

**Bebauungsplan der Stadt Wittlich
WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd
2. Änderung“**

Begründung

GEMARKUNG: Wengerohr
FLUR 6, 12 und 14

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Weberbach 46
54290 Trier

Tel. 0651 99144274
eMail: stolz-hp@t-online.de

BGHplan
Posthof am Kornmarkt
Fleischstraße 57
54290 Trier

Tel. 0651 / 14546-0
eMail: mail@BGHplan.com

Stand: Offenlage gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Einführung	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2	Ausgangssituation	5
2.1	Topographische Situation	5
2.2	Erschließung	5
2.3	Zulässige Nutzung.....	7
3	Ziele übergeordneter Planungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier.....	8
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich.....	8
3.4	Rechtsgültige Bebauungspläne	8
3.5	Schutzgebiete und -objekte	9
4	Verfahrensablauf	10
4.1	Einleitung des Verfahrens und Ziele der Planung	10
4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	10
4.3	Beteiligung der Behörden	10
5	Städtebauliche Konzeption	10
5.1	Städtebauliche Zielvorgaben / Grundlagen.....	10
5.2	Nutzungseinschränkungen	11
5.2.1	Umwelt.....	11
5.2.2	Lärmtechnische Vorgaben	11
5.2.3	Festlegung von Abstandsklassen.....	12
5.2.4	Vorhandene Leitungen.....	13
5.2.5	Radonbelastung.....	14
5.2.6	Baugrunduntersuchung.....	14
5.3	Ver- und Entsorgung	14
5.3.1	Wasserversorgung	14
5.3.2	Abwasser und Niederschlagswasser.....	15
5.3.3	Energieversorgung.....	15
5.3.4	Abfallbeseitigung.....	15
5.3.5	Telekommunikation.....	15
6	Festsetzungen die von der Änderung betroffen sind	16
7	Auswirkungen der Planung	27
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	27
7.2	Verkehr.....	27
7.3	Ver- und Entsorgung	27
7.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen.....	27
7.5	Auswirkungen auf die Umwelt	28
7.5.1	Naturschutz und Landschaftspflege	28
7.5.2	Spezieller Artenschutz	29
7.6	Gender-Check	29
8	Abwägung	29
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung	30
9.1	Flächenbilanz	30
9.2	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	31
10	Rechtsgrundlagen und Regelwerke	31

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

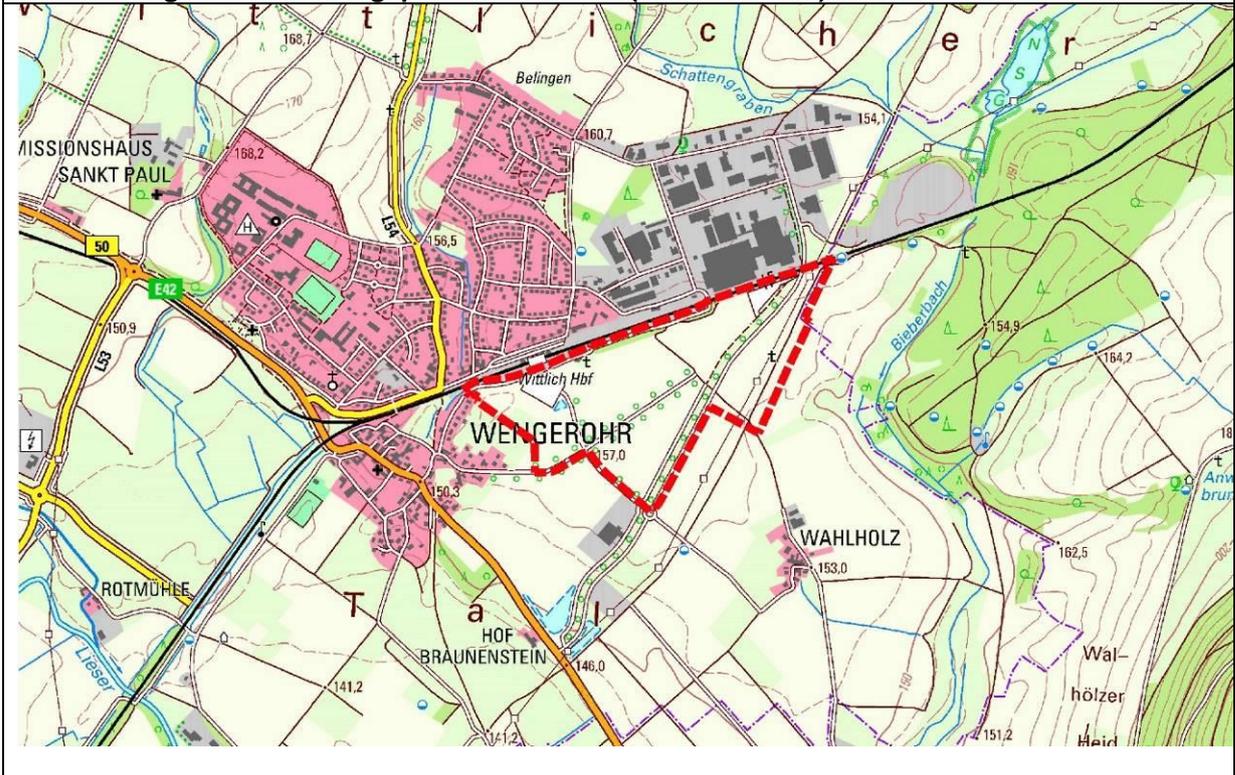
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan WW-13-00 **Industriegebiet Wengerohr-Süd** bedarf aufgrund der konkreten Erweiterungsabsichten eines ansässigen Großbetriebs der Überarbeitung. Zugleich wird die Feinerschließung des Gebiets geändert.

Die notwendigen Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

- Änderung von öffentlichen Grünflächen zu Industrie- und Gewerbeflächen
- Einbeziehung bisheriger Eisenbahnflächen in die Industrieflächen
- Nachrichtliche Übernahme einer neuen Eisenbahnfläche (Stellwerk)
- Änderung der Erschließungsstraßen
- Nachtrag der bereits erfolgten Erweiterung des P+R-Platzes
- Verlängerung der östlichen Randeingrünung nach Norden

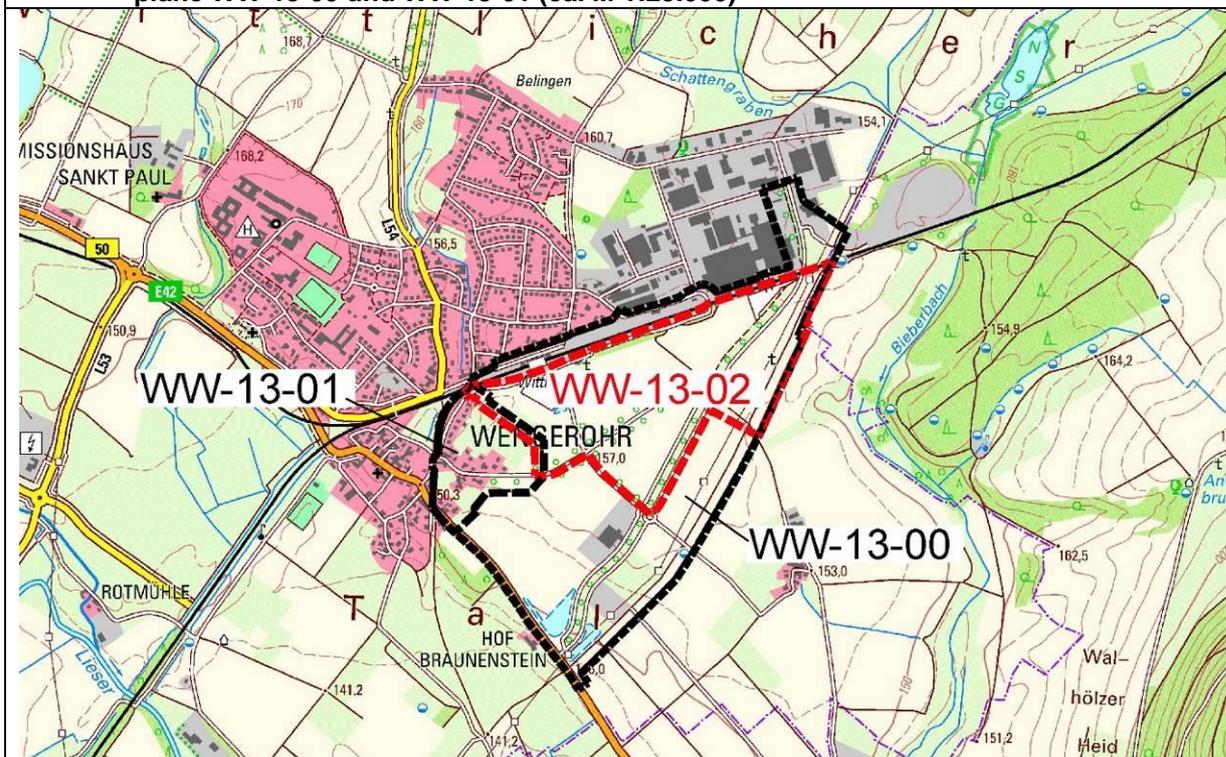
Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in Abb. 1, die Überlagerung der r.v. Bebauungspläne WW-13-00 und WW-13-01 ist in Abb. 2 dargestellt.

Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes WW-13-02 (ca. M 1:25.000)



Quelle: DTK25 des LVerGeo Rheinland-Pfalz

Abb. 2: Lage des Bebauungsplanes WW-13-02 in Bezug auf die rechtskräftigen Bebauungspläne WW-13-00 und WW-13-01 (ca. M 1:25.000)



Zeichnerische Änderungen gegenüber dem r.v. Bebauungsplan WW-13-00 sind zur Übersicht im weiteren Text dokumentiert.

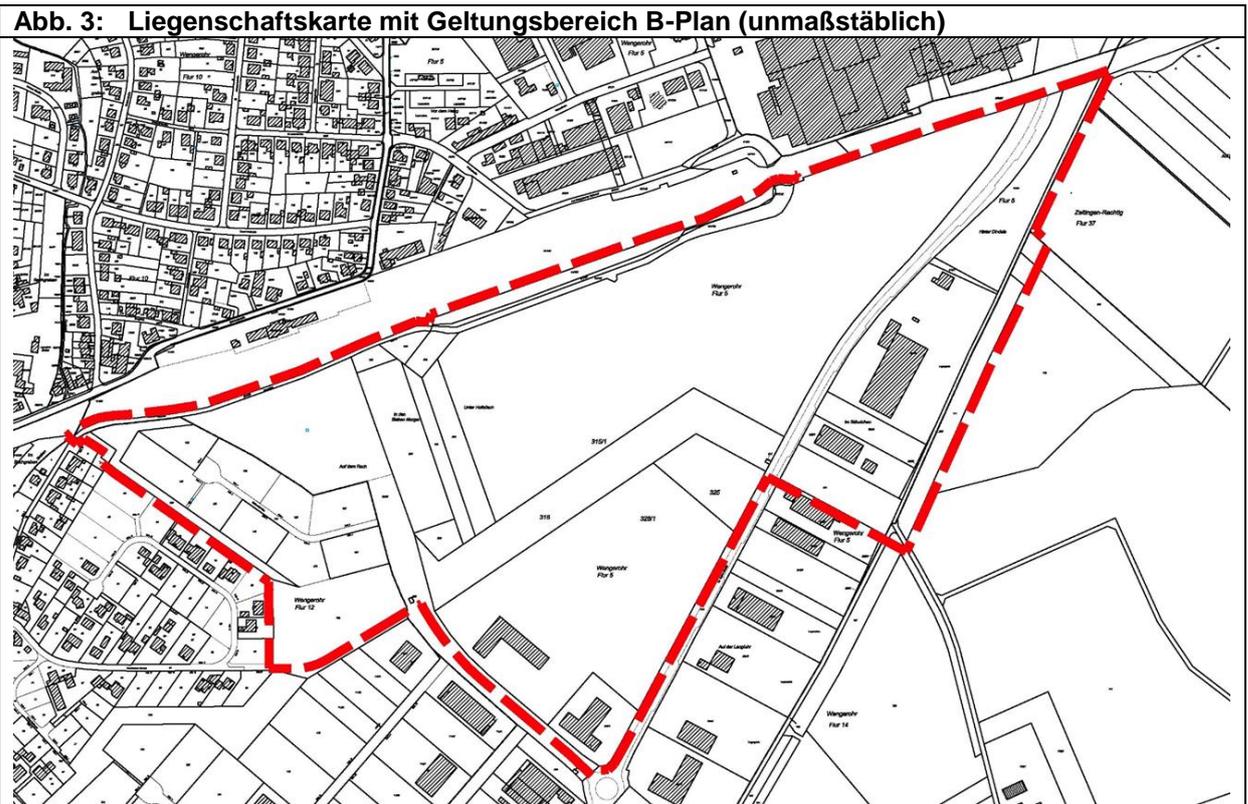
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd 2. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ aufgehoben. Die 2. Änderung wird als eigenständiger Plan weitergeführt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des B-Plans "WW-13-02 - Industriegebiet Wengerohr Süd - 2. Änderung" (Gesamtgröße 377.070 m²) umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung **Wengerohr**:

Flur 6	51/126, 51/127, 51/128, 51/132, 51/133, 51/134, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 315/1, 316 tlw., 317, 318, 319/1, 319/2, 320/1, 320/3, 320/4, 320/5, 321, 325, 328/1, 329/1, 359, 368/2 tlw., 369,
Flur 12	5 tlw., 125 tlw., 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137
Flur 14	166 tlw., 167 tlw., 170 tlw., 171, 172 tlw., 173 tlw.,

Der exakte Verlauf der Gebietsabgrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:2.000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abbildung auf der Grundlage des Katasters dargestellt.



