

Bebauungsplan WW-07-02 "Industriegebiet Wengerohr, 2. Änderung"

Zusammenstellung der Stellungnahmen und Anregungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
vom 05.10.2020 bis 05.11.2020

Stand 06.04.2021

Stellungnahmen und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Postfach 1420, 54504 Wittlich (Schreiben vom 03.11.2020)</p> <p>In den v. g. Beteiligungsverfahren teile Ihnen die Anregungen der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich wie folgt mit:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus planungsrechtlicher keine Bedenken.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gegen die Wahl des Verfahrens bestehen ebenfalls keine Bedenken.</p> <p>Der 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.</p> <p>Nach erfolgter Bekanntmachung bitte ich, mir eine Kopie derselben sowie 2 Ausfertigungen des kompletten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu überlassen.</p> <p>Wir wären dankbar, wenn wir den Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung zusätzlich als Datensatz zur Nutzung in den Geographischen Informationssystemen erhalten könnten.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>
<p><u>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</u></p> <p>Die Stadt Wittlich hat die Aufstellung des o. a. Bebauungsplans beschlossen. Fachliche Vorgaben aus zuvor geführten Gesprächen mit dem Fachplanungsbüro und der Fa. Dr. Oetker wurden weitestgehend beachtet.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>

Die vorgelegten Unterlagen sind zur Beurteilung des Verfahrens in ihrem Untersuchungsumfang und ihrer Genauigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ausreichend.

Das Baugesetzbuch hat sich den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als Ziel gesetzt; dies soll unter anderem durch Nachverdichtung geschehen. Diesem Grundsatz wird auch der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Hier wird die bestehende Industriegebietsfläche nachverdichtet und somit müssen keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Dies führt dazu, dass höhere Gebäude errichtet werden, die das Landschaftsbild verändern. Die vorgelegten Unterlagen inklusive Sichtfeldanalyse und Fotovisualisierung verdeutlichen, dass potentielle hohe Gebäude hier tolerierbar sind und sich zwischen den bestehenden hohen Gebäuden einfügen. Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen entstehen hier keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Abbuchungen von drei verschiedenen Ökokonten vorgesehen. Die Abbuchungen der Ökokonten in den Gemarkungen.

Dorf und Neuerburg sind in Ordnung. Beim Ökokonto in Lützem besteht noch Klärungsbedarf über die Größe der eingebuchten Fläche (Vgl. E-Mail von 2016 Stephan von St. Vith), hier können nach aktuellem Stand nur max. 3,3 ha eingebucht werden und somit wäre dieses Ökokonto bereits vollständig durch den Bebauungsplan „Weisrink“ abgebucht. Eine weitere Abbuchung wäre somit nicht mehr möglich. Dies ist bis zum nächsten Verfahrensschritt endgültig zu klären.

In der Festsetzung 2.1 ist geregelt, dass blinkende oder blendende Bewerbungen bzw. umlaufende Lichtwerbung über eine Höhe von 10m unzulässig sind. Aufgrund der negativen Auswirkungen dieser Lichter auf Anwohner und Tierwelt, würde aus naturschutzfachlicher Sicht ein vollständiger Verzicht auf solche Lichtwerbung begrüßt.

Die Festsetzung 2.2. legt fest, dass eine Beleuchtung der Fassade nur bis 10m Höhe zulässig ist. Diese Festsetzung wird aus

Zur Kenntnis

Die Anregung der UNB hat sich nach Prüfung durch die Stadt als richtig erwiesen. Die erforderlichen Abbuchungen erfolgen jetzt auf nachfolgenden Flächen:

Gem.	Fl.	Flst.	Maßnahme	Flächenanteil
Ausgleichsmaßnahme A 1.1				
Dorf	6	67/5	Reaktivierung Streuobstwiesen	1.600 m ²
Lützem	16	85 71 tlw.		1.370 m ²
Wil	3	54/1		2.730 m ²
Ausgleichsmaßnahmen A 1.2, A 1.3, A 1.4				
Neuerburg	5	1/23	Umwandlung Nadelwald	6.670 m²

Umweltbericht und Hinweise sind entsprechend anzupassen.

Der Anregung wird stattgegeben, Festsetzung 2.1 wird wie folgt geändert:
Blinkende oder blendende Bewerbungen bzw. umlaufende Lichtwerbungen sind unzulässig.

Zur Kenntnis

naturschutzfachlicher Sicht besonders positiv gesehen, da sie einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Lichtverschmutzung darstellt und sich auch positiv auf das Landschaftsbild und den Artenschutz auswirkt.

