

Bebauungsplan W-83-00 "Oberstraße"

Zusammenstellung der Stellungnahmen und Anregungen

Gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 17.01.2022 bis 21.02.2022

Stand 31.08.2022

Stellungnahmen und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Postfach 1420, 54504 Wittlich (Schreiben vom 12.05.2022)</p> <p>im o. a. Verfahren teilen wir Ihnen nachstehend die Anregungen der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich mit:</p> <p>Der Bebauungsplan soll im Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gegen die Wahl dieses Verfahrens bestehen keine grundsätzlichen rechtlichen Bedenken. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Die Stadt beabsichtigt vorliegend ein „urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO auszuweisen. Urbane Gebiete (MU) sind dadurch gekennzeichnet, dass sie <u>gleichrangig</u> dem „Wohnen“, „Gewerbebetrieben“ und „sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen“ dienen. Auch wenn diese Nutzungsmischung gem. § 6 a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht <u>gleichgewichtig</u> sein muss, so ist der Gebietscharakter des MU bei einer der beiden (bzw. der drei) Hauptnutzungsarten <u>nur dann gewahrt</u>, wenn die anderen Hauptnutzungen noch <u>eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion</u> haben. (vgl. Kommentar Zinkahn / Bielenberg /Krautberger zu § 6 a BauNVO, Rd.-Nr. 14)</p> <p>Auch wenn einzelne Teile eines MU ausschließlich durch bspw. Wohnnutzung geprägt sein können, <u>muss</u> bei einer Gesamtbetrachtung die <u>vorausgesetzte Nutzungsmischung vorhanden sein</u>.</p> <p><u>Aufgrund der umfangreichen Möglichkeit der baulichen Nutzung der Gebäude (1.1 und 1.2 der Textfestsetzungen (TF)) und um Probleme im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden empfehle ich der Stadt Wittlich ausdrücklich, die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 6 a Abs. 4 BauNVO sowie des § 1 Abs. 4 BauNVO zu nutzen und so</u></p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>Mit der Einführung des MU soll das Ideal einer Stadt der kurzen Wege und des Zusammenlebens in der Stadt in die Realität umgesetzt werden. Ziel dabei ist es Wohnraum, Gewerbe, (Nah-) Versorgung und soziale, beziehungsweise kulturelle Einrichtungen in einem Stadtgebiet zu vereinen. Mit dem 'Urbanen Gebiet' wurde eine wichtige Voraussetzung für den Wohnungsbau in den Städten geschaffen. Die Gemeinden bekommen damit ein neues Instrument an die Hand, um dichter (entspricht der Richtlinie 2014/52/EU zur nachhaltigen Bodenutzung und eine daraus resultierende Reduzierung des Flächenverbrauchs) zu bauen und das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten zu erleichtern. Für die Ausweisung eines MU müssen bestimmte Kriterien erfüllt werden. Gebiete, die präferiert als Urbane Gebiete deklariert werden können, sind zumeist zentrumsnahe Wohn- und Mischgebiete, die nicht (vorrangig) kerngebietstypische Strukturen aufweisen. Diese sind oftmals gekennzeichnet durch eine existierende Infrastruktur, wie vorliegend der Fall. Darüber hinaus lassen sich ebenfalls unbebaute Flächen als MU festsetzen.</p> <p>Das Urbane Gebiet ist der Baugebietskategorie des Mischgebiets sehr ähnlich. Allerdings unterscheiden sich die beiden Gebiete in einigen Punkten. Mischgebiete setzen die Gleichwertigkeit von Wohnen und nicht wesentlich</p>

bereits im Bauleitplanverfahren festzulegen, wo die zulässigen Nutzungen der Ziffern 1.1 und 1.2 der TF in den einzelnen Gebäuden umzusetzen sind.

Ein evtl. Beschluss des Bebauungsplanes ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung muss gemäß § 44 Abs. 5 BauGB einen Hinweis auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB enthalten. Außerdem ist auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung hinzuweisen.

Nach erfolgter Bekanntmachung bitte ich, uns eine Kopie derselben sowie 2 Ausfertigungen des kompletten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu überlassen.

Wir wären dankbar, wenn wir den Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung zusätzlich als Datensatz zur Nutzung in den Geographischen Informationssystemen erhalten könnten.

Hinweise, Anregungen und Empfehlungen:

- Ich weise die Stadt Wittlich auf die Möglichkeit hin, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB „Versorgungsflächen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien“ (bspw. Fotovoltaik) bzw. „Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)“ festzusetzen.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme:

In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 5 Flächen bei Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien vorgeschrieben.

störendem Gewerbe voraus. Ein solcher Leitsatz für die gleichgewichtige Nutzung wird für die Urbanen Gebiete ausdrücklich nicht gefordert (§ 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden Urbane Gebiete flexibler gegenüber den traditionellen Mischgebieten. Der Begriff der kleinräumigen Nutzungsmischung im Bauplanungsrecht ist interpretationsoffen. Wo und in welchem Umfang eine gewerbliche Nutzung stattfinden wird, ist in einem Angebotsbebauungsplan nicht absehbar und auch zu welchen Zwecken Räumlichkeiten in den Neubauvorhaben in Zukunft genutzt werden, ist aktuell nicht vorhersehbar. Von einer Festsetzung, in welchen Bereichen Wohn- und gewerbliche Nutzungen sein dürfen, wird darum in dem Angebotsbebauungsplan abgesehen, da hierdurch auch Entwicklungsmöglichkeiten blockiert werden können (z. B. Räume für freie Berufe). Grundsätzlich ist eine flexible Nutzung in den Neubauten möglich.

Zur Kenntnis

Eine private Trafostation ist als Nebenanlage innerhalb des Plangebietes zulässig. Weiteres dazu ist Angelegenheit des Planvollzugs.

Die Planung wird nicht geändert.

Das Wort „Gebäudevorzonen“ wird klarstellend aus der Festsetzung gestrichen. Die Hauszuegungen und -zufahrten sowie die innergebietslichen Gehwege sind hierunter zu verstehen.

Dies wird auch für Gebäudevorzonen vorgeschrieben. Gebäudevorzonen ist kein klar bestimmter Begriff und ist daher näher zu bestimmen. „Gebäudevorzonen“ sollten aber auch generell nicht versiegelt sondern gärtnerisch genutzt werden im Sinne von § 10 Abs. 4 LBauO RLP.

Wenn ich das richtig sehe, werden auch bestehende Grünflächen überplant. Daher fände ich es wichtig, als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Klima und Biotope, in der Planung noch Grünflächen einzuplanen oder zumindest festzusetzen, so dass die nicht genutzten Flächen (beispielsweise die Flächen zwischen den Wegen und Häusern) als Grünflächen zu gestalten sind und nicht versiegelt werden dürfen.