Datengrundlage: Unternehmensflurbereinigung Altrich-Platten-Wengerohr, Stand: Nachtrag 6, Mai 2018 (die Rechtskraft steht noch aus) DLR Mosel und ©Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15, Stand Sept. 2019; unmaßstäblich

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Topographische Situation

Es handelt sich um eine ebene Fläche mit nur sehr geringer Neigung. Die Geländesituation der bisher unbeplanten Bereiche wurde durch eine örtliche Geländeaufnahme festgestellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2.2 Erschließung

Die Erschließungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird auch für die 2. Änderung mit kleinen Änderungen an der Feinerschließung übernommen. Weitere Erschließungsmaßnahmen werden mit der Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

Die Zielsetzung aus der Ursprungsplanung von 2006 wird unverändert beibehalten und deren Begründung an dieser Stelle nochmals wiederholt.

Zitat aus der Begründung des Bebauungsplans WW-13-00:

Innere Erschließung

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WW-07-00 "Industriegebiet Wengerohr" wurde eine Anbindung des Industriegebietes über die Gleisanlagen der Strecke Trier - Koblenz an die B 50 im Ansatz dargestellt. Die Darstellung dieser Südanbindung endete bislang am Bahnkörper. Das Baurecht für diese Straßenverbindung erfolgte durch ein eigenständiges B-Planverfahren mit der Bezeichnung WW-16-00 "Erschließung Wengerohr-Süd".

Weitere Vorgaben bestehen durch die K 58 sowie die Anbindung des geplanten Park+Ride-Platzes.

Diese Verbindungsstraße wird als Teil eines abgestuften Erschließungssystems von

- Haupterschließungsstraße
- Nebenerschließung
- Unterschließung
- Rad- und Fußwegen

vorgeschlagen, wobei die einzelnen Erschließungssysteme eine jeweils differenzierte räumliche Ausgestaltung erfahren.

Die Dimensionierung der Straßen richtet sich nach den Empfehlungen der EAE 85 bzw. der Empfehlungen gem. Rundschreiben des Bundesministerium für Verkehr v. 6. Juni 1995 bezüglich der Herstellung von Kreisverkehrsplätzen.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraße stellt sich wie folgt dar:

1) Verbindungsstraße zwischen B50 und Industriegebiet Wengerohr WW-07-00

Der Ausbau richtet sich nach der bestehenden Ausbauplanung. Die Gesamtdimensionierung ist aus dem Ursprungsplan übernommen.

2) Hauptzufahrtsstraße Industriegebiet / Gewerbegebiet

Bituminös befestigte 6,5 m Fahrbahn + 0,75 m Bankett + 2,75 m Park-/Pflanzstreifen + 1,5 m Gehweg + alleinartige Pflanzung von Einzelbäumen als Pflanzgebot

3) Stichstraße Gewerbegebiet

Bituminös befestigte 6,0 m Fahrbahn + 0,75 m Bankett + 1,5 m Gehweg

4) Mischgebiet (neu)

Bituminös befestigte 4,75 m Fahrbahn + 0,50 m Schrammbord / Rinne + 1,5 m Gehweg

5) Wahlholzer Straße

Für die Wahlholzer Straße wird die derzeitige Ausbaubreite von 7,0 m als Endausbau beibehalten.

5) Teilstück K58, Richtung Wahlholz

Bituminös befestigte 5,5 m Fahrbahn + beidseits 0,50 m Bankett + 1,25 m Pflanzstreifen + 1,5 m Mulde

Die v.g. Aufteilung gilt nur als Vorschlag, sie richtet sich nach den Empfehlungen der EAE 85/95, die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

Die Stichstraßen erhalten eine zum Befahren mit mehrachsigen Fahrzeugen bzw. Müllfahrzeugen geeignete Wendeplatte mit einem Durchmesser von 25,0 m.

Entlang der Erschließungsstraße ist generell eine die Straße begleitende Bepflanzung in Form von großkronigen Einzelbäumen durch Festsetzung im B-Plan vorgesehen.

Aufgrund der Bedeutung der neuen Verbindungsstraße zwischen dem Industriegebiet Wengerohr und der B 50 sollten direkte Betriebszufahrten auf ein Minimum beschränkt werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan in erster Linie in diesem Bereich die Flächen für eine großflächige Ansiedlung ausgewiesen.

Obwohl keine Bauverbotszone entlang der Verbindungsstraße einzuhalten ist, sollte für die vordere Baugrenze der Abstand zum Fahrbahnrand 15,0 m nicht unterschreiten.

Zitat Ende

Die v.g. Anforderungen wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Je nach Funktion im Erschließungssystem haben die Straßenräume u.a. eine unterschiedliche Ausgestaltung, die sich in der Nutzung, in der Gestaltung, im Querschnitt der Fahrbahn widerspiegelt. Entsprechend der Dimensionierung der Straßen sind auch die Baufenster (Flächen, die zur Bebauung der Hauptgebäude vorgesehen sind) unterschiedlich dimensioniert und auch in entsprechenden Abständen zu den Straßen orientiert. Die Abstände variieren von 5 m Abstand (z.B. Brüsselstraße) über 10 m (z.B. Europastraße) bis zu 15 m und 20 m zur Dr.-Oetker-Straße.

Im städtebaulichen Entwurf gibt es darüber hinaus noch anderen Belange die den Abstand der Baufenster von der Straße beeinflussen können. Im Entwässerungssystem des Industriegebietes Wengerohr-Süd wird das Oberflächenwasser oberirdisch in Mulden zurückgehalten bzw. abgeleitet. Hier sind entsprechende Flächenbedarfe zu berücksichtigen. Darüber hinaus gibt es im gesamten IG ein Grünflächenkonzept mit entsprechend umzusetzenden Bepflanzungen. Weiterhin sind Flächen zu berücksichtigen in den Fernleitungen verlaufen.

All diese unterschiedlichen Anforderungen werden im Planungsprozess abgewogen und zu einem schlüssigen Gesamtkonzept entwickelt.

Im Gegensatz zu den "normalen" Erschließungsstraßen des Industriegebietes kommt der "Dr.-Oetker-Straße" eine besondere Bedeutung als Verbindung zwischen der äußeren Erschließung und dem angrenzenden Industriegebiet zu. Dies wird u.a. auch durch die doppel-seitige Anordnung der straßenbegleitenden Baumreihen (Allee) dokumentiert.

Damit sollte bewusst nicht der Eindruck entstehen, die Verkehrsteilnehmer bewegten sich "durch" ein Industriegebiet bzw. zwischen Betriebsgrundstücken. Dazu ist es erforderlich, dass die gewerblichen / industriellen Nutzungen gegenüber der Verbindungsstraße etwas weiter abrücken als dies bei den sonstigen Erschließungsstraßen der Fall ist.

Im Rahmen der B-Plan-Änderung wird eine Anpassung des Abstands der überbaubaren Grundstücksflächen vom Fahrbahnrand in der Dr.-Oetker-Straße von 20 m auf 15 m vorgenommen. Dies entspricht dem Abstand der bisher auf der gegenüber liegenden Seite der Dr.-Oetker-Straße festgesetzt ist. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen vom Fahrbahnrand der Europa-Straße wird von 20 m auf 10 m, wie in anderen Bereichen der Europastraße, reduziert.

Eine weitere Verringerung ist aus den oben aufgeführten Gründen nicht möglich.

2.3 Zulässige Nutzung

Der Gesamtbereich wird gemäß der bisherigen B-Planfestsetzung weiterhin als „Industriegebiet“ (GI) entsprechend § 9 BauNVO ausgewiesen.

Unverträgliche bzw. das vorh. Umfeld störende Nutzungen werden generell ausgeschlossen.

3 ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV weist der Stadt Wittlich die Funktion eines Mittelzentrums zu (Ziel Z 39), sowie eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes. Das Plangebiet liegt in einem „Landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz“.

Zu beachten ist Ziel Z 31, das die Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme anstrebt, was für die mit der 2. Änderung beabsichtigte Nachverdichtung des Industriegebiets spricht.

Zu beachten ist auch Ziel Z 115 (Sicherung der klimaökologischen Ausgleichsflächen im Raum Wittlich). Dies betrifft alle Freiflächen im Wittlicher Tal, die Kalt- und Frischluftproduktionsflächen in der Umgebung und die Kaltluftabflussbahnen. Außer der klimaökologisch negativ wirkenden zusätzlichen Versiegelung und der Verkleinerung der ausgleichend wirkenden öffentlichen Grünflächen sind keine beeinträchtigenden Faktoren erkennbar, weil keine Kaltluftabflussbahnen betroffen sind.

Die Neuausweisung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Die Stadt Wittlich ist innerhalb der Region Trier als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Nahbereich umfasst auch Teile der ehemaligen Verbandsgemeinden Manderscheid (jetzt Wittlich-Land) und Kröv-Bausendorf (jetzt Traben-Trarbach).

Im Raumordnungsplan der Region Trier –Teilfortschreibung Gewerbe von 1995 - ist Wittlich als landesweit bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort und als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Mittelzentren sollen so ausgestattet sein oder ausgebaut werden, dass sie über die Grundversorgung hinaus den gehobenen Bedarf der Bevölkerung, insbesondere an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, privaten Dienstleistungen sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen decken können. Die Mittelzentren nehmen für ihren Verflechtungsbereich neben ihren Versorgungsfunktionen auch die Funktion als Zentren regionaler Arbeitsmärkte und als übergeordnete Siedlungsschwerpunkte wahr (Ziel 2.2.3.4 Raumordnungsplan der Region Trier). Der Geltungsbereich ist als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich

In dem seit 11.03.2006 wirksamen FNP der Stadt Wittlich ist der Bereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Ein Streifen am nördlichen Rand ist als Bahnanlage dargestellt.

