-Süd und zur Ortslage Wengerohr.

Ein Teil des Plangebiets ist geprägt von der ehemaligen Trasse der B 50, die durch den Neubau der B 50 neu nicht mehr existiert und bereits zurück gebaut wurde. Eine Abstufung dieses Bereichs zur Stadtstraße ist vorgesehen.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet das ehemalige Hofgut Braunenstein. Hier ist derzeit das Projektbüro des Landesbetriebs Mobilität für den Bau der B 50 neu untergebracht.

Ebenfalls im Plangebiet befindlich ist der Bahndamm der ehemaligen Bahnstrecke Wittlich-Wengerohr – über Platten, Maring-Noviand und Lieser – nach Bernkastel-Kues. Zudem befinden sich einige Grünstrukturen im nördlichen Plangebiet, die an den derzeitigen Bebauungsrand der Ortslage Wengerohr angrenzen.

Zukünftig sollen im Plangebiet Misch, Gewerbe- und Industriegebietsnutzungen ermöglicht werden. Dazu wird als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in direkter Erweiterung der Ortslage ein Mischgebiet ausgewiesen, welches von der Bernkasteler-Straße erschlossen werden soll. Im Anschluss soll in südlicher Richtung ein Gewerbegebiet entstehen, welches in Kombination mit dem weiter südlich angrenzenden Industriegebiet über zusätzliche Erschließungsarme an die Bernkasteler Straße angebunden werden soll. Westlich dieser Bauflächen soll eine zentrale Regenrückhaltevorrichtung errichtet werden. Durch den Anschluss an den Kreisverkehr Platten getrennt, wird im südöstlichen Plangebietsteil ein Industriegebiet entwickelt, welches zur Ansiedlung einer flächenintensiven Nutzung vorgehalten werden soll. Hier wird nur ein Anschluss an die Anbindungsstraße zum Kreisverkehr Platten geplant, über den das gesamte Gebiet erschlossen werden soll.

Bei der Konzeption des Plangebietes wurden die Erschließungsthemen Entwässerung, Verkehrsanbindung und technische Erschließung bereits berücksichtigt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Hier werden im Bereich der Bernkasteler Straße drei neue Stichstraßen angebunden, die eine gebietsinterne

Erschließung sicherstellen und gleichzeitig eine flexible Zuteilung der Flächen ermöglichen sollen. Die übrigen Flächen sollen direkt an die bestehenden Verkehrswege angebunden werden.

Zu der Planung wurde eine Begleituntersuchung[1] erstellt. Hierin wurden die Systematik der Erschließung und ihre Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die vorhandenen sowie die neu entstehenden Verkehrsknotenpunkte untersucht. Zur Untersuchung wurden Belastungswerte für die zu erwartenden Nutzungen in den Teilflächen des Plangebietes angesetzt. Zudem wurde eine möglichst geringe Geometrie für die Anschlusspunkte gewählt. Im Sinne einer zukunftsweisenden Angebotsplanung handelt es sich damit um eine Worst-Case-Betrachtung.

Als Grundlage der Betrachtung wurde auf die Untersuchung zur Planung des Hochmoselübergangs B 50 neu aufgebaut. Damit sind auch diese potenziellen Entwicklungen in der Planung berücksichtigt, was hinsichtlich der strategisch günstigen Lage des Plangebietes für die Betriebe an dieser Stelle grundlegend ist.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle Kreuzungs- und Anbindungspunkte ohne nennenswerte Belastungen bestehen können. Es werden keine Rückstaus oder Qualitätseinbußen erwartet. Die Kreuzungen können mit den Stufen A und B als hervorragend geeignet eingeordnet werden. Zudem sind die Anschlüsse bereits bei minimaler Geometrie als problemlos zu bezeichnen. Die Planung hat daher keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz und den dortigen reibungslosen Verkehrsfluss.

Zwischenzeitlich hat die Konzeption hingegen eine Veränderung im westlichen Plangebiet erfahren. So sollen nicht – wie bislang gutachterlich bewertet – zwei Anschlüsse an die Bernkasteler Straße sondern drei Anschlüsse realisiert werden. Damit verteilt sich der Verkehr auf einen weiteren Anschluss um, was zu einer Entlastung der prognostizierten beiden bisherigen Anschlussknoten führen sollte. Auf Grundlage der bisherigen gutachterlichen Ergebnisse ist zu erwarten, dass die Realisierung des dritten Anschlusses an die Bernkasteler Straße ebenfalls keine Auswirkungen auf die Qualität des Verkehrsflusses hier haben sollte.

3.4 Freiraumkonzept

Im Planverfahren wird davon ausgegangen, dass sich die maßgeblichen Freiräume durch die Entwässerungsplanung ergeben. Diese hält Trassen im Plangebiet frei, die der Ableitung des Oberflächenwassers dienen sollen. Insofern findet eine Gliederung des Plangebietes durch diese als Grünflächen in Erscheinung tretenden Bereiche statt.

Zudem wird durch die zahlreichen Maßnahmen zur randlichen Eingrünung eine Freiraumstruktur geschaffen. Diese soll die überwiegend gewerblichen und industriellen Baukörper im Gebiet abschirmen und so für eine Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild sorgen.

Für die Bauflächen werden gleichermaßen Maßnahmen ergriffen, die eine stark versiegelte Wirkung weitestgehend minimieren sollen. So sollen Begrünungen der Stellplätze und der Dachflächen umgesetzt werden, sofern letzteres mit der Nutzung vereinbar ist.

Ein separates Freiraumkonzept wird für den Bebauungsplan nicht erstellt. Die Belange des Freiraums und der Durchgrünung werden gemeinsam mit dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in allen Belangen in die Abwägung eingestellt. Zudem sind im Zuge der Umweltprüfung und Grünordnungsplanung alle Belange zum Freiraumschutz bewertet worden und somit in die Gesamtplanung eingeflossen.

---

1 Siehe: Ingenieurbüro VERTEC, Koblenz: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung – Bebauungsplan WW-21-00 Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd in Wittlich, 04. Januar 2016

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Abwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei soll das Abwasser an den geeigneten Stellen gebündelt und über bestehende sowie neu anzulegende Trassen in den im Norden des Gebietes verlaufenden Hauptsammler mit Anschluss an die unweit entfernt gelegene Kläranlage Wittlich geleitet werden. Dies erfolgt durch die in den neuen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen zu führenden Abwassersammlern. Der südwestliche Teil des Plangebietes kann an den Kanal in der Dr.-Oetker-Straße angeschlossen werden.

Die Entwässerung ist durch eine ingenieurtechnische Fachplanung[2] nachgewiesen und mit den Stadtwerken Wittlich abgestimmt. Im Zuge der technischen Erschließung werden auch Modifikationen an den im Gebiet bestehenden Leitungen und Kanälen vorgenommen. Der vorhandene Hauptsammler im Gebiet wird im Zuge der Straßenherstellung gesichert. Hierzu wurde das System des Plangebietes an die Belange der Entwässerung angepasst.

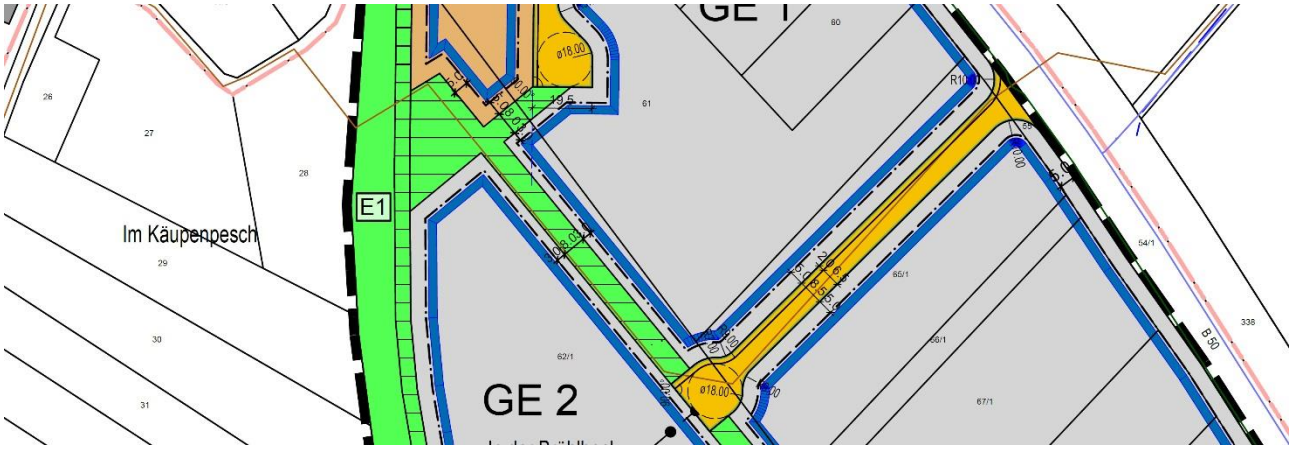

Abb. 3: Lage des Kanals innerhalb der Verkehrsfläche
(Überlagerung Kanal mit Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan, ohne Maßstab)

3.5.2 Niederschlagswasser

Neben den Belangen der Abwasserentsorgung wurde auch die Thematik der Niederschlagswasserbewirtschaftung in einer entwässerungstechnischen Begleitplanung[3] zum Bebauungsplan bearbeitet. Das sich hieraus ergebende Konzept wurde in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen und gibt maßgeblich die Strukturierung des Plangebietes für die Einteilung der Nutzungen und Flächen vor.

Gemäß Planung ist vorgesehen das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in zwei Richtungen aus dem Plangebiet abzuleiten. Während der südöstliche Bereich in östlicher Richtung zum Biberbach hin entwässert wird, soll der südliche und westliche Teil des Plangebietes in westlicher Richtung zur Lieser hin entwässert werden.

Die Planung geht neben der Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auch auf die Anbindung des bereits realisierten Industriegebietes Wengerohr-Süd ein. Hier befinden sich Rückhalteeinrichtungen, deren Anschluss an den nächsten Vorfluter derzeit durch das Plangebiet führt. Daher werden die Flächen an das neue System mit angebunden.

---

2 Siehe: Ingenieurbüro STRA-TEC GmbH, Wittlich: Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd – Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan WW-21-00, 31. Mai 2016

3 Siehe FN2

Bereits im Vorfeld der Planung ergab sich in einer Vielzahl von Belangen das Bedürfnis zur Abstimmung mit den Fachbehörden, so auch zur Entwässerung. In diesem Zuge wurde seitens der SGD Nord die Forderung erhoben, das Rückhaltevolumen für die Entwässerungseinrichtungen auf ein Maß von 100 l/m² versiegelter Fläche auszulegen. Dieses im Vergleich zu den meisten bisherigen Planungen in der Region doppelte Rückhaltevolumen sollte durch die Fachplanung bestätigt werden.

