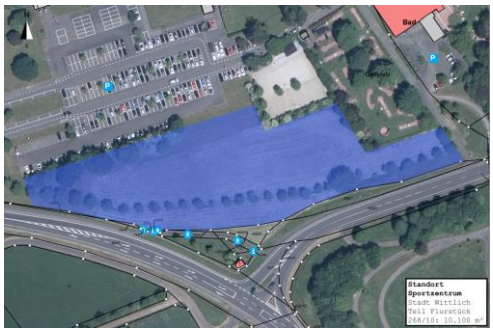
Stadtverwaltung Wittlich **Wittlich, 01.03.2018**
Fachbereich II Planung und Bau / Bauordnung **Sachbearbeitung: Andrea Ziegler**

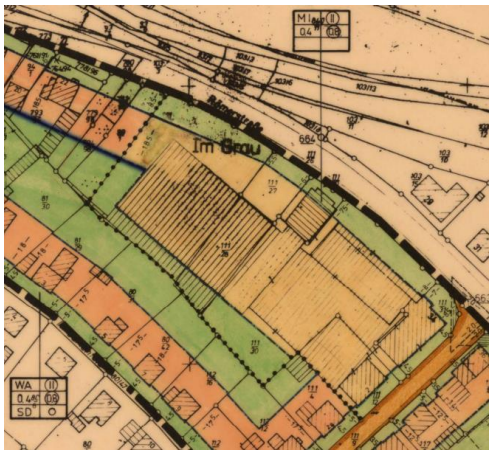
Bauplanungsrechtliche Stellungnahme zu möglichen KiTa-Standorten im Bereich der Innenstadt von Wittlich

Standort 1: Sportzentrum
Flurstück 268/10
Eigentümer: Stadt Wittlich
Größe: ca. 10.100 m², unbebaut
Bebauungsplan: W-23-00 Zentrale Sportanlage (1971/1992)



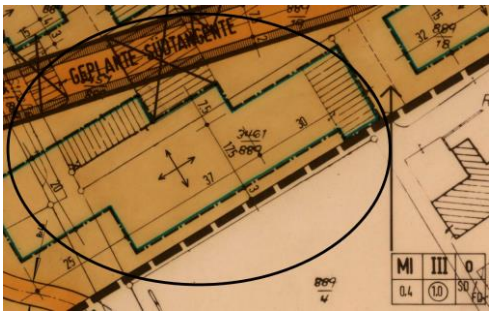
Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um keinen qualifizierten, sondern einen sog. einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB.
Der Bebauungsplan setzt lediglich Flächen für den Gemeinbedarf fest, diese sind zu einer Sportanlage zusammengefasst und gliedern sich in verschiedene Sportbereiche und Parkplätze. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Flächen sind nicht festgesetzt.
Der für die Kindertagesstätte in Frage kommende Bereich ist im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt und liegt zudem in der Schutzzone II des sich derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes „Auf Seiberich / Stareberg“.
Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans eine Kindertagesstätte an diesem Standort nicht genehmigungsfähig. Für den Neubau einer solchen Einrichtung muss ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Verfahrensdauer: ca. ein Jahr.
Die wegemäßige Erschließung kann von der Gemeindestraße „Himmeroder Straße“ (z. Zt. Notzufahrt / Mitarbeiterparkplatz Schwimmbad) erfolgen.
Eine Zufahrt über die Kreisstraße K54, den Zweibächenweg und den Parkplatz Sportzentrum / Schwimmbad wäre mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) abzuklären.
Das Gelände ist geeignet; jedoch ist die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde, der SGD Nord, erforderlich.

Standort 2: Römerstraße
Flurstücke 111/35, 99/2, 779/98
Eigentümer: WBW Wohnbau Wittlich
Größe: 7.812 m², bebaut
Bebauungsplan: W-09-02 Geifen 2. Änderung
(1979/1992)



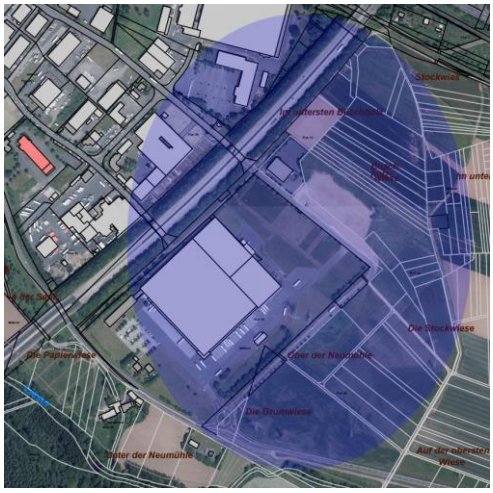
Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet (MI) fest, sowie zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Des Weiteren sind Baugrenzen festgesetzt.
In diesem Mischgebiet sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Zu dieser Aufzählung zählen auch Kindertagesstätten.
Somit ist an dem Standort 2 „Römerstraße“ eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zulässig.
Eine B-Plan-Änderung ist nicht erforderlich.
Die wegemäßige Erschließung ist gesichert.
Auf den Grundstücken befinden sich derzeit Gebäude die mit unterschiedlichen Nutzungen belegt sind.
Die Nähe zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der mit einer Kindertagesstätte verbundene Lärm ist bauplanungsrechtlich unproblematisch, da selbst in einem Allgemeinen Wohngebiet die o. g. Einrichtungen zulässig sind (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Rechtsprechungen zur Nachbarverträglichkeit einer Kindertagesstätte besagen, dass *der von Kindertagesstätten ausgehende Lärm als typische Begleiterscheinung kindlichen Verhaltens von den Bewohnern von Wohngebieten grundsätzlich hinzunehmen ist. Die Hinnahmepflicht besteht erst recht, wenn das Vorhaben in einer Umgebung mit Elementen eines auf ein höheres Maß an Unruhe angelegten Baugebietstyps entstehen soll* (siehe Beschluss OVG Thür. vom 13.04.2011, 1 EO 560/10).
Das Gelände ist geeignet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der aktuellen Nutzung, der Mietvertragsverhältnisse und der vorhandenen Bebauung ist die kurzfristige Realisierung einer Kindertagesstätte nicht möglich.