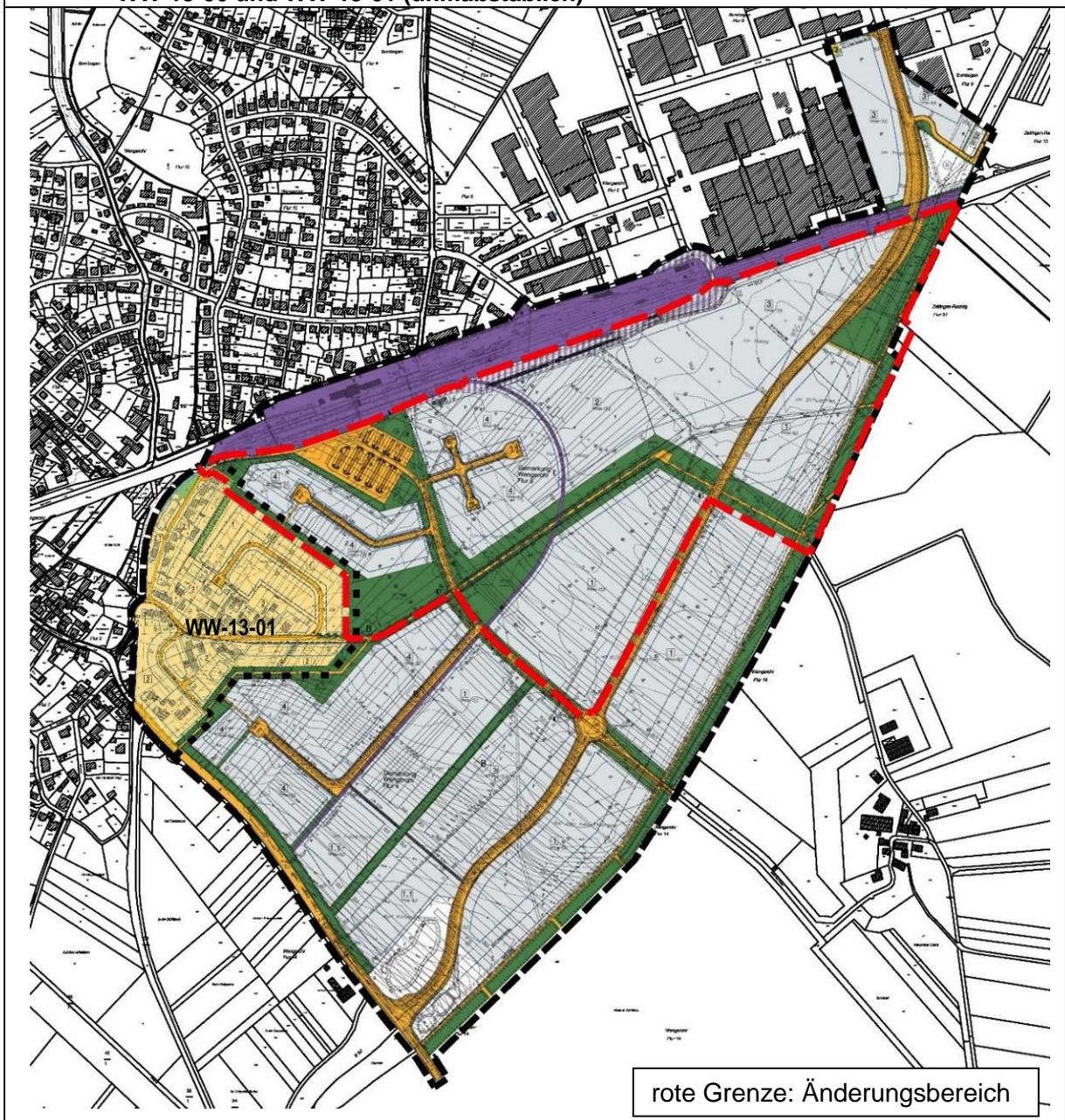
3.4 Rechtsgültige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert weitestgehend den rechtskräftigen Bebauungsplan WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“

3.5 Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich überplant Teile der bisherigen Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 129 „Wittlich-Wengerohr – Vor dem Haag“. Da die Rechtsverordnung abgelaufen ist und voraussichtlich nicht erneuert wird, sind die entsprechenden Festsetzungen des Ausgangs-Bebauungsplans WW-13-00 hinfällig. Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzkategorien (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete usw.) oder gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete betroffen. Ein Kulturdenkmal (Flurkreuz) ist im Bereich eines Wirtschaftsweges einbezogen. Denkmalschutzzone besteht nicht.

Abb. 4: Lage des Änderungsbereiches WW-13-02 in Bezug zu den rechtskräftigen B-Plänen WW-13-00 und WW-13-01 (unmaßstäblich)



Die Änderungen sind im Einzelnen in Kapitel 6 graphisch und textlich dargestellt.

4 VERFAHRENSABLAUF

4.1 Einleitung des Verfahrens und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr Süd“ gefasst. Damit sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Industriebetriebe geschaffen werden. Am 14.05.2020 wurde durch den Stadtrat auch die Einleitung der vorgezogenen Beteiligung nach §3(1) und 4(1) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele:

- Erweiterung bestehender Gewerbe- und Industrieflächen durch eine Verkleinerung geplanter Grünflächen und die Einbeziehung bisheriger Bahnanlagen.
- Anpassung der Erschließung und Nachtrag des erweiterten P+R-Platzes

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung vom 02.06.2020 bis 07.07.2020 durchgeführt.

Die Offenlage gem. §3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.

4.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB erfolgte vom 02.06.2020 bis 07.07.2020.

Die Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.2 BauGB erfolgt in der Zeit vom ... bis

5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

5.1 Städtebauliche Zielvorgaben / Grundlagen

Für den Geltungsbereich existiert ein r.v. Bebauungsplan aus dem Jahre 2003 (WW-13-00 Industriegebiet Wengerohr Süd). Dieser Bebauungsplan wird durch die aktuelle Konzeption größtenteils überplant. Die von der Überplanung durch den Bebauungsplan WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr Süd 2. Änderung“ betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplans WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr Süd“ treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Plangebiet ist eine ebene Fläche, die sich zwischen der Bahnstrecke Trier-Koblenz und der Dr. Oetker-Straße erstreckt. Teilbereiche befinden sich östlich dieser Straße.

5.2 Nutzungseinschränkungen

5.2.1 Umwelt

Es sind die aus dem Umweltbericht sich ergebenden Vorgaben insbesondere hinsichtlich des Grundwasserschutzes, des Lokalklimas und des Artenschutzes zu beachten (siehe Umweltbericht).

5.2.2 Lärmtechnische Vorgaben

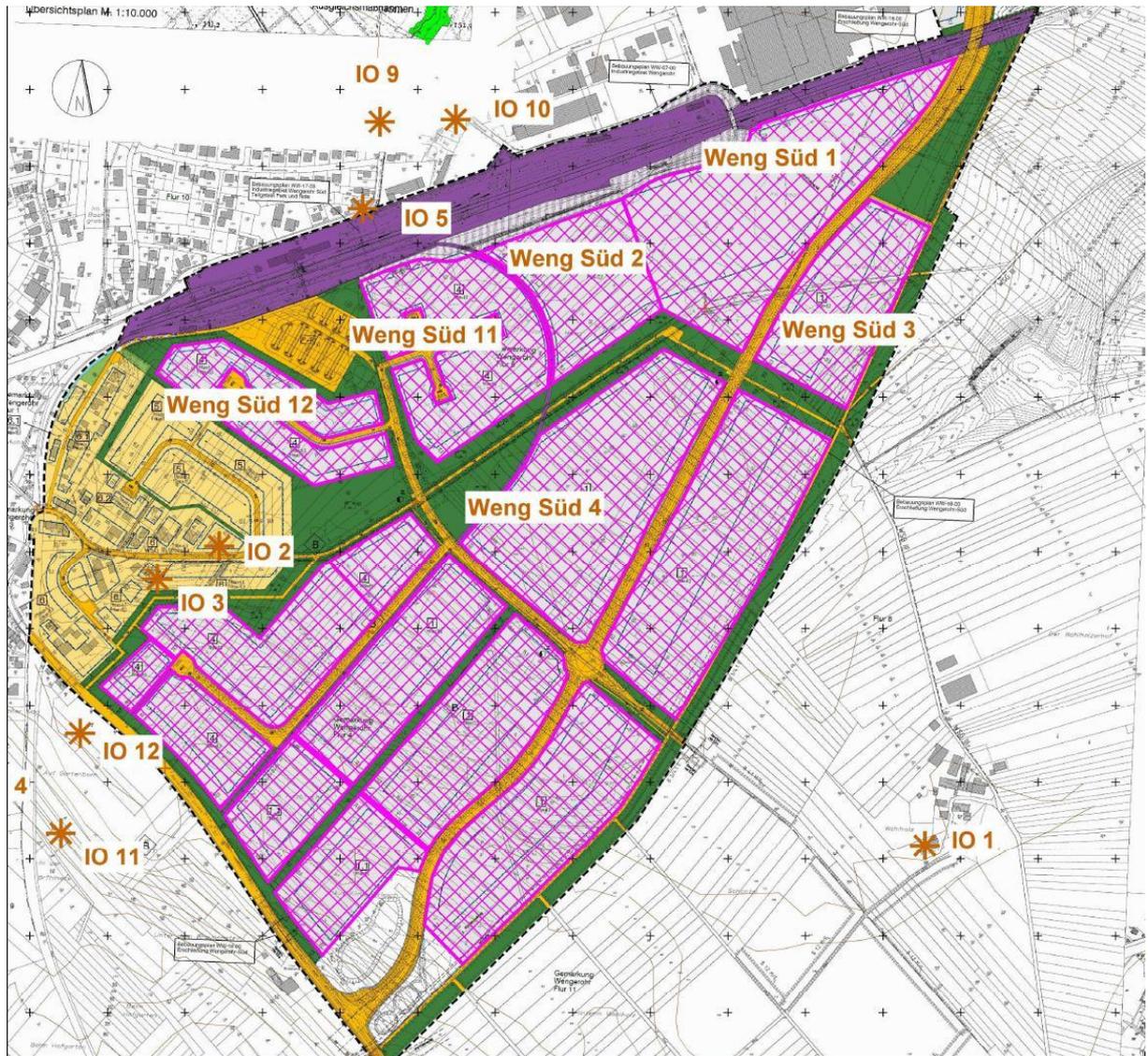
Die Frage möglicher Nutzungseinschränkungen durch die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Plangebiet wurde durch ein Gutachten des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard/Mainz (März 2020) aufgrund der Vergrößerung der Industriegebietsflächen überprüft, und im Juni 2021 nochmals bezüglich der geänderten Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen aktualisiert. Diese Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (*Zitat aus dem Gutachten*):

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird geprüft, welche immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sich für die geänderten Flächen ergeben. Hierzu wurden in einem ersten Schritt die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten anhand der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt. Unter Berücksichtigung der neuen Flächenanteile erfolgte anschließend eine Anpassung der IFSP. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Tabelle 7 - IFSP nach Bebauungsplan WW-13-02 2. Änderung

Teilfläche im B-Plan	Bezeichnung Pies	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m ²	
		Tag	Nacht
GI 1	Weng Süd 1	65	55
GI 2	Weng Süd 2	61	46
GI 3	Weng Süd 3	64	49
GI 4	Weng Süd 4	64	48
GE 5	Weng Süd 5 neu	59	*
GE 6	Weng Süd 6 neu	59	*

* nur Tagbetrieb möglich



Zitat-Ende. Die entsprechenden Vorschläge wurden unter E.1) textlich festgesetzt.

5.2.3 Festlegung von Abstandsklassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Abstände beziehungsweise Abstandsklassen nach dem rheinland-pfälzischen Abstandserlass zu berücksichtigen. Die Abstandsklassen wurden angewendet, um ausreichende Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen emittierenden Anlagen industrieller beziehungsweise gewerblicher Art und der umgebenden, vorhandenen Wohnbebauung zu sichern.