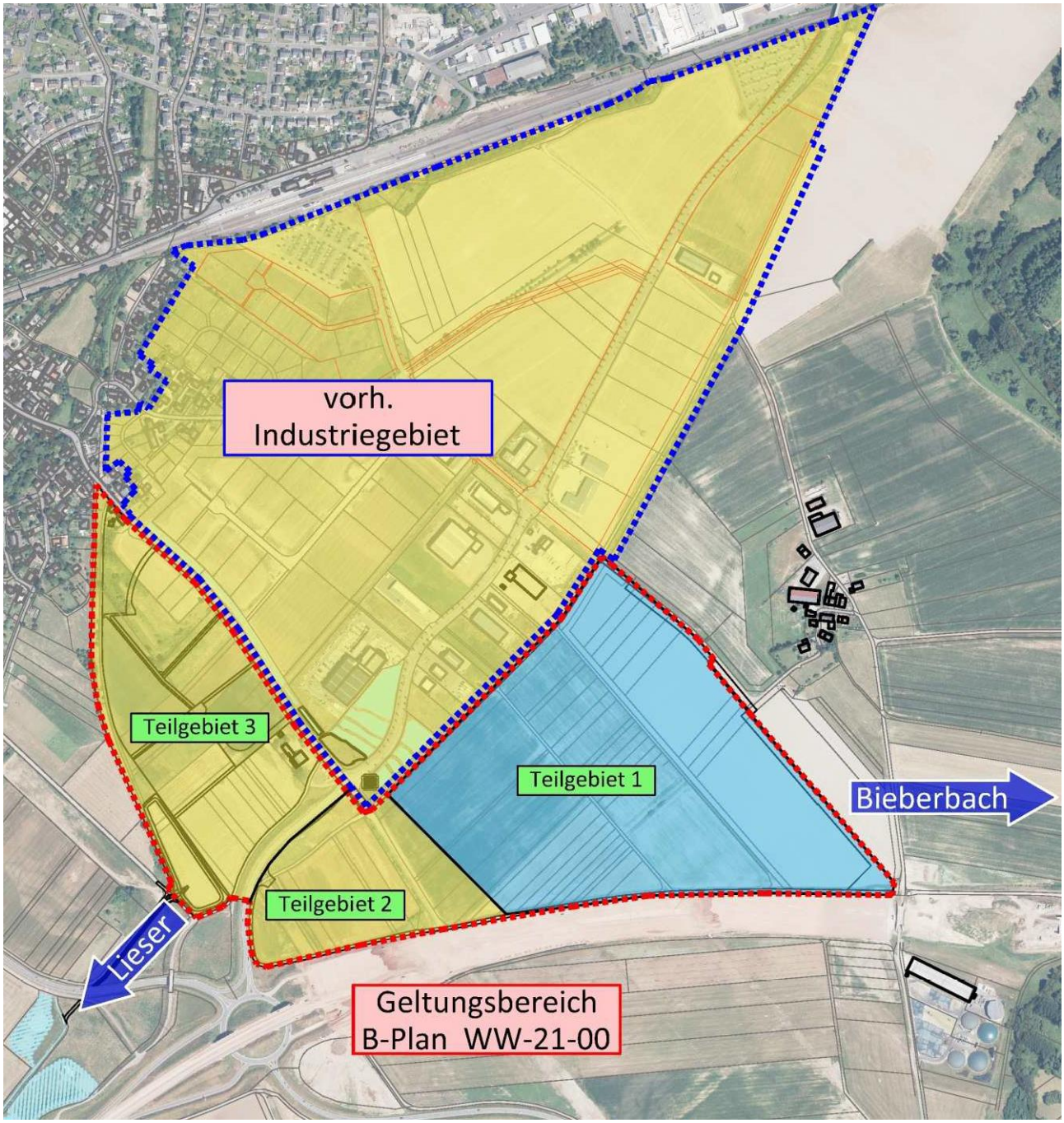

Abb. 4: Übersicht Entwässerungsgebiete
(Ingenieurbüro STRA-TEC GmbH, Wittlich: Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd – Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan WW-21-00, 30. Mai 2016, ohne Maßstab)

Aus der Fachplanung ergibt sich, dass die Teilung des Plangebietes in zwei Entwässerungsrichtungen Vor- und Nachteile mit sich bringt. Da die Hochwasserlage des Biberbachs und der Lieser zu beachten sind und die Flächenverfügbarkeit für die Schaffung von großen

Entwässerungseinrichtungen reduziert ist, muss die Rückhaltung in Becken erfolgen. Eine Ausbildung als Mulden, die auch für den Naturhaushalt begünstigend anzurechnen wären, ist nicht möglich. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann jedoch eine bestimmte Tiefe nicht überschritten werden. Dies führt dazu, dass im östlichen Teilbereich ein Rückhaltevolumen von bis zu 23.000 m³ realisiert werden muss. Dies soll in einem Erdbecken im Uferbereich des Biberbachs angelegt werden. Aus dem Becken soll ein gedrosselter Ablauf in den Biberbach erfolgen, der so gesteuert werden kann, dass die Einleitung auch nur erfolgt, wenn die Wasserlage des Bachs dies auch zulässt. Damit kann die Hochwasserlage für die angrenzende Ortsgemeinde Platten, die im weiteren Verlauf des Bachs liegt, entschärft werden. Die Maßnahme befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Für die Entwässerung der übrigen Flächen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein zweites Becken angelegt, welches über die planungsrechtlich festgesetzte Grünfläche mit Überlagerung als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gesichert ist. Das Becken soll über die angeschlossen Mulden / Gräbensysteme angebunden werden und mit einem Hebewerk versehen werden. Von dort aus, soll das Oberflächenwasser gesteuert und gedrosselt in Richtung Lieser abgeleitet werden, wozu Gräben und Kanäle herzustellen sind. Jenseits der L 53 soll dann das vorhandene und ausreichend dimensionierte Grabensystem der Entwässerungsanlagen der L 53 und der B 50 neu mitgenutzt werden, welches zwischen Kläranlage und Trasse der B 50 neu in die Lieser einleitet.

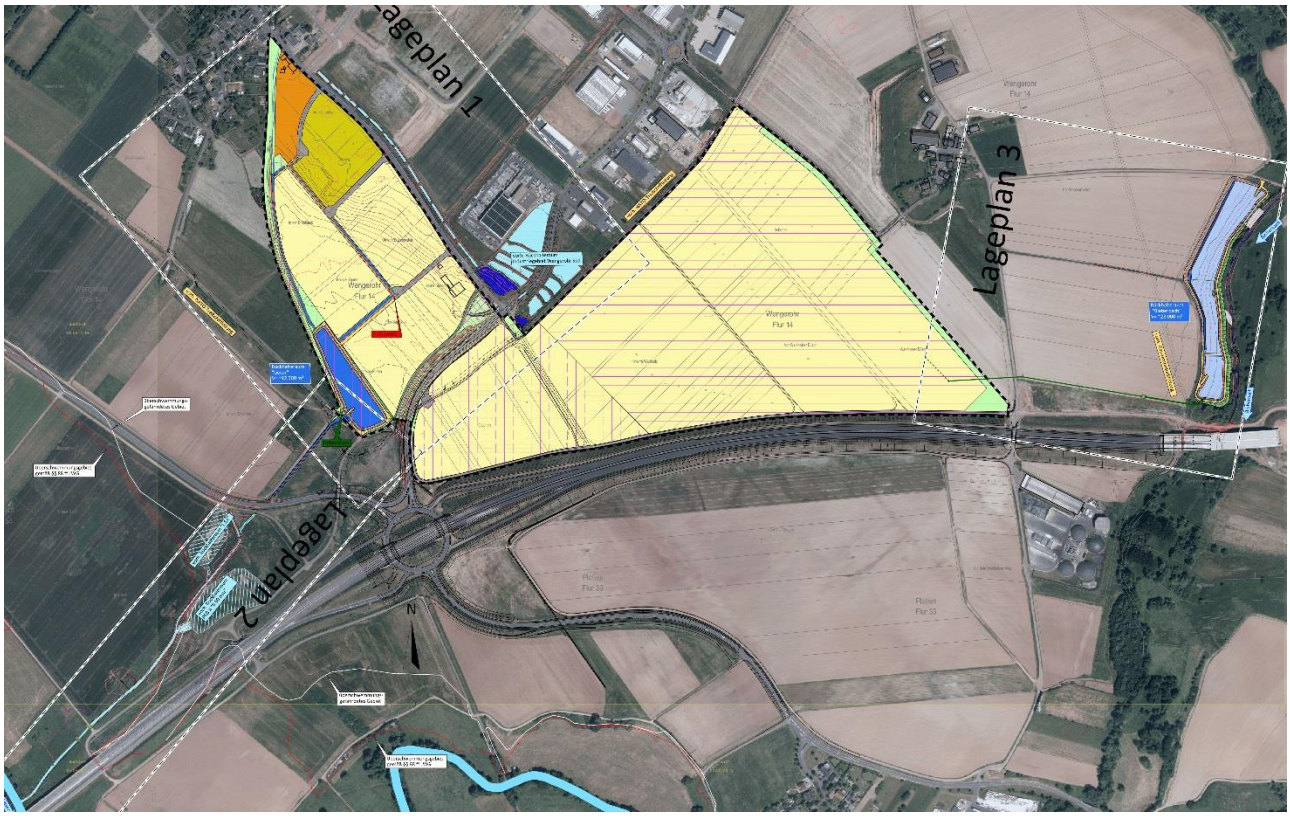

Abb. 5: Übersichtslageplan zur Entwässerung - Ausschnitt
(Ingenieurbüro STRA-TEC GmbH, Wittlich: Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd – Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan WW-21-00, 30. Mai 2016, ohne Maßstab)

Die Rückhalteeinrichtungen sind so dimensioniert, dass sie ausreichend Wasser zwischenspeichern können. Eine Ableitung ist erforderlich, da die Bodenbeschaffenheiten eine Versickerung nahezu ausschließen. Durch Verdunstung kann ebenfalls kein ausreichender Abtransport des Wassers erwartet werden. Daher soll die zentrale Sammlung und geregelte / gedrosselte Ableitung eine angemessene Bewirtschaftung der Flächen erlauben.

3.5.3 Wasserversorgung

Im Zuge der Erschließung des bestehenden Industriegebietes Wengerohr-Süd wurde bereits im Bereich der Bernkasteler Straße eine Versorgungsleitung installiert. An diese kann die Versorgung des Plangebietes angeschlossen werden. Vorgesehen ist eine Ringerschließung über die Erschließungsansätze im westlichen Plangebietsteil. Der südöstliche Geltungsbereich soll vom Kreuzungsbereich Bernkasteler-Straße / Dr.-Oetker-Straße aus angebunden werden.

Entlang des Geltungsbereichs im Wirtschaftsweg zwischen Plangebiet und IG Wengerohr-Süd verläuft die regionale Wasserversorgungsleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Eifel-Mosel. Diese Leitung dient dem Transport von Frischwasser. An die Leitung direkt kann nicht angebunden werden. Sie ist mit dem Steuer- und Stromkabel zu schützen und im Bereich des Plangebietes bei Baumaßnahmen zu beachten. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Übergabeschacht, der Leitung. Hier könnte bei Bedarf seitens der Stadtwerke eine Versorgung des Gebietes angeschlossen werden. Dies stellt sich aber derzeit lediglich als Option dar.

Über die Anschlussmöglichkeiten an das Netz im bestehenden Industriegebiet Wengerohr-Süd können seitens der Stadtwerke hinsichtlich des Löschwasserbedarfs voraussichtlich nicht die üblichen 96 m³/h über 2 Stunden für das Plangebiet zugesichert werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen lediglich bis zu 50 m³/h zur Verfügung stehen. Es gibt allerdings derzeit Abstimmungen mit dem Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel, den im Rand des Plangebietes befindlichen Anschluss an die Transportleitung im bestehenden Wirtschaftsweg zum Zwecke der Löschwasserversorgung zu nutzen. Hierzu wären spezielle Vereinbarungen und technische Lösungen erforderlich, die im Detail aus den Rahmenvorgaben des Bebauungsplans entwickelt werden können. Der Plan steht solchen Regelungen insofern nicht entgegen.

Damit sind die Rahmenbedingungen für den Brandschutz für einzelne Betriebe vorgegeben. Hieraus können sich insbesondere in den Industriegebieten Anforderungen ergeben, die zu weiteren Maßnahmen des Brandschutzes für einzelne Betriebe führen – beispielsweise eigene Löschwasserzisternen oder alternative Löschmethoden (Schaum-, Gas- oder Pulverlöschanlagen). Für den Stadtteil Wengerohr wird jedoch derzeit noch eine Neuberechnung durchgeführt. Insofern können die Details zum Brandschutz und dem zur Verfügung stehenden potenziellen Löschwasser aus dem Leitungsnetz in nachgelagerten Genehmigungsverfahren geklärt werden.

3.5.4 Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität kann grundsätzlich vom Versorger Westnetz zugesichert werden. Aus dem bestehenden Netz im Bereich des Industriegebietes Wengerohr-Süd könnten gemäß Vorabstimmung bis zu ca. 4 bis 5 MW Leistung bereitgestellt werden. Hierzu wären voraussichtlich neue Versorgungspunkte zu schaffen, die im weiteren Verfahren abgestimmt und bei Bedarf im Bebauungsplan konkret festgesetzt werden könnten.

Sofern der Bedarf im Plangebiet höher sein sollte, als das aus dem Bestandsnetz verfügbare Volumen, könnte ab dem nahe gelegenen Umspannwerk Wittlich ein neuer Versorgungsanschluss ins Gebiet geführt werden. Es wäre dann eine Strecke von rund 1.800 m Luftlinie zu überbrücken. Die Erforderlichkeit soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Im Plangebiet verläuft in der Trasse der Nato-Pipeline und der übrigen überörtlichen Leitungen auch eine 20-kV-Leitung. Diese ist über die Regularien des Bebauungsplans geschützt und wird nicht überbaut werden.

3.5.5 Telekommunikation

Zwischen dem südlichen Plangebiet und der im Geltungsbereich befindlichen Verkehrsfläche zum Anschluss an den Kreisverkehr Platten verlaufen Leitungstrassen, die auch die TK-Einrichtungen betreffen. Diese Trasse wird gesichert.

