

Bebauungsplan W-85-00 "Burgstraße / Friedrichstraße"

Zusammenstellung der Stellungnahmen und Anregungen

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 31.01.2022 bis 07.03.2022

Stand 29.06.2022

Stellungnahmen und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Postfach 1420, 54504 Wittlich (Schreiben vom 17.03.2022 und 11.05.2022)</p> <p><u>Schreiben vom 17.03.2022</u></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 grundsätzlich keine rechtlichen Bedenken; jedoch reichen die vorgelegten Unterlagen <u>nicht</u> für eine abschließende Beurteilung aus. 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</p>	<p><u>zu Verfahren nach § 13a BauGB</u></p> <p>Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind bei der vorliegenden Planung zweifelsfrei erfüllt. Die Grundfläche bleibt unter 20.000 qm. Ein unmittelbarer sachlicher Zusammenhang zum Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ oder anderen Bebauungsplänen im Umfeld besteht nicht. Daher ist auch nicht relevant, dass die beiden Bebauungspläne W-84-00 und W-85-00 aneinander angrenzen und die Verfahren gleichzeitig erfolgen. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes zu beachten sind.</p> <p><u>zu Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO</u></p> <p>Das im Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiet kann aus Sicht der Stadt als Träger der Planungshoheit nicht isoliert als eigenständiges Baugebiet betrachtet werden. Es befindet sich in der Innenstadt, die zweifellos einen</p>

gem. § 6 a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht gleichgewichtig sein muss, so ist der Gebietscharakter des MU bei einer der beiden (bzw. der drei) Hauptnutzungsarten nur dann gewährt, wenn die anderen Hauptnutzungen noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion haben. (vgl. Kommentar Zinkahn / Bielenberg /Krautzberger zu § 6 a BauNVO, Rd.-Nr. 14)

Auch wenn einzelne Teile eines MU ausschließlich durch bspw. Wohnnutzung geprägt sein können, muss bei einer Gesamtbetrachtung die vorausgesetzte Nutzungsmischung vorhanden sein. Um Probleme im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden empfehle ich, die in den Textfestsetzungen angedeutet Feinsteuerung noch weiter zu konkretisieren.

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:

- In der Planzeichnung ist nicht erkennbar, wie der Planbereich verkehrstechnisch erschlossen werden soll. Dies sollte dargestellt werden. Es wird lediglich vermutet, dass die Zu- und Abfahrt über einen öffentlichen Geh- und Fußweg erfolgen soll. Dies wird als rechtlich unzulässig angesehen. Gem. Urteil des VGH Mannheim vom 12.07.2001 -5 S 343/00- widerspricht es dem Widmungszweck eines öffentlichen Geh- und Fußweges, wenn dieser von Kraftfahrzeugen befahren wird, um bspw. (wie im Urteil ausgeführt), auf Stellplätze innerhalb eines Bebauungsplangebietes zu gelangen. Auf weitere Ausführungen in der brandschutztechnischen Stellungnahme wird ebenfalls verwiesen.
- Außerdem wird die Zu- und Abfahrtsituation über den Kreisel und den vorbeifüh-

urbanen Charakter hat, und ist umgeben von zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet beruht daher nicht ausschließlich auf den innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen, sondern auf der städtebaulichen Gesamtsituation einschließlich der vielfältigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld. Die BauNVO verwendet bewusst den Begriff des „Gebietes“ und nicht den Bezug auf einzelne Grundstücke. Auch wenn der Bebauungsplan nur einen Teil des Urbanen Bereiches erfasst, ist die Zuordnung zu einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO bei der vorliegenden Planung gerechtfertigt. Eine „Feinsteuerung“ ist dazu nicht erforderlich.

zu Bekanntmachung

Die ordnungsgemäße Bekanntmachung erfolgt seitens der Verwaltung. Die dabei geltenden Anforderungen werden selbstverständlich beachtet. Die Kreisverwaltung erhält die Unterlagen in der gewünschten Form.

zu Hinweise, Anregungen und Empfehlungen

Die Erschließung erfolgt über die Burgstraße oder den vorhandenen Kreisverkehr. Da es sich um eine klassifizierte Straße handelt, ist die Zufahrt einschließlich hinreichender Sichtverhältnisse und der Sicherheit von Fußgängern auf dem Gehweg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einvernehmlich mit dem Landesbetrieb Mobilität Trier anzustimmen. Eine einvernehmliche Abstimmung ist bereits erfolgt (siehe Nr. 8).

Um das offensichtliche Missverständnis zu beheben, dass es sich bei dem straßenbegleitenden Gehweg am Kreisverkehr nicht um einen eigenständigen Fußweg handelt, wird dieser in der Planfassung zum Satzungsbeschluss als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, der Teil des Straßenraum der Burg- und Friedrichstraße ist und selbstverständlich wie die weiterführenden Gehwege entlang der Straßen von Anliegern der angrenzenden

- renden Fußweg aus Sicherheitsaspekten als problematisch angesehen.
- Bzgl. Ziffer 1.1.1.1 der TF: Die Ausführungen sind unpräzise und auslegungsbedürftig. Es wird empfohlen, eine Feinsteuerung der gewünschten Nutzungen festzusetzen. Dafür können die §§ 1 Abs. 4 - 10 BauNVO sowie § 6a Abs. 4 BauNVO herangezogen werden.
 - Zu Ziffer 1.2.1 und 1.3.4 u. a.: Eine Festsetzung unter einer Bedingung (Vereinbarkeit mit Denkmalschutz) ist keine Festsetzung.
- Grundstücke überfahren werden darf, um auf ihre Grundstücke zu gelangen.
- Die getroffenen Festsetzungen unter 1.1.1.1 zu Art der baulichen Nutzung sind grundsätzlich eindeutig anwendbar. Es sind generell Wohngebäude zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen aus Wohnen mit Geschäften und/oder Büros zulässig, wobei ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnungen errichtet werden dürfen. Zudem sind sonstige Gewerbebetriebe (z.B. Handwerk) nur im Erdgeschoss zulässig. Die zulässige Nutzung soll im Sinne des § 6a BauNVO einem Urbanen Gebiet entsprechend nicht ausschließlich auf Wohnen beschränkt sein und durchaus mit Wohnen verträgliches Gewerbe zulassen. Ungeachtet dessen werden die Formulierungen zu 1.1.1.1 b und c so angepasst, dass diese den Anregungen folgend leichter verständlich sind:
- Gebäude, die gleichzeitig dem Wohnen sowie Geschäfts- und/oder Büronutzungen dienen, wobei Büro- und/oder Geschäftsnutzungen nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig sind
 - Gebäude, die über a und b hinaus auch sonstige Gewerbebetriebe dienen, wobei sonstige Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind
- Für die Anforderungen des Denkmalschutzes gelten selbstverständlich die Vorgaben der Landesgesetzgebung, die vorrangig zu beachten sind. Ungeachtet dessen soll der Bebauungsplan jedoch auch einen städtebaulichen Rahmen bestimmen, der zum Tragen kommt, wenn vorhandene Gebäude ihren Schutzstatus als Denkmal verlieren oder auf Grund desolater und nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz ersetzt werden können. Solche Festsetzungen, die an bestimmte Umstände gebunden sind, sieht das Baugesetzbuch sehr wohl unter § 9 Abs. 2 Nr. 2 vor. Um diese Verbindung deutlich zu machen, wird bei den angesprochenen Passagen der Verweis auf § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergänzt. Ungeachtet dessen wurden die Belange des Denkmalschutzes nochmals mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und in die aktuelle Projektplanung aufgenommen. (siehe Nr. 20)
- Der durch den Bebauungsplan zugelassene Nutzungsrahmen bleibt, mit Ausnahme besonderer Baugrenzen für ein 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss) auf den Bauflächen IIIa, davon unberührt. Aus Sicht der zuständigen Fachbehörde ist es geboten, ein Staffelgeschoss auf der rückwärtigen Bauflächen zu gliedern, um eine aus Sicht des Denkmalschutzes verträgliche Ansicht zu gewährleisten.

ten, insbesondere bezogen auf die Ansicht vom Flurstück 279/11 (Casino, Friedrichstraße 4) aus. Die geänderte Projektplanung wird in der Begründung dargestellt.

Die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/1 gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz vom 08.06.2022 wird in die Planzeichnung mittels gesonderter Baugrenzen aufgenommen.

Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt.

Die Umgrenzung ist verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen. Analog werden nach Rücksprache der Verwaltung mit der Denkmalbehörde in der Planzeichnung auch gesonderte Baugrenzen für ein 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/6 festgesetzt. Diese Vorgabe wird in den Festsetzungen unter Nr. 1.3.3 wie folgt ergänzt:

„In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Bauflächen IIIa gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.06.2022 mittels gesonderter Baugrenzen festgesetzt. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt. Die Umgrenzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.“

- Die Ziffern 1.3.1 (keine Bauweise) und 1.3.2 (offene Bauweise) widersprechen sich.