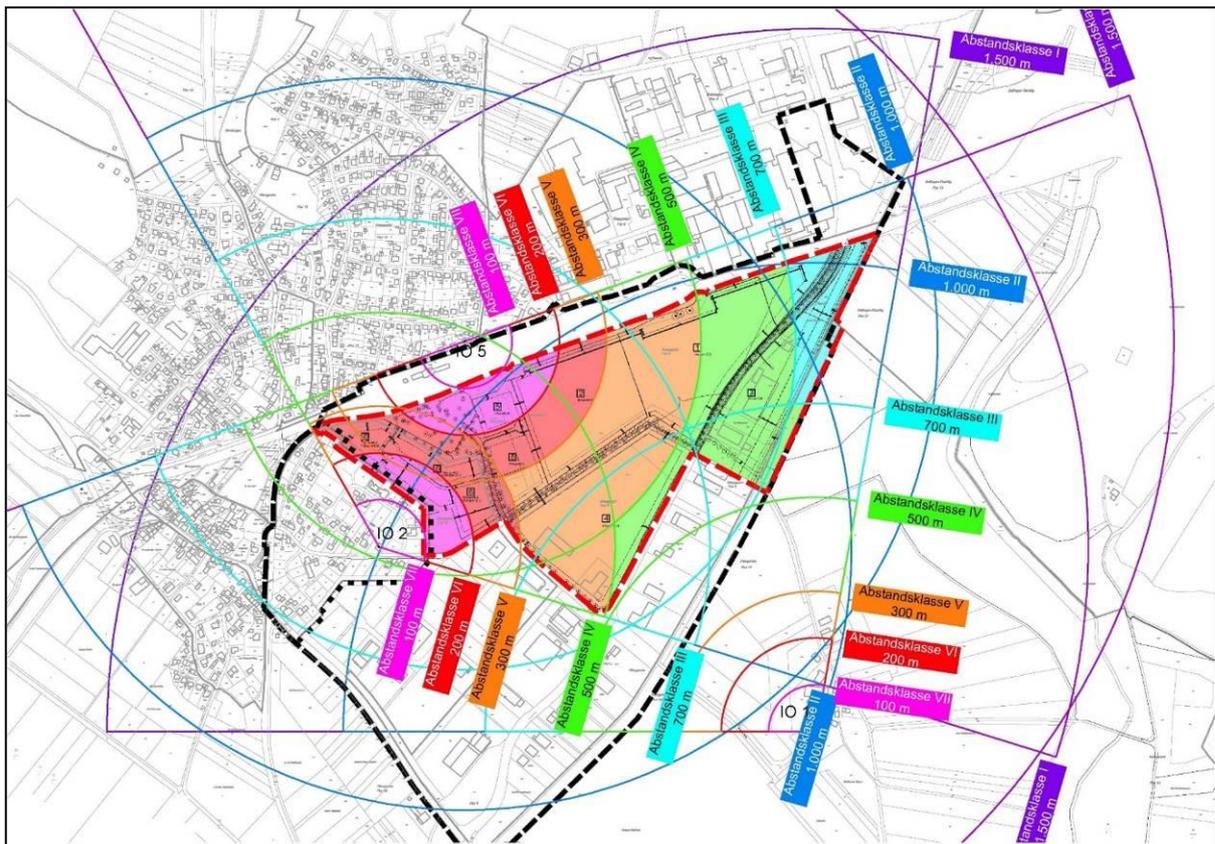
Der Abstandserlass unterscheidet zwischen sieben Abstandsklassen, wobei sich der zulässige Störungsgrad der im Erlass aufgeführten Betriebe von Abstandsklasse 1 (stark emittierender Betrieb) bis Abstandsklasse 7 (geringer emittierender Betrieb) vermindert. Dies bedeutet, je geringer der Abstand eines industriellen/gewerblichen Betriebs zur nächsten Wohnbebauung, desto geringere Emissionen dürfen von dem Betrieb verursacht werden.

Die Messpunkte, ab denen die Abstände von der bestehenden Wohnbebauung entsprechend den Vorgaben des Abstandserlasses ermittelt wurden, befinden sich auf den der Industrie-/ Gewerbegebietsfläche am nächsten gelegenen Wohnnutzungen innerhalb der

Mischgebietsflächen in Wengerohr an der Wahlholzer Straße (IO2), am Rand von Wahlholz (IO1) und nördlich des Bahnhofs (IO5).

Durch die Vorgaben des rheinland-pfälzischen Abstandserlasses haben sich für das Gebiet je nach Entfernung zu sensiblen Nutzungen (Wohnen) unterschiedliche Abstandsklassen ergeben, die entsprechende Festsetzungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einrichtungen in den einzelnen Teilgebieten erforderten.

Abb. 5: Anwendung des Abstandserlasses (unmaßstäblich)



5.2.4 Vorhandene Leitungen

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich oberirdische und unterirdische Leitungen mit jeweils unterschiedlichen Schutzansprüchen.

- Hochspannungs-Freileitung

Eine 110-kV – Freileitung verläuft am östlichen Rand des Geltungsbereichs über die Fläche GI 3. Ein Leitungsschutzstreifen von jeweils 20 m beiderseits der Leitungsachse ist zu berücksichtigen.

- Treibstoffleitung

Entlang des Wirtschaftsweges am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft im Randbereich der Fläche GI 3 eine stillgelegte „NATO-Pipeline“ mit einem Schutzstreifen von je 5 m.

- Fernwasserleitung

Im Wirtschaftsweg am Ostrand des Geltungsbereichs, sowie über eine Grünfläche, verläuft eine Wasserleitung des Zweckverbandes Eifel-Mosel mit einem Schutzstreifen von 1,5 m zu beiden Seiten

- Erdkabel (Darstellung nur außerhalb von Verkehrs- und Versorgungsflächen)

Im Änderungsbereich verläuft ein 20-kV-Mittelspannungs-Erdkabel mit jeweils einem Schutzstreifen von 0,5 m zu beiden Seiten, in Nord-Süd-Richtung durch den Bereich GI 1 und dann parallel zur Dr. Oetker-Straße.

5.2.5 Radonbelastung

Für das Plangebiet liegt lt. Radonprognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau (LGB 2013) ein lokal hohes ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m^3 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

5.2.6 Baugrunduntersuchung

Weil der anstehende Baugrund hinsichtlich seiner physikalischen, hydraulischen und chemischen Eigenschaften unmittelbaren Einfluss auf die bautechnischen Erfordernisse, die Verwendung des vorhandenen Bodens als „Baustoff“ und die Entsorgung hat, und darüber hinaus die Trinkwassergewinnung betroffen ist, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans WW-13-00 ein geotechnisches Gutachten¹ erstellt, dessen Aussagen nach wie vor Gültigkeit haben. Demzufolge stehen im Plangebiet pleistozäne Terrassensedimente der Mosel an, die von Nord nach Süd abnehmende Mächtigkeiten aufweisen. Sie werden im Geltungsbereich von 0,4 – 2,2 m mächtigen, kaum wasserdurchlässigen Hochflut- und Lößlehmdecken überlagert, die zu Staunässe neigen und den Grundwasserleiter vor Schadstoff-Einträgen schützen.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorh. Versorgungsleitungen der Stadtwerke sichergestellt.

¹ Wildberger, J. (1995): Hydrogeologisches Gutachten zum Industriegebiet „Wengerohr Süd“

5.3.2 Abwasser und Niederschlagswasser

Im Auftrag der Stadtwerke Wittlich wurde durch das Ing.-Büro Stra-tec, Wittlich, ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das auch nach der 2. Änderung weiterhin Gültigkeit hat. Das anfallende Niederschlagswasser ist wie bisher auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zurückzuhalten, wobei die Notüberläufe an die vorhandenen öffentlichen Anlagen anzuschließen sind.

5.3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas ist durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen gewährleistet.

5.3.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung wird durch den Abfallzweckverband Region Trier (A.R.T.) gewährleistet.

5.3.5 Telekommunikation

Der Anschluss an die Telekommunikationsnetze ist gewährleistet.

5.4 Planungsalternativen

Es wurden Planungsalternativen bezüglich der Flächenverteilung geprüft, wobei die gewählte Variante als einzige dem Flächenbedarf für die Erweiterung ansässiger Betriebe gerecht wird.

6 FESTSETZUNGEN DIE VON DER ÄNDERUNG BETROFFEN SIND

Beschreibung und Begründung beibehaltener und geänderter Festsetzungen

Die Textfestsetzungen werden wie folgt begründet bzw. geändert:

A 1.1 und 1.2: Die Ordnungsziffern mussten neu zugeteilt werden, um an die geänderte Lärm-Kontingentierung angepasst zu werden. Im GE werden zusätzlich Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 wird beibehalten.

Begründung: Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bis zu 50%, also bis zu max. 0,8 überschritten werden. Bei gewerblich-industriellen Bauflächen ist der Anteil an befestigten Bewegungs-/ Lagerflächen und Nebenanlagen relativ hoch. Insoweit entspricht die festgesetzte GRZ von 0,6 i.V.m. der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 den zu erwartenden Gegebenheiten.

Darüber hinaus sind hierbei die Forderungen der Beschlussgremien nach einer ökologisch und optisch wirksamen Durchgrünung des Plangebietes zu beachten. Die vorzunehmenden grünordnerischen Maßnahmen gemäß C) 4 nach dem u.a. auf mindestens 20 % der einzelnen Grundstücke extensiv gepflegte Grünflächen anzulegen sind hierbei berücksichtigt. Damit können 80 % des Grundstücks baulich genutzt werden.

A 2.2: Für die Errichtung baulicher Anlagen wird gem. § 22(4) BauNVO „abweichende Bauweise“ (statt bisher: „offene Bauweise“) festgesetzt, da eine Baulänge von 50 m überschritten werden darf.

A 2.3: Es wird klargestellt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO unzulässig sind. Als Ausnahmen werden offene Stellplätze, Nebengebäude zur Unterbringung von Transformatoren o.ä., sowie Werbeanlagen gem. Festsetzung B.4, zugelassen.

A.3: Die maximal zulässigen Traufhöhen werden von 6 m auf 8 m und die Firsthöhen von 8 m auf 10 m angehoben. Untergeordnete Dachaufbauten bleiben weiterhin ohne Höhenbeschränkung zulässig.

Begründung: Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis zeigen, dass die bisher festgesetzten Traufhöhen von max. 6 m - und die max. Firsthöhen von 8 m nicht mehr zeitgemäß sind. Es wurde daher eine Anpassung an aktuelle Anforderungen an Gewerbebauten im Plangebiet vorgenommen. Daher werden die max. Traufhöhen von 8 m und max. Firsthöhen von 10 m, die bereits im ursprünglichen B-Plan WW-13-00 IG Wengerohr-Süd in anderen Bereichen des Gewerbegebietes festgesetzt waren, übernommen. Somit besteht zukünftig eine einheitliche Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Bereichen mit der Festsetzung Gewerbegebiet (GE) in den Nutzungsschablonen 5 und 6.

Erforderliche Aufbauten stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betriebszweck und können daher vorab in Art und Umfang nicht eingeschätzt werden. Die optische Wirkung ist auch nur in Wechselwirkung der Größe der Betriebsgebäude zu beurteilen.

B.1: Die Festsetzungen zu Firstrichtung und Dachformen entfallen. Die Festsetzung bzgl. der Materialwahl entfällt. Die Vorgabe der Farbgebung bei geneigten Dächern wird aus Gründen des Landschaftsbildes beibehalten. Auf den Dächern werden Fotovoltaikanlagen explizit zugelassen.

Begründung: Die Festsetzung der Dachformen ist nicht notwendig, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, die Farbgebung wirkt dagegen stark in die Landschaft hinein und soll sich deshalb an die benachbarte Wohnbebauung anlehnen.

B 4: Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden im Sinne von „zulässig, nicht zulässig bzw. als Ausnahme zulässig“ klarer gefasst. Auf die weitere Konkretisierung temporärer Werbung etc. wird verzichtet.

Begründung: Durch die Neufassung wird klarer, was zulässig bzw. unzulässig ist. Temporäre Werbung, Flaggen o.ä. sind einem ständigen Wandel unterzogen. Sie sollten daher auf den jeweiligen Einzelfall bezogen im Wege der Ausnahme ermöglicht werden können.

B.5: Die Festsetzungen bzgl. der Fassadengestaltung (Hellbezugswert, Ausschluss CI-Farben) entfallen.

Begründung: Aufgrund der Tatsache, dass die Festsetzung des Hellbezugswerts nicht begründet ist und die Festsetzung in der Vergangenheit nicht einheitlich umgesetzt wurde, kann die entsprechende Festsetzung B) 5 zukünftig entfallen.