Bei Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes wäre es wünschenswert, wenn, zur besseren Nachvollziehbarkeit auch immer eine Flächenaufstellung „vorher und nachher“ enthalten wäre; zumindest in tabellarischer Form.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Brandschutztechnische Stellungnahme:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung nur dann keine Bedenken, sofern nachfolgende Punkte bei der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans beachtet werden:

1. Durch die vorgesehenen, nördlichen Baulinien wird es zu Konflikten mit den erforderlichen Abstandsflächen bzw. den aus brandschutztechnischer Sicht erforderlichen Mindestabständen zu der vorhandenen Bebauung kommen. Eine Umplanung ist, im Hinblick auf die vorhandene Bebauung, ggf. erforderlich.
2. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind auf dem Grundstück „Flächen für die Feuerwehr“ (Feuerwehrezufahrt, Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge) erforderlich. Möglicherweise müssen auch Zufahrten über private Grundstücke öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Eine Bewertung der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr kann erst im Zuge eines

Von der konkreten Planung von Grünflächen wird in dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan abgesehen. Dies würde eine zu starke Einschränkung für den Bauherren darstellen, die einem Vorhabenbezogenen B-Plan gleich käme. Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sind, wird als ausreichend erachtet, um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten.

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB sind Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes laut § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung ist darum nicht erforderlich.

Zur Kenntnis

Die Planung wurde am 14.07.2022 telefonisch zwischen dem planenden Architekturbüro und der Brandschutzstelle der Kreisverwaltung abgestimmt. Eventuelle Bedenken konnten dabei ausgeräumt werden. Es wird eine bauliche bzw. techn. Lösung geben. Die Pläne werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Brandschutzstelle abgestimmt. **Die Planung kann beibehalten werden.**

Die Befahrung des Projektareals über die Oberstraße ist unter Einhaltung der Schleppkurven möglich. Der durchgeführte Fahrversuch mit der Drehleiter der FFW Wittlich zur vorgeschlagenen Bebauungsvariante hat ergeben, dass die geplante Einfahrtsbreite zum Grundstück ausreichend ist. Voraussetzung ist die Anfahrt über die Neustraße/Marktplatz in die Oberstraße.

konkreten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Es wird jedoch schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass es ggf. zu Problemen mit den Kurvenradien und den Steigungen der Feuerwehrezufahrt kommen kann.

3. Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss deshalb zur Verfügung stehen.

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Für das urbane Gebiet müssen, in Verbindung mit der vorgesehenen Anzahl an Geschossen und der zulässigen GFZ, mind. 1.600 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht über das öffentliche Hydrantennetz sichergestellt sein, so kann die „Lieser“ als offenes Fließgewässer herangezogen werden, vorausgesetzt, dass eine entsprechende Saugstelle im Umkreis von 300 m (sog. „Löschbereich“) vorhanden ist.

Feuerwehraufstellflächen sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. Jede Wohnung verfügt entweder über mind. ein anleiterbares Fenster, das zu den Aufstellflächen der Feuerwehr hin ausgerichtet ist, oder der 2. Rettungsweg erfolgt über Balkone / Terrassen. Die Erfüllung der Anforderungen an den Brandschutz ist schließlich im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Eine eventuelle öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrten über private Grundstücke kann im Bedarfsfall im Planvollzug erfolgen.

Die Löschwasserversorgung ist mit den Stadtwerken Wittlich abgestimmt worden. Im B-Planbereich steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung. Die Brandbekämpfung kann damit gewährleistet werden.

Beschlussempfehlung 1:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

2. **Polizeipräsidium Trier, Polizeiinspektion Wittlich, Schloßstraße 28, 54516 Wittlich**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

4. **SGD Nord, Obere Landesplanung, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

5. **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier**
(Schreiben vom 25.04.2022)

Durch den südöstlichen Teil des Plangebietes verläuft von Norden kommend eine Tiefenlinie, in der sich bei Starkregenereignissen Oberflächenabfluss konzentrieren kann. (*Datenquelle: Hochwasserinfopaket des Landeamtes für*

Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis Nr. 11 wird wie folgt aufgenommen:

Durch den südöstlichen Teil des Plangebietes verläuft von Norden kommend eine Tiefenlinie,

Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzfluten nach Starkregen)

Dieser Gefährdung kann Rechnung getragen werden, indem im Plangebiet angepasst gebaut wird (Rückstausicherung, Höhenlage der Gebäude).

Ein entsprechender Hinweis sollten unten den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

in der sich bei Starkregenereignissen Oberflächenabfluss konzentrieren kann. (Datenquelle: Hochwasserinfopaket des Landamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzfluten nach Starkregen)

Dieser Gefährdung kann Rechnung getragen werden, indem im Plangebiet angepasst gebaut wird (Rückstausicherung, Höhenlage der Gebäude).

Bodenschutz/Altlasten:

Im Bodenschutzkataster des Landes sind für das Plangebiet keine umweltrelevanten Bodenschutzflächen kartiert.

Zur Kenntnis

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zur Kenntnis

Beschlussempfehlung 2:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

6. SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier
(Schreiben vom 09.05.2022)

Ziel der Stadt Wittlich ist es, die Nachverdichtung im Plangebiet durch Wohnbebauung zu ermöglichen, um der Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten nachkommen zu können. Hierzu sollen ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher das Plangebiet als „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweist. Dem entsprechend sind dort später die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm gemäß Nr. 6.1 Buchstabe „c“ der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) maßgeblich.

Zur Kenntnis

Das schalltechnische Gutachten „Bebauungsplan W-83-00 „Oberstraße“ Stadt Wittlich“ der Konzept dB plus GmbH, 66606 Sankt Wendel (Bericht-Nr.: 22004-01 vom 04.02.2022) kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebiets aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung (im wesentlichen kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Friseursalons, Cafés u. ä.) nicht zu erwarten sind. Auf eine Darstellung im schalltechnischen Gutachten wird allerdings verzichtet. Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass das

Zur Kenntnis

Planvorhaben selbst auch mit den bereits vorhandenen Nutzungen der Umgebung verträglich ist. Schallschutzmaßnahmen werden demnach nicht erforderlich. Es wird allerdings empfohlen, die Regenrinne (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und das Rolltor der Tiefgarage nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissions-schutzes bestehen von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben. Die Empfehlungen der Gutachterin wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen, was von hier aus ebenso begrüßt wird wie der Hinweis zum Lärmschutz hinsichtlich der Verwendung von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Luft-Wärme-Pumpen etc..

