

**Stadt Wittlich**



**Bebauungsplan W-27-01**

**„Ohling – Schweiz“**

**1. Änderung**

## **Begründung**

**ENTWURF**

30. November 2021

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung .....	4
3.3.	Derzeitige Planungssituation .....	5
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Hochwasser.....	7
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen .....</b>	<b>7</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	7
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....</b>	<b>9</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9
7.2.	Hinweise.....	10
<b>8.</b>	<b>Abwägung .....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

Ein wesentlicher Faktor der Planung ist die Betroffenheit des Überschwemmungsbereichs HQ<sub>extrem</sub>. Hierzu findet parallel zur Bauleitplanung eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde statt. Die Planung ist bereits an die vorabgestimmten Belange angepasst.

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

## 2. Verfahren

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

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

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

---

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

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

### 3. Das Plangebiet

#### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Wittlich. Es umfasst überplante, unbebaute Areale am Ufer der Lieser. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 7.079 m<sup>2</sup> folgende Flurstücke der Gemarkung Wittlich, Flur 8:

Nr. 840/14 teilweise, 883/32 teilweise und 883/47 teilweise.

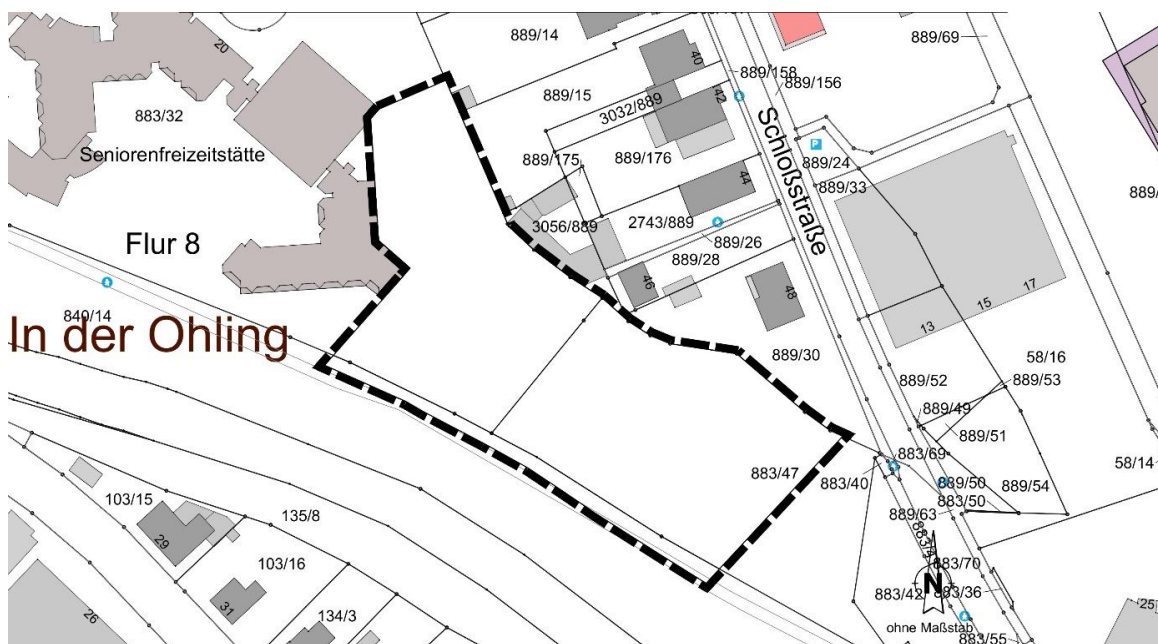


Abbildung 1 Geltungsbereich W-27-01

Der genaue, maßstäbliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 3.2. Aktuelle Nutzung

Derzeit befinden sich im Plangebiet keine baulichen Anlagen. Es handelt sich um Grünflächen, die in eine parkartig angelegte Freifläche eingebunden sind. Das Gelände ist teilweise

topografisch bewegt. Der Geltungsbereich umfasst im Norden zudem die bestehende Hangkante der dort befindlichen Sandsteinterrasse zur Bebauung an der Schloßstraße.