C.1: Die Festsetzung bzgl. des abgelaufenen Wasserschutzgebiets wird gestrichen. Dadurch ergibt sich eine neue Nummerierung der Festsetzungen.

Begründung: Gemäß Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde ist nicht mit einer neuen Rechtsverordnung zu rechnen, so dass die Festsetzung keine Grundlage mehr hat. Die Erfordernisse des Grundwasserschutzes werden unter Hinweise dargelegt.

C.3: Erhaltener Gehölzbestand wird auf die Pflanzpflichten angerechnet, wobei über 30jährige Bäume mit Faktor 2 angerechnet werden.

Begründung: Die Erhaltung vorhandener Bäume hat wegen des Zeitfaktors eine weitaus höhere Wirkung als eine Neupflanzung.

C.6: Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass alternativ zu Gründächern, sowie auch in Verbindung mit solchen, die Anlage flächiger Fotovoltaikanlagen zulässig ist. Außerdem wird die als Ausnahme bereits zulässige Bepflanzung zusätzlicher Anteile des Betriebsgrundstücks mit Gehölzen (anstelle eines Gründachs) auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs erweitert, sofern diese im Naturraum „Wittlicher Tal“ liegen und deren Eignung durch Fachplaner nachgewiesen wird.

Begründung: Wegen der zu erwartenden weitgehenden Ausnutzung der GRZ und der erforderlichen Regenrückhaltung ist es wahrscheinlich, dass auf den Betriebsgrundstücken kein Platz für zusätzliche Gehölzpflanzungen bleibt. Deshalb wird die bisher bereits auf dem Wege der Ausnahme mögliche zusätzliche Gehölzpflanzung auf dem Betriebsgrundstück um geeignete externe Flächen erweitert, wobei die (klimatische) Ausgleichswirkung jedoch im betroffenen Naturraum erzielt werden muss. Als generelle Alternative (die dementsprechend keine Ausnahme erfordert), wird flächige Fotovoltaik zugelassen, weil dies den Klimaschutzziele dient.

C.8: Die Festsetzung wird wie folgt geändert: „Private Grünflächen“ werden aus der Festsetzung gestrichen, weil sie nicht für die genannten Zwecke zur Verfügung stehen. Auf der Fläche A1 wird eine multifunktionale Nutzung für Naherholung, Ausgleich und Artenschutz festgesetzt.

Begründung: Da es „private Grünflächen“ nur noch unmittelbar an der Bahnstrecke gibt, die entweder als Bestand zu erhalten sind, oder wegen des geringen Abstands nicht bepflanzt und wegen einer geplanten Kompensationsmaßnahme der DB Netz auch nicht anderweitig für den Ausgleich genutzt werden können, entfällt eine diesbezügliche Festsetzung.

Die ursprünglich vorgesehene Gestaltung der Obstbaumallee als breiter Grünzug in Form eines Parks wird zugunsten einer Erweiterung der überbaubaren Flächen aufgegeben, und im zentralen Abschnitt lediglich die vorhandene Obstbaumallee erhalten. Nahe der Wohnbebauung wird jedoch eine große Freifläche beibehalten. Diese nunmehr mit A1 bezeichnete Fläche soll gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, dem Artenschutz und der Naherholung dienen. Deshalb wird festgesetzt, dass eine Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen ist, wobei die Anlage wasserdurchlässig befestigter Spazierwege mit Bänken sowie von Spielgeräten auf max. 10% der Fläche zugelassen wird.

D.1: Die Prozentwerte wurden an den aktuellen Stand angepasst.

E) Hier werden die neuen Lärmkontingente festgesetzt.

Die bisherige Festsetzung E) wird nun zu F).

Neu aufgenommen wird als nachrichtliche Übernahme das nach §18 Allgemeines Eisenbahngesetz genehmigte Stellwerk am P+R-Platz.

Wesentliche Änderung in der **Flächendarstellung** ist die Ausweisung von bisherigen öffentlichen Grünflächen als Industrie- bzw. Gewerbeflächen im Umfang von etwa 2,0 ha. Durch Überplanung bisheriger Bahnflächen kommen 0,8 ha und durch den Wegfall von Erschließungsstraßen und Wegen 0,4 ha hinzu, so dass 3,2 ha gewerblich-industrielle Bauflächen zusätzlich bereitgestellt werden.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden wie folgt angepasst:

- Bereits durchgeführte Gehölzpflanzungen werden als „zu erhaltende Pflanzungen“ ausgewiesen,
- Die zu erhaltenden Bäume werden an die Situation angepasst (1 Birnbaum entfällt, 3 auf bisherigem Bahngelände stockende Eichen werden neu festgesetzt)
- Es erfolgt eine Anpassung an die neue Katastergrundlage auf Grundlage des Flurbereinigungsverfahrens
- Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen als „Parkanlage“ entfällt, zum einen wegen der stark reduzierten Flächenausweisung und zum anderen, weil die (neu) mit A1 bezeichnete Grünfläche/Ausgleichsfläche als naturnahe Streuobstwiese neben der Naherholung vorrangig dem Natur- und Artenschutz dienen soll.
- Die öffentliche Grünfläche A 1 wird überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Begründung: Die Festsetzungen werden an den aktuellen Bestand angepasst. Die ursprünglich vorgesehene Gestaltung als breiter Grünzug in Form eines Parks wird zugunsten einer Erweiterung der überbaubaren Flächen aufgegeben und im zentralen Abschnitt lediglich die vorhandene Obstbaumallee erhalten. Die mit A1 bezeichnete Freifläche soll gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, dem Artenschutz und der Naherholung dienen.

Ein als Kulturdenkmal geschütztes Flurkreuz wird nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Die übrigen Festsetzungen wurden beibehalten.

Bei den Hinweisen ergeben sich folgende Änderungen:

Bei Hinweis 6. entfällt der Bezug auf die inzwischen außer Kraft getretene Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets. Stattdessen wird auf das allgemeine Erfordernis des Grundwasser-/Trinkwasserschutzes hingewiesen.

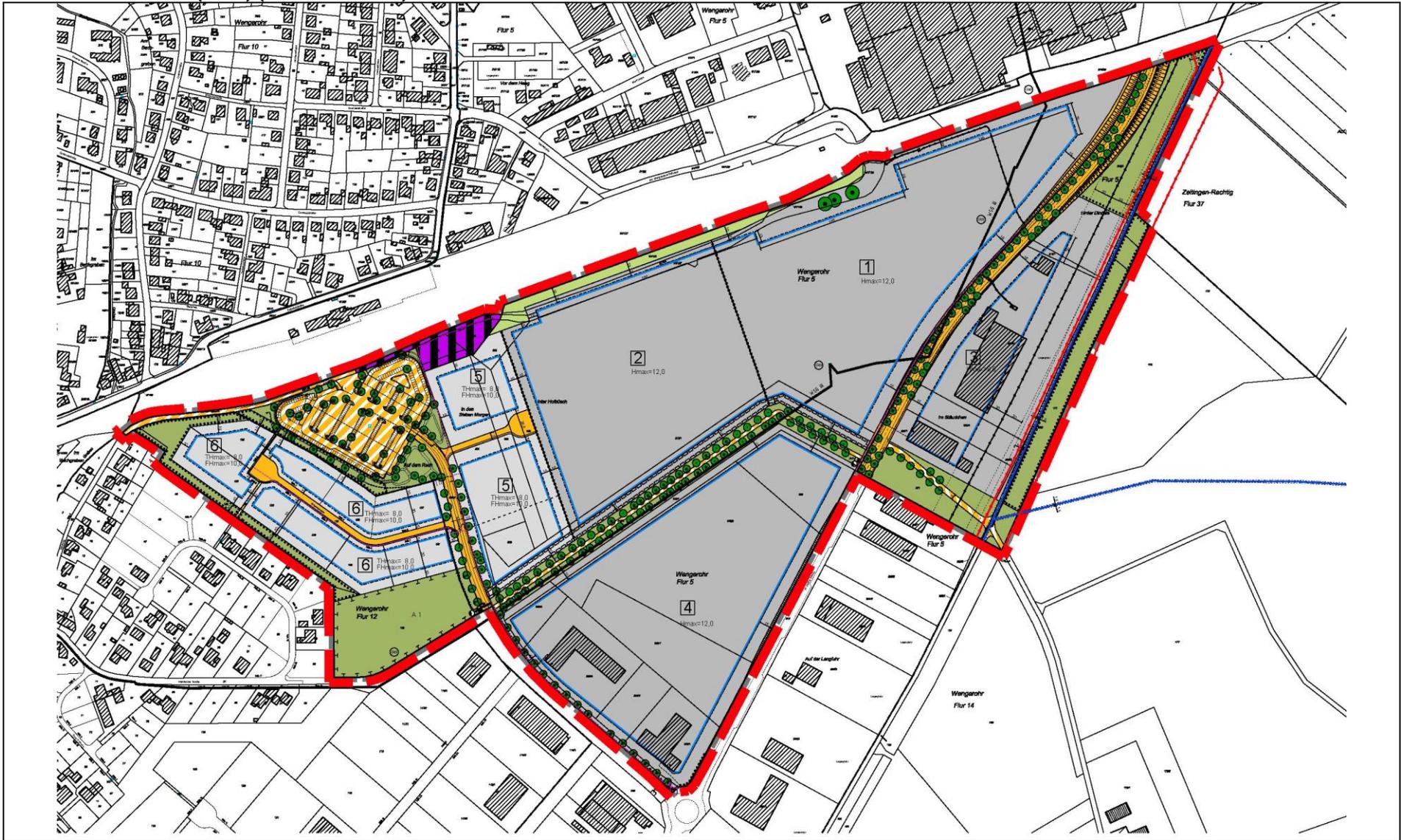
Als Hinweis 9. werden die Flurstücke der (neu gefassten) externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Gemarkungen Wengerohr, Wittlich und Neuerburg ergänzt.

Bei Hinweis 10. zum Artenschutz wird unter e) das Erfordernis von Nisthilfen für das Steinkauz-Brutpaar ergänzt, sowie unter f) der Hinweis auf ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen an der Bahnstrecke, falls dort die Mauereidechse auftreten sollte.

Unter Hinweis 11. werden die Anforderungen des Wasserschutzes konkretisiert.

Darstellung der Planurkunde der 2. Änderung

Abb. 6: WW-13-02 (2021) (unmaßstäblich)



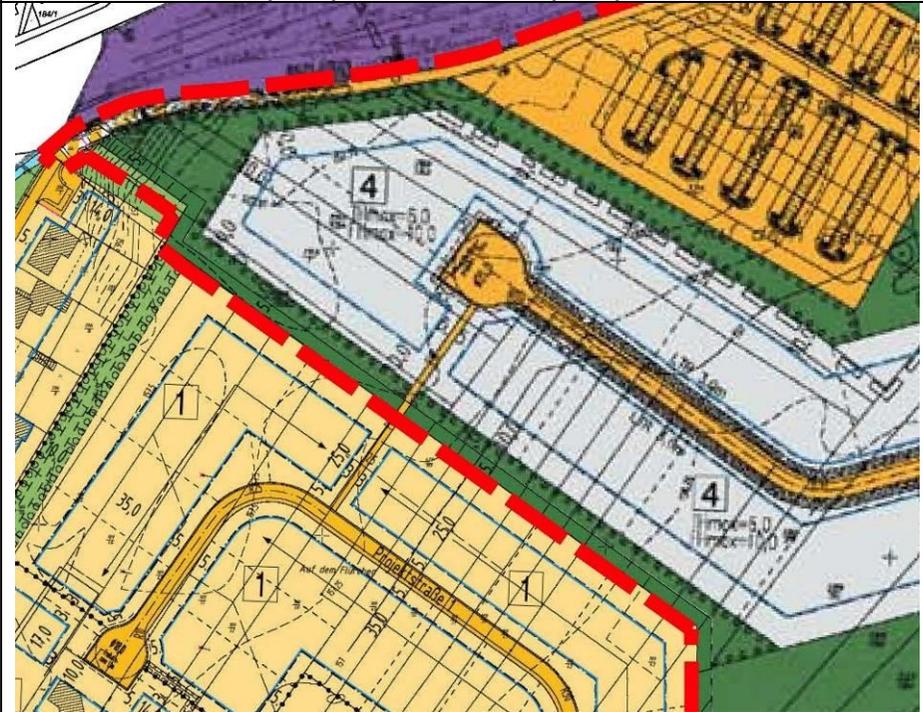
Änderung

Wesentliche Änderung in der Flächendarstellung ist die durchgängige Darstellung eines Pflanzgebots auf der öffentlichen Grünfläche im Überlappungsbereich mit WW-13-01. Die Fußwegeverbindung vom Altort Wengerohr zum Hauptbahnhof wird durch die Darstellung eines Fußweges zwischen der Brüsselstraße und dem P+R-Platz durchgängig festgesetzt. Die Baufenster werden entsprechend angepasst.