Aus dem Verteiler im Kreuzungsbereich Bernkasteler-Straße / Dr.-Oetker-Straße kann das Plangebiet angebunden werden. Die Details zur Kabellegung im Zuge der Erschließung sind nachgelagert zu regeln. Davon sind aber voraussichtlich – mit Ausnahme von Hausanschlüssen – keine privaten Flächen betroffen. Zur Nutzung von öffentlichen Straßen oder Grünflächen sind keine gesonderten Leitungsrechte erforderlich.

3.5.6 Gas

Zur Versorgung des Gebietes mit Gas kann der bestehende Anschluss im Kreuzungsbereich Bernkasteler-Straße / Dr.-Oetker-Straße genutzt werden. Von hier aus, können beide Teile des Geltungsbereichs angeschlossen werden. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das Plangebiet über eine neue Zuleitung von der Hauptleitung am Bieberbach angebunden wird.

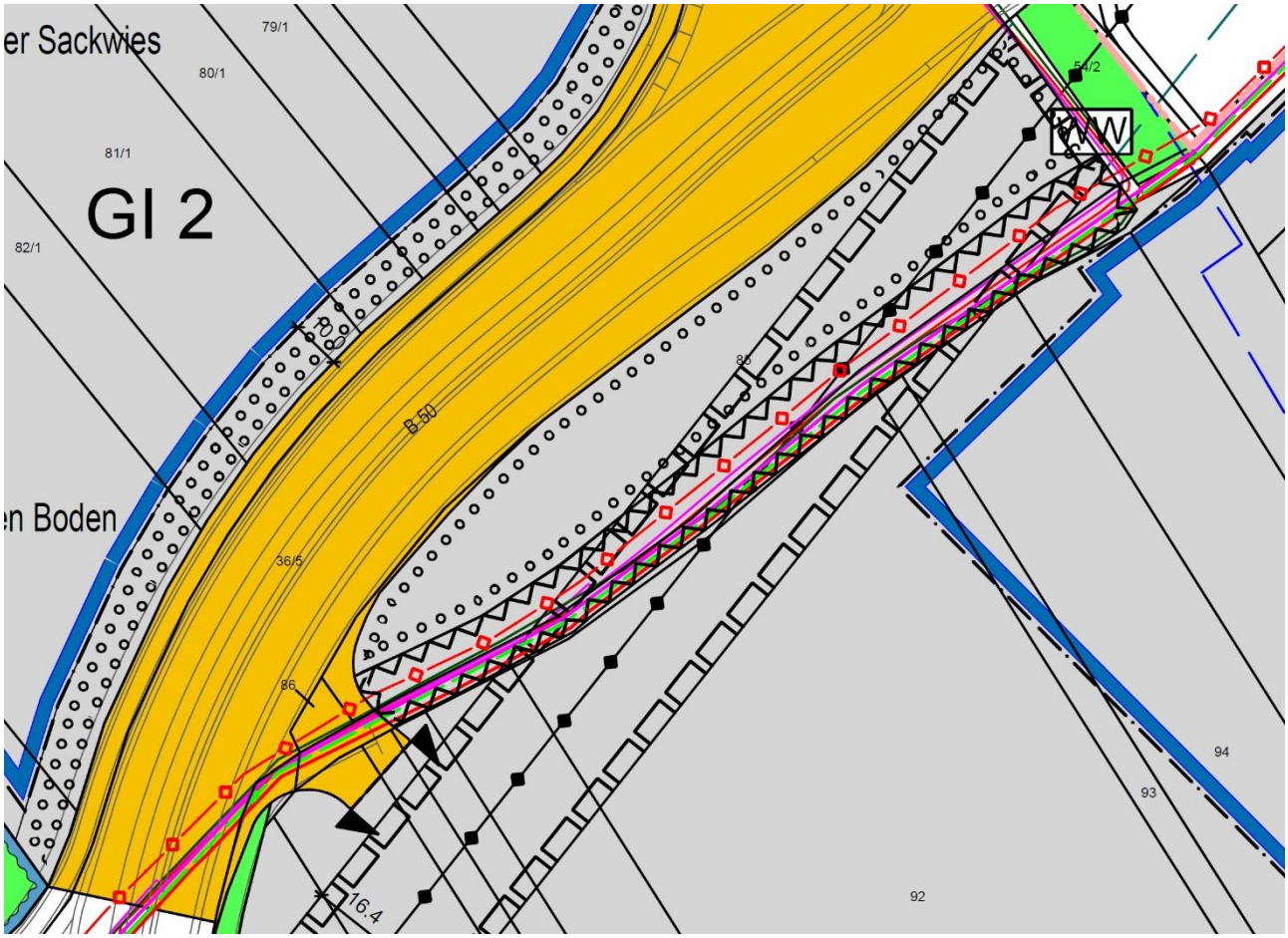

Abb. 6: Lage der Leitungen innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Fläche
(Überlagerung Leitungen mit Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan, ohne Maßstab)

3.6 Archäologie

Im Zuge der Planung wurde der Verdacht geäußert, dass sich im Plangebiet archäologisch bedeutsame Siedlungsreste befinden könnten, die vor einer baulichen Nutzung untersucht werden müssten. Folglich wurde für den vermuteten Bereich eine geophysikalische Prospektion[4] durchgeführt, um dem Verdacht auf Siedlungsreste nachzugehen.

4 Siehe: PZP – Posselt und Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Wengerohr, Stadt Wittlich, Kreis Bernkastel-Wittlich – Magnetometerprospektion am 08. Und 09.03.2016 – Abschlussbericht, 24.03.2016

Die Prospektion führte dazu, dass voraussichtlich konkrete Funde nachgewiesen werden konnten. Diese wurden der Direktion Landesarchäologie der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz mitgeteilt. Diese führte im Anschluss an die Prospektion Grabungen im betroffenen Gebiet durch, wozu der Oberboden abgeschoben wurde. Die Grabungen zum 06.05.2016 abgeschlossen wurden. Es erfolgte daraufhin eine Freigabe, dass die Fläche wieder zugeschoben werden könne. Bauliche Restriktionen sind im Nachgang zu der Untersuchung und Grabung keine bekannt geworden.

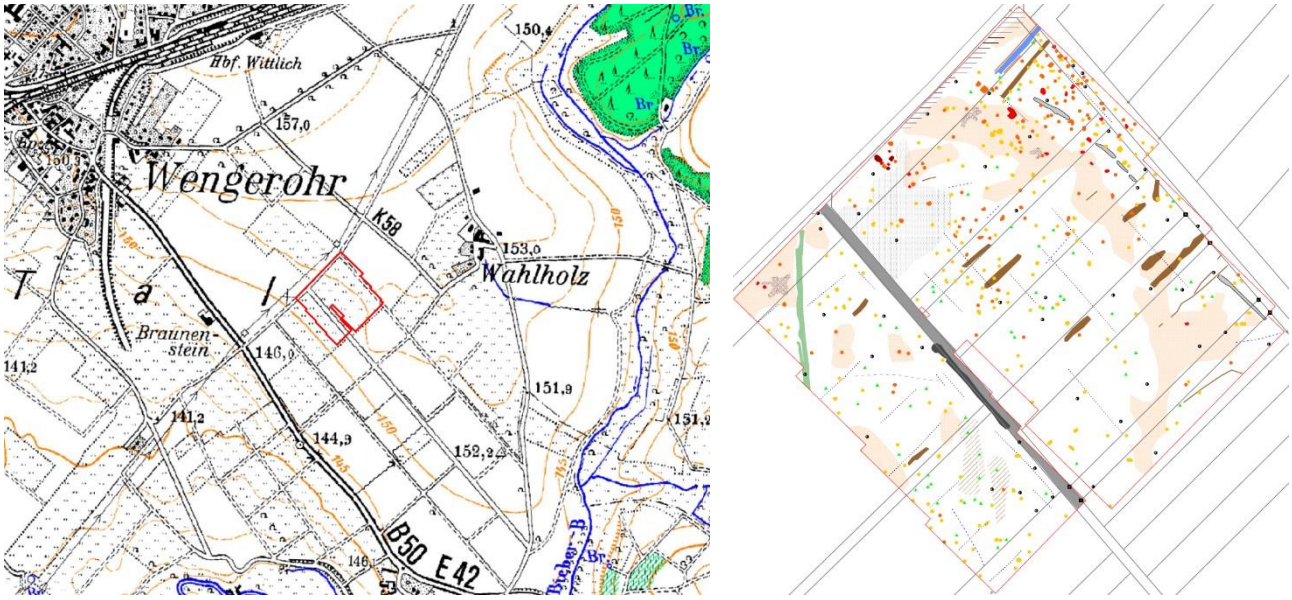

Abb. 7: Lage und Ergebnis der Prospektion im Plangebiet
(PZP: Archäologisch-geophysikalische Prospektion)

3.7 Planungsalternativen

Größere Flächen, die alternativ für die hier vorgesehene Entwicklung herangezogen werden könnten und planungsrechtlich zu entwickeln sind, stehen in Wittlich derzeit nicht zur Verfügung.

Eine Alternative, die ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordert, ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen zwischen den Ortslagen Wengerohr und Bombogen. Dort soll eine neue Verbindungsspange zwischen Industriegebiet und L 55 gebaut werden. Damit wäre die Lücke zur B 50 geschlossen. In diesem Bereich befindet sich allerdings auf beiden Seiten Wohnnutzung in deutlich geringerer Entfernung zur möglichen Entwicklungsfläche. Zudem sind dort ebenfalls Ausgleichsflächen verortet, die entlang des Schattengrabens verlaufen. Des Weiteren ist der Bereich als Wasserschutzzone III deklariert. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortslagen Wengerohr und Bombogen soll nicht angestrebt werden.

Als weitere Alternative steht eine Fläche im Osten der Wittlicher Kernstadt zur Verfügung. Sie befindet sich zwischen Autobahn A 1, Bundesstraße B 49 und dem bestehenden Industriegebiet. Dort verläuft allerdings der Sterenbach, wo ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Des Weiteren bestünde die Möglichkeit eine gewerblich industrielle Nutzung der Flächen zwischen Großlager Aldi und der Autobahnabfahrt Wittlich Mitte zu installieren. Dort gehen die Überlegungen der Stadt Wittlich im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan jedoch eher in die rein gewerbliche Richtung. Zudem ist die Fläche für eine Großansiedlung voraussichtlich nicht geeignet, da dort auch Straßenbau- / Erschließungsmaßnahmen diskutiert werden.

Der derzeit in der Planung vorgesehene Standort bietet sich an, um die Nutzung bis zur Trasse der B 50 neu abzurunden.

Als Alternative bliebe eine Unterlassung der Planung. Damit bestünden weiterhin die Entwicklungsmöglichkeiten für einen Großteil der Flächen gemäß Flächennutzungsplan. Allerdings würde dies eher eine kleinteiligere Vermarktung ermöglichen und gerade die angestrebte zusammenhängend zu entwickelnde Fläche nicht erlauben. Die Planungsabsichten der Stadt könnten dadurch nur teilweise erfüllt werden.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV weist der Stadt Wittlich durch das Ziel Z 39 die Funktion eines monozentralen Mittelzentrums zu. Zudem wird dem Standort Wittlich durch das LEP IV die Funktion eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes zugesprochen, der sich im Übergangsbereich von Einflüssen durch das Oberzentrum Trier und ländlich geprägten Strukturen befindet.

Weiterhin berührt die Planung die Zielaussagen des Ziels Z 31, wonach die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren ist. Auf Grund der fehlenden Entwicklungsalternative und der sinnvollen Arrondierung der Nutzungsausweisungen im Flächennutzungsplan kann dies jedoch nicht hinsichtlich der Industrie- und Gewerbenutzungen ausgelegt werden. Vielmehr geben die nachfolgenden Ziele Z 32, Z 33 und Z 34 einen Hinweis auf insbesondere die Gültigkeit für wohnbauliche Nutzungen. Industrielle und gewerbliche Nutzungen sollen hingegen einen angemessenen Abstand zur Wohnnutzung halten, weshalb in Folge der Konzentration auf die Innenentwicklung, solche Nutzungen in den Außenbereich rücken müssen, um Konflikte bereits in der ersten Planungsstufe zu vermeiden oder zu minimieren.

Des Weiteren ist im Sinne des Grundsatzes G 52 darzustellen, dass die bereits bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen für die Nachfrage in Wittlich nicht ausreichen. Damit sind vor allem die Bedarfe an großen zusammenhängenden Flächen zu sehen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet derzeit nicht befriedigt werden können. Für alle weiteren Ansiedlungen wäre zunächst Baurecht zu schaffen, so dass eine praktikablere Lösung nicht in Aussicht steht.