Darüber hinaus wird allerdings darum gebeten, folgende Anregung zu berücksichtigen:

Nach § 6a Abs. 1 BauGB dienen Urbane Gebiete (MU) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Realisierung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sichergestellt sein muss, wenn auch nicht gleichgewichtig. Daher müssen u. E. ausreichend bebaubare Flächen im Plangebiet verbleiben, die eine entsprechende gewerbliche Bebauung realistisch erscheinen lassen. Alternativ können in den bislang vorgesehenen Mehrfamilienwohnhäusern entsprechend geeignete Räumlichkeiten für eine gewerbliche Nutzung bereitgehalten werden. Die bisherige Planung lässt dies für uns nicht erkennen, im Gegenteil. Unter lfd.-Nr. 5. 1 der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt: „Eine Gewerbenutzung ist zwar nach aktuellem Planungsstand nicht angestrebt, soll jedoch grundsätzlich möglich sein. Insbesondere wird hierbei auf Büroräume abgezielt.“

Eine Ausweisung der Fläche als MU, obwohl sie von vorne herein ausschließlich der Wohnnutzung dienen soll, wäre u. E. nicht zulässig und käme einem Etikettenschwindel gleich. Für den Fall wäre das Plangebiet wenigstens als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO auszuweisen. Daher wird von hier aus angeregt, entsprechende Regelungen hierzu bereits über eine textliche Festsetzung zum Bebauungsplan zu treffen, beispielsweise in der Form, dass die Flächen im Erdgeschoss

Zur Kenntnis

s. Ordnungsnummer 1

Wo und in welchem Umfang eine gewerbliche Nutzung stattfinden wird, ist in einem Angebotsbebauungsplan nicht absehbar und auch zu welchen Zwecken Räumlichkeiten in den Neubauvorhaben in Zukunft genutzt werden, ist aktuell nicht vorhersehbar. Von einer Festsetzung, in welchen Bereichen Wohn- und gewerbliche Nutzungen sein dürfen, wird darum in dem Angebotsbebauungsplan abgesehen, da hierdurch auch Entwicklungsmöglichkeiten blockiert werden können (z. B. Räume für freie Berufe).

der jeweiligen Mehrfamilienwohnhäuser, zumindest teilweise, nicht für Wohnraum, sondern ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt werden dürfen. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen, die später im Plangebiet realisiert werden sollen, hat die konkrete Prüfung der Einhaltung der relevanten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen auf der Ebene der baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfolgen, in denen dann auch Detailregelungen zum Immissionsschutz zu treffen sind, soweit erforderlich.

Nur der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass nach Anlage 1 Nr. 12 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005, betreffend die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung, eine Zuständigkeit hinsichtlich Verkehrsanlagen (Verkehrsemissionen und Verkehrsimmissionen) für die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, nicht gegeben ist.

Zur Kenntnis

Beschlussempfehlung 3:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

- 8. Landesbetrieb Mobilität Trier, Dasbachstraße 15 c, 54292 Trier**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

- 10. Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel –Gutachterausschuss- Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues**
(Schreiben vom 12.05.2022)

In den oben genannten Planunterlagen ist die rechtlich vorgesehene Quellenangabe für Geobasisdaten nicht ganz korrekt. Die Kurzform ©GeoBasis-DE/LvermGeoRP<Jahr der letzten Datenbezugs< beinhaltet am Ende das Datum oder Jahr des letzten Datenbezugs, so dass die Aktualität der Geobasisdaten nachgewiesen ist.

Der Anregung wird entsprochen. Die Quellenangabe wird aktualisiert.

Weitere Bedenken werden von uns nicht vorgebracht.

Beschlussempfehlung 4:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

17. Zweckverband Wasserversorgung, Eifel-Mosel, Max-Planck-Straße 13, 54516 Wittlich

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

20. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz

(Schreiben vom 29.04.2022)

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 06.04.2022 bzgl. der Bauleitplanung in der Stadt Wittlich.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns vertretenen Belange durch diverse Kulturdenkmäler (Einzeldenkmäler sowie Denkmalzonen) direkt betroffen.

Zur Kenntnis

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Im Begründungsschreiben wird zwar eine Abstimmung mit der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege erwähnt, die jedoch keineswegs eine Genehmigungsreife erlangt hat. Vielmehr fanden Gespräche im Jahr 2016 statt, als ein völlig anderer Planungsstand diskutiert wurde.

Weitere Gespräche zwischen der Unteren Denkmalpflege des Kreis Bernkastel-Wittlich und der GDKE / Landesdenkmalpflege sind im Herbst 2021 und nach der Offenlage (s. Schreiben vom 04.08.2022 weiter unten). Darin wird die Zustimmung zum Bebauungsplan formuliert. **Die Begründung wird dahingehend klarstellend ergänzt. Weitere Detailabstimmungen sind Angelegenheit des Baugenehmigungsverfahrens.**

Die nun vorliegende Planung stellt unseres Erachtens eine Beeinträchtigung der Denkmalzone „Oberstraße 1-54, Kegelbahnstraße 2“ sowie der unmittelbar angrenzenden Einzeldenkmäler „Oberstraße 16“ „Oberstraße 17“ und „Neustraße 1“ dar.

Die Denkmalzone erhält eine neue Abgrenzung, von der die überplante Baulücke ausgeklammert wird; ein Verfahren zur Änderung der Denkmalzone soll eingeleitet werden.

Da die überplante Baulücke in der Mitte von Wittlich bereits sehr lange besteht und es Ziel der Stadt Wittlich ist diese Lücke endlich wieder baulich zu schließen. Die Neuabgrenzung der Denkmalzone und die Folgebebauung außerhalb der neuen Denkmalzone sind die logische Folge.

Hinweis: Bei den Anwesen Oberstraße 18 und 20 handelt es sich um Einzeldenkmäler.

Bis auf die Fassade an der Oberstraße, die die ursprüngliche Straßenflucht wiederherstellen wird, was auch im Sinne der Denkmalzone und der Denkmalpflege ist, wird sich die Neubebauung in zweiter Reihe hinter den Einzeldenkmälern befinden und damit die Umgebung der Einzeldenkmäler nur in den hinteren Gebäudebereichen betreffen. Die vorhandene Baulücke an der Oberstraße ist nicht alleine als unbebautes Grundstück zu bewerten, sondern auch als

Die Größenverhältnisse gegenüber der historischen Bestandsbebauung sind aus denkmalfachlicher Sicht ungünstig gewählt: Das Gebäude A überragt den Bestandsbau an der Oberstraße deutlich, nicht zuletzt aufgrund seiner Dachform. Insgesamt entspricht die Wahl von Mansarddächern nicht der an dieser Stelle historisch gewachsenen Dachlandschaft. Die von der Landesdenkmalpflege geforderte Kleinteiligkeit der Neubebauung zeigte sich 2016 in diversen Planständen (09/2016) und Modellierungen (die bspw. eine Abfolge von giebelständigen Fassaden vorschlugen). Der nun vorgelegte Plan setzt dies nur äußerst bedingt um. Bauliche Details wie die Balkone der Gebäude C und D sowie die massive Fassadenöffnung für die Einfahrt zur Tiefgarage sind weitere Aspekte.