Auf Grund der städtebaulichen Situation ist das Plangebiet weder durch eine offene noch durch eine vollkommen geschlossene Bauweise bestimmt. Daher wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die Anordnung von Gebäuden ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Um dennoch dem Charakter der bestehenden Bebauung nachzukommen und eine verdichtete Bebauung entlang der Burg- und Friedrichstraße zu gewährleisten, soll in den Teilbereichen IIIb und IIIc die Bebauung auch ohne Abstandsflächen weiterhin über die Grundstücksgrenzen hinweg geschlossen bleiben.

- Die Festsetzung 1.3.6 (Balkone an einem

Ein Staffelgeschoss muss nicht zwangsläufig

Staffelgeschoss) ist nur schwer vorstellbar und sollte im Kontext mit Ziffer 1.3.3 nochmals überdacht werden.

- In den Bebauungsplan sollte zur besseren Übersicht eine Nutzungsschablone eingezeichnet werden.
- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist nicht erkennbar. In den TF wird auf die Planzeichnung, in der Legende auf die TF verwiesen. Auch hier wäre eine detaillierte Nutzungsschablone hilfreich.
- Die Stadt Wittlich als Träger der Planungshoheit wird auf folgendes hingewiesen:
Vor dem Hintergrund der im Plangebiet potentiell möglichen dichten Bebauung aller Baufenster wird empfohlen, im Rahmen der Abwägung ein besonderes Augenmerk auf den städtebaulichen Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu legen.
- Gleiches gilt für § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 14 BauGB.
- Sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung werden Parzellenbezeichnungen aufgeführt, die im aktuellen Lageplan nicht mehr vorhanden sind. Die Unterlagen sind zu aktualisieren.
- Aus der Begründung wird deutlich, dass sowohl die Zufahrt als auch die Abfahrt vom Verkehrskreisel Friedrichstraße aus zum Bereich IIIa (nordöstlich) erfolgen soll. Aufgrund der fehlenden Bemaßung ist eine abschließende Beurteilung dessen nicht möglich; jedoch erscheint die beabsichtigte Planung aufgrund der Geschossdarstellungen und der Größenanforderungen an eine Mittelgarage gem. § 4 GaragenVO nicht umsetzbar. Auf § 2 Abs. 1 Garagen VO wird zudem ausdrücklich hingewiesen.

mit allen Außenwänden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Zudem könnten Balkone auch über das darunter liegende Geschoss hinausragen. Damit in solchen Fällen ein angemessener Abstand zu den Nachbargrundstücken gewahrt bleibt, sind solche Balkone auf die überbaubaren Flächen gemäß der festgesetzten Baugrenzen beschränkt.

Auf eine Nutzungsschablone wird bewusst verzichtet, da diese dazu verleiten kann, den darin enthaltenen und in der Regel verkürzt wiedergegebenen Bestimmungen eine besondere Bedeutung beizumessen und alle anderen Regelungen bzw. Festsetzungen als untergeordnet zu bewerten oder ggf. sogar zu missachten. Da alle Festsetzungen jedoch gleichermaßen wichtig und städtebaulich relevant sind, wird keine unterschiedlich Darstellungsform verwendet.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Planzeichnung in Verbindung mit der Legende eindeutig bestimmt. Der Bezug zwischen Legende und Textlichen Festsetzungen bezieht sich nicht auf die Zahl der Vollgeschosse, sondern die dazu ergänzten Buchstaben „a“ bis „c“, die u.a. einen Bezug zur Bauweise herstellen, aber nicht zur Geschossigkeit.

Die Baufenster bestimmen, wo aus Sicht der Stadt unter Berücksichtigung aller für die Planung relevanten bauleitplanerischen Belange Gebäude errichtet werden dürfen. Grundsätzlich gelten jedoch die Anforderungen an ein Urbanes Gebiet u.a. mit einer Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8. Insofern ist nicht zu befürchten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden könnten und keinerlei begrünte Grundstücksflächen entstehen. Wie welche Nutzungen miteinander verträglich sind, kann letztlich nur im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft werden. Das gilt im Übrigen für die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie den Nachweis einer funktionsgerechten Zufahrt und der erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder. Auch wenn der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der konkrete Bauwunsch eines Grundstückseigentümers bzw. Investors ist, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen „Angebotsbebauungsplan“, der einen städtebaulichen Nutzungsrahmen vorgibt, aber nicht alle für die spätere Baugenehmigung relevanten Planungsdetails abschließend regelt und bestimmt.

- Die Begründung des Bebauungsplans sollte sich weniger an der Historie der bisherigen Überlegungen orientieren, sondern an den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen und den tangierten städtebaulichen Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme:

Die Stadt Wittlich möchte einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Jedoch sind vor und während der Bauphase zusätzlich zu § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dementsprechend ist vor der Beseitigung der Teichanlage sowie von Mauerstrukturen sicherzustellen das keine besonders geschützten Tiere einschließlich ihrer Entwicklungsformen getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.

Die „Hinweise“ zum Bebauungsplan sind dementsprechend zu ergänzen. Folgender Textbaustein kann hierzu genutzt werden:

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes der §§ 44 ff BNatSchG sind zu beachten. Diese Bestimmungen umfassen den Schutz der Individuen der besonders geschützten Arten einschließlich ihrer Entwicklungsformen, außerdem den Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und verbieten die erhebliche Störung der Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Vor Beginn der Bauphase ist durch eine fachlich versierte Person sicherzustellen, dass die i.V. genannten artenschutzrechtlichen Belange nicht tangiert werden. Ggf. ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

Brandschutztechnische Stellungnahme:

Die vorgelegten Unterlagen reichen nicht aus, um eine abschließende, brandschutztechnische Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeben zu können. Insbesondere kann nicht bewertet werden, wie die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für die späteren Gebäude erfolgen soll.

Die Planungshistorie mag nicht für alle Beteiligten gleichermaßen relevant sein, trägt jedoch zum Verständnis für alle bei, die sich nicht regelmäßig mit der städtebaulichen Entwicklung von Wittlich befassen.

In der Fassung zum Satzungsbeschluss werden die verwendeten Katastergrundlagen aktualisiert.

In den Unterlagen sind zwar bereits Hinweise zum Artenschutz enthalten, ungeachtet dessen wird jedoch der aufgeführt „Textbaustein“ zusätzlich in die Hinweise aufgenommen.

zu Brandschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen „Angebotsbebauungsplan“, der einen städtebaulichen Nutzungsrahmen vorgibt, aber nicht alle für die spätere Baugenehmigung relevanten Planungsdetails abschließend regelt und bestimmt. Zu den Belangen, die im Bauge-

Die Planung sieht vor, dass auf den Grundstücken Gebäude der Gebäudeklasse 4 entstehen können. Gemäß § 7 (2) LBauO müssen solche Gebäude über eine mind. 3 m breite Zu- bzw. Durchfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Im Entwurf des Bebauungsplans sind keine nachvollziehbaren Aussagen zu Verkehrsflächen getroffen, sodass nicht bewertet werden kann, ob überhaupt eine ausreichend verkehrstechnische Erschließung gegeben ist.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr (hier: Hubrettungsfahrzeug) müssten, gemäß § 7 (3) + (4) LBauO neben einer Feuerwehrezufahrt außerdem Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorhanden sein, es sei denn, die zweite Rettungsweg würde später über einen zweiten baulichen Rettungsweg gesichert.

Die im Entwurfsplan dargestellte Baugrenzen lassen Zweifel aufkommen, dass für die spätere Bebauung ausreichend dimensionierte Flächen für die Feuerwehr bereitgestellt werden können.

Ergänzende Stellungnahme mit Schreiben vom 11.05.2022

Nach Abschluss des o. a. Beteiligungsverfahrens wurde seitens des Investors ein Sachverständigenbüro für Brandschutz beauftragt. Die hiesige Brandschutzdienststelle gibt folgende geänderte brandschutztechnische Stellungnahme ab:

Der Investor hat zwischenzeitlich ein Sachverständigenbüro für Brandschutz beauftragt, eine Stellungnahme zu dem aktuellen Bebauungsplanverfahren abzugeben. Eine Ausweitung dieses Auftrags auf die späteren Bauantragsverfahren ist dringend zu empfehlen.

In der Stellungnahme, Projekt-Nr. 2937-21, der Görtzen Ingenieure vom 14.04.2022 werden die anfänglichen Bedenken der Brandschutzdienststelle geteilt, gleichzeitig jedoch praktikable Lösungsvorschläge aufgezeigt.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen das o. g. Bebauungsplanverfahren keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte, die in der Stellungnahme der Görtzen Ingenieure beschrieben sind, bei der Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt werden:

1. Zu den rückwärtigen Gebäuden muss eine mind. 3 m breite Feuerwehrezufahrt mit entsprechender Bewegungsfläche vor dem Gebäude errichtet werden, die dauerhaft

nehmigungsverfahren zu regeln sind, gehören insbesondere die projektspezifischen Anforderungen an den Brandschutz. Dabei ist es selbstverständlich nicht ausgeschlossen, dass Vorhaben den Nutzungsrahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollkommen ausschöpfen können, wenn brandschutztechnische Anforderungen dieses nicht zulassen. Das gilt jedoch auch für andere im Baugenehmigungsverfahren zu führenden Nachweise, z.B. für erforderliche Stellplätze. Solche Aspekte können durchaus eine limitierende Wirkung haben. Die Baugrenzen bestimmen im Übrigen nur einen Rahmen, innerhalb dessen Gebäude nach städtebaulichen Gesichtspunkten platziert sein dürfen. Damit kann nicht unterstellt werden, dass diese unter Berücksichtigung allgemeiner bauordnungsrechtlicher Anforderungen vollkommen ausgeschöpft werden können.

