2021

Stadt Wittlich, Stadtteil Neuerburg
Bebauungsplan WN-01-04, Neuerburg, 4. Änderung, Wohnbebauung Lindenstraße / Hatzdorfer Straße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Juli 2021

WeSt
Stadtplaner GmbH

Inhalt:

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE 5
3 LAGE IM RAUM 7
4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN 8
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 8
4.2 AKTUELLER RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN 8
5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT 10
5.1 UMWELTVORGABEN 10
5.2 NATUR UND LANDSCHAFT 10
5.3 ARTEN UND BIOTOPE 11
5.4 LANDSCHAFTSBILD 11
5.5 WASSER 11
5.6 BODEN 11
5.7 KLIMA 11
5.8 VORBELASTUNGEN 12
5.9 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN 12
5.10 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MAßNAHMEN AUßERHALB DES NATURSCHUTZES 13
5.11 IMMISSIONSSCHUTZ 13
5.12 DENKMALSCHUTZ 13
5.13 ZUSAMMENFASSUNG 13
6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN 13
6.1 NUTZUNG/VERKEHR 13
7 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE 14
8 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 14
8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 14
8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 15
8.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN 15
8.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN 16

8.5 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN ____ 16

8.6 GRÜNFLÄCHEN ____ 16

8.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ____ 16

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR ____ 17

9.1 WASSERVERSORGUNG ____ 17

9.2 ABWASSER ____ 17

9.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG ____ 17

9.4 STROMVERSORGUNG ____ 17

10 BODENORDNUNG ____ 17

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE ____ 17

11.1 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD ____ 17

11.2 GESUNDHEITSSCHUTZ ____ 18

12 ANHANG: ____ 18

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtswirksame Bebauungsplan Neuerburg WN-01-02 wurde zur Umsetzung eines Neubaugebietes in der Stadt Wittlich im Stadtteil Neuerburg erstellt.
Die Bereiche entlang der „Eichenstraße“ und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden als Mischgebiet bzw. Dorfgebiet entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Im Bereich der Lindenstraße und Hatzdorfer Straße sind Bauvorhaben derzeit nach dem seit 16.09.1993 rechtswirksamen Bebauungsplan „WN-01-02“ in der 2. Änderung und 3. Änderung zu beurteilen. Der Bebauungsplan setzt u.a. einen gestalterischen Rahmen, in dem er Baugrenzen engmaschig festsetzt. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans wurde der Gesamtgeltungsbereich in verschiedene Teilbereiche gegliedert. Die Änderung des Bebauungsplans „WN-01-04, Neuerburg, 4. Änderung, Wohnbebauung Lindenstraße / Hatzdorfer Straße“ betrifft den Teilbereich 2. Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sieht für das Teilgebiet 2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Das Teilgebiet 2 ist als Mischgebiet mit offener Bauweise und maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Dachform ist für Wohngebäude mit einer Dachneigung von 24° bis 45° festgesetzt.

Die Festsetzungen haben bis heute dazu geführt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein von Wohnen geprägtes Stadtbild entstanden ist, welches durch in der Regel zweigeschossige Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Häuserzeilen entlang der Eichenstraße geprägt ist.

Das an der Lindenstraße grenzende Mischgebiet wird nach der Nutzungsaufgabe der bisherigen Gewerbefläche nicht weiter genutzt und das Gelände liegt derzeit überwiegend brach. Eine konkrete Bauanfrage für eine Wiedernutzbarmachung der Fläche zu Wohnzwecken erfordert aufgrund der bisher festgesetzten Baufenster, die sich an dem damaligen Bestand orientierten, eine Anpassung des Teilbereichs des Bebauungsplans „WN-01-02“.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans soll die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet ändern, sowie die Baufenster neu ordnen, um eine Wiedernutzbarmachung der Fläche baurechtlich abzusichern. Darüber hinaus enthält die Änderung Festsetzungen zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie zu den Stellplätzen und Garagen.

Aus den genannten Gründen beschließt der Stadtrat den Bebauungsplan WN-01-04, Neuerburg, 4. Änderung, Wohnbebauung Lindenstraße / Hatzdorfer Straße.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich vom 17.01.2006 als Wohnbauflächen dargestellt.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Die Stadt Wittlich hat in der Ratssitzung vom TT.MM.JJJJ den Bebauungsplan WN-01-04, Neuerburg, 4. Änderung, Wohnbebauung Lindenstraße / Hatzdorfer Straße im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m²

oder

- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,42 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich	ca. 0,42 ha
Maßgebende Grundstücksfläche	**ca. 0.168 ha**

Zulässige Grundfläche 0,4 x 4.185 m² = 1.674 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.
Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13 a BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen

und

b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant
(vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b)
keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter
Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der Änderung des Bebauungsplans WN-01-04 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (vgl. hierzu auch Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien im Anhang der Begründung).