Im Hinblick auf Ziel Z 115 sind die klimaökologischen Ausgleichsflächen im Raum Wittlich in der Bauleitplanung zu sichern. Hierzu ist anzumerken, dass durch die hier vorgesehene Entwicklung lediglich der Bereich zwischen bestehendem Industriegebiet und der Trassenführung der B 50 neu / Hochmoselübergang genutzt werden soll. Die durch die Straßenführung bereits im direkten Umfeld beeinträchtigte klimatische Situation wird durch die Planung zur Arrondierung der gewerblichen Bauflächen voraussichtlich nicht wesentlich negativ beeinflusst. Hierzu sind Vorgaben aus der Umweltprüfung / Grünordnungsplanung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Entwicklung entspricht den allgemeinen Ziel- und Grundsatzvorgaben des LEP IV.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Trier (RROP) aus dem Jahr 1985 mit Teilfortschreibung 1995 wird die der Stadt Wittlich zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums bestätigt. Konkret ist Wittlich die Besondere Funktion Wohnen und Gewerbe zugewiesen.

In der Teilfortschreibung 1995 wurde zudem der betroffene östliche Planbereich als Vorrangfläche für die gewerbliche Entwicklung ausgewiesen. Damit steht die Planung im Einklang mit den verbindlichen Zielen der Raumordnung, die sich aus dem Raumordnungsplan ergeben.

4.3 ROPneu – Neuaufstellung des Raumordnungsplans

Derzeit befindet sich der Raumordnungsplan der Region Trier in der Neuaufstellung. Von den zahlreichen Änderungen hinsichtlich der raumordnerischen Ziele und Grundsätze ist auch das Plangebiet betroffen. Dabei ist vorgesehen, die Ausweisung der Vorrangfläche für die gewerbliche

Entwicklung im östlichen Teilbereich der Planung zu reduzieren. Dort soll Vorrang- und Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Dieses derzeit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu beachtende zukünftige Ziel der Raumordnung kann jedoch faktisch nicht umgesetzt werden. An der Stelle befinden sich vertraglich gesicherte Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge der Bauleitplanung zu Gunsten der gewerblich-industriellen Entwicklung verlegt werden sollen. Das raumordnerische Ziel ist daher zukünftig nur bedingt umsetzbar. Durch die Planung ändert sich daran nichts.

4.4 Landesplanerische Stellungnahme

Die Einhaltung der Ziele und Vorgaben der Raumordnung wurde in Form der Landesplanerischen Stellungnahme überprüft. Diese kam mit Schreiben vom 15. Oktober 2015 zu einem positiven Ergebnis.

Prüfkulisse für die Landesplanerische Stellungnahme war die Änderung des Flächennutzungsplans in zwei Teilbereichen. Diese bilden nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ab, sondern nur Teilflächen.

Im Ergebnis stellt die Landesplanerische Stellungnahme fest, dass die Planung im Parallelverfahren betrieben werden kann und aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es werden in Folge ein paar Auflagen formuliert, die im Zuge der mittlerweile vorliegenden Begutachtungen und Fachplanungen erfüllt sind. Dies betrifft beispielsweise den Umgang mit den Landwirtschaftlichen Vorrangflächen und er Betroffenheit der Landwirtschaft insgesamt. Des Weiteren sind die Themen Einbindung in die Landschaft und Ausschluss von Einzelhandel in der Planung berücksichtigt worden.

Der Forderung nach einer Schaffung einer geeigneten Planungsgrundlage (Kataster im Bereich eines Flurbereinigungsverfahrens) wurde unter Abstimmung mit Katasteramt und DLR nachgekommen.

Auch hinsichtlich der Ausgleichsflächenthematik werden aktuell Gespräche geführt, wie der durch die Planung ausgelöste notwendige externe Ausgleich realisiert werden kann. Dazu soll ein Flächen-Pool vorgehalten werden.

Bezüglich der Forderung zur Klärung der Verlegung der bereits durch Planung oder Planfeststellung definierten Ausgleichsmaßnahmen wurden Gespräche mit den zuständigen Stellen des LBM, der SGD Nord und der Kreisverwaltung geführt. Daraus ergab sich ein Vorschlag zur Umlegung an den östlichen Rand des Plangebietes für die Maßnahme des LBM und an den westlichen Rand des Plangebietes für die Maßnahmen der Stadt Wittlich. Die detaillierte Ausarbeitung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zur Planung zu entnehmen und in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen dargestellt / geregelt.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (geplant) sowie als Mischbaufläche (geplant), als Grünfläche, Ausgleichsfläche und Verkehrsfläche (Bestand und geplant) ausgewiesen. Diese Ausweisungen decken sich nicht in vollem Umfang mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplans. Damit ist die Planung derzeit formal nicht in allen Punkten aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Zuge der Planung wird der Flächennutzungsplan parallel geändert. Hiervon ist allerdings nur ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betroffen. Während Straßen in der Regel nicht zwingend angepasst werden müssen, soll hier jedoch auf die nun abweichend realisierte Lage des Anschlusses an den Kreisverkehr Platten (B 50 neu) reagiert werden. Daher wird der Bereich in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Auch die derzeit als Grün- und Ausgleichsflächen dargestellten Bereiche müssen zur gewerblich-industriellen Nutzung geändert werden.

Da mit dem zurzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren infolge des Baus der B 50 neu auch eine Verschiebung der Gemarkung der Stadt Wittlich einhergeht, wird auch dies im Zuge der Änderung an einer Stelle berücksichtigt. Für kleinere Darstellungsbereiche wird davon ausgegangen, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, da sich diese insbesondere an der Planfeststellung der Trasse der B 50 neu orientiert.

Details über die Änderung des Flächennutzungsplans sind den Unterlagen zum parallel laufenden Verfahren zu entnehmen.

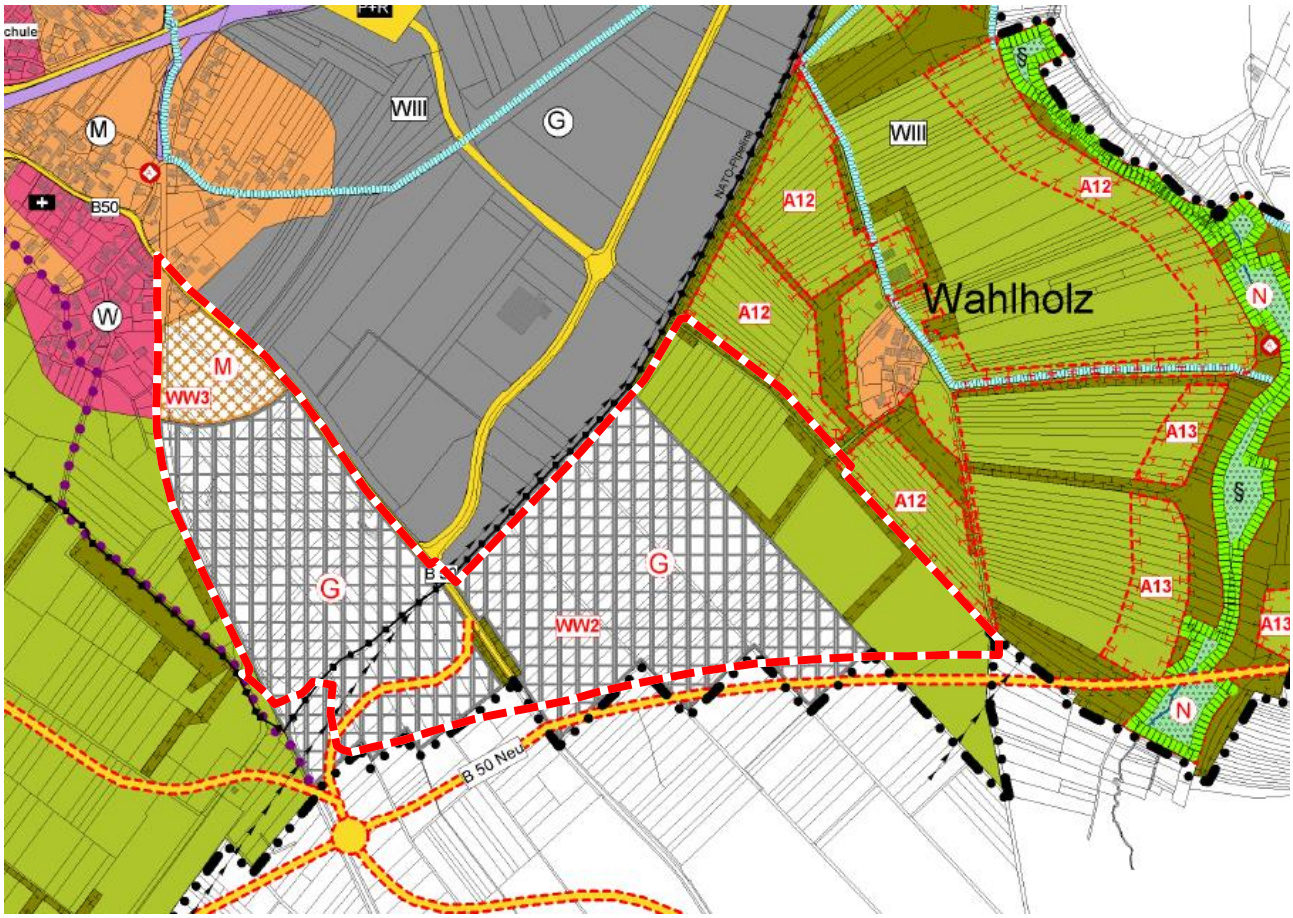

Abb. 8: Darstellung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche
(Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich | ohne Maßstab)

4.6 Derzeitige Planungssituation

Für die Flächen im Bebauungsplangebiet besteht derzeit kein Baurecht für Bauvorhaben. Es handelt sich um Flächen des Außenbereichs, deren potenzielle Bebauung sich nach § 35 BauGB richtet. Zur Baureifmachung dient daher das Bebauungsplanverfahren.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan WW-21-00 „Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd“ wird eine Umweltprüfung[5] durchgeführt. Diese Umweltprüfung wurde auf Grundlage der bereits vorliegenden Kenntnisse über das Plangebiet und das Nutzungskonzept ausgearbeitet. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Die für den konkreten

5 Siehe: BGHplan – Umweltplanung und Landschaftsarchitektur GmbH, Trier: Stadt Wittlich, Bebauungsplan WW-21-00 „Industriegebiet Süd – Erweiterung“ – Umweltbericht (Stand zur Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB), Juni 2016

Abschluss der Umweltprüfung notwendigen Hinweise und der Untersuchungsumfang sind von den maßgeblichen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt worden.

Nachfolgend werden die bekannten und die für die städtebauliche Planung relevanten Themen näher beschrieben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung selbst werden als separater Teil B der Begründung dokumentiert und Teil der Planungsunterlagen.

5.1 Naturschutz und Landespflege

Im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde untersucht, welche Auswirkungen die Planung und ihre Realisierung auf das Plangebiet und die Umgebung haben können. Hieraus wurden entsprechende Maßnahmen entwickelt, um die Planung umsetzbar zu machen und dennoch ihre Wirkungen bestmöglich zu minimieren. Dazu zählen die Nutzung von Teilflächen für die Entwässerung und die Sicherung von Grünflächen mit plangebietsinternen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen.

Vorrangig werden durch die Planung landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt, deren Wertigkeit jedoch nicht unterschätzt werden darf. Da die Böden im Wittlicher Tal für die Landwirtschaft gut geeignet sind und der Flächendruck steigt, müssen bei Ersatzmaßnahmen weitere Eingriffe in die Landwirtschaft möglichst minimiert werden. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Entwässerung von Siedlungsflächen, zum Straßenbau und zur Kompensation sonstiger Eingriffe.