Ungeachtet dessen wurden die Belange des Brandschutzes bezogen auf das geplante Vorhaben, das Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, zwischenzeitlich geprüft und können funktionsgerecht im Rahmen der weiteren Projektplanung erfüllt werden, wie das Schreiben vom 11.05.2022 letztlich bestätigt. Die in diesem Schreiben aufgeführten Bedingungen sind bei der weiteren Projektplanung und Baugenehmigung zu beachten. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen stehen dem nicht entgegen. Die aktuelle Projektplanung (Stand Juni 2022), in der die Vorgaben des Brandschutzes umgesetzt sind, wird in der Begründung zum Satzungsbeschluss dargestellt.

freigehalten werden müssen.

2. Die rückwärtigen Wohngebäude müssen sofern diese in die Gebäudeklasse 4 einzustufen sind, über zwei bauliche Rettungswege verfügen, weil ausreichende Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht alle Nutzungseinheiten angeleitet werden können.

3. Für die vorderen beiden Gebäude (zur Burgstraße) kann der zweite Rettungsweg voraussichtlich über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, weshalb auf den Grundstücken keine zusätzlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen werden müssen.

4. Die Löschwasserversorgung sollte über die bestehenden Hydranten in der Burgstraße und Friedrichstraße sichergestellt sein.

Beschlussempfehlung 1:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

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

Keine Stellungnahme abgegeben

5. **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier**
(Schreiben vom 01.02.2022)

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Wasserwirtschaft keine Bedenken. Bodenschutzrelevante Flächen sind nicht betroffen.

Zur Kenntnis

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

Keine Stellungnahme abgegeben

8. **Landesbetrieb Mobilität Trier, Dasbachstraße 15 c, 54292 Trier**
(Schreiben vom 15.02.2022 und 13.06.2022)

Schreiben vom 15.02.2022

Dem Bebauungsplan können wir, bezogen auf das Erschließungskonzept, in der vorliegenden Form nicht zustimmen. Eine Ein- und Ausfahrt im unmittelbaren Kreuzungsbereich des Kreisverkehrsplatzes kommt nach unserem Dafürhalten — ohne nähere Betrachtung im Rahmen eines Verkehrsgutachtens- nicht in Betracht.

Grundsätzlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage. Innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen sind auch klassifizierte Straßen für die Erschließung der daran angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Bei der bisherigen baulichen Nutzung war die Erschließungsfunktion der Burgstraße einschließlich Kreisverkehr als klassifizierte (Landes-)Straße nicht in Frage gestellt. Die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich der Parzelle 522/1 erfolgt

Die Darstellung der Erschließung im Bebauungsplan ist unzureichend für eine abschließende fachliche Beurteilung.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln (bspw. auf der Grundlage der „Hinweise - V die Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen"), die Sichtweiten müssen geprüft werden, die konfliktfreie Abwicklung des Verkehrs untersucht werden sowie die notwendigen bautechnischen Anforderungen (Schleppkurven, notwendige Fahrbahneinbauten, Länge/ Breite notwendiger Aufstellflächen etc.) an die Zufahrt dargestellt werden. Anhand der ermittelten Werte ist sowohl die Verkehrssicherheit (Im Rahmen einer Betrachtung der Gesamtsituation) der beabsichtigten Zufahrt als auch die Leistungsfähigkeit des KVP (gema1 HBS) zu überprüfen.

Schreiben vom 13.06.2022

Die Angelegenheit wurde erneut geprüft und mit den Investoren besprochen. Anbei erhalten Sie einen Plan, der konzeptionell die Anforderungen an eine Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz darstellt. Die Beachtung der Grundsätze der Planung sind Voraussetzung für die geplante Anbindung.

Darüber hinaus ist die Zufahrt für den Begegnungsfall PKW/PKW auszubauen, sowie eine Lichtsignalanlage (Ampel) zu installieren. Der aus dem Kreisverkehr einführende Verkehr ist dabei grundsätzlich zu bevorzugen, ausführende Fahrzeuge dürfen nur auf Anforderung eine Grünphase erhalten. Vor der Lichtsignalanlage ist ein Aufstellbereich mit einer Länge von ca. 15 m erforderlich, um die Gefahr eines Rückstaus in den Kreisverkehr zu minimieren. Um Fußgängern ein sicheres Queren der Zufahrt zu ermöglichen, ist der Gehweg ohne Unterbrechung fortzuführen. Weitere Details der Planung sind in der Ausführungsphase mit dem LBM Trier sowie der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Der Stellungnahme liegt die Annahme zu Grunde, dass die Tiefgarage nur einem beschränkten Personenkreis zugänglich und nicht öffentlich ist.

Die zuvor genannten Aspekte sind in der Bauleitplanung sowohl zeichnerisch als auch textlich festzuhalten. Wir bitten um Beteiligung an allen weiteren Verfahrensschritten, einschließlich des Baugenehmigungsverfahrens, sowie um Zusendung des Protokolls der gemeindlichen Abwägung. Sofern der beigefügte Plan in digitaler Form benötigt wird, wenden Sie sich bitten an den o.g. Sachbearbeiter.

bereits über den Kreisverkehr.

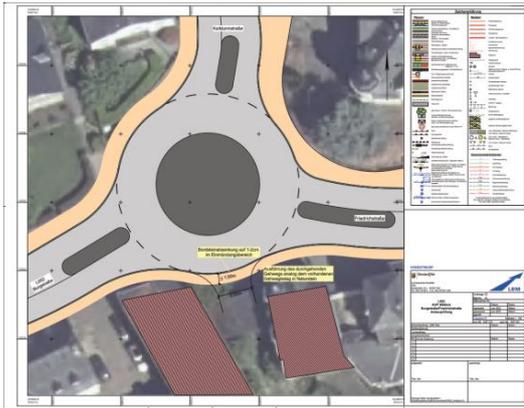
Ungeachtet dessen wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des geplanten Vorhabens an den Kreisverkehr zwischenzeitlich gutachterlich geprüft und bewertet, mit dem Ergebnis, dass der Kreisverkehr ausreichend leistungsfähig ist, den durch die künftigen Bewohner entstehenden Zusatzverkehr in den Spitzenstunden sowohl vormittags (Qualitätsstufe A) als auch nachmittags (Qualitätsstufe B) aufzunehmen. Auch die bautechnischen Anforderungen und die Sicherheit weisen aus Sicht des Gutachters keine Defizite auf.

In dem Schreiben vom 13.06.2022 wird seitens des Landesbetriebes Mobilität Trier die grundsätzliche Zustimmung zur Anbindung an den Kreisverkehr unter entsprechenden Rahmenbedingungen erteilt. Diese Rahmenbedingungen gilt es bei der weiteren Projektplanung und der Baugenehmigung zu beachten und die dazu erstellten Unterlagen einvernehmlich mit dem Landesbetriebes Mobilität Trier abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis zu den Anforderungen wird in die Planzeichnung aufgenommen. Da der straßenbegleitende Gehweg überwiegend nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, sind konkrete Festsetzungen dazu nicht geboten.

Gemäß der Anregung der Kreisverwaltung (siehe Nr. 1) wird zudem in der Planzeichnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltene Teil des öffentlichen Straßenraumes nicht wie bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“, sondern in der Fassung zum Satzungsbeschluss als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundzüge der Planung bleiben davon unberührt.

Das Ergebnis der Abwägung wird seitens der Verwaltung dem LBM Trier mitgeteilt.

Die weitere Beteiligung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.



Beschlussempfehlung 2:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

10. Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel –Gutachterausschuss- Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues
(Schreiben vom 08.03.2022)

Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Der oben genannte Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte erstellt, die jedoch nicht mehr dem neuesten Stand entspricht. Das Flurstück Flur 7 Nr. 522/4 existiert nicht mehr. Von dieser Änderung ist neben dem genannten Bebauungsplan auch die zugehörige Begründung betroffen.

In der oben genannten Planunterlage fehlen die rechtlich vorgesehenen Quellenangaben für Geobasisdaten. Diese dienen in der Bauleitplanung der Wahrnehmung des Urheberrechts.

Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags zwischen der VermKV und den Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen:

„Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“

oder in Kurzform

„©GeoBasis-DE/LvermGeoRP<Jahr des letzten Datenbezugs>“.

Ansonsten werden unsererseits keine weiteren Bedenken vorgebracht.

In der Fassung zum Satzungsbeschluss wird die verwendete Katastergrundlage aktualisiert und die genannte Quellenangabe ergänzt.

Beschlussempfehlung 3:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

17. Zweckverband Wasserversorgung, Eifel-Mosel, Max-Planck-Straße 13, 54516 Wittlich
(Schreiben vom 03.02.2022)

Im o.g. Planungsbereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel. Insofern werden unsere Belange nicht berührt.