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt nördlich im Stadtteil Wittlich Neuerburg und wird westlich durch die „Lindenstraße“ begrenzt. Die südliche Grenze stellt die Bundesstraße B49/Eichenstraße dar. Der Geltungsbereich bildet den nördlichen Abschluss des Siedlungskörpers des Stadtteils Neuerburg. Im Osten grenzt die Tannenstraße den Geltungsbereich ab. Die 4. Änderung des Bebauungsplans „WN-01-04“ betrifft die Flurstücke: 94/4, 94/7 und 94/8.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Abbildung 1: Luftbild, Quelle LANIS RLP (Abbildung unmaßstäblich)

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich vom 17.01.2006 stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird somit entsprochen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stadt Wittlich

4.2 AKTUELLER RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan „WN-01-02“ in der 2. Änderung ist in nachfolgender Abbildung 3 dargestellt. Es wird deutlich, dass sich das Baufenster im Mischgebiet im Teilbereich 2 an den damaligen Bestandsgebäuden orientiert und eine Überplanung zur Wiedernutzbarmachung der Fläche mit der Schaffung neuer Raumkanten, die den bestehenden Verlauf der Verkehrsflächen folgen, aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht möglich ist.

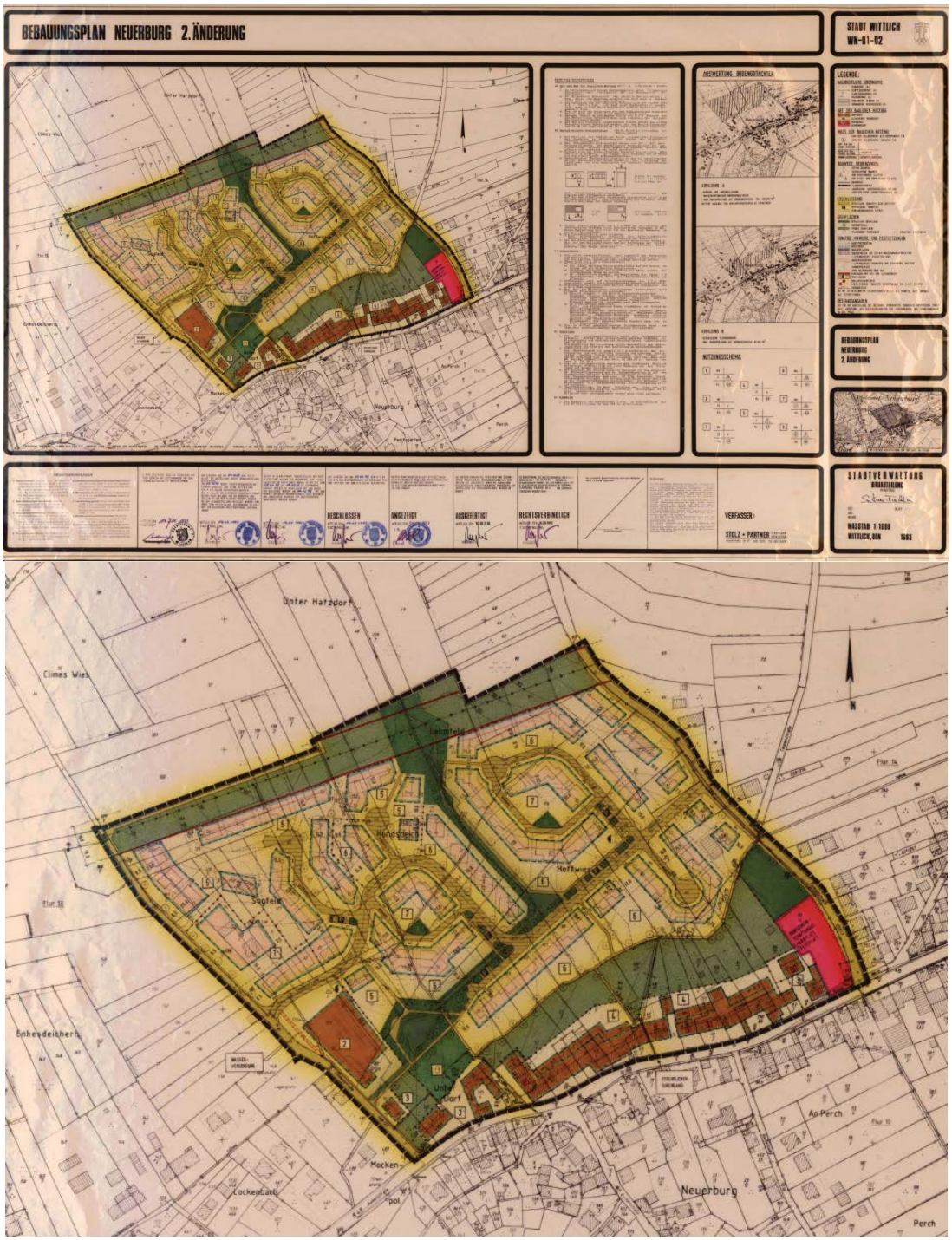

Abbildung 3: Geltender Bebauungsplan „WN-01-02“ in der 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 16.09.1993, Stadt Wittlich

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Im Plangebiet ist aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht zu erbringen.
Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Bebauungsplanänderung umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können.

5.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beiden Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. In ca. 100 m südlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Neuerburgerkopf und Lüxemerkopf in der Wittlicher Senke“, das am 10.07.1958 durch Rechtsverordnung festgelegt wurde (LANIS 2021). Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Süden an den Siedlungskörper des Stadtteils Neuerburg an und wird räumlich durch die Bundesstraße B 49/Eichenstraße von dem Änderungsbereich getrennt. Gemäß § 2 Abs. 1 der Rechtsverordnung ist es verboten, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Aufgrund der anthropogenen Vorprägungen der Zone zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Änderungsbereich sowie aufgrund der nutzungsbedingten nicht zu erwartenden Auswirkungen des Änderungsbereichs auf das Landschaftsschutzgebiet „Neuerburgerkopf und Lüxemerkopf in der Wittlicher Senke“, werden keine Verbotstatbestände der Rechtsverordnung erfüllt. Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