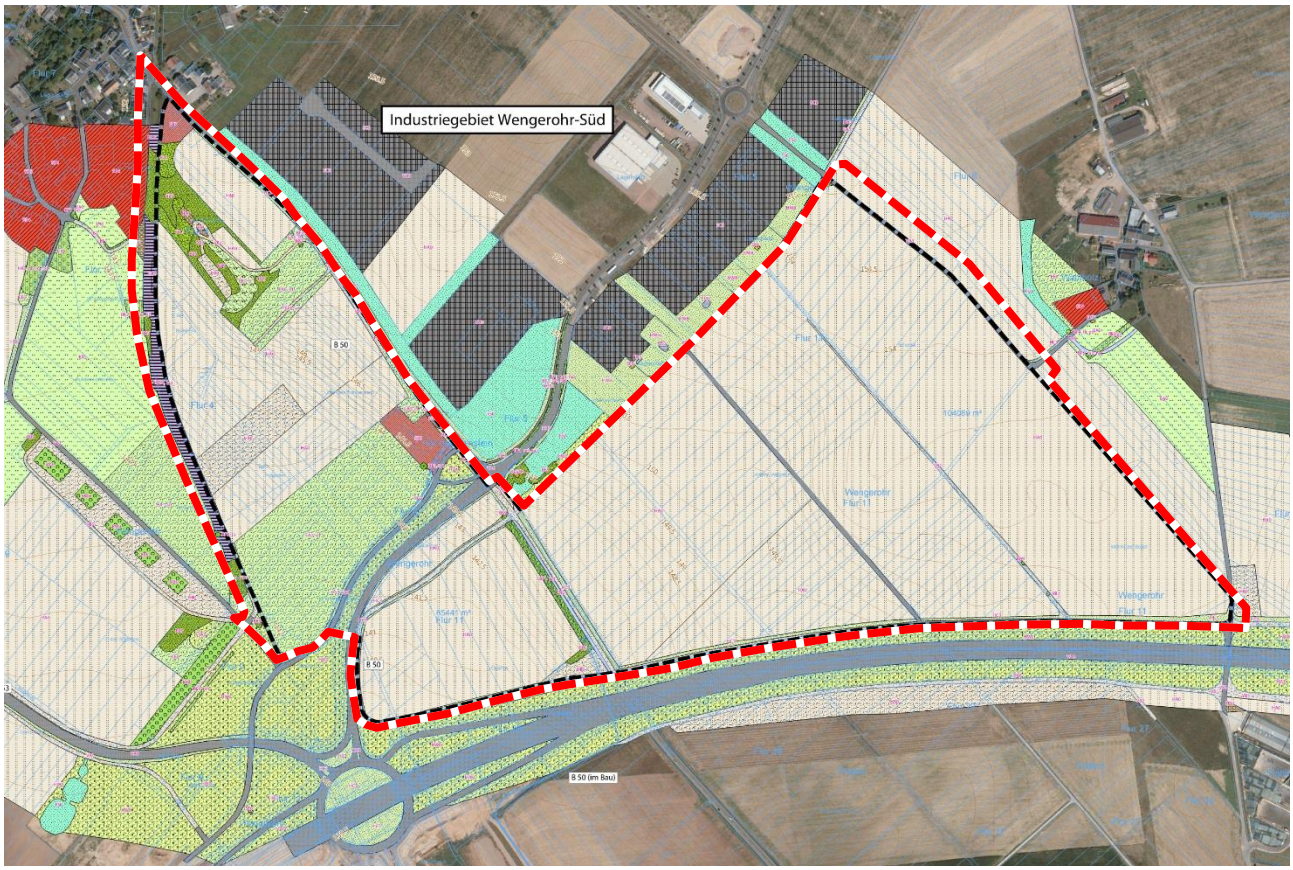

Abb. 9: Biotoptypen Bestand des Plangebietes
(Bestandserfassung BGHplan – Umweltplanung und Landschaftsarchitektur GmbH, Trier & Spielmann – Büro für Landschaftsökologie, Hermeskeil)

Da es sich für den Großteil des Gebietes um Industrie- und Gewerbegebiete handelt, ist eine feine Gliederung der Flächen in der Regel nicht oder nur schwer möglich. Aus diesem Grund konzentrieren sich Maßnahmen auf die Randbereiche und Gliederungszonen, die sich auch aus der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ergeben. Es verbleibt jedoch ein signifikantes Defizit,

welches über Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Hierbei handelt es sich um einen Flächenbedarf von rund 26 ha. Diese sollen bei Erreichung einer geeigneten Ausgleichswirkung außerhalb des Naturraums realisiert werden. Dazu sind Abstimmungen durchgeführt worden, welche Flächen in Frage kommen können. Auf der Grundlage wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Flächenpool zusammengestellt, welcher zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können soll. Ein Teil der Flächen konnte bereits durch die Stadt Wittlich vertraglich gesichert. Andere Flächen sind fachlich geprüft, bedürfen allerdings noch einer vertraglichen Sicherung. Dies soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden. Zum jetzigen Stand ist allerdings davon auszugehen, dass die Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe auf den Flächen des Flächenpools gelingen wird.

Mit der Planung werden bereits vertraglich gesicherte und planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen überplant. Diese werden im Zuge der Planung aufgegriffen und in Abstimmung mit den davon betroffenen Trägern verlagert. Diese Verlagerung wird wiederum in das Konzept der Planung eingebunden, so dass sich an der Wertigkeit der Maßnahmen trotz Verlagerung nichts verändert. Diesen Verlagerungen haben die betroffen Behörden bereits in den Vorabstimmungen zur Planung zugestimmt. Sie sind insofern losgelöst von der üblichen Eingriffsbilanzierung betrachtet und bewertet worden.

5.2 Artenschutzbelange

Für die Planung wurde im Zusammenhang mit der Umweltprüfung eine Untersuchung zu den möglicherweise zu erwartenden planungsrelevanten Arten durchgeführt. Um möglichst frühzeitig zu wissen, ob Konflikte mit der Planung drohen, sind die Ergebnisse der Untersuchung im Umweltbericht dargestellt. Danach sind keine Konflikte zu erwarten, die durch angemessene Maßnahmen nicht zu kompensieren wären. Die Details zu diesen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

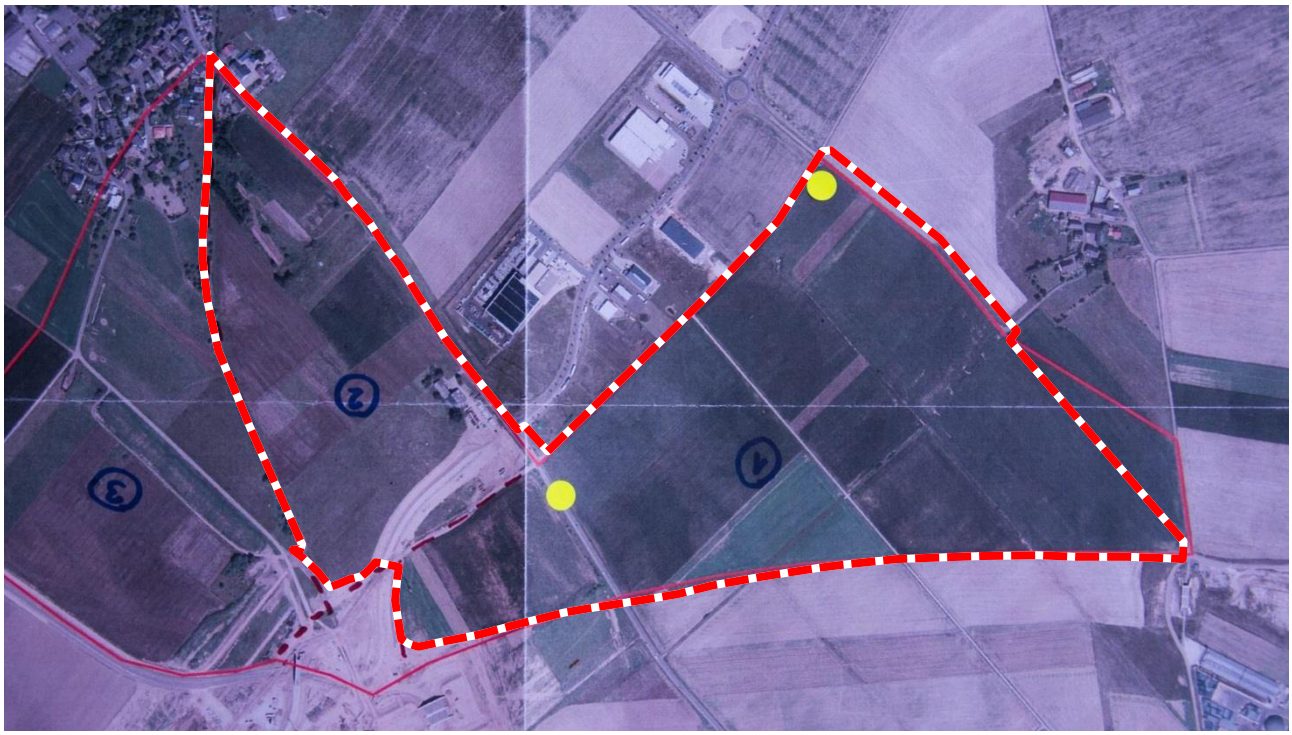

Abb. 10: Kartierte Vorkommen von Brutvogelpaaren des Rebhuhns ( ) im Plangebiet
(Martin Becker: Brutvogelkartierung Wittlich Wengerohr / Süd, ohne Maßstab)

Als für den Bebauungsplan deutlich relevanter Belang ist die Betroffenheit von zwei Brutvogelpaaren des Rebhuhns zu bewerten. Diese wurden im Plangebiet festgestellt und sollen über geeignete

Maßnahmen zum Schutz der lokalen Population gesichert werden. Dabei wird darauf Wert gelegt, dass die Erhaltung nach Möglichkeit mit den sonstigen zu ergreifenden Maßnahmen einhergeht. Somit können „kompensationsinterne“ Sicherungen des Artenschutzes als CEF-Maßnahmen in den Plan eingebunden werden und den Artenschutzbelangen nach § 44 BNatSchG wird vollumfänglich Rechnung getragen.

Die Maßnahmen beziehen sich allerdings auch auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, was einer vertraglichen Regelung bedarf. Die Einhaltung ist demnach nicht über Festsetzungen zu prüfen, sondern über die vertraglichen Vereinbarungen in Verbindung mit den in Bezug genommenen Flächen.

5.3 Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ist zu unterscheiden zwischen den üblicherweise in den meisten Planverfahren zu untersuchenden Belangen des Gewerbe- und des Verkehrslärms sowie den hier speziell hinsichtlich der industriellen Nutzungen zu beachtenden Emissionen potenzieller Betriebe im Plangebiet.

Zur Regelung einer Reduzierung von Emissionen der Betriebe wurden teilweise Festsetzungen aus den umweltplanerischen Vorgaben übernommen. Betroffen davon sind Ausschlüsse von Betrieben, die nach den Regelungen des Atomrechts, des Bundesabfallgesetzes und des Sprengstoffgesetzes zu genehmigen wären. Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen zur Herstellung von Roheisen und Nichteisenrohmetallen und Anlagen zur Destillation oder Raffination von Erdöl oder Erdölerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl und Schmierstoffen.

Bezüglich des Schallschutzes wurde auf Grundlage der Verkehrsbetrachtung und der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen eine Begutachtung erstellt, die die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet als auch in dessen Umgebung gewährleisten soll. Diese ist in Form einer Kontingentierung der Emissionen in den Bebauungsplan eingeflossen. [6]

Im vorliegenden Gutachten wurden die Verhältnisse vor Ort unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen und der angedachten Entwicklung geprüft. Dabei wurde auf die Themen Verkehrslärm und Gewerbelärm eingegangen.

Zum Gewerbelärm ergibt sich nach der gutachterlichen Auswertung der Planungsabsichten eine Emissionskontingentierung, die als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen ist. Dabei wird hin zur Ortsmitte Wengerohr ein Abnehmen der Flächenpegel in der Planung verankert. In diesem Zuge wurde auch eine Anpassung der Gebietsaufteilung vorgenommen. Die gestufte Entwicklung vom Mischgebiet über das Gewerbegebiet hin zum Industriegebiet trägt damit den Grundsätzen der Konfliktvermeidung und dem Trennungsgrundsatz des Immissionsschutzes Rechnung. Die festgesetzten Kontingente erlauben eine angemessene und den heutigen Anforderungen entsprechende Nutzung der Flächen, so dass eine Realisierung der Planung möglich ist.

Neben der Kontingentierung wurde festgesetzt, dass Zusatzkontingente zulässig sind. Diese Zusatzkontingente erlauben das Abstrahlen von Schall in die Richtungen und der Intensität, dass die Schutzstandards an den dort befindlichen Stellen gewahrt bleiben. Aus diesem Grund ist ausgehend von einem zentralen Punkt die Bildung von Sektoren erforderlich. Innerhalb dieser Sektoren wird definiert, die das zusätzliche Kontingent gestaltet ist. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen, so dass auch der Vollzug auf Grundlage der Regelungen der TA Lärm ermöglicht wird. Die Vorgehensweise sorgt planungsrechtlich zudem für eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit in allen Teilbereichen des Plangebietes. So kann ein sog. „Windhundrennen“ um die Sicherung von Lärmbelastungen für einzelne Betriebe in Teilflächen ausgeschlossen werden.