Zur Kenntnis

20. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalfpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz
(Schreiben vom 04.03.2022 und 08.06.2022)

Schreiben vom 04.03.2022

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 25.01.2022 bzgl. des im Betreff genannten Bebauungsplanes „Burgstraße/Friedrichstraße“.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalfpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern ganz zentral betroffen, als dass sich die Kulturdenkmäler „Burgstraße 54“ sowie „Friedrichstraße 2“ unmittelbar im Planungsbereich befinden. 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.

Beide Anwesen wurden 2021 vom zuständigen Fachbereich Inventarisierung auf ihre Denkmaleigenschaften hin nochmals überprüft: Die Kulturdenkmäler bleiben als solche unter Schutz gestellt. Somit bleibt auch die gesetzlich verankerte Erhaltungspflicht bestehen. Die Burgstraße 54 wurde zur Baulichen Gesamtanlage erweitert. Eine solche Bauliche Gesamtanlage weist einen übergeordneten Funktionszusammenhang verschiedener Teilelemente auf, also ggf. Einfriedungen, Hofanlagen, Nebengebäuden, Wegesystemen sowie Garten- und Freiflächen.

Der vorgelegte Entwurf für den Bebauungsplan „Burgstraße/Friedrichstraße“ sieht Baufenster unabhängig vom bestehenden Kulturdenkmal vor. Eine Bauleitplanung, welche den Abbruch von Kulturdenkmälern voraussetzt,

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen „Angebotsbebauungsplan“, der für künftige städtebaulichen Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereiches einen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt, dabei jedoch stets auf die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes verweist. Um die Bedeutung dieser übergeordneten Vorgaben in besonderer Weise zu betonen, wird in der Fassung zum Satzungsbeschluss in den entsprechenden Festsetzungen die Bestimmung des Baugesetzbuches ergänzt und somit uneingeschränkt verdeutlicht, dass der Denkmalschutz eine aufschiebende Wirkung im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat.

Welche Vorhaben unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes realisiert werden können, ist jeweils im Rahmen der Projektplanung und des Bauantragsverfahrens abzustimmen. Das gilt sowohl für bereits in der Planung befindliche Vorhaben als auch für alle Planungen, die erstellt werden, solange die vorhandenen baulichen Anlagen unter Denkmalschutz stehen.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin des Investors, dessen Planers, der Verwaltung und Vertretern der für den Denkmalschutz zuständigen Fachbehörde wurde die Umsetzung der als Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegenden Projektplanung besprochen, mit dem Ergebnis, dass das

ist in keiner Weise mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar.

Mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG ist auch die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung im weiteren Maßnahmenverlauf einzubinden.

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

Schreiben vom 08.06.2022

Ich nehme Bezug auf unsere denkmalpflegerische Stellungnahme vom 4. März 2022 bzgl. Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße /Friedrichstraße“. Die Bedenken der Landesdenkmalpflege konnten zwischenzeitlich ausgeräumt werden.

Das Gebäude „Friedrichstraße 2“ wird von der Neubaumaßnahme nicht beeinträchtigt, im Zuge dieser Maßnahme wiederinstandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt. Die bauliche Gesamtanlage „Burgstraße 54“ bleibt in wesentlichen Teilen von der Neubaumaßnahme unberührt. Lediglich der abgängige Tabakschuppen wird bis auf das Erdgeschoss rückgebaut und mit einem bereits abgestimmten Neubau, der die bestehende Kubatur beibehält, neu überbaut. Dieser Neubau wird von uns als denkmalverträglich eingestuft.

Das auf dem rückwärtigen Gelände von Friedrichstraße 2 geplante Mehrfamilienhaus ist inzwischen überplant worden. Die Auflösung des vormals durchlaufenden Staffelgeschosses in drei Blöcke stellt eine gestalterische Verbesserung dar. Die Kolonnade des Casinos wird durch die dahinterliegende Bebauung jetzt optisch nicht mehr so stark in Mitleidenschaft gezogen. Aus denkmalpflegerischer Sicht kann diesem Neubauvorhaben zugestimmt werden.

geplante Vorhaben mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht werden kann und die Umsetzung aus Sicht des Denkmalschutzes nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, wie das Schreiben vom 08.06.2022 bestätigt.

Das Staffelgeschoss ist auf der rückwärtigen Baufläche des Flurstücks zu gliedern, um eine aus Sicht des Denkmalschutzes verträgliche Ansicht zu gewährleisten, insbesondere bezogen auf die Ansicht vom Flurstück 279/11 (Casino, Friedrichstraße 4) aus. Das ist in der aktuellen Projektplanung (Stand Juni 2022) berücksichtigt. Die geänderte Projektplanung wird in der Begründung dargestellt.

Die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/1 gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz vom 08.06.2022 wird in die Planzeichnung mittels gesonderter Baugrenzen aufgenommen. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt.

Die Umgrenzung ist verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen. Analog werden nach Rücksprache der Verwaltung mit der Denkmalbehörde in der Planzeichnung auch gesonderte Baugrenzen für ein 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/6 festgesetzt. Diese Vorgabe wird in den Festsetzungen unter Nr. 1.3.3 wie folgt ergänzt.

„In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Bauflächen IIIa gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.06.2022 mittels gesonderter Baugrenzen festgesetzt. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt. Die Umgrenzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.“

Beschlussempfehlung 4:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

- 21. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Weimarer Allee 1, 54290 Trier**
(Schreiben vom 03.03.2022)

In dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Zur Kenntnis

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16–19 DSchG RLP).

Ein Hinweis auf §§ 16 – 19 DSchG RLP wird in die Hinweise aufgenommen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Beschlussempfehlung 5:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

- 22. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz**
(Schreiben vom 01.02.2022)

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

Zur Kenntnis

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

- 23. Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz**
(Schreiben vom 22.02.2022)

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfungen der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes W-85-00 „Burgstraße / Friedrichstraße“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Zur Kenntnis

Boden und Baugrund:

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund- und Bodenschutz-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen unter 3.3 und 3.4 werden fachlichbestätigt. In den textlichen Festsetzungen unter 2.2 wird fachlich bestätigt.

Zur Kenntnis

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Zur Kenntnis

24. Handwerkskammer Trier, Postfach 4370, 54233 Trier
(Schreiben vom 16.02.2022)

Bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.

Zur Kenntnis

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

Keine Stellungnahmen abgegeben

29. Vodafone Deutschland GmbH & Co KG, Zurmaier Straße 175, 54292 Trier
(2 Schreiben vom 07.03.2022)

Schreiben 1:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.01.2022.

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.

Zur Kenntnis

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 19.01.2022.

Eine Ausbauentscheidung 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

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

Keine Stellungnahmen abgegeben

- 33. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier,
Eurener Straße 33, 54294 Trier**
(Schreiben vom 25.02.2022)

Im Bereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Mittelspannungs- Stromversorgungsanlagen der Westenergie GmbH.

Als Anlage senden wir Ihnen Planunterlagen, in denen unsere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Für die vorhandenen Versorgungskabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite

Die Planung sieht keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vor, bei denen die Belange der Stromversorgung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan schafft lediglich den planungsrechtlichen Rahmen für private Baumaßnahmen.

Das Schreiben der Westnetz GmbH wird seitens der Verwaltung an den Investor und Eigentümer der Parzelle 522/1 mit der Bitte um Beachtung und Abstimmung der weiteren Planung mit der Westnetz GmbH weitergeleitet. Das betrifft sowohl den Umgang mit vor-

beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Dasselbe gilt für die vorhandene sowie geplante Station im Umkreis von 2 m.

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes können wir heute noch keine Aussage treffen. Dies ist erst dann möglich, wenn uns genaue Angaben über die benötigten elektrischen Leistungen mitgeteilt werden. Wir bitten Sie, uns zu gegebener Zeit eine Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Projektierung eines geeigneten Versorgungsnetzes, einschließlich einer Straßen- und Wegebeleuchtung, zur Verfügung zu stellen.

Aus genanntem Grund, benötigen wir unter Umständen eine Transformatorenstation. Hierfür bitten wir, an der im Plan eingezeichneten Stelle ein Grundstück in der Größe von 4 m x 6 m als öffentliche Fläche ausweisen zu lassen.

Zum geplanten Stationsstandort, auch mit LKW, muss dauerhaft Zugang gewährleistet werden.

Die Trafostation mit Netzanbindung sowie zur Weiterführung unserer Leitungen wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuchamt, dinglich gesichert. Hierzu werden wir uns zu gegebener Zeit mit dem Investor bzw. Grundstückseigentümer in Verbindung setzen. Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.

Falls im Baugebiet keine Gehwege vorgesehen sind, bitten wir unbedingt zu beachten, dass mindestens auf einer Straßenseite ein öffentlicher Versorgungstreifen eingeplant wird. Dieser sollte eine unbefestigte Oberfläche oder eine Oberfläche aus Betonsteinpflaster aufweisen, damit nächtliche Arbeiten an den Versorgungsleitungen keine sichtbaren Beeinträchtigungen der Oberflächen zur Folge haben.