5.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist – unberührt von der derzeit faktischen Wertigkeit für Natur und Landschaft – nicht anzuwenden (planungsrechtliche Innenbereiche); der Gesetzgeber stuft die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig und damit unerheblich ein. Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung nicht betroffen (LANIS 2021). Ein Fachbeiträge Naturschutz wurden zum Stammplan (Jahr 1993) nicht erstellt.

5.3 ARTEN UND BIOTOPE

Der Planungsraum ist durch seine gewerbliche Nutzung mit erheblicher Versiegelung und Verdichtung, in Form von Erschließungsstraßen sowie durch Plätze / Höfe geprägt.
Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsentwicklung als gering einzustufen; dennoch sind vorhandene Strukturen zu erhalten und zu entwickeln.
Entsprechende Textfestsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.
Aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung des Änderungsbereichs ist kein Biotoptypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen. Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS 2021).

5.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet befindet sich an der Lindenstraße und ist vom Siedlungsgefüge umschlossen. Prägnante Strukturen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Bebauung im Plangebiet, ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, wobei aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten auf die Entwicklung eine Durchgrünung zu achten ist.
Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist somit vor dem Hintergrund des Status quo als gering zu bewerten.

5.5 WASSER

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Aufgrund der bestehenden Bebauung können zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen nicht abgeleitet werden. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers ist wegen bestehender Beeinträchtigungen (Versiegelung/Verdichtung) als geringwertig einzustufen. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich in ca. 50 m eine Zone III B eines Trinkwasserschutzgebietes im Entwurf. Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet sind Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sowie der räumlichen Entfernung voraussichtlich nicht zu erwarten (Geoportal Wasser 2021).

5.6 BODEN

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsplan-Neufassung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung auszugehen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering einzustufen. Ein Gutachten aus November 2003 sowie ein ebenfalls zugrunde gelegtes Ergänzungsgutachten aus Juni 2004 zur bodenschutzrechtlichen Bewertung des Änderungsbereichs stufen diesen als nichtaltlastenverdächtigen Standort ein.

5.7 KLIMA

Das Plangebiet ist durch erhebliche Versiegelung und Verdichtung geprägt. Dadurch kann es insbesondere bei sommerlichen Temperaturen zu der Bildung von flächenhaften Wärmeinseln

kommen, die durch eine innere Durchgrünung miniert werden kann. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, ist aufgrund der zu fassenden Satzung nicht abzuleiten. Die Wertigkeit der Fläche für das Lokalklima ist als gering einzustufen.