Abb. 7: WW-13-02 (2021)



Abb. 8: WW-13-00 (2003) bzw. WW-13-01 (2009)



Begründung

- Notwendigkeit, den Fußweg durchgängig bis zum Hbf festzusetzen
- Korrekte Darstellung der Pflanzfläche im Überlappungsbereich zu WW-13-01

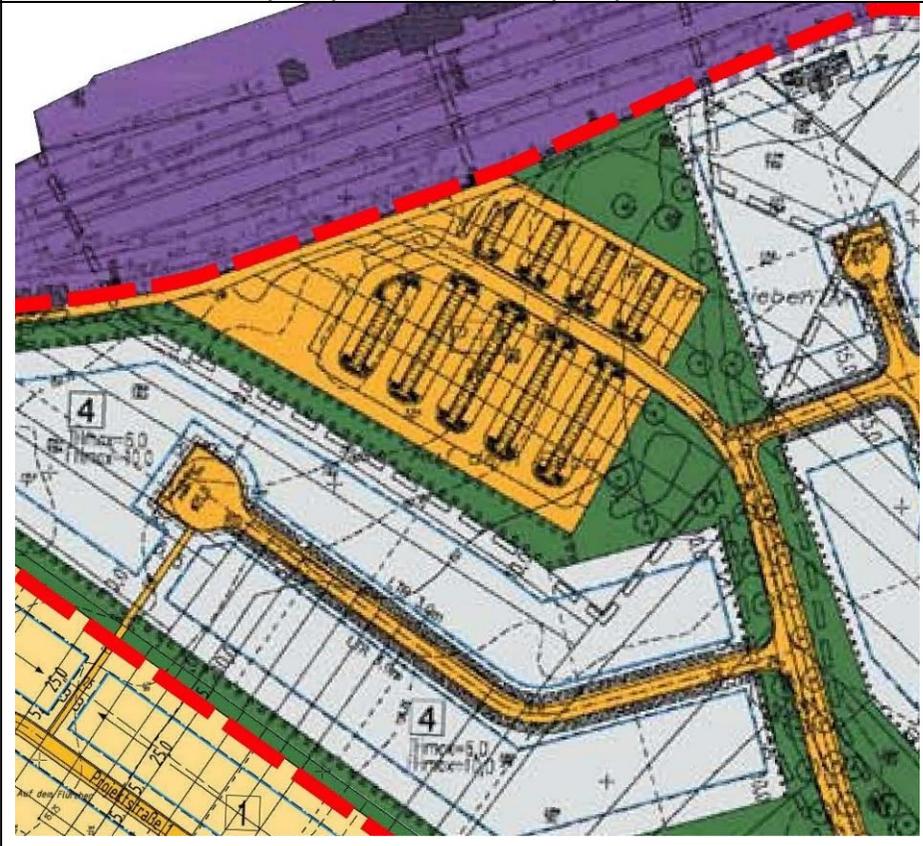
Änderung

Wesentliche Änderung in der **Flächendarstellung** ist die Ausweisung von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ anstelle von öffentlicher Grünfläche im Bereich der Erweiterung des Park-and-Ride-Platzes) sowie eine Verlängerung des Fußweges zu einer neu ausgewiesenen Bahnfläche im Bereich bisheriger GE-Flächen.

Abb. 9: WW-13-02 (2020)



Abb. 10: WW-13-00 (2003) bzw. WW-13-01 (2009)



Begründung

- Nachvollzug der bereits erfolgten Erweiterung des P+R-Platzes
- Übernahme eines Bauvorhabens der DB Netz mit Zuwegung

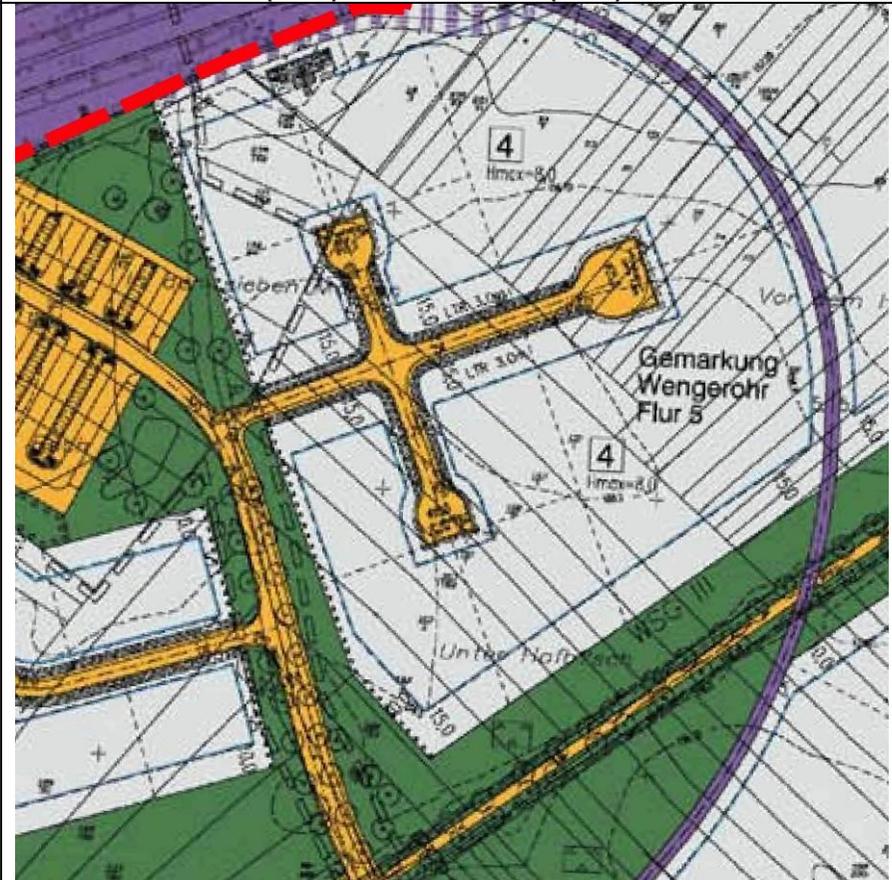
Änderung

Wesentliche Änderung in der **Flächendarstellung** ist im Bereich östlich der Europastraße die Verkürzung der Erschließungsstraßen auf eine Stichstraße i.V.m. der Ausweisung einer Teilfläche als GI anstelle von GE. Außerdem entfällt der geplante Gleisanschluss.

Abb. 11: WW-13-02 (2021)



Abb. 12: WW-13-00 (2003) bzw. WW-13-01 (2009)



Begründung

- Der höhere Bedarf an Industriefläche erfordert die Umwidmung eines Teils der GE-Fläche in GI.
- Damit kann auch die Erschließung verkürzt werden.
- Der Bedarf für einen Gleisanschluss ist im Erweiterungsgebiet derzeit nicht erkennbar.

Änderung

Wesentliche Änderung in der **Flächendarstellung** ist die Überplanung der ursprünglich nachrichtlich übernommenen, inzwischen entwidmeten Bahnfläche (Bestand) am Rand des Geltungsbereichs, die überwiegend in GI-Fläche und am Rand in private Grünfläche geändert wird. Zugleich werden 3 schutzwürdige Alteichen an der Rampe zur Werksbrücke der Firma Dr.Oetker als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Abb.13: WW-13-02 (2010)

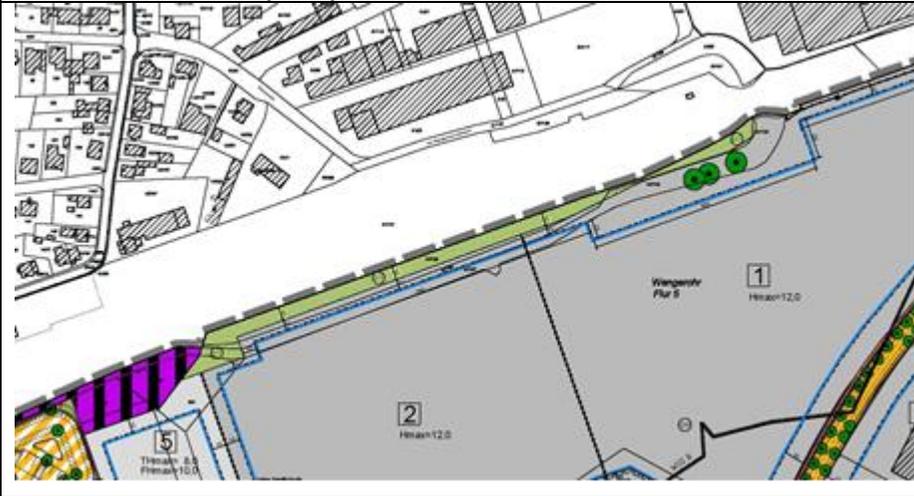
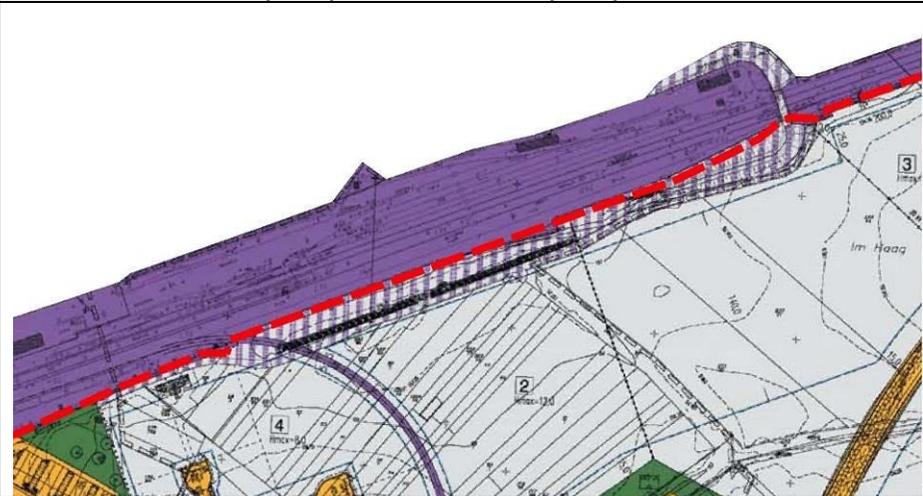


Abb.14: WW-13-00 (2003) bzw. WW-13-01 (2009)



Begründung

- Die Freigabe der ehemaligen Bahnfläche durch die DB ermöglicht eine Verbreiterung der GI-Fläche, die für den Bau großer Fabrikhallen mit definiertem Grundriss erforderlich ist.
- Die Abstandsfläche zur Bahn hin wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Pflanzung von Bäumen ist dort allerdings wegen des einzuhaltenden Abstands zur elektrifizierten Bahnstrecke nicht zulässig.
- 3 Alteichen, die auf der Böschung der Rampe zur sog. „Schwarzen Brücke“ stocken, sind schutzwürdig und werden dementsprechend als zu erhaltend festgesetzt.