---

6 Siehe: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard: Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für die Erweiterung des Gewerbegebietes Wengerohr Süd in Wittlich, 14. Juni 2016

Zusätzlich zum Gewerbelärm wurde der Verkehrslärm untersucht. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Plangebietsfläche direkt an der Trasse der zukünftigen B 50 neu (Hochmoselübergang) liegt. Diese Verkehrszahlen auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens wurden in die Bewertung genau so eingestellt, wie die Bestandsbelastungen an den übrigen Straßen.

Im Plangebiet führt dies dazu, dass die Lärmpegelbereiche IV, V und VI in der Planung verankert werden. Dies hat zur Folge, dass Maßnahmen notwendig werden, die baulich umzusetzen sind. Dabei kann es sich um Grundrissorientierungen im Rahmen architektonischer Selbsthilfe oder um die Schallschutzklasse von Fenstern und Bauteilen handeln, die hierüber definiert werden können. Auch ergeben sich daraus Notwendigkeiten zur Installation von Belüftungsanlagen in Schlafräumen.

Zudem ergibt sich in einigen Teilen des Plangebietes, dass Außenwohnbereiche, also beispielsweise Balkone, nicht zulässig sind, da dort die maßgeblichen Lärmwerte überschritten werden. Demzufolge ist dann ein solcher Außenwohnbereich an einer der Lärmquelle (Straße) abgewandten Seite zu errichten. Auch dies ist über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Das Thema Immissionsschutz wurde durch die fachlichen Begutachtungen planerisch integrativ im Bebauungsplan aufgearbeitet. Somit ist die Schaffung und Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

5.4 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin, dass zu genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude oder der dortigen Konzentration zu ermitteln.

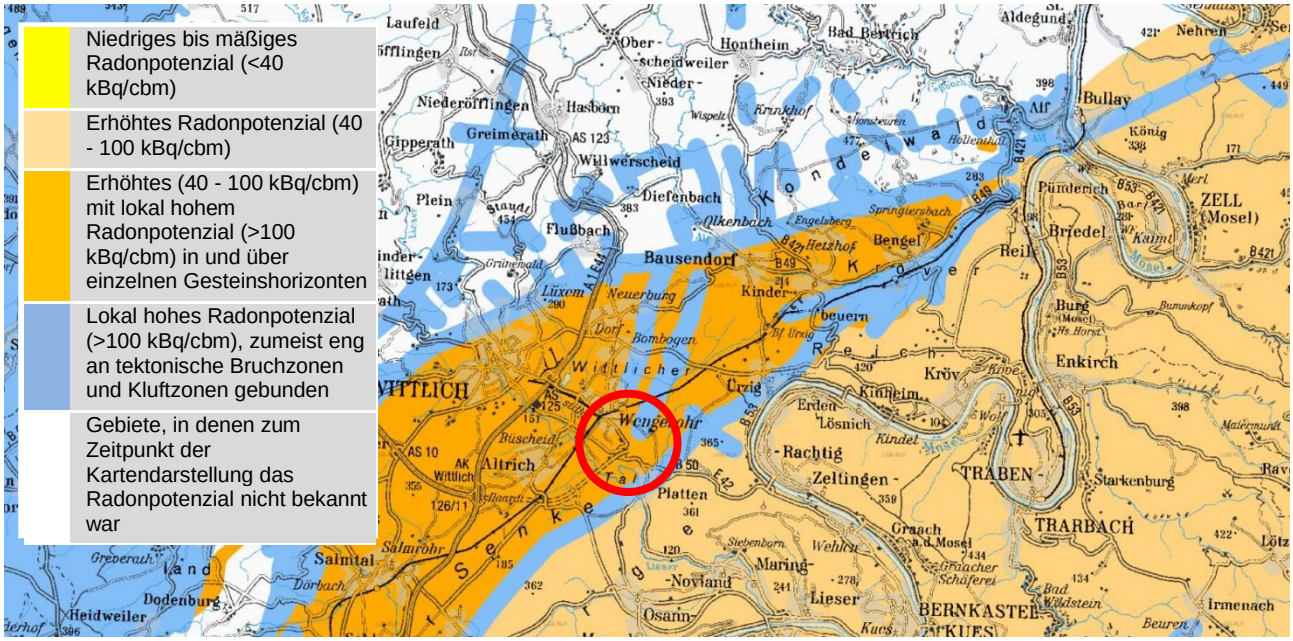

Abb. 11: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Wittlich
(Internetseite Landesamt für Geologie und Bergbaus, http://mapclient.lgb-rlp.de/)

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort, der durch den Bebauungsplan überplant wird, in einer Zone mit einem erhöhten bis lokal hohen Radonpotenzial.

Die Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Radonprognose werden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, die beim Schutz vor Radon sinnvoll sind.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Industriegebiete, Gewerbegebiete und ein Mischgebiet festgesetzt. Diese teilen sich im Wesentlichen in zwei Bereiche auf. Einer der Bereiche befindet sich zwischen der Anbindung Wengerohr an den Kreisverkehr Platten, dem bestehenden Industriegebiet Wengerohr-Süd, dem Weiler Wahlholz und der Trasse der B 50 neu. Hier wird ein großes zusammenhängendes Industriegebiet ausgewiesen, um auch größeren Ansiedlungen in Wittlich eine Fläche bieten zu können. Das Gebiet rundet den Siedlungskörper dann bis zur neuen strukturellen Grenze – der B 50 neu – ab. Der zweite Teilbereich befindet sich zwischen der Bernkasteler Straße (alte B 50), der Ortslage Wengerohr, der Anbindung Wengerohr an den Kreisverkehr Platten und dem Damm der ehemaligen Bahntrasse (alte Strecke Wengerohr in Richtung Bernkastel-Kues). Hier sollen Industriegebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt werden, was einen ausreichenden Flächenpool für die kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Ansiedlungen kleinerer Betriebe bietet.

Das Mischgebiet im Nordwesten des Plangebietes soll für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen zugänglich sein und umfasst auch zwei bereits hier vorhandene bauliche Nutzungen. Entsprechend wurden die Nutzungen des § 6 BauNVO nur geringfügig modifiziert. Hierbei wurden vor allem Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für Tankstellen wird derzeit im Bereich der Stadt Wittlich kein weiterer Bedarf gesehen. Vergnügungsstätten sollen insbesondere in den auch für Wohnen vorgesehenen Bereichen, die zur Abrundung des Siedlungskörpers dienen, nicht ermöglicht werden. In der Stadt Wittlich besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Bauland für Wohnbebauung. Dies soll vorliegend in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beachtet werden. Es kann also zwischen der derzeitigen Ortslage Wengerohr und den neuen gewerblichen Flächen eine Nutzung etabliert werden, die eine Durchmischung erfordert aber weder rein gewerblich ist noch rein dem Wohnzweck dient. Solche Flächen sind in Wittlich derzeit selten und daher voraussichtlich gut am Markt zu positionieren. Diese Entwicklung entstammt den bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Zielaussagen zur Mischbauflächen-Entwicklung an dieser Stelle.

Südlich an das Mischgebiet schließen sich Gewerbegebietsflächen an. Diese sollen der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO dienen und für gewerbliche Nutzungen reserviert werden. Da auch hinsichtlich der Entwicklungen von produzierendem Gewerbe in Wittlich eine hohe Flächennachfrage besteht, sollen die Flächen auch für diesen Zweck genutzt werden. Aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten und ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden auf Grundlage der Grundsätze und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes[7] der Stadt Wittlich ausgeschlossen. Auch Tankstellen werden hier nicht zugelassen, sofern es sich nicht um solche handelt, die für die Nutzung eines Betriebes dienlich und erforderlich sind (Betriebstankstellen). Bordelle und bordellähnliche Betriebe sollen ebenfalls auf Grund der hohen

7 Siehe: Planungsbüro ISU – Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung, Bitburg: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wittlich – Fortschreibung 2014, Beschlussfassung 28. April 2015

Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen hier nicht etabliert werden können. Der Bereich soll dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein

Im südlichen Anschluss an die gewerblichen Flächen sind Industriegebiete festgesetzt, die einer Erweiterung der Angebotsflächen des bereits östlich angrenzenden und weitestgehend vermarkteten Industriegebietes Wengerohr-Süd dienen sollen. Hier sind ähnliche Ausschlüsse von Nutzungen formuliert, wie im Gewerbegebiet. Zudem sind allerdings aus den fachlichen Belangen der Umweltplanung weitere Ausschlüsse vorgenommen worden. Damit sind Betriebe gemeint, die in den Bereich der Schwerindustrie fallen und insofern nicht in dieser klimatisch schwierigen Lage im Wittlicher Tal zugelassen werden sollen. Auch fallen die ausgeschlossenen Betriebe voraussichtlich unter die Störfallverordnung, was Abstände oder weitere Maßnahmen zur Folge hätte, die hier strukturell und aus den Erfahrungen der Vermarktung von Flächen im angrenzenden Industriegebiet Wengerohr-Süd nicht in Wittlich erforderlich sind. Die Ansiedlung soll Betrieben ermöglicht werden, die den Bereich des normalen Gewerbegebietes zwar verlassen, jedoch nicht zwingend als Störfall oder nach BImSchG in höhere Stufen einzustufen sind. Dabei lehnen sich die Festsetzungen an den bereits im bestehenden Industriegebiet formulierten Festsetzungen an, so dass für keines der beiden Gebiete eine Benachteiligung gesehen werden kann.

Die gleichen Festsetzungen gelten auch für den südöstlichen Teil des Plangebietes (GI 1), wo eine große zusammenhängende Fläche angeboten wird. Die Fläche ist als Industriegebiet von Betrieben nutzbar, die viel Fläche brauchen und dennoch den formulierten Auflagen der Festsetzungen unterliegen. In der Regel trifft dies auf die Mehrzahl typischer Industriebetriebe zu, so dass die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans ohne besondere Härte möglich ist.

Der Nutzungsmix im Plangebiet ermöglicht es der Stadt Wittlich die gewerbliche Entwicklung weiterhin im Sinne der ihr zustehenden Funktion als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt, monozentrales Mittelzentrum und Gemeinde mit der besonderen Funktion Gewerbe gemäß LEP IV und ROP zielgerichtet zu planen und zu steuern. Dabei werden die raumordnerischen Belange beachtet und die fachlichen Voraussetzungen über die vorliegende Planung geschaffen.

Im Zuge der Untersuchung zum Immissionsschutz[8] wurde eine Geräuschkontingentierung unter Beachtung aller Vorbelastungen ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt ist. Hierbei wurde für alle im Plan definierten Teilgebiete ein Kontingent für den Tages- und Nachtzeitraum vergeben, so dass die Nutzungen dort mit den schutzwürdigen Nutzungen in der näheren und weiteren Umgebung hinsichtlich potenzieller Lärmbelastungen vereinbar sind. Mit der Kontingentierung wird ein heute üblicher Weg gewählt, den Schutz vor Nutzungskonflikten in der Planung zu verankern.

Da es sich vorliegend in dem Großteil der Planflächen um Industriegebiet handelt, wo naturgemäß die Möglichkeit besteht, dass Betriebe eine höhere Emission verursachen, wie in Misch- oder Gewerbegebieten, wurde dieser Umstand über die Festsetzung von Zusatzkontingenten über die Festlegung von Sektoren ausgehend von einem definierten Bezugspunkt berücksichtigt. Damit wird eine höhere Schallabstrahlung in die Richtungen gewährleistet, die keine oder weniger Nutzungskonflikte durch Lärm erwarten lassen.

Mit der Aufnahme der entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt die Planung die Einfügung in die Umgebung und reagiert auf die Vorgaben der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 zur Planung von Gewerbe- und Industriegebieten. Dem Schallschutz ist daher in rechtlicher und fachlicher Hinsicht Rechnung getragen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die maximale Trauf- und Firsthöhe und für Teilbereiche die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens definiert.

8 Siehe FN6

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl werden die Werte der BauNVO übernommen, welche in § 17 BauNVO als Obergrenzen definiert werden. Modifikationen an der Zulässigkeit werden nicht vorgenommen.

Im Industriegebiet GI 1 wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Dies soll in Verbindung mit der maximalen Firsthöhe eine obere Grenze bewirken, damit für dort zu erwartende große Baukörper die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild klar begrenzt werden kann. Zudem ist in den Bereichen mit festgesetztem GI 1 dafür Sorge zu tragen, dass die Entwässerung des anfallenden Oberflächenoberwassers technisch umsetzbar ist und zu vertretbaren Konditionen errichtet werden kann. Dies wird über die festgesetzten Maße erreicht.