Sollte die vorliegende Planung umgesetzt werden, würde dies eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Substanz bedeuten. Um diese zu vermeiden, sind Änderungen an den

eine signifikante Unterbrechung des innerstädtischen Bebauungszusammenhangs, denn das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung aus. Dieser Zustand soll nun geändert und eine adäquate Folgebebauung entstehen. **An der Planung wird festgehalten.**

Die geplante Firsthöhe des Gebäude A wird die Firsthöhe der Anwesen Oberstraße 8 und 10 aufgreifen und damit nicht überragen.

Die Wirkung der Einzeldenkmäler Oberstraße 18 und 20 durch die höhere Firsthöhe der Neubebauung wird jedoch nicht relevant eingeschränkt, da sich ihre Wirkung vor allem auf die Oberstraße bezieht, von wo aus die Mansarddächer nicht zu sehen sind (s. ergänzende Stellungnahme der Landesdenkmalpflege vom 04.08.2022 weiter unten).

Die Gebäude Oberstraße 3 und 5 werden hingegen überragt. Sie werden allerdings auch bereits um dem Gebäudebestand der Hausnummern 8 und 10 überragt. Im Bereich des Gebäude B ist bereits durch den gültigen B-Plan W-105-00 „Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn“ eine Bebauung mit III-IV Vollgeschossen im hinteren Bereich der Einzeldenkmäler Oberstraße 18 und 20 zulässig. Die Folgebebauung widerspricht dem nicht.

Entlang der Oberstraße, im Bereich des Gebäude C ist gem. bereits gültigem B-Plan eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Auch hier entspricht die Planungskonzeption der Folgebebauung dem zwischenzeitlich abgebrochenen Altbestand, da das gem. B-Plan W-83-00 zulässige vierte Geschoss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss sein wird, und damit nach außen nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten wird. An der Planung wird festgehalten.

In Bezug auf den Übergang von einem Satteldach auf ein Mansarddach beim Haus Oberstraße 8/10 relativiert die Landesdenkmalpflege ihre Bedenken (s. Schreiben vom 08.04.2022 weiter unten). Da sich dieses Gebäude ganz am Rand der Denkmalzone befindet und der kritisierte Übergang ein ganzes Stück von der Straße zurück liegt, wird diesem Punkt geringeres Gewicht eingeräumt. Die Planung kann damit beibehalten werden.

Der Planung des Zugangs zur Tiefgarage wird in der ergänzenden Stellungnahme der Landesdenkmalpflege vom 04.08.2022 zugestimmt.

s. o. Die Planung wurde im Detail mit der Unteren Denkmalbehörde und der GDKE im Vorfeld des Satzungsbeschlusses abgestimmt. Die Zustimmung zum Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 04.08.2022 erteilt..

Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Beteiligung ist erfolgt. S. Ordnungsnummer 21

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

(Ergänzende Stellungnahme vom 04.08.2022) wir danken für die Übermittlung der Pläne. Wir haben diese geprüft und nehmen wie folgt Stellung.

Zur Kenntnis

Grundsätzlich ist die Planung aus denkmalpflegerischer Sicht so umsetzbar. In unserer Stellungnahme vom April 2022 haben wir darauf hingewiesen, dass Satteldächer in diesem Bereich der Stadt der Standard sind. Allerdings akzeptieren wir auch die Mansarddächer, da aufgrund der Geschlossenheit der Neubebauung auf einer innerstädtischen Brache der bauliche Zusammenhang stärker nach innen wirkt als nach außen.

Das Schließen der Baulücke sehen wir auch aus denkmalpflegerischer Sicht als positiv an.

Zur Kenntnis

Wir gehen davon aus, dass die Wirkung der Einzeldenkmäler Oberstraße 18 und 20 durch die höhere Firsthöhe der Neubebauung nicht relevant eingeschränkt wird, da sich ihre Wirkung vor allem auf die Oberstraße bezieht, von wo aus die Mansarddächer nicht zu sehen sein dürften.

Zur Kenntnis

Die stärkere Verschattung der Gebäuderückseiten von Oberstraße 12, 16, 18 und 20 durch die jetzt geplante höhere Bebauung ist eine Frage des Bau- und Nachbarschaftsrechts, kein denkmalpflegerischer Belang. Eine an dieser Stelle früher bestehende Bebauung dürfte ebenfalls verschattet haben.

Zur Kenntnis. Die vormalige Bebauungssituation wird wieder hergestellt.

Auf den nicht ganz glücklichen Übergang von einem Satteldach auf ein Mansarddach beim Haus Oberstraße 8/10 haben wir in unserer Stellungnahme hingewiesen. Da sich dieses Gebäude aber ganz am Rand der Denkmalzone befindet und der kritisierte Übergang ein ganzes Stück von der Straße zurück liegt, messen wir diesem Punkt geringeres Gewicht zu.

Zur Kenntnis

Wenig glücklich erscheint uns nach wie vor der Zugang zur Tiefgarage, der so gar nicht zur kleinteiligen Bebauung in der Oberstraße passen will. Eine optische Barriere, die den Blick in die breite Tiefgaragenzufahrt etwas abmildert, erschien uns nach wie vor bedenkenswert. Gleichwohl versagen wir wegen dieser

Zur Kenntnis

Anmerkungen nicht unsere Zustimmung zum Bebauungsplanverfahren.

Beschlussempfehlung 5:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

21. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Weimarer Allee 1, 54290 Trier
(Schreiben vom 11.05.2022)

Die geplante Bebauung des Bebauungsplans W-83-00 „Oberstraße“ liegt im mittelalterlichen Ortskern von Wittlich. Durch die geplante Bebauung – insbesondere durch die mit erheblichen Bodeneingriffen verbundenen geplanten Tiefgaragen – würden wichtige archäologische Befunde und Funde zur Genese der Stadt Wittlich zerstört.

Vor einer Zerstörung durch Baumaßnahmen müssen die archäologischen Strukturen umfassend fachgerecht untersucht werden. Der Veranlasser der Baumaßnahmen kann nach § 21 (3) DSchG zur Erstattung an den Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen beteiligt werden.

Es wird dringend empfohlen, bezüglich der zeitlichen Planung des Projekts mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier unter [landesarchaeologie-trier\[at\]gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-trier[at]gdke.rlp.de) Kontakt aufzunehmen.

Zur Kenntnis

Die inhaltlichen Abstimmungen zwischen dem Bauherren und der GDKE/Landesarchäologie laufen, so dass eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Bebauung erfolgen wird. Der Schürfbereich ist zwischenzeitlich abgegrenzt; eine genaue Terminierung für die Untersuchung wird zeitnah erfolgen.

22. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
(Schreiben vom 08.04.2022)

Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Abteilung Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Zur Kenntnis

Beteiligung ist erfolgt, s. Ordnungsnummer 20 und 21

Für eine Beteiligung der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte adressieren sie Ihre Mails bitte künftig an erdgeschichte@gdke.rlp.de anstatt landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

**23. Landesamt für Geologie und Bergbau,
Postfach 100255, 55133 Mainz**
(Schreiben vom 17.06.2022)

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Zur Kenntnis

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes W-83-00 „Oberstraße“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund:

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund- und Bodenschutz-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen den textlichen Festsetzungen unter C.3 und C.4 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

**24. Handwerkskammer Trier, Postfach 4370,
54233 Trier**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

25. Industrie- und Handelskammer Trier, Postfach 22 40, 54212 Trier
(Schreiben vom 15.02.2022)

Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Der Bauleitplanung der Stadt Wittlich; Bebauungsplan W-83-00 „Oberstraße“ stehen seitens der Industrie- und Handelskammer Trier keine Bedenken entgegen.

Zur Kenntnis

**29. Vodafone Deutschland GmbH & Co KG,
Zurmaiener Straße 175,
54292 Trier**
(2 Schreiben vom 10.05.2022)

Schreiben 1:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.04.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Schreiben 2:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.04.2022.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Zur Kenntnis

Ein Hinweis zu bestehenden Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.

Zur Kenntnis

Beschlussempfehlung 6:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

- 32. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL
Mitte PTI 14, Bauleitplanung, Polcherstraße
15-19, 56727 Mayen**
(Schreiben vom 26.04.2022)

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Kenntnis

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

- 33. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier,
Eurener Straße 33, 54294 Trier**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

- 34. Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florian-
straße 15-21, 44139 Dortmund**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

- 35. Amprion GmbH, Abt. GT-B-LB, Rheinland-
damm 24, 44139 Dortmund**
(Schreiben vom 12.04.2022)

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Zur Kenntnis

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

- 36. SWT Stadtwerke Trier, Versorgungs-
GmbH, Ostallee 7-13, 54290 Trier**
(Schreiben vom 09.05.2022)

Gegen den Bebauungsplan W-83-00 „Oberstraße“ bestehen seitens der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH keine Einwände oder Bedenken.

Zur Kenntnis

- 37. Creos Deutschland GmbH, Am Halberg 4,
66026 Saarbrücken**

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**38. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH,
Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein**
(Schreiben vom 29.04.2022)

Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage
an folgende Dienststelle zur Beantwortung ab-
gegeben:

Zur Kenntnis

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I3 TÖB
Fontainengraben 200
53123 Bonn.
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich be-
findlichen Produktenfernleitungen der NATO
und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht
betroffen.

**39 Inexio, Informationstechnologie und Tele-
kommunikation KGaA Am Saarlarm 1,
66740 Saarlouis**
(Schreiben vom 13.04.2022)

Vielen Dank für Ihre Anfrage.
Im angefragten Bereich befinden sich derzeit
keine Leitungen unseres Unternehmens.

Zur Kenntnis

Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften
steht Ihnen unser Online Portal "[https://plan-
auskunft.inexio.net](https://plan-
auskunft.inexio.net)" zur Verfügung.

51. Stadtwerke
(Schreiben vom 16.05.2022)

Die unter 6.3 der Textfestsetzungen genannten
Hochbeete zur Anpflanzung von Bäumen soll-
ten mindestens ein Volumen von 12.000 m³ ha-
ben.

Zur Kenntnis. Die Anregung wird an den Bau-
herren weiter gereicht.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen und Stellungnahmen eingereicht:**A** (Schreiben vom 13.05.2022)

1.

Der Bebauungsplan „Oberstraße“ beginnt neben dem viergeschossigen Cafe am Markt und endet in leicht bogenförmigen Verlauf an der Böhmerstraße in der Denkmalzone der Wittlicher Altstadt.

Das Plangebiet war bereits seit dem Mittelalter – abgesehen von der Oberstraße und den schmalen aber unbefestigten Stichgassen nach Osten - ein dicht zugebautes Altstadtzentrum zum Wohnen und Arbeiten in Landwirtschaft, Handwerk oder Geschäften/Büros und ist etwas 1800 qm groß.

Alle Flurstücke des Planbereichs befinden sich im Eigentum der Bauträger. Diese haben mit jahrelangem Ankauf – und Abrissarbeiten der vielen kleinen Flurstücke eine hässliche innerstädtische Bruchfläche hinterlassen.

Auf dem vorliegenden Planentwurf sollen vier mächtige Wohnblöcke – Block A und B und zusammengefasst als ein Block C/D für 36 Wohnungen entstehen, alle mit vier Vollgeschossen, einer maximalen Gesamthöhe von etwas 177 m über NN. In unterirdischen Kellergeschossen ist Platz für eine Tiergarage, deren nicht überbaute Dachflächen begrünt werden sollen.

Vier mächtige massive Wohnblöcke können sich aber nicht harmonisch in das Bild der noch vorhandenen Altstadt einfügen, weil die typische Kleinteiligkeit durch vier massive Blöcke auf Dauer das Stadtbild stören (§13a BauGB).

Für das Plangebiet Oberstraße besteht schon seit 1994 ein rechtswirksamer Bebauungsplan W-105-00 „Kernbereich IVN Oberstraße / Kegelbahn. Die heute noch immer gültigen Festsetzungen des fast 30 Jahre alten Bebauungsplanes müssen weiterhin beachtet werden.

Zur Kenntnis

Grundsätzlich ist die Planung aus denkmalpflegerischer Sicht umsetzbar. Die Landesdenkmalpflege hat mit Schreiben vom 04.08.2022 ihre Zustimmung erteilt. S. Ordnungsnummer 20.

§ 13a BauGB beinhaltet keinerlei Aussage zur Geschossigkeit und die Gestaltung einer Neubebauung in Bezug auf das Einfügen in das bestehende Ortsbild.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Plans W-105-00 wurde die zwischenzeitlich nicht mehr vorhandene Bestandsbebauung abgebildet. Ein derartiger kleinteiliger Wiederaufbau entspricht aus heutiger Sicht jedoch nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen. Darum wird nun der B-Plan W-83-00 aufgestellt. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende

Bei der Auflösung oder Teilung eines Bebauungsplanes sind aber die davon betroffenen Bürger frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Das hat hier in Wittlich **nicht** stattgefunden.

Die Bodendenkmalpflege in Trier wird das Gelände später noch untersuchen. **Geologen** waren bisher als Fachplaner nicht vorgesehen, obwohl hier das weite, großflächig verzweigte letzteiszeitliche Flussbett der Lieser vorliegt, wo Flussgerölle, Kies, Sand, Lehm oder Ton vom Fluss abgelagert wurden.

2.

Erst muss entscheiden werden, ob das etwas 1800 qm große Plangebiet als innerstädtisches Wohnquartier, urbanes Gebiet, festgesetzt werden kann.

Dann sollte der Widerspruch wegen der Fläche und den für die Tiefgarage benötigten gesamten Geltungsbereich des neuen Plangebietes erklärt werden.