Sofern die Straße mit einer Verbundsteinpflasterung versehen wird, können die Versorgungskabel auch im Straßenbereich verlegt werden, da eine Oberflächenwiederherstellung keine Probleme aufwirft. Eine Ausführung mit Asphaltdecke erfordert jedoch das Aufschneiden und Ausbessern der neuen Straße, wenn kein Versorgungstreifen vorhanden ist.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträ-

handenen Leitungen als auch die Versorgung der geplanten Bauvorhaben mit elektrischer Energie einschließlich einer ggf. erforderlichen Trafostation.

gen bzw. sonstigen Regelungen.

Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.

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

Keine Stellungnahme abgegeben

- 35. Amprion GmbH, Abt. GT-B-LB, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund**
(Schreiben vom 01.02.2022)

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. Stadtwerke Trier, Versorgungs- GmbH, 36. Ostallee 7-13, 54290 Trier**
(Schreiben vom 01.02.2022)

Bezüglich des o. g. B-Planverfahrens bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Planbereich verlaufen keine Versorgungsleitungen der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH.

Zur Kenntnis

In der Burgstraße und Friedrichstraße verläuft eine Gasmitteldruckleitung wovon seit 2013 das Gebäude Friedrichstraße 2 angeschlossen ist.

Hier ist bei Bauarbeiten (eventuelle Kernsanierung) zu achten und bei Bedarf eine vorübergehende oder endgültige Stilllegung des Anschlusses zu beantragen.

Eine Gasversorgung des neu geplanten Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstückes ist über die Friedrichstraße möglich.

- 37. Creos Deutschland GmbH, Am Halberg 4, 66026 Saarbrücken**
(Schreiben vom 10.02.2022)

Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende

Zur Kenntnis

Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:

- Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)
- Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)
- Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)
- Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)
- Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich **keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen** vorhanden sind.

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

Keine Stellungnahme abgegeben

- 39 Inexio, Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA Am Saarlarm 1, 66740 Saarlouis**
(Schreiben vom 22.02.2022)

Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.

Zur Kenntnis

Bitte laden Sie die Daten über folgenden Link herunter:

<https://share.inexio.net/index.php/s/8k2d3fKD4wBNDg>

Der Link ist bis zum 2022-03-22 aktiv.

Ihre Passwort lautet: J21alo9slolsajAJJ22

Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "<https://planauskunft.inexio.net>" zur Verfügung.

Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt.

- 43 Verbandsgemeindeverwaltung, Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 1, 54516 Wittlich**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

- 51. Stadtwerke**
(Schreiben vom 17.02.2022)

Die wasser-, abwasser- und verkehrstechnische Erschließung kann für beide Teilbereiche

Die Frage der ordnungsgemäßen Entwässerung ist im Rahmen der weiteren Projektpla-

nur über die an die Burg- und Friedrichstraße angrenzenden Grundstücke erfolgen. Die öffentliche Erschließung endet an den jeweiligen Grundstücksgrenzen an der Burg- und Friedrichstraße

(Schreiben vom 14.03.2022)

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 17.02.2022 und analog der Forderung zur Rückhaltung des Oberflächenwassers im Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ ist auch für diesen B-Plan eine Rückhaltung des Oberflächenwassers erforderlich. Das Mindestrückhaltevolumen ist auch hier mit 50 l/m² versiegelter Fläche anzusetzen. Durch die Forderung nach einer Dachbegrünung gehen diese Flächen mit einem Abflussbeiwert in Abhängigkeit der Aufbaudicke und Dachneigung der Gründächer in die Berechnung des Mindestrückhaltevolumens ein.

nung und des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Da eine Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal grundsätzlich möglich ist, ist auch die Umsetzung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen und der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Es ist in heutiger Zeit nicht ungewöhnlich, dass auf privaten Grundstücken Rückhaltemaßnahmen bzw. -anlagen erforderlich sind und errichtet werden müssen, um die Einleitmenge in den öffentlichen Kanal nicht zu überschreiten. Das ist auch bei dem geplanten Bauvorhaben möglich.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2. BauGB sind folgenden Stellungnahmen und Anregungen eingegangen:

A. Casino-Gesellschaft Wittlich e.V., Friedrichstraße 4, 54516 Wittlich
(Schreiben vom 02.03.2022)

Wittlich e.V. und Eigentümer der direkt angrenzenden Immobilie „Casino-Wittlich“ im Rahmen der Bürgerbeteiligung folgende Einwand vorbringen und erläutern.

In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Neubauvorhaben befinden sich mehrere eingetragene Denkmäler.
Diese sind im Einzelnen:

Friedrichstraße 2: spathistoristisches Eckwohnhaus, 1904/05, Arch. Jakob Marschall; straßenbildprägend

Burgstraße 54: Hofanlage, 1826; dreigeschossiges Wohnhaus mit Krippelwalmdach, Wintergarten um 1900, drei barocke Pfeiler, wohl 1763

Friedrichstraße 4: Casino, repräsentativer Putzbau mit Bahnenanbau und Turm; 1898/99, Arch. Bauinspektor Fiilles

Als Eigentümer der letztgenannten Immobilie haben wir Bedenken, dass das Neubauvorhaben in „zweiter Reihe“ mit seiner Geschossigkeit und auch der Nähe zu den anderen Denkmälern, das Straßenbild nachhaltig beeinträchtigt und die Denkmäler dagegen „untergehen“.

In den Erläuterungen zum o.g. Bebauungsplangentwurf wird das Gebäude Friedrichstraße 2 mit einer Firsthöhe von 12,10 m über Gelände angegeben, das geplante Neubauvorhaben mit einer Firsthöhe von 13,25m. Das ist 1,15m höher und dies wird auch sichtbar sein.

Der First des direkt angrenzenden Casinos ist in den Planunterlagen mit 9,90 m angegeben. Hier wird das Neubauvorhaben mehr als 3,35 m höher sein (das ist mehr als ein Geschoss!!) als das Hauptgebäude. Bei dem Nebengebäude sind es sicher 3 Etagen, und das in einem Abstand von weniger als 6 m. (Zur Erläuterung fügen wir eine Skizze mit der geplanten Bebauung aus der Sicht vom Hof /Parkplatz des Casinos bei)

Dieses Verhältnis von Neubau zu einem lange bestehenden historischen Gebäude mit erheblichem straßenbildprägenden Charakter sehen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine künftige bauliche Entwicklung des Plangebietes definiert und diese unter die Prämisse der Verträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes stellt, ohne dabei den Entscheidungskompetenzen der für den Denkmalschutz zuständigen Fachbehörden vorzugreifen und Vorhaben grundsätzlich auszuschließen, denen aus derzeitiger Sicht Belange des Denkmalschutzes entgegen stehen könnten. Auch denkmalgeschützte Anlagen unterliegen Entwicklungen, die insbesondere bezogen auf den Zustand der Bausubstanz stets neu bewertet werden können.

Grundsätzlich gilt es bei der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu diesem Gebot gehört auch, den in § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen und dazu Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Eine effektive Innenentwicklung und Nachverdichtung ist wiederum dann gegeben, wenn Nutzungen auf möglichst vielen Ebenen übereinander statt breitflächig nebeneinander angeordnet werden.

Das beginnt im Idealfall, wie bei der vorliegenden Projektplanung, bei einer unterirdischen Anordnung von Kfz-Stellplätzen und setzt sich nach oben auf so vielen Geschossebenen fort, wie dies in die städtebauliche Gesamtsituation passt.

Bei der vorliegenden Planung gibt es im Umfeld mit dem Fürstenhof bereits prägende bauliche Anlagen, die sowohl die festgesetzte Geschossigkeit als auch die zulässigen Gebäudehöhen rechtfertigen. Städtebauliche Entwicklung bedeutet letztlich, dass nicht die vorhandene traditionelle Bebauung vergangener Jahrzehnte oder Jahrhunderte alleiniger Maßstab für die Bemessung und Dimensionierung neuer Gebäude sein kann, sondern dass es gleichermaßen geboten ist, eine den heutigen Anforderungen u.a. an Klimaschutz und Flächenverbrauch gerecht werdende Bebauung zuzulassen. Unter diesen Aspekten ist das im Bebauungsplan zugelassene Maß der

wir als sehr kritisch.

Eine Nachverdichtung zur Gewinnung von Wohnraum ist auch von unserer Seite zu begrüßen. Allerdings sollte hier die Maßstäblichkeit gewahrt bleiben. Eine Bebauung in zweiter Reihe sollte sich der vorhandenen Straßenbebauung („erste Reihe“) unterordnen.

Wir bitten daher die Geschossigkeit zu überprüfen und evtl. anzupassen. Nur eine zweigeschossige Bauweise plus Staffelgeschoss wird das Denkmalensemble an dieser bedeutenden Stelle im Stadtbild nicht nachhaltig stören.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unsere Anmerkungen wertschätzen und im weiteren Verfahren berücksichtigen.

baulichen Nutzung angemessen, zumal es unter der Prämisse stehen, im Rahmen einer Einzelfallprüfung mit den Belangen des Denkmalschutzes verträglich sein zu müssen. Die Entscheidungskompetenz dafür soll weiterhin den zuständigen Fachbehörden vorbehalten bleiben.