5.8 VORBELASTUNGEN

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- Flächendeckende Wohn- und Nebengebäude mit Höfen und Plätzen
- Innere und randliche Erschließung

Arten- und Biotoppotential

- Flächendeckende Wohn- und Nebengebäude mit Höfen und Plätzen sowie gewerbliche Nutzflächen und Hallen
- Innere und randliche Erschließung
- Freiflächen/Parkanlage mit anthropogener Nutzung

Boden

- Verdichtung und Versiegelung durch Straßen, Wohn- und Nebengebäude sowie durch Plätze, Lagerflächen und Höfe

Wasserhaushalt

- Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

Lokalklima

- Bildung von Wärmeinseln aufgrund von Versiegelung

5.9 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN

Folgende Zielvorstellungen bezüglich vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind örtlich planungsrelevant. In Teilen wird durch die Planung und städtebauliche Entwicklung begründet davon abgewichen:

- Entwicklung von Grünstrukturen / Durchgrünung (heimische Gehölze)

Im Plangebiet sind Grünstrukturen zu entwickeln die zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen.

- Erhalt / Sicherung von Freiflächenanteilen

Freiflächenanteile bleiben durch die Festsetzungen der Baugrenzen sowie der Einschränkung durch die Grundflächenzahl und die Pflanzbindungen erhalten bzw. werden erstmalig geschaffen.

- Eingrenzung künftiger Bodenversiegelung

(Grundflächenzahl / Baugrenzen / Offene Bauweise)

Auch hier gelten die Einschränkung der Grundflächenzahl und die Beschränkung durch Baugrenzen als Möglichkeit zur Eingrenzung der Bodenversiegelung, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Entwicklung des Wohnquartiers.

5.10 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MAßNAHMEN AUßERHALB DES NATURSCHUTZES

Planungsrelevante Immissionsschutzbelange sind nicht berührt.

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.
Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ausgeschlossen.

5.11 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

5.12 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler bekannt.

5.13 ZUSAMMENFASSUNG

Unüberwindbare planungsrechtliche erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und –objekte betroffen sind, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Entwicklung der Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden, als auch keine Immissionsschutzkonflikte prognostiziert werden.

6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 NUTZUNG/VERKEHR

Das angrenzende Wohngebiet ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freibereichen geprägt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt überwiegend bei ein bis zwei Vollgeschossen. Die Gebäude weisen Satteldächer oder sonstige geneigte Dächer auf. Die Formensprache der Gebäude wurde im Laufe der Zeit verändert und weist auch moderne Bauformen in Form von Stadthäusern mit Walmdächern auf.

Je nach Aufteilung der Grundstücke wird die Erschließung im Rahmen einer Baulast geregelt.

[1] Vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Stellungnahme

7 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Umnutzung und Entwicklung der gewerblich genutzten Fläche zu einem Wohnquartier mit umfangreichen Grünanteilen, Freibereichen.

8 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Es wird folgender Nutzungskatalog definiert:

<u>Zulässig nach § 4 BauNVO (2) sind</u>

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

<u>Ausgenommen von § 4 (2) 3 BauGB und damit zulässig sind</u>

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

<u>Unzulässig sind § 4 (2) BauGB</u>

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Die unzulässigen Nutzungsarten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Der festgesetzte Nutzungskatalog entspricht den Nutzungen im Umfeld und ermöglich die städtebaulich sinnvolle Umnutzung eines ehemaligen gewerblichen Betriebsgeländes.

8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten und eine städtebauliche Überformung des Änderungsbereichs zu verhindern.

Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl nach dem Katalog des § 17 BauNVO entspricht den gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet. Hierdurch wird eine wohnliche Nutzung ermöglicht bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den Stammplan.

Zahl der Vollgeschosse
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt, um eine städtebauliche Überformung des Gebiets zu vermeiden, die sich negativ auf die gesunden Wohnverhältnisse durch mangelnde Frischluft oder Verschattung auswirken kann. Auch hier wurde sich an den Festsetzungen des Stammplanes gerichtet.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind die in den Schemaschnitten dargestellten Höchstwerte. Dabei darf eine maximal Firsthöhe von 11,50 m nicht überschritten werden. Dies entspricht den unmittelbar angrenzenden und dem Bestandsgebäude im Änderungsbereich entlang der Lindenstraße.

Die First- / Traufhöhe und Attika werden jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Ausführungen mit Flachdach gilt hierbei die festgesetzte Attikahöhe als Maximalwert.
Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte sind im Bereich von Treppenhäusern und Gebäuderücksprüngen zulässig.

Dabei wurde der untere Bezugspunkt auf die „Lindenstraße“ gelegt, da diese Höhe eindeutig durch den Bestand bestimmt ist. Gemessen wird in Gebäudemitte, um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren.

8.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welches für den Stadtteil untypisch ist. Der Gebäudebestand ist bereits entsprechend geprägt und es soll keine übermäßige Nachverdichtung erfolgen.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung der Gebäude bzw. Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse Bereiche dar.