### 3.3. Derzeitige Planungssituation

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

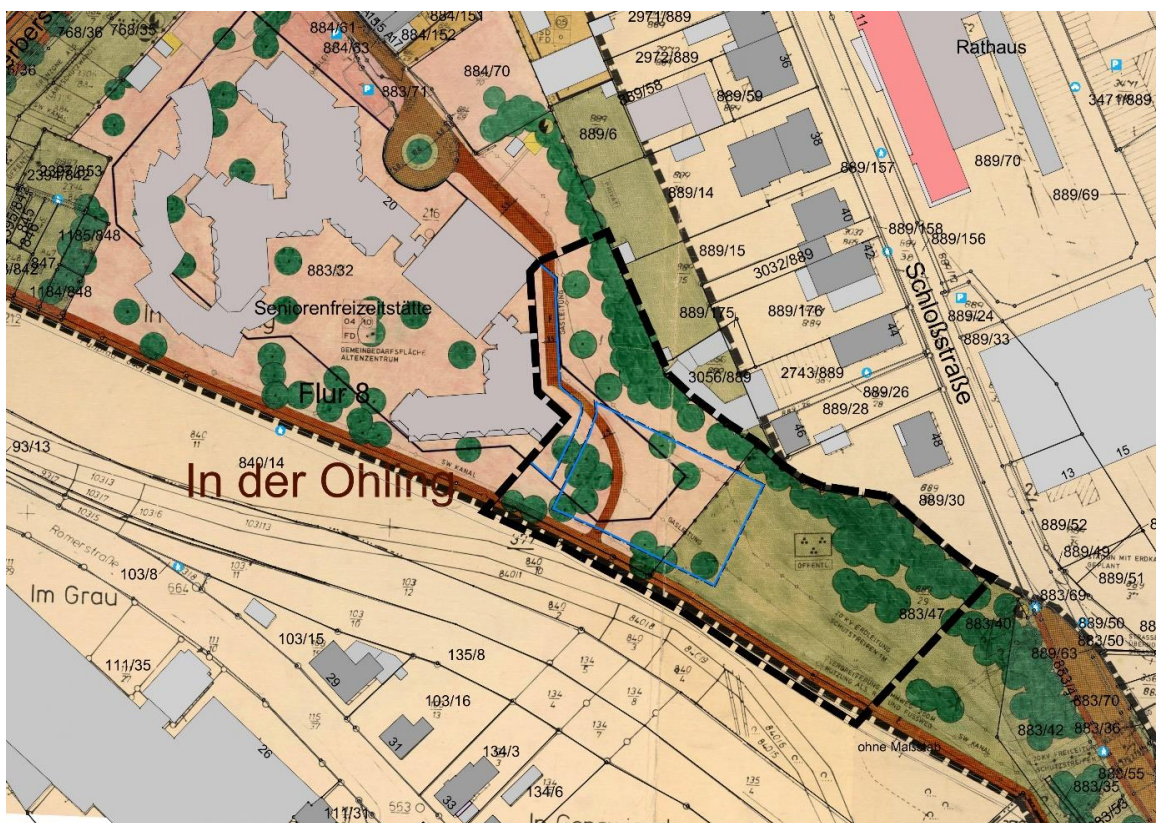


Abbildung 2 Überlagerung Geltungsbereich W-27-01 mit rechtskräftigem B-Plan W-27-00

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

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Nutzungskonzept**

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

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

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

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

### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

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

### **4.3. Technische Erschließung**

Zur technischen Erschließung wurden viele Themen bereits vorabgestimmt.

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

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

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

Die Entwässerung des Schmutzwassers ist ebenfalls über die bestehende Infrastruktur möglich. Dies erfolgt über den Schmutzwassersammler, der das Plangebiet tangiert. Von selbigem wird ein Schutzabstand von 4,00 m für die Bebauung eingeplant.

---

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

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt eine Rückhaltung als Erdbecken. Zur Ermittlung des notwendigen Volumens wurde der konkrete Bedarf zuzüglich der Ausgleichsvolumina für den entfallenden Retentionsraum des HQ200 angenommen. Die Details können der Entwässerungstechnischen Begleitplanung<sup>1</sup> entnommen werden.

#### 4.4. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsbereich HQ<sub>extrem</sub>. Auch die Bebauung soll einen Teil dieses Überschwemmungsbereichs in Anspruch nehmen.

Für den Ausgleich des verlorenen Retentionsraumes im Bereich der Risikofläche wurden per DGM-Verschneidung das Volumen für das Vorhaben ermittelt. Zusätzliche Volumina wurden für die herzustellenden Böschungen angenommen. Hiervon können später auch die Flächen im Bereich der Zuwegung und des Feuerwehrstellplatzes in Abzug gebracht werden, sofern sich diese im Risikobereich befinden. Die Rückhaltung kann im gleichen Erdbecken erfolgen. Die Details können der Entwässerungstechnischen Begleitplanung<sup>2</sup> entnommen werden.