Ungeklärt sind die Lärmbelästigung wegen der Zunahme des Verkehrs, die Breite der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, das Flachdach auf dem Fahrradabstellplatz und die vier massiven Wohnblöcke.

3.

Das Plangebiet Oberstraße W-83-00 wurde trotz der gegenteiligen Behauptungen im Bebauungsplan mit einem übergeordneten Denkmalschutz und -pflegegesetz ab 1978 ausgezeichnet. Die zur Zeit gültige Fassung stammt aus dem Jahr 2008 und auch der Name „Denkmalschutzgesetz“ wurde abgeändert. Die Gesetze sollten überall in Deutschland verglichen werden können und so entstand das Gesetz als Buch.

Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Kreis Bernkastel-Wittlich, Band 4.1 Stadt Wittlich.

1987 bearbeitet von Ulrich Kerkhoff und Mechtild Ohnmacht mit einer Denkmalkarte und vielen Fotos.

frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben (das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz).

Der Bebauungsplan wird in einem Verfahren gem. 13a i.V.m § 13 BauGB aufgestellt. Dabei kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, wie erfolgt.

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Diese Untersuchungen obliegen dem Bauherren und sind nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.

Es folgt eine Aufstellung des B-Plans gem. den städtebaulichen Planungszielen der Stadt. Das Vorhaben fügt sich in die gemischte Umgebungsnutzung ein.

Ein Widerspruch ist nicht ersichtlich. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind BauNVO-konform.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden in einem schalltechnischen Gutachten geprüft. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch die Planung.

Ein Flachdach auf dem Fahrradabstellplatz ist städtebaulich unschädlich, da Flachdächer historisch betrachtet für untergeordnete Nebengebäude Verwendung fanden.

Die Anordnung der Gebäude entspricht dem städtebaulichen Planungszielen im Geltungsbereich.

Zur Kenntnis

Die Wittlicher Denkmaltopographie, leider nur gelistet in einer Tabelle, dokumentiert die Sinnlosigkeit einer solchen Arbeit, wenn man zur Oberstraße 20 nur erfährt: Zitat „schmaler Putzbau, 1. Hälfte 18. Jh.“

Das ist schon alles – deshalb konzentriere ich mich auf die Oberstraße 20 als Beispiel für Denkmäler. Alle durch die Umwandlung Betroffenen müssen an der Vorprüfung der Einzelfälle gehört werden. (17a BauGB).

Stichworte zu den Fotos:

1. **Denkmalzone** gilt nicht für Einzeldenkmale, aber wichtig für wissenschaftliche Untersuchungen, z.B. Grundrisse der Altstadt; Oberstraße mit den schmalen unbefestigten **Stichwegen**; enthält 3 Denkmäler: Nr. 20, Nr. 18 und Nr. 2: **Kaienburg**, die nicht restauriert, sondern dem Verfall preisgegeben wurde.

2. Oberstraße 20: **Front zur Straße**
Wegen der Stadtsanierung war ein Abriss zugunsten eines Stellplatzes vorgesehen; um 1700 war Wendezeit in der europäischen Stadtbaugeschichte zwischen Renaissance und Barock; ein Privatkauf 1980 trotzdem möglich; 1987: Denkmalschutz- und Pflegegesetz in Mainz erlassen; in der jetzt gültigen Fassung aus dem Jahre 2008 auch der Name geändert in „Denkmalschutzgesetz“; Oberstraße 20 schon 1980 als Denkmal geschützt.

3. **Rückseite und Giebel**
Ein Steinhaus verputzt aus rotem Wittlicher Sandstein; kein Schiefer; Dach, Schornstein (jünger)

4. Denkmalschutz für Oberstraße seit 1980
Original steinerne Fenstergewände und originale hölzerne Fenstergewände mit **Sprossen**; ein doppelt geschütztes Denkmal: Einzel Denkmal und Denkmalzone; typische Barocke Fenstergewände: rechteckig und Segmentbögen mit Keilstein in der Mitte; links Gewölbekeller nur von außen begehbar, fast alle Denkmäler der Topographie wurden nicht von innen besichtigt, interessanter die Ergebnisse von Innen

5. **Wohnstube**
Durch den Hausflur nach links in die **Wohnstube**; alles mit dicker Ölfarbe gestrichen; Original Wohnungstür mit griffen; rechts zwei Schränkchen; ein Deckenbalken erbohrt.

6. **Entdeckung der Takenwand**

Die Bezeichnung in der Begründung entspricht der Bezeichnung im Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich der GDKE. Eine nähere Ausführung ist nicht erforderlich; es wird eine Anstoßwirkung erzielt.

Zur Kenntnis. § 17a BauGB existiert nicht.

Zur Kenntnis. Hinweis: Die Neuabgrenzung der Denkmalzone wird erfolgen. Die erforderlichen ersten Schritte sind zwischenzeitlich ergriffen worden. Das Anwesen Oberstraße 2 existiert nicht mehr.

Zur Kenntnis

Zur Kenntnis

Zur Kenntnis

Zur Kenntnis

Als Wand zwischen Küche und Wohnstube; nach Abkratzen des Putzes große Überraschung: eine Takenwand; alles Überstehende war abgeschlagen; die obere Wand geschlossen, die untere mit zwei tiefen Öffnungen; nur kleine Reste übrig, von Otmas Becker (Bernkastel) fachmännisch ergänzt.

Zur Kenntnis

7. Die Decke der Wohnküche

Mit Blick auf das rechte Fenster und den kleinen Schrank nach links; die Wohnküche war etwas 200 Jahre in Betrieb: alles was damals frei lag war schwarz vor Ruß; ein Drittel der Küche hatte keine Decke, sondern einen breiten Kamin als Abzug über das Dach nach außen; erst als der Herd benutzt wurde, wurde die Decke mit hellem Fachwerk zugebaut: heute noch sichtbar.

Zur Kenntnis

8. Die Wendeltreppe

Beim Kauf Stufen mit Holzbrettern geschützt; jede Stufe einzelne mit Steinmetz Becker bearbeitet; links in der Wand jede Stufe ohne Mörtel, ohne Bindemittel; der Treppenfleiler bis zum 2. Geschoss sitzt bündig aufeinander ohne jeden Mörtel, mit Mineros wieder begehbar gemacht.