Insgesamt bedeuten die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, dass die Bestandsbebauung und geplanten An- und Umbauten, sich an den Bestand anlehnen und in die Umgebungsbebauung einfügen.

8.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen stellt sicher, dass ein Stellplatz vor der Garage entsteht und die Einfahrt zu den Garagen ohne Behinderung des Verkehrs auf öffentlich gewidmeten Straßen erfolgt.

8.5 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, damit die Versorgung sichergestellt ist und keine optischen Beeinträchtigungen durch Leitungen erfolgen.

8.6 GRÜNFLÄCHEN

Die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen dienen der Begrünung nicht bebauter Flächen. Somit wird die Versiegelung des Gebietes gemäß den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Außerdem werden negative Auswirkungen bei der Bodenabtragung und Wiedernutzbarmachung der Flächen möglichst gering gehalten. Dies hat positive Auswirkungen auf das Quartiersklima im Änderungsbereich und dient der Reduzierung der Folgen von Starkregen- und Extremhitzeereignissen. Darüber hinaus werden durch die Pflanzung von möglichst heimischen Bäumen und Sträuchern Lebensräume urbanophiler Arten gefördert.

8.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert. Pro Wohneinheit sind deshalb zwei Stellplätze nachzuweisen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verfolgen das Ziel die Anzahl der Stellplätze festzusetzen, um ein genügendes Angebot an Parkraum sicherzustellen und Behinderungen des fließenden Verkehrs auf angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßen zu vermeiden.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

9.2 ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz vollzogen.

9.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche ist das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in auf den Grundstücken gelegene Retentionszisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 50 l/m² bedachter Grundstücksfläche betragen. Der Drosselablauf sowie der Notüberlauf sind an die Kanalisation anzuschließen.

Zur Herstellung von Grundstückszufahrten entlang der Hatzdorfer Straße sind Durchlässe aus duktilem Gussrohr mit einem Innendurchmesser von ca. 300 mm einzubauen. Die Anlage der Zufahrten bedarf der Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Die wasser- und abwassertechnische Erschließung von Gebäuden in 2. Baureihe endet in Übergabeschächten an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße. Nachfolgende private Leitungstrassen sich dinglich zu sichern.

Bei allen erforderlichen Anschlussleitungen handelt es sich um zusätzliche Anschlüsse, die zu Lasten der Grundstückseigentümer herzustellen sind.

9.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist sichergestellt.

10 BODENORDNUNG

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Bodenschutzrechtliche Bewertung und Einstufung der Flächen
Der Änderungsbereich wird als nicht altlastenverdächtiger Altstandort (ASO nav) im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

Abfallrechtlicher Hinweis:
Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten organoleptisch auffällige Massen angetroffen werden, (im Bereich des Dieseltanks, des Ölabscheiders, und im Bereich Wartungsgraben im Halleninneren bestehen entsprechende Anhaltspunkte) sind diese entsprechend den geltenden Bestimmungen entweder ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder zu beseitigen.

Allgemeine Hinweise:
Sollte nach Abschluss der Bauarbeiten durch entsprechende Nachweise schlüssig und nachvollziehbar gegenüber der SGD-Nord belegt werden können, dass die bekannten MKW-Verunreinigungen beseitigt wurden, kann fortan der Altstandort als dekontaminierter oder beseitigter Altstandort des Landes Rheinland-Pfalz geführt werden.

11.2 GESUNDHEITSSCHUTZ

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.
Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.
Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig
- abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

12 ANHANG:

Pflanzliste
KM 1:
Acer platanoides „Columnare“ Typ Ley 2 (Säulen Spitzahorn), Liquidambar styraciflua „Paarl“ (Amberbaum), Tilia cordata „Rancho“ (Winterlinde), Ulmus-Hybride „New Horizon“ (Ulmen Hybride) [Mindestpflanzqualität: H 4 xv m.Db. 18-20 od. 20 – 25]

Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), Acer platanoides “Allershausen“ (Spitzahorn), Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Gleditzia triacanthos H “Skyline“ (Lederhülsenbaum), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Tilia europaea (Holländische Linde), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde); [Mindestpflanzqualität: H 4 xv m.Db. 20 – 25]

Hinweis: Die Stadt erachtet eine funktionierende und dauerhaft "überlebende" innergebietliche Durchgrünung als wichtiger, als die Auswahl einheimischer Arten.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Wittlich durch

WeSt Stadtplaner GmbH

Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ulmen, Juli 2021

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Stadtverwaltung Wittlich
Wittlich, den TT.MM.2021

_____
Fachbereichsleiter Planung und Bau
Hans Hansen,