## 5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 5.1. Ziele der Raumordnung

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung getragen. Die grundsätzlichen Vorgaben zum Umgang mit dem Immissionsschutz, zu den naturschutzfachlichen Zielen und den sonstigen Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung werden im Planverfahren diskutiert und eingehalten. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Stratec, Wittlich: Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan W-27-01 „Ohling-Schweiz“ 1. Änderung (20.11.2021)

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Stratec, Wittlich: Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan W-27-01 „Ohling-Schweiz“ 1. Änderung (20.11.2021)

## 5.2. Flächennutzungsplanung

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

## 6. Umweltbelange

Zur Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht<sup>3</sup> als separatem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Umweltbericht macht Vorschläge für zeichnerische sowie textliche Festsetzungen sowie Hinweise zur Planung, die in den Bebauungsplan einfließen. Damit werden die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Planung in den Prozess der Abwägung einbezogen und bestmöglich wie vorgeschlagen umgesetzt.

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

Aktuell sind keine grundsätzlichen Konflikte zu erkennen, die ein Hindernis für die Planung darstellen. Für das Ausgleichsdefizit wird auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wittlich zugegriffen. Die Artenschutzbelange wurden durch entsprechende Untersuchung<sup>4</sup> bewertet. Es liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte vor, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden könnten. Auch die Stabilität des Hanges<sup>5</sup> wurde untersucht. Die Felswand ist stabil. Zum Schutz des Gebäudes wird lediglich ein Schutz vor Geröll aus dem Bereich der oberen Felskante installiert werden. Dies ist hingegen konfliktfrei zu den ermittelten Artenschutzbelangen möglich, so dass die Fachbelange sich nicht gegenseitig beeinflussen werden. Im Ergebnis ist die Planung umsetzbar. Die notwendigen Maßnahmen werden im Planverfahren berücksichtigt soweit erforderlich. Im Zuge der weiteren Objektplanung wurden die Belange bereits eingebunden und Details zur Hangsicherung sowie zum Artenschutz wurden beachtet.

Die Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

---

<sup>3</sup> BGHplan, Trier: Bebauungsplan W-27-01 „Ohling-Schweiz“ 1. Änderung – Umweltbericht (November 2021)

<sup>4</sup> Fledkonzept, Trier: Abschätzung des Quartierpotentials (Fledermäuse) einer Felswand im Bereich des geplanten Hospitizes in Wittlich (08.06.2021)

<sup>5</sup> WPW GEO.Ingenieure, Saarbrücken: Geotechnische Stellungnahme, Wittlich – Neubau Hospiz, Ingenieurgeologische Kartierung der nordöstlichen Felswand (06.07.2021)



## 7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

### 7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Fläche für den Gemeinbedarf

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

#### Maß der baulichen Nutzung

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

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

#### Überbaubare Grundstücksfläche

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

#### Wald

Ein nach Landeswaldgesetz zu bewertender Baumbestand wurde als Wald in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier werden die Kriterien für die Definition als Wald erfüllt. Die Abstandserfordernisse in Bezug auf den tatsächlichen Baumbestand wurden in der Planung beachtet.

### **Unterirdisch Versorgungsleitungen**

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

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

### **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche dient der Schaffung von Retentionsraum für das Niederschlagswasser und für die durch die Geländemodellierung verdrängten Wassermassen im Falle eines Hochwassers. Die entsprechende Fläche und das Volumen wurden mit den Fachbehörden bereits vorabgestimmt und entsprechen der zeichnerischen Darstellung der entwässerungstechnischen Begleitplanung<sup>6</sup> zum Bebauungsplan.

### **Leistungsrechte**

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

### **Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Den Eingriffen werden daher 2.540 m<sup>2</sup> der externen Ausgleichsmaßnahme des Ökokonto Wittlich Neuerburg (OEK-1385046558447) in der Gemarkung Neuerburg (Flur 5, Flurstück 1/23 tw.) zugeordnet.

## **7.2. Hinweise**

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind

---

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Stratec, Wittlich: Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan W-27-01 „Ohling-Schweiz“ 1. Änderung (20.11.2021)

diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf. Es handelt sich allerdings um solche Hinweise, die mit dem Regelungsgehalt des Bebauungsplans in engem Zusammenhang stehen. Allgemeine Hinweise auf Gesetze, Normen und Richtlinien befinden sich teilweise im Umweltbericht sowie in der Begründung zum Bebauungsplan.

## 8. Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Zuge des bisherigen Verfahrens zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die behördlichen Hinweise sowie die Belange der Leitungsträger.

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

## 9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich		7.079	100,00
Gemeinbedarf	Altenzentrum / Hospiz	6.150	86,88
	<i>Davon überbaubar</i>	1.919	31,20
Wald	Als Wald zu definierende Fläche	929	13,12