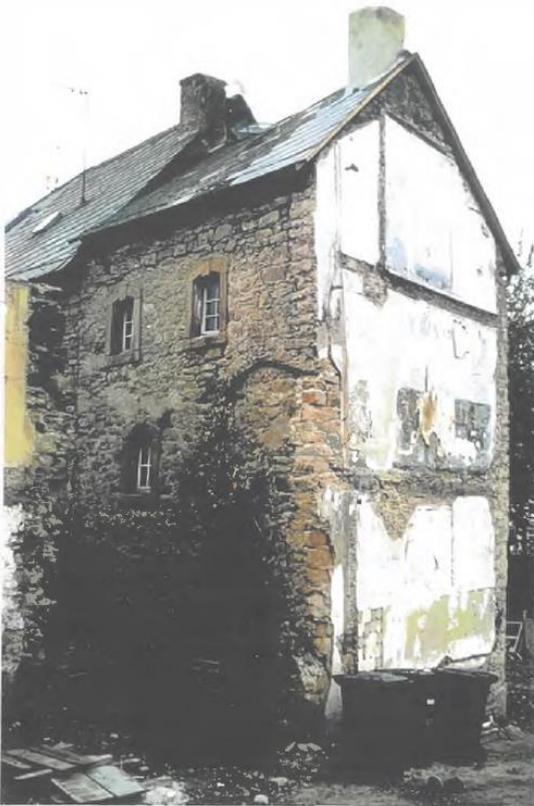
Zur Kenntnis

So vergammelt wie Oberstraße 20 war kein einziges Gebäude im Bebauungsplan Oberstraße. Alle alten Häuser hätten stehen bleiben können, dann hätten wir auch noch eine Altstadt.

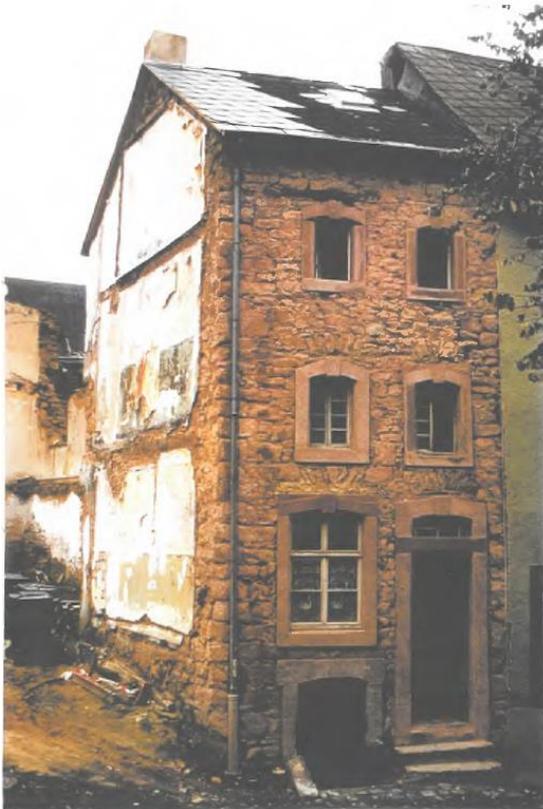
Zur Kenntnis



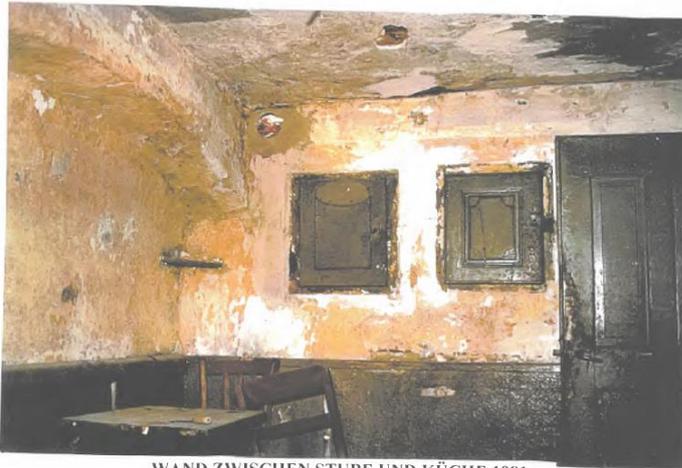
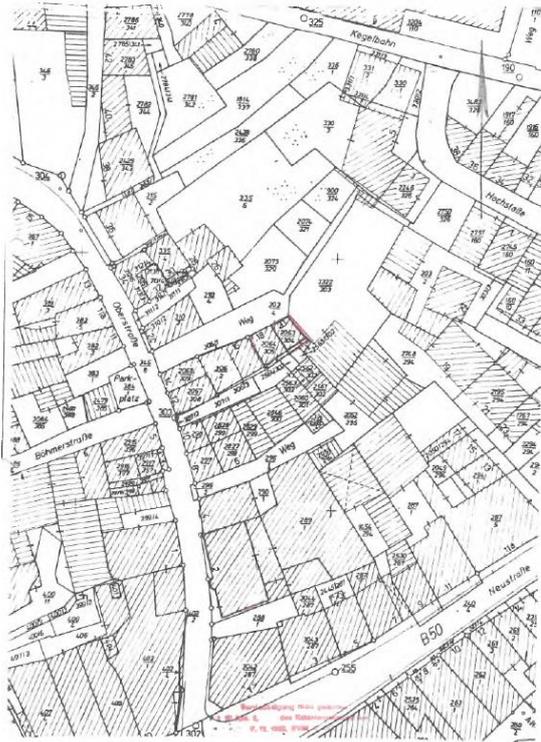
FRONT ZUR STRASSE 1981



RÜCKSEITE UND GIEBEL 1981



VORDERFRONT IM BAU 1982



WAND ZWISCHEN STUBE UND KÜCHE 1981



ENTDECKUNG DER TAKENWAND 1982



DECKE DER KÜCHE
ALTE BALKENDECKE
VON 1700
NEUE BALKEN
VON 1900



Beschlussempfehlung 7:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

B (Schreiben vom 16.05.2022)

Zunächst möchte ich betonen, dass ich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung auf der vorgesehenen Fläche bin.

Mein Haus befindet sich in der Oberstraße 18, ist ein Kulturdenkmal (dreigeschossiger schmaler Putzbau, um 1750) und befindet sich zusätzlich in einer durchgängigen Denkmalzone. Nämlich Oberstraße 1-54 und Kegelbahnstraße 2.

Weitere Denkmalzonen befinden sich auf Marktplatz und in der Neustraße.

Dazu schreibt die Landesbauordnung im ersten Teil § 5:

Gestaltung

- (1) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass Sie nach Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.
- (2) Bauliche Anlagen sind mit Ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass Sie benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen,- Orts,- und Landschaftsbild nicht verunstalten und derer beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf Kultur- und Naturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird darauf keine Rücksicht genommen, was Maßstab und Verhältnis der Baumassen, und Bauteile zueinander betrifft.

Der größte Teil der umliegenden Bebauung besteht aus barocken zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden. Die geplante Höhe von 177,00 m ü.NN passt somit auch nicht zur Umgebung.

Zur Kenntnis

Grundsätzlich ist die Planung aus denkmalpflegerischer Sicht umsetzbar. Die Landesdenkmalpflege hat mit Schreiben vom 04.08.2022 ihre Zustimmung erteilt. S. Ordnungsnummer 20.