Gemäß Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. 20) wird in der aktuellen Projektplanung das Staffelgeschoss gegliedert und in drei Blöcke aufgeteilt. Die aktuelle Projektplanung wird in der Begründung zum Satzungsbeschluss dargestellt.

In der Planzeichnung wird mittels gesonderter Baugrenzen die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/1 aufgenommen. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt.

Die Umgrenzung ist verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.

Analog werden nach Rücksprache der Verwaltung mit der Denkmalbehörde in der Planzeichnung auch gesonderte Baugrenzen für ein 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/6 festgesetzt. Diese Vorgabe wird in den Festsetzungen unter Nr.1.3.3 wie folgt ergänzt.

„In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Bauflächen IIIa gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.06.2022 mittels gesonderter Baugrenzen festgesetzt. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt. Die Umgrenzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.“

Bezogen auf Abstände, die es abhängig von der Gebäudehöhe zu Nachbargrundstücken einzuhalten gilt, sind nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entscheidend, sondern die allgemein geltenden Vorgaben und Bestimmungen des § 8 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz. In diesen Bestimmungen ist berücksichtigt, dass danach einzuhaltende

Abstände die Belange der Nachbarn u.a. auch bezogen auf Besonnung und Belichtung angemessen gewährleisten.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Planungsbelange sind die getroffenen Festsetzungen aus Sicht der Stadt als Träger der Planungshoheit sowohl angemessen als auch gerechtfertigt.

Beschlussempfehlung 6:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

B Stefan Neuerburg, Hauptstraße 2, 54533 Hasborn

(Schreiben vom 03.03.2022)

Dies ist meine Äußerung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren W-85-00.

Die geplante Bebauung auf dem Areal Friedrichstr. 2, 3 Etagen plus Staffelgeschoss stellt für uns direkte Anlieger eine besondere Härte dar. Durch die Bauhöhe von 10 m + Staffelgeschoss, 4 Meter von unserer Gartengrenze entfernt wird der Aufenthalt in unserem Garten nicht mehr von Interesse. Dies stellt eine starke Entwertung unserer Mietwohnungen dar, da alle Mieter, zur Zeit sieben, den Garten auch als Naherholungsraum nutzen.

Das geplante Gebäude in dieser massiven Bauweise steht in keinem Verhältnis zum Nutzen, 19 Mietwohnungen, überwiegend Singlehaushalte, die Balkone alle zu unserem Garten ausgerichtet, schränken uns in der Nutzung unseres Gartens massiv ein.

Mein Vorschlag wäre, die Fläche Friedrichstr. 2 mit 3-4 Einfamilienhäusern mit entsprechenden Gärten zu bebauen. Dies käme dann auch Familien zugute.

Bei dem Gelände handelt es sich um die letzte Grünfläche in diesem Bereich, vom Friedhof aus gesehen bis hinter das ehemalige Aldi Zentrallager gibt es nur noch versiegelte Flächen, ob das in das Wittlicher Starkregenkonzept reinpasst, wage ich zu bezweifeln.

Bei heutzutage möglichen Starkregen nützt dann auch die Dachbegrünung nichts.

Sinnvoll wäre, bei der genannten Fläche und dem Garten Burgstr. 54 eine Mindestgrünfläche im Bebauungsplan auszuweisen, auch im Sinne der Gleichberechtigung.

Es ist Aufgabe der städtischen Entscheidungsgremien, im Rahmen der Planungshoheit und Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dass der angesprochene Garten derzeit aus dem Umfeld kaum einsehbar ist und somit einen privaten Rückzugsraum bietet und das auch so bleiben soll, ist sicherlich ein berechtigtes Interesse der Eigentümer und Nutzer des Gartens. Es kann jedoch kein Ausschlussgrund dafür sein, eine allen Planungsanforderungen gerecht werdende bauliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld auszuschließen, zumal es auch innerhalb eines Gartens gestalterische und bauliche Möglichkeiten (z.B. mit einer Pergola) gibt, Einblicke einzuschränken und zu vermeiden.

Bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist es insbesondere geboten, eine den heutigen Anforderungen u.a. an Klimaschutz und Flächenverbrauch gerecht werdende Bebauung zuzulassen. Unter diesen Aspekten ist das im Bebauungsplan zugelassene Maß der baulichen Nutzung angemessen. Dem würden die vorgeschlagenen 3 bis 4 Einfamilienhäuser in dieser zentralen Lage sicherlich nicht gerecht. Zudem führt die Umsetzung des Gebotes des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung regelmäßig dazu, dass dafür innerörtliche bzw. innerstädtische Freiflächen in Anspruch genommen werden, ohne dabei einen nach § 17 Abs. 1 BauNVO angemessenen, gebietsspezifischen Grad der baulichen Nutzung zu überschreiten.

Bezogen auf Abstände, die es abhängig von der Gebäudehöhe zu Nachbargrundstücken einzuhalten gilt, sind nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entscheidend, sondern die allgemein geltenden Vorgaben und Bestimmungen des § 8 Landesbauordnung von

Rheinland-Pfalz. In diesen Bestimmungen ist berücksichtigt, dass danach einzuhaltende Abstände die Belange der Nachbarn u.a. auch bezogen auf Besonnung und Belichtung angemessen gewährleisten.

Bezogen auf den Umgang mit Starkregen gibt es allgemein verbindliche Vorgaben wie z.B. die DIN 1986-100. Zudem ist die Ableitung von Niederschlagswasser einvernehmlich mit den zuständigen Stadtwerken abzustimmen.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Planungsbelange sind die getroffenen Festsetzungen aus Sicht der Stadt als Träger der Planungshoheit grundsätzlich angemessen als auch gerechtfertigt.

Gemäß Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. 20) wird in der aktuellen Projektplanung das Staffelgeschoss gegliedert und in drei Blöcke aufgeteilt. Die aktuelle Projektplanung wird in der Begründung zum Satzungsbeschluss dargestellt.

In der Planzeichnung wird mittels gesonderter Baugrenzen die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/1 aufgenommen. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt.

Die Umgrenzung ist verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.

Analog werden nach Rücksprache der Verwaltung mit der Denkmalbehörde in der Planzeichnung auch gesonderte Baugrenzen für ein 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/6 festgesetzt. Diese Vorgabe wird in den Festsetzungen Nr. 1.3.3 wie folgt ergänzt.

„In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Bauflächen IIIa gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.06.2022 mittels gesonderter Baugrenzen festgesetzt. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt. Die Umgrenzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.“

Beschlussempfehlung 7:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

C Erbgemeinschaft H. Neuerburg:
Anna Neuerburg und Ramona Sesterheim,
Gerberstraße 12, 54579 Üxheim, Dorothea
Weber, Burgstraße 54, 54516 Wittlich
(Schreiben vom 06.03.2022)

Gegen das Bebauungsplanverfahren W-85-00 möchten wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Einwände einbringen.

Die geplante Bebauung auf dem Areal Friedrichstr. 2, 3 Etagen plus Staffelgeschoss stellt für uns direkte Anlieger eine besondere Härte dar. Durch die Bauhöhe von 10 m + Staffelgeschoss, 4 Meter von unserer Gartengrenze entfernt wird der Aufenthalt in unserem Garten nicht mehr von Interesse. Dies stellt eine starke Entwertung unserer Mietwohnungen dar, da alle Mieter, zur Zeit sieben, den Garten auch als Naherholungsraum nutzen.

Das geplante Gebäude in dieser massiven Bauweise steht in keinem Verhältnis zum Nutzen, 19 Mietwohnungen, überwiegend Singlehaushalte, die Balkone alle zu unserem Garten ausgerichtet, schränken uns in der Nutzung unseres Gartens massiv ein.

Wir schlagen vor die Fläche Friedrichstr. 2 mit 3-4 Einfamilienhäusern mit entsprechenden Gärten zu bebauen. Dies käme dann auch Familien zugute für die es mit Sicherheit ebenso nötig wäre Wohnraum zu schaffen.

Bei dem Gelände handelt es sich um die letzte Grünfläche in diesem Bereich. Vom Friedhof aus gesehen bis hinter das ehemalige Aldi Zentrallager gibt es nur noch versiegelte Flächen. Ob das in das Wittlicher Starkregenkonzept reinpasst, wagen wir zu bezweifeln. Gerade die Naturkatastrophe des letzten Sommers hat gezeigt wie wichtig Sickerflächen sind.

Bei heutzutage möglichen Starkregen nützt dann auch die Dachbegrünung nichts.

Sinnvoll wäre, bei der genannten Fläche und dem Garten Burgstr. 54 eine Mindestgrünfläche im Bebauungsplan auszuweisen, auch im Sinne der Gleichberechtigung.

Es ist Aufgabe der städtischen Entscheidungsgremien, im Rahmen der Planungshoheit und Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dass der angesprochene Garten derzeit aus dem Umfeld kaum einsehbar ist und somit einen privaten Rückzugsraum bietet und das auch so bleiben soll, ist sicherlich ein berechtigtes Interesse der Eigentümer und Nutzer des Gartens. Es kann jedoch kein Ausschlussgrund dafür sein, eine allen Planungsanforderungen gerecht werdende bauliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld auszu-schließen, zumal es auch innerhalb eines Gartens gestalterische und bauliche Möglichkeiten (z.B. mit einer Pergola) gibt, Einblicke einzuschränken und zu vermeiden.

Bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist es insbesondere geboten, eine den heutigen Anforderungen u.a. an Klimaschutz und Flächenverbrauch gerecht werdende Bebauung zuzulassen. Unter diesen Aspekten ist das im Bebauungsplan zugelassene Maß der baulichen Nutzung angemessen. Dem würden die vorgeschlagenen 3 bis 4 Einfamilienhäuser in dieser zentralen Lage sicherlich nicht gerecht. Zudem führt die Umsetzung des Gebotes des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung regelmäßig dazu, dass dafür innerörtliche bzw. innerstädtische Freiflächen in Anspruch genommen werden, ohne dabei einen nach § 17 Abs. 1 BauNVO angemessenen, gebietsspezifischen Grad der baulichen Nutzung zu überschreiten.

Bezogen auf Abstände, die es abhängig von der Gebäudehöhe zu Nachbargrundstücken einzuhalten gilt, sind nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entscheidend, sondern die allgemein geltenden Vorgaben und Bestimmungen des § 8 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz. In diesen Bestimmungen ist berücksichtigt, dass danach einzuhaltende Abstände die Belange der Nachbarn u.a. auch bezogen auf Besonnung und Belichtung angemessen gewährleisten.

Bezogen auf den Umgang mit Starkregen gibt es allgemein verbindliche Vorgaben wie z.B.

die DIN 1986-100. Zudem ist die Ableitung von Niederschlagswasser einvernehmlich mit den zuständigen Stadtwerken abzustimmen. Unter Berücksichtigung aller relevanten Planungsbelange sind die getroffenen Festsetzungen aus Sicht der Stadt als Träger der Planungshoheit sowohl angemessen als auch gerechtfertigt.

Gemäß Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. 20) wird in der aktuellen Projektplanung das Staffelgeschoss gegliedert und in drei Blöcke aufgeteilt. Die aktuelle Projektplanung wird in der Begründung zum Satzungsbeschluss dargestellt.

In der Planzeichnung wird mittels gesonderter Baugrenzen die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/1 aufgenommen. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt.

Die Umgrenzung ist verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.

Analog werden nach Rücksprache der Verwaltung mit der Denkmalbehörde in der Planzeichnung auch gesonderte Baugrenzen für ein 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/6 festgesetzt. Diese Vorgabe wird in den Festsetzungen Nr. 1.3.3 wie folgt ergänzt.

„In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Bauflächen IIIa gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.06.2022 mittels gesonderter Baugrenzen festgesetzt. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt. Die Umgrenzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.“

Beschlussempfehlung 8:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**D. Förderverein Wittlicher Kulturgüter e.V.
Kalkturmstraße 72, 54516 Wittlich
(Schreiben vom 03.03.2022)**

Gegen den am 14.12.2021 beschlossenen Bebauungsplanentwurf W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ möchten wir als Förderverein Wittlicher Kulturgüter e.V. im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Einwände vorbringen und erläutern.

Der Förderverein Wittlicher Kulturgüter e.V. (FWK) ist seit vielen Jahren in der ehrenamtlichen Kulturarbeit in Wittlich aktiv und setzt sich für diverse Aspekte der Denkmalpflege ein. Da es laut Satzung eine der Hauptaufgaben des FWK ist, ein Bewusstsein für die baulichen Kulturgüter unserer Stadt zu schaffen, möchten wir uns zum Bebauungsplanentwurf wie folgt äußern:

Im direkten Bereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei eingetragene Denkmale, zudem noch fünf weitere in der direkten Umgebung. Das Baugebiet liegt im Innenstadtbereich, angrenzend an die historische Altstadt, und erfordert daher ein besonderes Fingerspitzengefühl im Umgang mit der vorhandenen Substanz.

Daher begrüßen wir die Festschreibung der Belange des Denkmalschutzes im Bebauungsplan, drängen aber auch auf deren Definition und Einhaltung.

Denkmale im B-Planbereich: (aus Denkmaltopographie Stadt Wittlich)

Burgstr. 54: Gehöft, bestehend aus traufständigen 3-geschossigem Wohnhaus und rückwärtigem Wirtschaftsgebäude mit Tordurchfahrt und im Winkel anschließendem Tabakschuppen mit vorgelagerter Brennerei wurde 1826 als erstes Gebäude außerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer erbaut.

Friedrichstr. 2: 1904/5, Architekt Jakob Marschall. Wohnhaus mit markantem Eckturm und geschweiftem Helm. Die Fassade mit geschiefertem Knickgiebel und breitem Erker ist optischer Bezugspunkt der Kalkturmstraße.

Denkmale in der Umgebung des B-Planbereiches:

Friedrichstr. 4: 1898/99, Bauinspektor Füllen, Gesellschaftshaus der ‚Casino-Gesellschaft‘. Repräsentativer Putzbau mit Schieferdach, inkl Bühnenbau und Turm mit rückwärtigem Säulengang, Pavillon und Kegelbahn

Friedrichstr. 1: 1902/03, Bauinspektor Füllen, prächtige, freistehende, historistische Villa

Um die Bedeutung des Denkmalschutzes bei der Umsetzung von durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Bauvorhaben deutlich hervor zu heben, wird bei den betreffenden Festsetzungen, die unter der Prämisse der Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz stehen, in der Fassung zum Satzungsbeschluss ergänzt, dass der Denkmalschutz im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine aufschiebende Wirkung hat und es seitens der Stadt als Träger der Planungshoheit keinesfalls beabsichtigt ist, den Fortbestand des denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen in Frage zu stellen.

Ungeachtet dessen unterliegen auch solche Gebäude und Anlagen Entwicklungen, die eine regelmäßige Überprüfung der Schutzwürdigkeit mit letztlich offenem Ergebnis erfordern und somit eine Entwicklung losgelöst von denkmalgeschützerischen Anforderungen ermöglichen könnten.

Bezogen auf die vorgeschlagene geneigte Dachform und die Beschränkung auf zwei Geschosse bleibt festzuhalten, dass diese heutigen Anforderungen insbesondere des Klimaschutzes sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht angemessen gerecht werden können. In der Diskussion der Planungsvorgaben seitens der städtischen Entscheidungsgremien wurde insbesondere der Dachbegrünung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Regenrückhaltung und als kleinräumiger Temperaturlausgleich eine wichtige Bedeutung beigemessen, die letztlich dazu geführt hat, für die neue rückwärtige Bebauung der Teilflächen IIIa ein begrüntes Flachdach verbindlich festzusetzen.

Auch der südöstlich angrenzende Fürstenhof sowie das neu geplante Cityhotel haben Flachdächer, die beim neuen Cityhotel ebenfalls begrünt sein müssen. Insofern kann die traditionelle Bebauung mit Sattel- oder Walm-dach nicht ausschließlicher Maßstab für die weitere bauliche Entwicklung und deren bauleitplanerische Steuerung sein. Ungeachtet dessen wir die rückwärtige Bebauung der Teilflächen IIIa keinen prägenden Einfluss auf das straßenseitige Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude haben und vom öffentlichen Straßenraum nur durch die „Lücke“ der Zufahrt wahrnehmbar sein.

Gemäß Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße

Burgstr. 57: ‚Wittlicher Türmchen‘ als Rest der auf 1317 zurückgehenden Stadtbefestigung
Burgstr. 52/Kurfürstenstr. 1: klassizistisches, 3-geschossiges Wohnhaus wurde 1842 errichtet. Der 5-achsige Putzbau mit verschieferem Krüppelwalm wurde 1857 auf 7 Achsen erweitert.

Kurfürstenstr. 3: ‚ehem. Kreissparkasse‘, 1912 nach Plänen von Johannes Vienken. Repräsentativer 2-geschossiger Bau des geometrischen Jugendstils mit verschieferem Walm-dach

Die denkmalgeschützten Häuser dieses Bereiches stehen für die Stadterweiterung im 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts und prägen das Stadtbild Wittlichs entlang der Friedrichstraße. Beginnend vom jetzigen HdJ, der Verbandsgemeindeverwaltung über die Hofanlage bis zu den Bauten in der Friedrichstraße sind alle von ihren großen, zum Teil verspielten aber zumeist verschieferen Dachflächen geprägt.

Wir halten es in dieser denkmalreichen Umgebung geboten eine **geneigte Dachform mit dunkler Eindeckung** vorzuschreiben.

Als zweiten Kritikpunkt sehen wir die Höhe der rückwärtigen Bebauung.

Von der Kalkturmstraße kommend, wird die geplante Bebauung das Vorderhaus der Friedrichstraße 4 überragen. Das Dach des Staffelgeschosses ist über einen Meter höher geplant als der First des Vorderhauses. Zudem wird es auch seitlich durch die geplante Zufahrt zu sehen sein und die vordere Bebauung ‚erdrücken‘. Eigentlich kann es nicht sein, dass eine Bebauung in 2. Reihe, also typologisch eine Hofbebauung, höher ist als die an der Straße.