Standort 3: Brautweg
Flurstücke 889/55, 889/56, 889/195
Eigentümer: Stadt Wittlich
Größe: 2.156 m², bebaut
Bebauungsplan: W-44-00 Südtangente / Kurfürstenstraße (1984/1992)



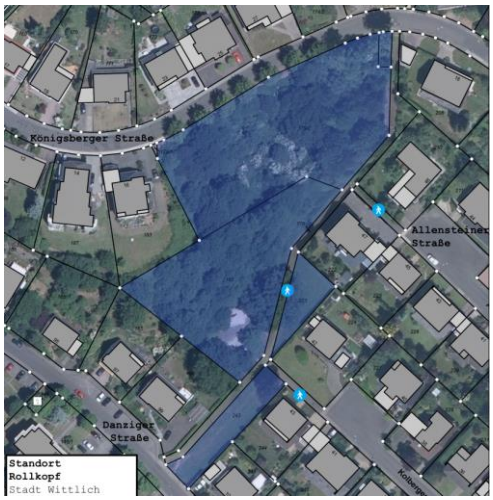
Der Bebauungsplan setzt auch hier ein Mischgebiet (MI) fest, sowie drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0. Des Weiteren sind Baugrenzen festgesetzt.
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Zu dieser Aufzählung zählen auch Kindertagesstätten.
Somit ist am Standort 3 „Brautweg“ eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zulässig.
Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.
Die wegemäßige Erschließung ist gesichert.
Auf den Grundstücken befinden sich derzeit die Gebäude einer ehemaligen Schreinerei sowie eine Skateranlage.
In der näheren Umgebung befinden sich die Stadtverwaltung Wittlich, zwei weiterführende Schulen, das Eventum und das Mehrgenerationenhaus.
In direkter Nachbarschaft befindet sich das derzeit von der Post genutzte Gelände.
Das Gelände ist geeignet und nach Abbruch der Bestandsgebäude und Abbau der Skateranlage ist ein KiTa-Neubau kurzfristig möglich.

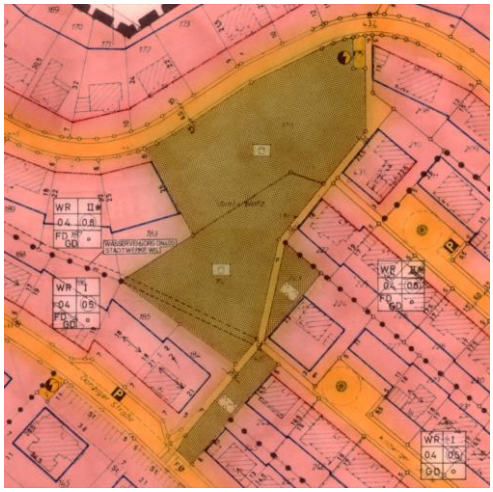
Standort 4: Industriegebiet III Nord
Bebauungsplan: W-76-00 IG III, Nord (Messegelände)



Der Bebauungsplan ist derzeit noch nicht rechtsverbindlich.
Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, dies sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nicht zulässig.
Somit ist am Standort 4 „Industriegebiet III Nord“ eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich unzulässig.
Des Weiteren bestehen erhebliche Bedenken wegen der Lärm- und Geruchsimmissionen die in dem Industriegebiet bereits von bestehenden Betrieben/Anlagen ausgehen (z.B. Autobahn, Schlachthof). Noch nicht absehbar sind die Immissionen die von weiteren Betrieben, die sich hier in Zukunft ansiedeln werden, ausgehen.
Das Gebiet scheidet daher als möglicher KiTa-Standort aus.

Standort 5: Rollkopf
Flurstücke 182, 179/2, 223, 243
Eigentümer: Stadt Wittlich
Größe: 7.766 m² + Fußweg 675 m², unbebaut
Bebauungsplan: W-20-00 N Rollkopf Neuaufstellung (1988/1992)





Der Bebauungsplan setzt im Bereich der in Frage kommenden Grundstücke eine öffentliche Grünfläche => Spielplatz fest.
Das Wohngebiet das an die öffentliche Grünfläche angrenzt ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
In einem Reinen Wohngebiet sind Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
Da der Bebauungsplan auf der öffentlichen Grünfläche keine überbaubaren Flächen vorsieht, ist hier eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.
Nach einer entsprechenden Bebauungsplanänderung wäre an dem Standort 5 „Rollkopf“ eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich zulässig. Verfahrensdauer: ca. neun Monate.
Die wegemäßige Erschließung ist gesichert.
Jedoch sprechen die topographischen Gegebenheiten der Grundstücke (großer Höhenunterschied zwischen der Danziger und der Königsberger Straße) gegen eine effiziente Bebauung des Standorts 5 „Rollkopf“.
Das Gelände ist somit aufgrund der Topographie für einen KiTa-Neubau nicht geeignet.

Wittlich, 01.03.2018
Im Auftrag

Andrea Ziegler