Die maximale Firsthöhe wird in den Festsetzungen für Misch- und Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet GI 2 auf die das Gebiet erschließende Straße bezogen. Davon abweichend wird im Industriegebiet GI 1 diese Festsetzung auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen. Mit den festgesetzten Höchstmaßen kann eine den angestrebten Nutzungen gebietstypische und angemessene Bebauung erfolgen. Gleichzeitig erfolgt eine Zurückhaltung gegenüber der Wohnlage des nördlich angrenzenden Ortsteils Wengerohr. Hierfür sorgt zusätzlich die Definition einer Traufhöhe im Mischgebiet.

Für technische Anlagen, untergeordnete Aufbauten und Bauteile kann die maximale Höhe um bis zu 5,00 m überschritten werden. Damit können beispielsweise Aufzugschächte oder Belüftungsanlagen, die das Erscheinungsbild eines Baukörpers nicht wesentlich prägen, geringfügig höher ausfallen.

Schornsteine können ausnahmsweise – d.h. im Einzelfall – auch höher ausfallen, sofern die technischen und klimatischen Bedingungen dies erfordern. Hierdurch sollen Konflikte zwischen Nutzungen vermieden werden und eine Flexibilität für dies erfordernde Anlagen geschaffen werden.

Im Industriegebiet, wo gelegentlich zur Produktion, Ver- und Entladung auch größere Kranbahnen realisiert werden, sind selbige zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe um bis zu 10,00 m überschreiten, damit ein ausreichender Arbeitsfreiraum gewährleistet werden kann. Diese sind jedoch gemäß den Festsetzungen mit weiteren Auflagen zur Gestaltung versehen.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Diese geben den Rahmen für die bauliche Errichtung von Hauptbaukörpern vor, so dass die städtebauliche Struktur des gesamten Plangebietes gesteuert werden kann.

6.1.4 Grundstücksgröße

Der Bebauungsplan setzt für eine Teilfläche (GI 1) eine Mindestgröße für Grundstücke fest. Damit soll gewährleistet werden, dass der ursprüngliche Planungszweck – nämlich die Schaffung von Flächen zur Ansiedlung großer, flächenintensiver Betriebe – im Bebauungsplan planungsrechtlich verankert ist. In den übrigen Teilflächen gelten diese Vorgaben nicht. Daher ist eine Flächennachfrage für Betriebe jeglicher Größenordnung im Plangebiet sichergestellt. Alle Belange können dadurch befriedigt werden.

Das angesetzte Maß von mindestens 10.000 m² Flächengröße resultiert aus dem ebreits bestehenden Bebauungsplan Industriegebiet Wengerohr-Süd und den dort vorhandenen großen Betrieben oder Betriebsflächen und soll neben der eigentlich benötigten Fläche bei Ansiedlung eines Betriebes auch potentielle Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigen können. Im Vergleich zu anderen Industriegebietsflächen in Wittlich wird die festgesetzte Mindestgröße als geeignete Schwelle zur Definition „großer Betriebe“ angesehen.

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der überbaubaren Flächen sollen im Bebauungsplan Stellplätze aber auch überdachte Stellplätze, wie Carports oder Garagen, zulässig sein. Letztere können baustrukturell in Erscheinung treten und sollen daher nicht außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Normale Stellplätze hingegen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, da sie nicht strukturell, wie Baukörper, in Erscheinung treten. Eine Ausnahme stellen die überdachten Zweiradstellplätze dar, deren Wirkung von der einer Garage oder eines Garagenhofes zu unterscheiden ist.

6.1.6 Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, und ihre Nutzung

Durch das Plangebiet verläuft die Trasse der Nato-Pipeline (Produktenfernleitung Zweibrücken-Bitburg). Für diese Trasse wird ein Korridor von 10,00 m Breite gefordert, der nicht baulich genutzt werden darf. Daher wird hier eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung frei zu halten ist.

Zudem befinden sich in der Nähe zahlreiche Leitungen anderer Versorgungsträger, die ebenfalls gemeinsam mit der Pipeline geschützt werden sollen.

Die Fläche darf wegen der technischen Infrastruktur auch nicht mit tief wurzelnden Bäumen bepflanzt werden. Daher soll sie begrünt werden und kann in Abstimmung mit den Trägern überfahrbar gestaltet werden. Dies ist sicherlich schon wegen der unterschiedlichen Zuständigkeiten bei Wartungsarbeiten an den verschiedenen Versorgungseinrichtungen in diesem Bereich sinnvoll. Allerdings darf dazu kein Eingriff in die tieferen Bodenzonen erfolgen. Grundsätzlich sind die Geländeverhältnisse in diesem Bereich weitestgehend beizubehalten. Details zu Veränderungen sollten mit den Trägern abgestimmt werden.

Eine weitere von Bebauung frei zu haltende Fläche befindet sich in einem Radius von 9,00 m um den Maststandort der über das Plangebiet hinweg verlaufenden 110-kV-Freileitung der Deutschen Bahn. Der Mastbereich ist in seiner Bodenstruktur hinsichtlich der Standfestigkeit des Mastes zu erhalten und darf nicht verändert werden. Daher sind entsprechende Regelungen zu o.g. Maßnahmen auch hier zu beachten.

6.1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss an Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden vier allgemeine Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Sicherung der beidseitig planerisch erfassten Anbindung Wengerohrs und des Plangebietes an den Kreisverkehr Platten und damit um die Zufahrt zur B 50 neu (Bernkasteler Straße / Dr.-Oetker-Straße). Diese wird in ihrem Umfang gesichert und um eine Anbindungsmöglichkeit für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ergänzt. Diese Anbindung soll zugleich der einzige Anschluss des Gebietes mit späterer Hauptzufahrt sein. Entlang des Anschlusses an den Kreisverkehr Platten ist dieser Bereich damit definiert, was eine Verschiebung mit sich daraus möglicherweise ergebenden Konflikten ausschließt. Die Anbindung wurde zudem gutachterlich untersucht[9] und mit der Qualitätsstufe „B“ bewertet. Die drei anderen Verkehrsflächen befinden sich im Anschluss an die Bernkasteler Straße (ehemalige B 50) und stellen die Erschließungsstraßen für die neuen Industrie-, Gewerbe- und Mischbauflächen dar. Sie sind so angeordnet, dass alle Teilbereiche über möglichst wenige Erschließungsanlagen angebunden werden. Damit soll der Erschließungsaufwand minimiert werden. Gutachterlich wurden die aus dem Vorentwurf der Planung bezeichneten Anschlüsse mit der Qualitätsstufe „A“ bewertet. Rückstaus sind in keinem der untersuchten Kreuzungsbereiche zu erwarten. Daher ist bei der Veränderung des Systems von zwei zu drei Anschlüssen, die jeweils allerdings weniger Fläche in Erschließung versorgen, von gleichen Qualitäten auszugehen. Insofern wird in diesem Zusammenhang und vor dem Hintergrund, dass die

9 Siehe FN1

Bernkasteler Straße in absehbarer Zeit zur Gemeindestraße abgestuft werden soll, auf eine erneute Untersuchung der Auswirkungen auf die jeweiligen Qualitäten der Kreuzungsbereiche verzichtet.

Neben den bestehenden oder neuen Straßen werden auch Wirtschaftswege in die Planung einbezogen. Diese befinden sich im Bereich entlang der Trasse der B 50 neu im Süden des Plangebietes und im Kreuzungsbereich Bernkasteler Straße / Dr.-Oetker-Straße. Der erste Weg dient der Erschließung der durch Träger zu wartenden Einrichtungen im Plangebiet sowie der Pflege der Böschungsbereiche der B 50 neu. Der bestehende Weg soll gesichert oder aber nach einer zulässigen Geländemodellierung auf neuem Niveau wieder hergestellt werden. Der Weg im Kreuzungsbereich dient der Erreichbarkeit von Einrichtungen der Versorgungsträger und der bestehenden Entwässerungseinrichtungen im angrenzenden Bebauungsplangebiet.

Bei der Straßen- und Wegekonzeption wurden alle bekannten Belange berücksichtigt. So wurde das System von zwei auf drei Stichstraße im Nordwesten des Plangebietes auch aufgrund der dort befindlichen Kanaltrasse angepasst, damit hier der Aufwand für die Umlegung dieser Trasse reduziert wird und der Kanal anschließend von der öffentlichen Verkehrsfläche überlagert wird. Damit ist die Erreichbarkeit jederzeit gegeben, was für die gesicherte Erschließung an dieser Stelle zwingend notwendig ist. Auch die Wirtschaftswege dienen zur Sicherung der Erschließung, da über diese die Erschließungsträger ihre Einrichtungen erreichen können. Insofern wurden insbesondere die Rahmenbedingungen für die gesicherte Erschließung in der Planung berücksichtigt.

6.1.8 Oberirdische Versorgungsanalgen und Leitungen

Im Plangebiet befindet sich eine Freileitung der DB Netz AG mit einer Spannung von 110 kV. Diese ist als Leitung festgesetzt. Dies beinhaltet auch den Schutzstreifen, der sich nach Abstimmung mit der DB Netz AG aus den Schwingungsausdehnungen der Leiterseile (beidseits 16,40 m um die Trassenmitte). Die Leitung kann nicht versetzt werden. Sie gibt jedoch aufgrund der Höhe der Leiterseile und der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe einen Rahmen für die Nutzungsausübung in diesem Bereich vor. Dabei sollen die hier vorgesehen Erschließungsmöglichkeit des großen zusammenhängenden Industriegebietes GI 1 diese Belange berücksichtigen. Eine bauliche Nutzung ist im Bereich der Freileitung voraussichtlich nicht möglich, was durch die Festsetzung der Baufenster – bzw. durch den Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Flächen in diesem Bereich – bereits berücksichtigt wurde. Auch für Pflanzmaßnahmen gelten Restriktionen aus der Freileitung, die bei der Anwendung des Pflanzmaßes zu beachten sind. Bau-, Pflanz- und Pflegemaßnahmen sollten daher stets mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

6.1.9 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Gliederung des Gebietes, der Aufnahme von Entwässerungsmulden und der randlichen Eingrünung. Zudem werden hier auch Maßnahmen umgesetzt, die größtenteils die Umsetzung der beiden zu verlagernden Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Wittlich und des Landesbetriebes Mobilität darstellen. Auch befindet sich im Westen des Plangebietes die vorgesehene Fläche für die Anlegung des plangebietsinternen Rückhaltebeckens innerhalb einer Grünfläche, da dieses als Erdbecken angelegt werden soll.

Für die öffentlichen Grünflächen existieren zudem überlagernde Festsetzungen, die die Nutzung der Flächen jeweils konkretisieren und kategorisieren.

Auf die Ausweisung von privaten Grünflächen wurde verzichtet, da Maßnahmen zur inneren Begründung von Baugebieten nicht zwingend verortet werden sollen. Sie sollen flexibel angewendet werden können und der für den jeweiligen Nutzer optimalen Grundstücksauslastung angepasst werden können.

6.1.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Zuge des Entwässerungstechnischen Begleitplans[10] wurden Maßnahmen definiert, die innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden durch Festsetzungen berücksichtigt.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine rund 1,15 ha große Fläche, in der ein zentrales Rückhaltebecken angelegt werden soll. Dieses wir als Erdbecken ohne Versiegelung des Grundes realisiert und ist daher als Überlagerung des festgesetzten Grünfläche zu sichern.

Das Becken wird gespeist über die Zuläufe, die aus dem angrenzenden Bereich über Grünflächen angeschlossen sind. Damit wird in allen möglichen Bereichen ein offenes Ableitungssystem für das Oberflächenwasser gewählt. Leitungsrechte zur Überleitung des Nachbargrundstücks in die zentrale Regenrückhaltung sind nicht erforderlich, da die Ableitung ausschließlich in öffentlichen Flächen erfolgen soll.

Über die Festsetzungen kann ein für gewerbliche und industrielle Bereiche angemessenes Rückhalte- und Ableitungssystem in den Bebauungsplan integriert werden, welches öffentlich umgesetzt und gepflegt werden kann.

6.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist lediglich eines dezidiert in die Planung aufgenommen. Es handelt sich dabei um den Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung der DB im angeforderten Umfang von 16,40 m beidseits der Leitungsachse. Die übrigen Leitungen und Versorgungslinien – darunter auch die Nato-Pipeline – sind über den festgesetzten Bereich, der von Bebauung frei zu halten ist, gesichert. Entsprechende Regelungen beinhalten die jeweiligen Festsetzungen.