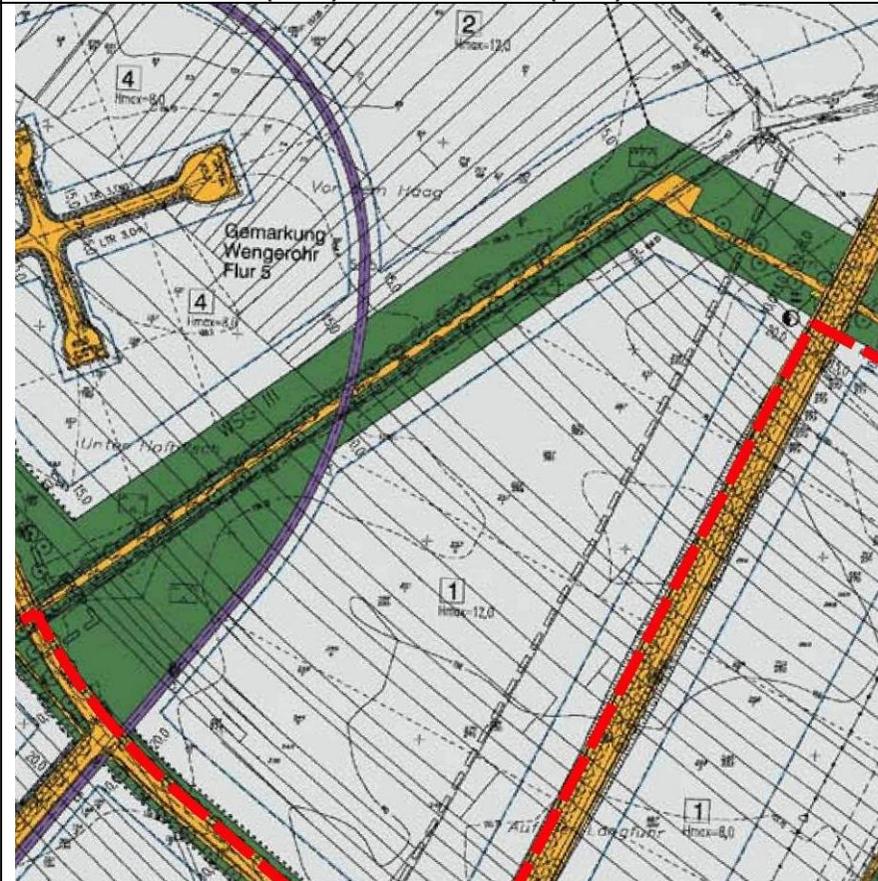
Änderung

Wesentliche Änderung in der **Flächendarstellung** ist die deutliche Verschmälerung des Grünzuges von 40 m Breite auf 20 m zugunsten einer Erweiterung der gewerblich-industriellen Bauflächen. Die zentrale Obstbaumallee bleibt dabei erhalten, wobei v.a. 4 alte Birnbäume als „zu erhaltend“ festgesetzt werden. Die Fläche für die Bahn entfällt, wodurch eine weitere Grünfläche in GE-Fläche umgewidmet werden kann.

Abb.15: WW-13-02 (2021)



Abb.16: WW-13-00 (2003) bzw. WW-13-01 (2009)



Begründung

- Der Bedarf an einer großen zusammenhängenden Fläche für einen Industriebetrieb erfordert die Verschmälerung des ursprünglich großzügig bemessenen Grünzuges
- Durch den Wegfall des geplanten Industriegleises wird eine Erweiterung der festgesetzten GE-Fläche möglich.

Änderung

Wesentliche Änderung in der **Flächendarstellung** ist die Anpassung der Wegeführung der Fuß- bzw. Wirtschaftswege an die realen Gegebenheiten. Damit werden auch die Pflanzgebote angepasst.

Abb.17: WW-13-02 (2021)

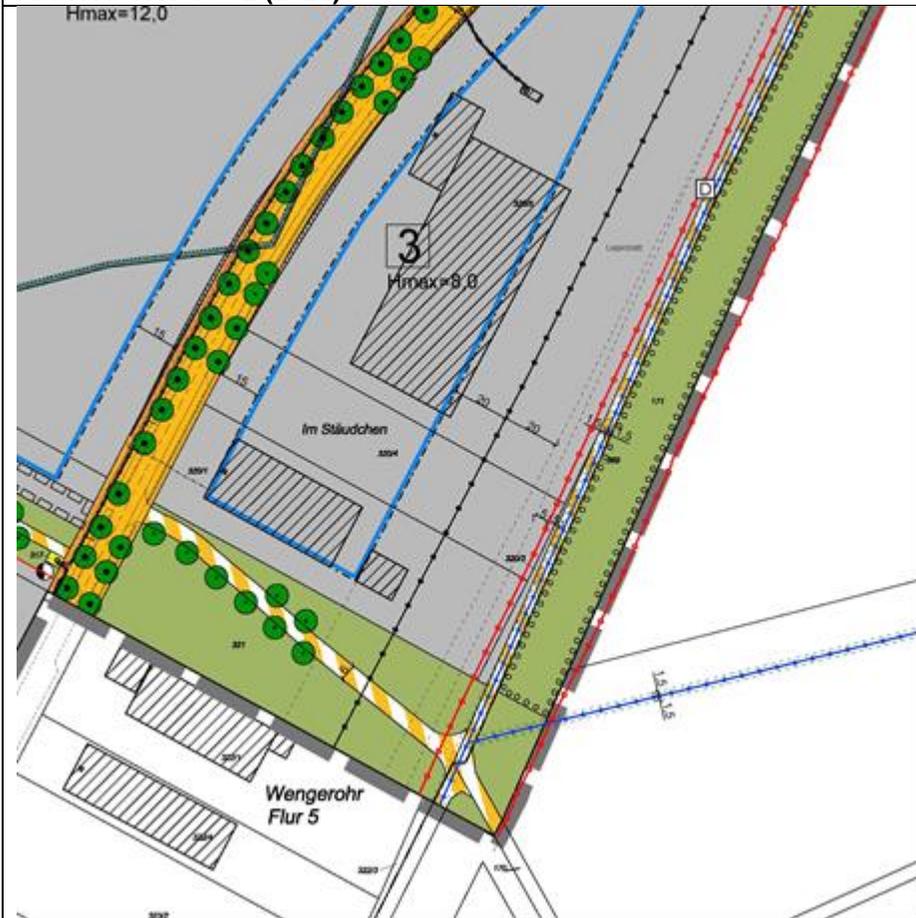


Abb.18: WW-13-00 (2003) bzw. WW-13-01 (2009)



Begründung

- Die Wegeführung im Planausschnitt entspricht nicht dem festgesetzten Zustand, soll aber beibehalten werden. Das erfordert die Anpassung der Pflanzgebote für wegebegleitende Bäume.

Änderung

Wesentliche Änderung in der **Flächendarstellung** ist die Erweiterung der festgesetzten GI-Fläche nach Norden durch die Verkleinerung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die Pflanzfläche östlich des randlich verlaufenden Wirtschaftsweges wird geringfügig in den Außenbereich hinein erweitert (womit auch der Geltungsbereich erweitert wird). Die Baufenster werden angepasst (auch nördl. der Dr. Oetker-Straße)

Abb.19: WW-13-02 (2021)

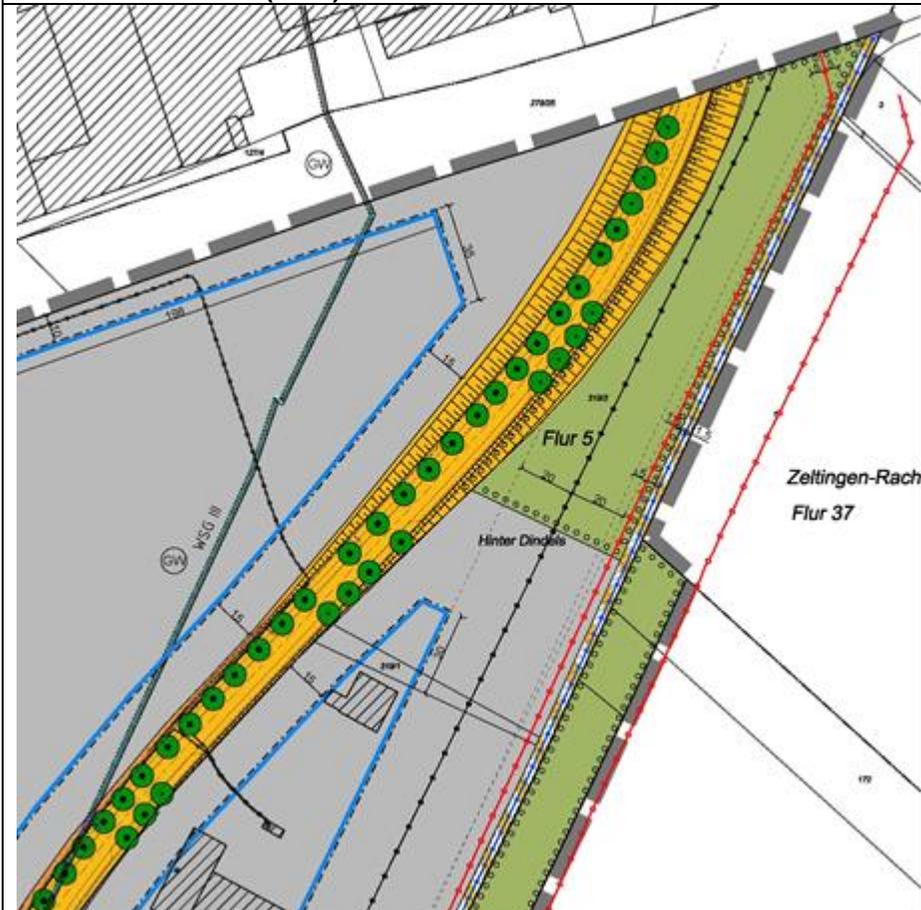
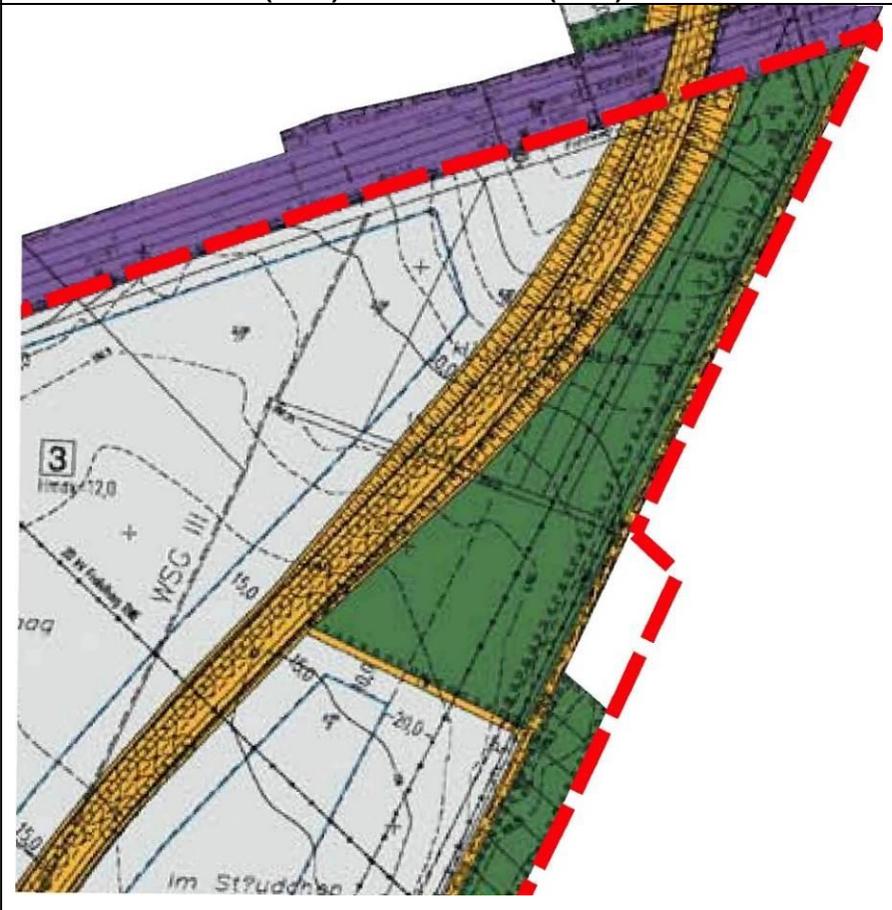


Abb.20: WW-13-00 (2003) bzw. WW-13-01 (2009)



Begründung:

- Die Erweiterung der GI-Fläche erfolgt aufgrund des Flächenbedarfs eines ansässigen Betriebes.
- Die Erweiterung der randlichen Pflanzfläche wird notwendig, da ansonsten durch die Änderung bisheriger Grünflächen in GI-Fläche eine Lücke in der Randeingrünung entstehen würde.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen mit Hilfe einer Nachverdichtung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebiets gedeckt. Über die Ursprungsplanung hinausgehende Beeinträchtigungen der Wohnqualitäten, die die Einhaltung der geltenden Bundesimmissionsschutzverordnungen² und der städtebaulichen Orientierungswerte (DIN 18005)³ durch den innerhalb des Gebietes erzeugten Lärm gefährden könnten, werden durch eine Aktualisierung der Lärmkontingente auf Grundlage einer neuen lärmtechnischen Untersuchung⁴ vermieden. Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind nicht in erheblichem Ausmaß zu erwarten.