Die geplante Firsthöhe des Gebäude A wird die Firsthöhe der Anwesen Oberstraße 8 und 10 aufgreifen und damit nicht überragen. Die Gebäude Oberstraße 3 und 5 werden hingegen überragt. Sie werden allerdings auch bereits um den Gebäudebestand der Hausnummern 8 und 10 überragt. Im Bereich des Gebäude B ist bereits durch den gültigen B-Plan W-105-00 „Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn“ eine Bebauung mit III-IV Vollgeschossen im hinteren Bereich der Einzeldenkmäler Oberstraße 18 und 20 zulässig. Die Folgebebauung widerspricht dem nicht.

Entlang der Oberstraße, im Bereich des Gebäude C ist gem. bereits gültigem B-Plan eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Auch hier entspricht die Planungskonzeption der Folgebauung dem zwischenzeitlich abgebrochenen Altbestand, da das gem. B-Plan W-83-00 zulässige vierte Geschoss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss sein wird, und damit nach außen nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten wird.

Desweiteren möchte ich noch einige Punkte zu bedenken geben:

- Das Pflaster der Oberstraße ist nicht für höheres Verkehrsaufkommen gemacht - laut Plan kann man mit ca. 100 Autobewegungen mehr täglich rechnen, was auch die Ruhe der Anlieger stört.

Die Oberstraße ist eine sehr gering befahrene Straße innerhalb des Altstadt-Bereichs ist (< 500 Kfz/24h). Es kann gem. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung deshalb ausgeschlossen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht an den Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebiets überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG liegen somit nicht vor, auch wenn eine Zunahme des Verkehrslärms von mehr als 3 dB, auch aufgrund von möglichen Mehrfachreflexionen aufgrund der Neubauten, nicht ausgeschlossen werden kann.

Gerade in innerstädtischen Bereichen besteht ein öffentliches Interesse an Nachverdichtung von Baugebieten. Somit sind die Planungsabsichten, eine frei liegende Fläche innerhalb des Altstadt-Bereichs für eine Wohnbauentwicklung freizugeben, erwartbar.

- Auch wenn bei dem Unwetter letztes Jahr die Lieser nicht bis in die Oberstraße kam, so stand doch der ein oder andere Keller ca. 50 cm unter Wasser – grundwasserbedingt.

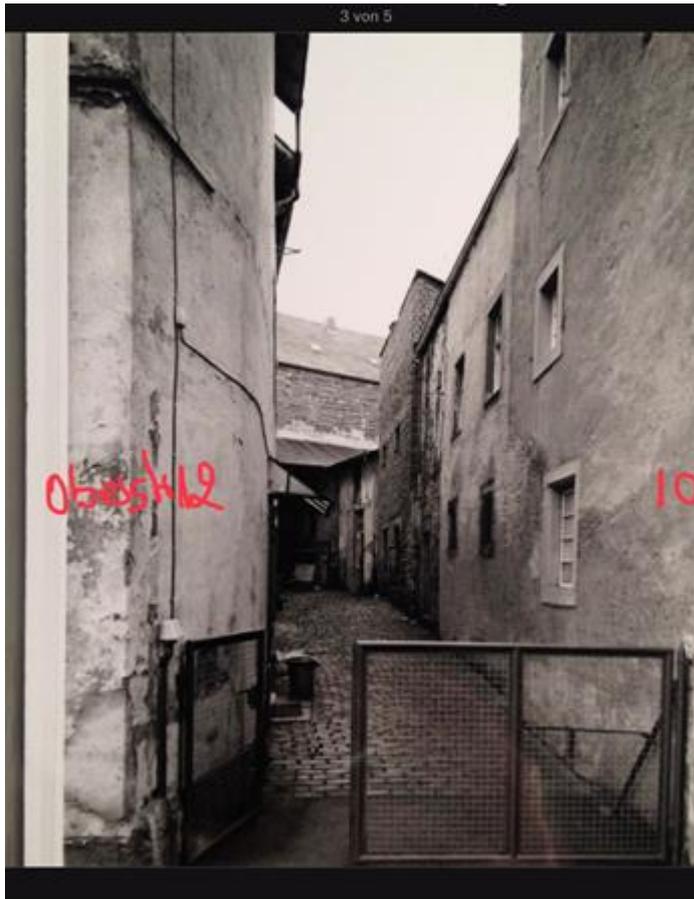
Ein Hinweis zum Schutz baulicher Anlagen vor Starkregen wird auf der Planurkunde ergänzt. Der konkrete Objektschutz obliegt dem Bauherren.

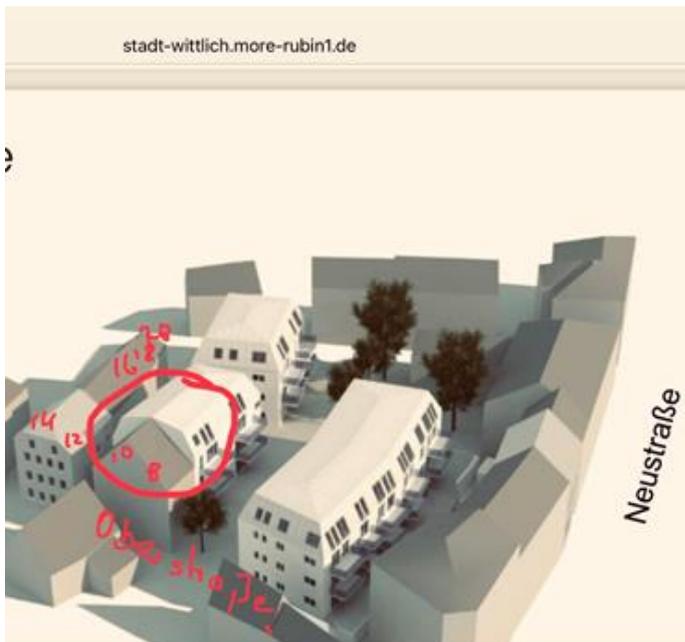
- Die wahrscheinlich letzten Fledermäuse werden Ihr zu Hause verlieren

Es wird eine Festsetzung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen getroffen (Punkt 6.6 der Festsetzungen).

- Schließlich noch ein paar Fotos, die vielleicht interessant sind.

Zur Kenntnis







Beschlussempfehlung 8:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

Anregung der Verwaltung

1.)

Die textliche Festsetzung 6.1 letzter Satz zum Thema Dachbegrünung

„Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind.“

wird wie folgt geändert:

*„Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind nur aufgeständerte **Anlagen zur Nutzung von Solarenergie** zulässig, wobei die Flächen unterhalb der **Anlagen** ebenfalls zu begrünen sind.“*

Beschlussempfehlung 9:

Entsprechend der Anregung der Verwaltung.

2.)

Die textliche Festsetzung 2.5 c) zum Thema Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Bauteile wird durch einen Satz wie folgt ergänzt:

„Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.“

Beschlussempfehlung 10:

Entsprechend der Anregung der Verwaltung.