6.1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind vier Maßnahmenfestsetzungen aufgenommen, die aus der Grünordnungsplanung / dem Umweltbericht entstammen. Sie sollen eine angemessene Entwicklung und einen Ausgleich entstehender Eingriffe kompensieren.

Diese Festsetzungen stehen in Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung und den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sowie mit der Minderung von klimatischen Einflüssen der Planrealisierung.

Die Flächen sind so angeordnet, dass Sie bestehende Strukturen im Gebiet berücksichtigen und eine randliche Eingrünung sowie eine insbesondere für Industriebauflächen angemessene Eingrünung ermöglichen. Sie sind funktionell mit den Naturschutzbehörden abgestimmt und in der Gesamtbilanzierung der Eingriffe für das Bebauungsplangebiet berücksichtigt.

Details zu den Hintergründen der Festsetzungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.1.13 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Neben den über die Art der Nutzung und der dort implementierten Regelung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan verankerten Vorgaben zum anlagenbedingten Immissionsschutz nach TA Lärm sind auch die Auswirkungen des Verkehrs auf die Plangebiete in die Planung eingeflossen. So werden die entsprechenden Lärmpegelbereiche auf Grundlage des

10 Siehe FN2

vorliegenden Gutachtens[11] in die Planung übernommen. Auch die Vorgaben hinsichtlich der daraus resultierenden baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (Lüfter, Grundrissorientierung, etc.) sind in die Planung eingeflossen.

Die in der Planung dargestellten Lärmpegelbereich sorgen dafür, dass gebietsbezogen Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen klar zu Ausdruck kommen. Auch die Anwendung entsprechender Regelwerde – hier der DIN 4109 – sind in der Festsetzung geregelt. Es resultieren daraus voraussichtlich Vorgaben zum Schalldämmmaß von Fenstern und Außenbauteilen, die in der Regel bereits den heutigen Standard erreichen. Nur in Einzelfällen könnten höhere Schutzstandards erforderlich werden. Diese gelten zudem lediglich für zum Aufenthalt bestimmte Räume, also Schlafräume, Büros und Wohnzimmer in Wohngebäuden und Büroräume in gewerblichen Nutzungseinheiten. Nicht hingegen gelten diese Vorgaben für Küchen, Treppenhäuser oder Produktionsräume und Hallen. Durch diese Maßnahmen des passiven Schallschutzes werden die Belange im Inneren von Gebäuden beachtet.

Im Außenbereich von Gebäuden, der zum Aufenthalt bestimmt ist, sind die vorgenannten Maßnahmen naturgemäß nicht greifbar. Insofern muss empfohlen werden, dass Balkone der Terrassen nicht an der den Straßen zugewandten Fassade untergebracht werden. Dies ist in der Regel im Plangebiet umsetzbar, da die Belastung der Planflächen, in denen solche Schutzwürdigen überhaupt zulässig sind, lediglich einseitig belastet werden. Insofern ist durch eine entsprechende Orientierung der Außenwohnbereiche den Auflagen durch die Verkehrslärmbelastungen zu begegnen.

Es ist davon auszugehen, dass die Prognose bereits auf einem fortgeschrittenen Zahlenwerk für die Verkehrsentwicklung aufbaut, was eine gesicherte Annahme über die Auswirkungen auf das Plangebiet nahe legt, da die Eingangsdaten auf Basis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung gewählt wurden. Die Begutachtungen sind insofern konsistent in ihrem Prognosehorizont.

6.1.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Über die Festsetzungen zur Anpflanzung werden die innere Durchgrünung und die Umsetzung der Maßnahmenverlagerungen geregelt. Es werden konkrete Vorgaben für Stellplatzbegrünungen und für die Begrünung von Grundstücksgrenzen gemacht. Dies dient der Gliederung des Gebietes und der Minderung von Auswirkungen auf das lokale Klima (hier insbesondere bei größeren Stellplatzflächen, die sich bei Sonneneinstrahlung stark aufheizen können). Teils werden hierdurch Forderungen des Ausgleichs umgesetzt, die jedoch lediglich den direkt grundstücksbezogenen Ausgleich berücksichtigen. Daher erscheinen sie nicht als Maßnahmenfestsetzungen.

Es werden aber auch Ausnahmen formuliert, die die Erschließung des Gebietes, beispielsweise für die Entwässerung, gewährleisten sollen. Damit wird der Überlagerung verschiedener Belange in der Planung Rechnung getragen.

6.1.15 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Die zeitliche Umsetzung und Zuordnung der Maßnahmen regelt die Beziehung zwischen den einzelnen Eingriffsarten und den definierten Ausgleichsmaßnahmen. Hierin wird der hauptsächliche Bezug auf die bebaubaren Grundflächen gelegt. Zudem wird die Umsetzung der beiden Verlagerungsmaßnahmen in den Flächen E1 und E2 geregelt. Diese Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld mit den betroffenen Trägern und Fachbehörden abgestimmt.

11 Siehe FN6

6.2 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften werden in geringstmöglichem Umfang gestalterische Anforderungen an das Gebiet festgesetzt. Diese ergeben sich aus den Anforderungen der Umweltbelange und den sich hieraus ableitenden gestalterischen Steuerungspflichten zur Einbindung in das Landschaftsbild.

Zum einen werden Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen gemacht, die eine Überformung des Gebietes und eine zu starke Außenwirkung verhindern sollen. Zwar soll Werbung sicherlich dazu dienen, dass Betriebe auch außerhalb ihres Grundstücks wahrgenommen werden sollen, jedoch wird dies auf ein angemessenes und vertretbares Maß reduziert. Das betrifft insbesondere die Fernwirkung, die das Landschaftsbild nicht überformen soll und nachts eine überdimensionierte Beleuchtung der Umgebung verhindern will.

Zudem werden Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht, wenn diese eine Höhe von 15,00 m überschreiten. Dann sollen sich die Gebäude in die Umgebung besser einfügen und nicht als massive Strukturen den Raum im Wittlicher Süden überstellen. Eine Abdunklung der Fassaden bewirkt in der Regel eine harmonischere und weniger harte Einbindung in die gesamte Landschaft, da das Gebäude so mit der Umgebung verschwimmen kann. Insbesondere für die Fernwirkung wird die Auswirkung auf das Landschaftsbild auf diese Weise minimiert.

Auch für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Auflage formuliert, dass diese angemessen zu gestalten sind, damit keine Ödlandflächen verbleiben, die der Ansehnlichkeit des gesamten Gebietes schädlich sein könnten. Selbstverständlich bleibt den Betrieben die Möglichkeit Freiflächen zur Lagerung und Logistik zu nutzen. Die Gestaltungsvorgabe soll vorrangig die bei Betrieben möglicherweise als „Restflächen“ behandelten Anteile des Grundstücks betreffen.

Zuletzt werden auch Auflagen gemacht, dass Müllbehälter zumindest im Mischgebiet zu umbauen und einzugrünen sind. Dies soll eine optische Überformung des Gebietes durch die notwendigen Müllbehälter vermeiden und so eine angenehmere Erscheinung für den außenstehenden Betrachter bewirken.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme sind im Bebauungsplan die Abstände gemäß Fernstraßengesetz zur B 50 neu dargestellt, die auch in der Planzeichnung enthalten sind. Es handelt sich hierbei um die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone, für die Vorgaben gelten, die bei baulichen Anlagen und Werbeanlagen einzuhalten sind.

6.4 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die vom Schutz des Mutterbodens über den Denkmalschutz bis hin zum Thema Radon alle Belange regeln sollen, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen vorbereiten.

6.5 Pflanzlisten

Die in den Pflanzlisten als Bäume I. und II. Ordnung sowie als Sträucher aufgeführten Arten sind exemplarische Pflanzarten, die für die Umsetzung der in den Festsetzungen benannten und definierten Pflanzmaßnahmen und Pflanzmaße anzuwenden sind. Sie stellen passende Arten dar, die den Zweck der Pflanzvorgaben umsetzen können. Die Liste ist nicht abschließend.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur -, die bei der Bebauungsplanaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist damit das vorläufige Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung unter den bisher bekannten Rahmenbedingungen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergingen Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, Fachstellen von Behörden und Verantwortlicher für die technische Erschließung, die in dem vorliegenden Plan Berücksichtigung fanden. So wurde auf die Belange der bestehenden und neu zu errichtenden Leitungen, Kabel und Kanäle reagiert. Entsprechende rechtliche Sicherungsinstrumentarien und Hinweise sind in die Planung eingeflossen.

Auch die Belange der Landwirtschaft wurden umfassend untersucht, um im Hinblick auf den bestehenden Flächendruck im Wittlicher Tal eine nachhaltige Schädlichkeit für die Branche der Landwirtschaft weitestgehend ausschließen zu können. Entsprechende Untersuchungen wurden hierzu erstellt.[12] Die sich im Verfahren ergebenden Fragen wurden entsprechend der zwischenzeitlichen Abstimmungen in der Planung beachtet. Insbesondere externe Ausgleichsflächen sollen den Flächendruck insofern nicht weiter verschärfen.

Auch die Belange der Wasserwirtschaft wurden ingenieurtechnisch bearbeitet und gelöst. Die Anträge auf wasserrechtliche Genehmigung für die beiden Bereiche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Ableitung sind bei der SGD gestellt. Die Planung wurde umfangreich vorabgestimmt.

Auch zur Thematik des Lärmschutzes wurde eine umfassende Begutachtung erstellt und in die Planung eingearbeitet. Die sich daraus ergebenden Restriktionen stellen keine überdurchschnittlichen Einschränkungen für Gewerbe- und Industriebetriebe dar. In diesem Zusammenhang wurde vorbereitend zudem eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die alle Belange der Verkehrsentwicklung berücksichtigt hat. Sie war auch Grundlage für einige Regelungen im Bebauungsplan.

Ebenfalls wurden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes vollumfänglich betrachtet. Im Zuge der Umweltprüfung und der grünordnerischen Planung, welche in den Bebauungsplan integriert wurden, sind alle Belange der nennenswerten Schutzgüter beachtet worden. Neben den Artenschutzbelangen betrifft dies auch die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren. Die Details hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Weitere Belange, wie Archäologie, Kampfmittel und Hochwasserschutz wurden ebenfalls im Zuge der Planung beachtet und bewertet. So wurde eine detaillierte Untersuchung zu den Kampfmitteln auf einer Verdachtsfläche und zur Archäologie auf den bekannten Parzellen erstellt. Dies führte sogar zu archäologischen Grabungen, die ohne weitere Einschränkungen abgeschlossen werden konnten. Der Hochwasserschutz im Gebiet und für anliegende Gemeinde wurde im Zuge des Entwässerungstechnischen Begleitplans planerisch bewältigt.

Im weiteren Verfahren werden die weiteren Anregungen zur Planung gesichtet und bewertet.

Die abschließende Abwägung erfolgt daher nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

---

12 Siehe: Thomas Ehleringer, Seiwerath: Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse im Rahmen der Ausweisung von Industriebauflächen – Bebauungsplan der Stadt Wittlich WW-21-00 „Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd“, 05.08.2015

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem vorläufigen Ergebnis der Abwägung angemessen für das Planungsziel.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Planung soll unmittelbar nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans erfolgen. Erste Ansätze zur Nutzung der Flächen sind bereits in der Abstimmung.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		478.662,91	100,0
Baugebiet	Industriegebiet GI	386.724,48	80,79
	Davon überbaubar	*316.558,54*	*81,86*
	Von Bebauung frei zu halten	*2.645,0,6*	*0,68*
	Gewerbegebiet GE	25.468,28	9,34
	Davon überbaubar	*21.920,14*	*86,07*
	Mischgebiet MI	8.627,46	1,80
	Davon überbaubar	*6.331,49*	*73,39*
Grünflächen	öffentlich	48.724,22	10,18
	Davon Wasserwirtschaft	*20.121,49*	*41,30*
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	15.760,62	3,29
	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	6.418,14	1,34

Abb. 12: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans
(eigene Darstellung)

9.2 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen gehen zunächst zu Lasten der Stadt Wittlich. Die Folgekosten für Baumaßnahmen werden von den zukünftigen Nutzern des Gebietes getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung. Für die zukünftigen Nutzer ist mit Kostenübernahmen in Form von Erschließungsbeiträgen zu rechnen.

STADTVERWALTUNG WITTLICH
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

IM AUFTRAG

HANS HANSEN

Wittlich, den