Noch schlimmer betrifft diese immense Höhe das Haus Friedrichstraße 4 der Casino Gesellschaft. Nicht nur dass deren Haus um über 3 Meter überragt wird, zum Hof hin wird der Säulengang um 3 Geschosse überragt.

Daher plädieren wir für eine **2-Geschossigkeit** für die Bebauungen im Hofbereich.

Auch lesen wir mit Erschrecken bereits in der Begründung des Bebauungsplans von der nicht mehr sanierungsfähigen Scheune und dem geplanten Abriss des ehemaligen Tabakschuppens mit vorgebautem Brennhaus, der zu dem unter Schutz stehenden Ensemble der Burgstr. 54 gehört. Dieses Haus mit seinen Hofgebäuden war der erste Bau außerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung und ist somit von baukunsthistorischer Bedeu-

44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. 20) wird in der aktuellen Projektplanung das Staffelgeschoss gegliedert und in drei Blöcke aufgeteilt. Die aktuelle Projektplanung wird in der Begründung zum Satzungsbeschluss dargestellt.

In der Planzeichnung wird mittels gesonderter Baugrenzen die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/1 aufgenommen. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt.

Die Umgrenzung ist verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.

Analog werden nach Rücksprache der Verwaltung mit der Denkmalbehörde in der Planzeichnung auch gesonderte Baugrenzen für ein 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/6 festgesetzt. Diese Vorgabe wird in den Festsetzungen Nr. 1.3.3 wie folgt ergänzt.

„In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Bauflächen IIIa gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.06.2022 mittels gesonderter Baugrenzen festgesetzt. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt. Die Umgrenzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.“

tung für Wittlich. So leichtfertig darf ein wichtiges Zeugnis nicht von vornherein der Zerstörung preisgegeben werden.

Wichtig ist es uns zu betonen, dass wir keinesfalls grundsätzlich gegen eine Bebauung des Areals sind, sondern im Gegenteil an einer ausgewogenen und positiven Entwicklung für Wittlich, besonders im Hinblick auf zu schaffenden Wohnraum, interessiert sind.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unsere Anregungen wertschätzen und im weiteren Verfahren berücksichtigen.

Beschlussempfehlung 9:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

E. Petra Korff, Kalkturmstraße 72, 54516 Wittlich
(Schreiben vom 06.03.2022)

Als engagierte Architektin und Bürgerin der Stadt Wittlich erlaube ich mir zu den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Einwände /Anmerkungen anzubringen:

Ist das angestrebte urbane Gebiet (MU) die richtige Wahl für diesen Bereich?

Ist es richtig und sinnvoll das einzige Gebiet dass in diesem Umfeld noch größer zusammenhängend Grünfläche hat derart zu versiegeln?

Bei der Betrachtung der Planung für die Parzellen 522/1, 522/4, 1247/451 und 1248/451 bleiben von den 1946 m² knapp 210 m² an nicht versiegelter und nichtüberbauter Fläche übrig. Zwar sind in den Plänen von Berdi Architekten 449 m² angegeben, aber rechnet man mal die vorderen Bebauungen, die Tiefgaragenflächen, die Einfahrt, die Fußwege und die Terrassen ab, bleiben de facto nur mickrige 210 m², d.h. nur 10% übrig, auf denen Oberflächenwasser noch versickern kann.

Fragwürdig ist es da, wie in der Begründung die Bebauung als dem *ökologischen und dem Klimawandel gerecht werdenden* Planung bezeichnet werden kann, die mit Gründachflächen Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft, Regenwasser zurückhält und klimatische Ausgleichsfunktionen erreichen kann. Eine unversiegelte Grünfläche würde das in einem vielgrößeren Maßstab erreichen und hat sicherlich einen immens höheren ökologi-

Es ist Aufgabe der städtischen Entscheidungsgremien, im Rahmen der Planungshoheit und Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf Grund der städtebaulichen Gesamtsituation ist die Wahl eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauGB zweifellos zutreffend und gerechtfertigt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Innenstadt, ist jedoch nicht derart von Handel und Infrastruktur geprägt und auch nicht für solche Nutzungen vorgesehen, dass alternativ die Festsetzung eines Kerngebietes MK die richtige Wahl der Gebietsart wäre. Ein typisches Wohngebiet nach §§ 3 oder 4 BauNVO wäre an dieser Stelle sicherlich ebenfalls nicht die richtige Gebietsart, zumal damit nicht die städtebaulich anzustrebende verdichtete Bebauung erreicht werden kann.

Dass im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB regelmäßig innerörtliche/ innerstädtische Freiräume überplant und einer baulichen Nutzung zugeführt werden, lässt sich bei einer konsequenten Umsetzung dieses Zieles nicht vermeiden. Bei begrünten Dächern können zumindest die Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für die Regenrückhaltung und den Temperaturausgleich oberhalb der Gebäude teilweise kompensiert werden. Die Dachbegrünung kann zwar durch bauliche Nutzung verlorengelassene offene Bodenflächen nicht gleichwertig ersetzen, stellt jedoch einen angemessenen Kompromiss bei der

schen Wert als ein, wohlmöglich noch extensives Gründach, dass beim ersten Sonnenschein verdorrt.

Die in der Begründung gelobte Nachbarschaftsverträglichkeit ist schlicht eine Falschbehauptung, zu der sich die Nachbarn bereits geäußert haben. Um die Dimensionen des Baus abschätzen zu können, sei es jedem empfohlen, sich in 4 m Abstand zum ähnlich hohen Fürstenhof zustellen und die Höhen auf sich wirken zu lassen.

Wo ist der nach §11 LBauO RLP für Mehrfamilienhäuser geforderte Spielplatz geplant?

Um eine wirklich ökologische, klimagerechte und nachbarschaftsverträgliche Bebauung zu erhalten plädiere ich für eine:

- Reduzierung der Baumassen auf dem Grundstück
- Festschreibung eines festen, nicht über- und unterbaubaren Grünflächenanteils der Grundstücke des B-Plangebietes

Keinesfalls möchte ich als Gegnerin einer Bebauung des Areals verstanden werden, sondern im Gegenteil bin ich an einer ausgewogenen und positiven Entwicklung für Wittlich, besonders im Hinblick auf zu schaffenden Wohnraum sehr interessiert.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie meine Anregungen wertschätzen und im weiteren Verfahren berücksichtigen.

Berücksichtigung aller entscheidungsrelevanter Planungsbelange dar.

Auch die im Bebauungsplan zugelassene Höhe der neuen Gebäude ist letztlich ein Kompromiss zwischen den vorgetragenen Belangen der Nachbarn, den ursprünglichen Bauwünschen des Investors und allen anderen Planungsbelangen, die es im Sinne des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu berücksichtigen gilt, insbesondere im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden möglichst viele Nutzungsebenen übereinander anzuordnen.

Der geforderte Grünflächenanteil ergibt sich aus der gebietsspezifischen Grundflächenzahl von 0,8 für ein Urbanes Gebiet in Anlehnung an § 17 Abs. 1 BauNVO.

Ob bei dem Bauvorhaben gesonderte Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück geschaffen werden müssen, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und ggf. festzulegen. Als Angebotsbebauungsplan schreibt die vorliegende Bauleitplanung weder Anzahl noch Größe von Wohnungen vor, die für die Spielplatzfrage relevant sind.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Planungsbelange sind die getroffenen Festsetzungen aus Sicht der Stadt als Träger der Planungshoheit grundsätzlich angemessen als auch gerechtfertigt.

Gemäß Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz (siehe Stellungnahmen unter lfd. Nr. 20) wird in der aktuellen Projektplanung das Staffelgeschoss gegliedert und in drei Blöcke aufgeteilt. Die aktuelle Projektplanung wird in der Begründung zum Satzungsbeschluss dargestellt.

In der Planzeichnung wird mittels gesonderter Baugrenzen die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/1 aufgenommen.

Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt.

Die Umgrenzung ist verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.

Analog werden nach Rücksprache der Verwaltung mit der Denkmalbehörde in der Planzeichnung auch gesonderte Baugrenzen für ein 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Baufläche IIIa auf dem Flurstück 522/6 festgesetzt. Diese Vorgabe wird in den Festsetzungen unter der Festsetzungen Nr. 1.3.3 wie folgt ergänzt.

„In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des 3. Obergeschosses (Staffelgeschoss) innerhalb der Bauflächen IIIa gemäß Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.06.2022 mittels gesonderter Baugrenzen festgesetzt. Aufzüge und Treppenaufgänge oder sonstige Zugänge zum Staffelgeschoss bleiben davon unberührt. Die Umgrenzung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbindlich, solange keine weitergehenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgt sind, die eine Abweichung von der vorgegebenen Umgrenzung zulassen.“

Beschlussempfehlung 10:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

Anregung der Verwaltung

Die textliche Festsetzung 2.3.1 zum Thema Werbeanlagen

„Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen“

wird wie folgt ergänzt:

„Die Zulässigkeit der Werbeanlagen bezieht sich dabei ausschließlich auf die Geschossebene des Erdgeschosses.“

Beschlussempfehlung 11:

Entsprechend der Anregung der Verwaltung.