Weitere Auswirkungen ergeben sich durch die Planänderung nicht.

Dadurch dass zusätzlicher Flächenbedarf innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes gedeckt wird, können Erweiterungen in den Außenbereich vermieden werden.

7.2 Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen bei der inneren Erschließung. Die bereits erfolgte Erweiterung des P+R-Platzes am Hauptbahnhof wird nachgetragen. Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen ergeben sich nicht.

7.3 Ver- und Entsorgung

Vorhandene Leitungen sind (soweit bekannt) in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt, und entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen. Auswirkungen auf die Leitungstrassen durch die Änderung der Bebauungsplanung ergeben sich demnach nur in untergeordnetem Maße.

Das Schmutzwasser-Aufkommen wird durch die Planänderung nicht erhöht.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt weiterhin, wie im r.v. Bebauungsplan WW-13-00 vorgegeben, im modifizierten Trennsystem durch naturnah bewachsene Erdmulden, in denen das von befestigten Oberflächen ablaufende Niederschlagswasser zurückgehalten, z.T. verdunstet und ansonsten über einen gedrosselten Abfluss zur Lieser abgeleitet wird. Da die Rückhaltung überwiegend auf den Betriebsgrundstücken nachzuweisen ist, ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen für die öffentlichen Rückhalteanlagen.

7.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich der Änderung überschreitet nur marginal den Geltungsbereich des r.v. Bebauungsplanes. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Besitz der Stadt Wittlich. Bodenordnende Maßnahmen sind damit nicht erforderlich.

² 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990, sowie mehrere BImSchV zu Immissionen

³ Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

⁴ Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies (1998, 2001 und 2020; aktualisiert 06/2021)

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

7.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer großflächigeren Versiegelung von Böden und damit zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses. Zu dessen Verminderung werden weiterhin wasserdurchlässige Flächenbeläge festgesetzt. Als Ausgleich für den erhöhten Oberflächenabfluss werden naturnah bepflanzten Rückhaltegräben auf den Betriebsgrundstücken festgesetzt, deren Notüberläufe an die bestehenden Entwässerungsanlagen im öffentlichen Raum anzuschließen sind.

Zur Verminderung der klimatischen Auswirkungen versiegelter Fläche werden Gehölzpflanzungen und Gründächer festgesetzt, wobei letztere durch zusätzliche Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken ersetzbar sind, um auf betriebliche Erfordernisse eingehen zu können. Diese zusätzlichen Pflanzungen können auf externe Flächen im Umfeld verlagert werden, sofern deren Eignung nachgewiesen wird. Anstelle von Gründächern sind auch flächige Fotovoltaik-Anlagen zulässig, da diese dem globalen Klimaschutz dienen. Das nicht mehr rechtskräftige Wasserschutzgebiet wird im Gegensatz zum Ursprungs-Bebauungsplan nicht mehr berücksichtigt. Es wird lediglich auf die weiterhin bestehenden Erfordernisse des Grundwasserschutzes hingewiesen, zumal weiterhin Trinkwasser gefördert wird.

Da sich durch die zusätzliche Versiegelung und die Verkleinerung der öffentlichen Grünflächen ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt, der im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, sind externe Maßnahmen im Umfang von 5,4 ha erforderlich, die auf der Gemarkung Neuerburg nachgewiesen werden.

Die Festsetzung einer Erhaltung der Deckschichten zum Schutz des Grundwassers wird wegen der Aufgabe des Wasserschutzgebietes nicht beibehalten, sondern durch einen Hinweis auf das weiterhin bestehende Erfordernis des Grundwasserschutzes ersetzt. Detaillierte Vermeidungsmaßnahmen insbesondere für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in den Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Das Landschaftsbild wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-00 nur insoweit verändert, als die großzügig bemessenen öffentlichen Grünflächen deutlich verkleinert werden, auch weil durch das entfallende Industriegleis ein anderer Zuschnitt der Gewerbegrundstücke ermöglicht wird. Die als Spazierweg wichtige Obstbaumallee bleibt auf einem verschmälerten Grünstreifen erhalten. Eine größere Grünfläche an der Wahlholzer Straße soll gleichzeitig der Erholung und dem Ausgleich bzw. dem Artenschutz dienen, indem sie als Streuobstwiese gestaltet wird. Deshalb entfällt die bisherige Zweckbestimmung „Park“. Eine durch die Änderung entstehende Lücke in der östlichen Randeingrünung wird durch eine geringfügige Erweiterung der Pflanzfläche in den Außenbereich geschlossen. Eine als Randeingrünung Richtung Wengerohr wirksame Baumhecke entlang der Bahn entfällt voraussichtlich wegen des Raumbedarfs einer Betriebserweiterung, und ist aufgrund des Alters mit Faktor 2 zu kompensieren. Sofern eine Erhaltung dennoch möglich ist, wird dies ebenfalls mit Faktor 2 mindernd auf die Pflanzpflichten auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken angerechnet.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt“ werden weiterhin durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhaltung von Altbäumen) vermindert und durch interne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes wurde ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft erarbeitet, das im Umfeld des Bieberbaches Ausgleichsflächen im Umfang von 30,9 ha dem Bebauungsplan zuwies. Auf-

grund zwischenzeitlicher Bauvorhaben (Bau der B 50 neu; Erweiterung des Industriegebietes Süd) ist eine Änderung der externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes WW-13-00 eingetreten, die eine Verlagerung von nicht mehr realisierbaren Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht. Auch dies wird im Zuge der 2. Änderung bewältigt, indem die Ausgleichsflächen neu gefasst und teilweise auf die Gemarkung Neuerburg verlagert werden.

Die alten und neuen Ausgleichsflächen sind in Kapitel 8.3 im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dargelegt. Die Änderung im Bereich Bieberbach ist dabei in Karte 3 dargestellt.

7.5.2 Spezieller Artenschutz

Im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung kommt es möglicherweise zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Betroffen sind Vogelarten, welche in den vorhandenen Gehözen brüten, sowie ggf. Fledermäuse, die Höhlen und Astlöcher als Tagesverstecke nutzen. Besonders zu beachten ist das Steinkauz-Brutpaar im Geltungsbereich. Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden, ist neben der Beachtung des für Rodungen zulässigen Zeitraums 01.10. bis 29.2. zusätzlich vor der Fällung von Bäumen mit >30 cm Stammdurchmesser, soweit diese unvermeidbar ist, eine Überprüfung auf Fledermausbesatz erforderlich. Für den im Gebiet brütenden Steinkauz sind wie bisher Nisthilfen anzubringen. Die Verkleinerung des Jagdreviers der Art wird durch die Schaffung extensiv gepflegter Streuobstwiesen im Geltungsbereich und auf externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

7.6 Gender-Check

Aufgrund der Nutzungsart als Gewerbegebiet wird auf einen ausführlichen Gender-Check verzichtet. Durch die Verschmälerung des zentralen Grünzuges von 40 m auf 20 m wird zwar die Einsehbarkeit der Grünflächen und damit eventuell das subjektive Sicherheitsgefühl vermindert. Durch den Verlauf der Fußwege entlang von Erschließungsstraßen, die geradlinige Wegeführung und die lockere Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen werden jedoch Sichtbarrieren im öffentlichen Raum vermieden, womit ein grundlegendes Sicherheitsbedürfnis (nicht nur von Frauen) erfüllt wird. Dies gilt auch für den P+R-Platz.

8 ABWÄGUNG

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates am erörtert.

Abwägungsrelevant waren folgende Punkte:

[Ergänzen nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens](#)

9 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

9.1 Flächenbilanz

▪ **FLÄCHENINANSPRUCHNAHME WW-13-02**

FLÄCHENUMNUTZUNG	
Industriegebiet GI 1	73.050 m ²
Industriegebiet GI 2	53.550 m ²
Industriegebiet GI 3	35.180 m ²
Industriegebiet GI 4	71.000 m ²
Gewerbegebiet GE 5	23.040 m ²
Gewerbegebiet GE 6	26.345 m ²
Bahnanlagen	3.080 m ²
Verkehrsfläche	17.075 m ²
Verkehrsfläche mit Pflanzgebot	1.500 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Fußweg	2.145 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Wirtschaftsweg	4.685 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Park&Ride	12.520 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	50 m ²
öffentliche Grünfläche / Pflanzgebot	20.090 m ²
öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche A 1	11.550 m ²
öffentliche Grünfläche	17.885 m ²
private Grünfläche	4.325 m ²
Gesamtsummen	377.070 m²

▪ **ÜBERLAPPUNG MIT WW-13-00**

FLÄCHENUMNUTZUNG	<i>WW-13-00</i>	<i>WW-13-02</i>
Industriegebiet GI 1	91.300 m ²	73.050 m ²
Industriegebiet GI 2	27.705 m ²	53.550 m ²
Industriegebiet GI 3	65.055 m ²	35.180 m ²
Industriegebiet GI 4	---	71.000 m ²
Gewerbegebiet GE 4	66.170 m ²	---
Gewerbegebiet GE 5	---	23.040 m ²
Gewerbegebiet GE 6	---	26.345 m ²
Bahnanlagen	11.265 m ²	3.080 m ²
Verkehrsfläche	20.095 m ²	17.075 m ²
Verkehrsfläche mit Pflanzgebot	2.020 m ²	1.500 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Fußweg	3.040 m ²	2.130 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Wirtschaftsweg	2.825 m ²	4.575 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Park&Ride	12.780 m ²	12.520 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	50 m ²	50 m ²
öffentliche Grünfläche / Pflanzgebot	19.670 m ²	17.455 m ²
öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche A 1		11.160 m ²
öffentliche Grünfläche	51.945 m ²	17.885 m ²
private Grünfläche	---	4.325 m ²
Gesamtsummen	373.920 m²	373.920 m²

▪ **ÜBERLAPPUNG MIT WW-13-01**

FLÄCHENUMNUTZUNG	<i>WW-13-01</i>	<i>WW-13-02</i>
Verkehrsfläche	15 m ²	---
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Fußweg	15 m ²	15 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Wirtschaftsweg	95 m ²	110 m ²
öffentliche Grünfläche / Pflanzgebot	---	1.560 m ²
öffentliche Grünfläche	1.755 m ²	---
öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche A 1	---	390 m ²
private Grünfläche	195 m ²	---
Gesamtsummen	2.075 m²	2.075 m²

▪ **NEU ZUM GELTUNGSBEREICH DAZUGEKOMMEN:**

öffentliche Grünfläche / Pflanzgebot	1.075 m²
--------------------------------------	----------------------------

9.2 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Gewerbegebiets handelt, entfällt die Kostenschätzung.

10 RECHTSGRUNDLAGEN UND REGELWERKE

Rechtsgrundlagen (in der jeweils zurzeit geltenden Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl., S. 112)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I, S. 2513)
6. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 432)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)

9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)
10. Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl., S. 338)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)
14. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 448)
15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I, S. 2237)
16. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)

Wittlich, den

Stadtverwaltung Wittlich
- Fachbereich Planung und Bau -

im Auftrag

.....

Hans Hansen