Gemäß § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, der Genehmigung der zuständigen Behörde. Auch wenn sich das Industriegebiet nicht in der freien Natur befindet, sollten in Anlehnung an diesen § 40 BNatSchG, nur einheimische und möglichst regionale Gehölze verwendet werden. Das Anpflanzen eines Lederhülsenbaumes wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gewünscht (vgl. Festsetzung 1.8).

§ 10 der Landesbauordnung regelt als Soll-Vorschrift, dass alle nicht genutzten Flächen begrünt werden sollen. In Anlehnung an diese Regelung wurden im vorliegenden Bebauungsplan über die Hinweise „5 Klimaschutz“ die Begrünung der nicht benötigten Flächen ebenfalls über eine Soll-Regelung festgelegt. Eine Ist-Vorgabe wäre aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert.

Da die Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) auch für Bebauungspläne gilt, ist darauf zu achten, dass der Bebauungsplan (mit Eingriffsort und Kompensationsmaßnahmen) spätestens zur Zulassung des Planes (am besten zu Beginn des Verfahrens nach § 4. Abs. 2 BauGB) in das landesweite KomOnServicePortal (KSP) einzutragen ist. Die Genehmigungsbehörde (Gemeinde) hat die hierfür erforderlichen Angaben unter Beachtung der elektronischen Vorgaben nach § 6 LKompVzVO spätestens zur Erteilung der Zulassung an die Eintra-

Gem. den Anregungen der Stadtwerke Wittlich (s. Tab. lfd. Nr. 51), die für die Grünflächenpflege der Stadt zuständig sind, werden für die Artenlisten zu den Maßnahmen A 2 und A 3 stadtklimaverträgliche Arten gem. der Liste der GALK vorgeschlagen, die auch übernommen werden sollen:

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

A 3: Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), Acer platanoides „Allershausen“ (Spitzahorn), Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Gleditzia triacanthos H „Skyline“ (Lederhülsenbaum), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Tilia europaea (Holländische Linde), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde); [Mindestpflanzqualität: H 4 xv m.Db. 20 – 25]

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

Der Anregung wird stattgegeben, es wird eine gem. LBauO konforme Festsetzung ergänzt:

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Weiterführende Festsetzungen sind städtebaulich nicht begründbar.

Die Stadt wird die Meldungen durchführen.

gungsstelle (UNB) zu übermitteln.

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wurden der Beirat für Naturschutz und die anerkannten Naturschutzverbände beteiligt. Deren Stellungnahmen werden im Folgenden zusammengefasst:

Der Naturschutzbeirat hat zu der vorgelegten Planung keine Bedenken oder zusätzlichen Anregungen geäußert. Die Vorschläge für eine Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild sowie Ausgleichsmaßnahmen werden für sinnvoll gehalten.

Der BUND, der Hunsrückverein und der NABU hat zu der vorgelegten Planung keine Bedenken oder zusätzlichen Anregungen. Die LAG ist der Ansicht, dass die Errichtung eines 47m hohen Hochregallagers die Strapazierfähigkeit des Erhalts und Schutzes des Landschaftsbildes, auch in einem anthropogen stark vorbelasteten Industriegebiet, bei weitem überfordert. Als Ausgleich erscheint ihr die verringerte Oberhöhe von ca. 20 m bei entsprechend vergrößerter Grundfläche vorstellbar, um das stark bedrohte Landschaftsbild nachhaltig zu schonen.

Dass dies nicht möglich ist, wurde jedoch im Umweltbericht dargelegt.

Brandschutztechnische Stellungnahme:

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen offenbar Teile der öffentlichen, gewidmeten Verkehrsfläche „Im Haag“ veräußert werden, was Auswirkungen auf angrenzende, ordnungsgemäß errichtete Gebäude haben kann.

Die öffentliche Verkehrsfläche „Im Haag“ ist Teil der Feuerwehrumfahrt für Gebäude auf dem Gelände eines lebensmittelverarbeitenden Industriebetriebs (z. B. Hochregalläger). Soll der bisherige Straßenkörper zurückgebaut oder überbaut werden, so muss hierfür ein Ersatz auf dem Industriegelände geschaffen werden. Die Änderungen dieser sog. „Flächen für die Feuerwehr“ (Umfahrten, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) wären vorab durch den Bauherrn im Rahmen eines Bauantrags darzustellen.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, was mit den vorhandenen Unterflurhydranten in der Straße „Im Haag“ geschieht und ob im Falle einer Änderung der bestehenden Leitungsführung, eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Davon abgesehen, ist für die Änderung des Industriegebietes Nachfolgendes zu beachten:

1. Im Brandfall muss eine wirksame Brandbe-

Zur Kenntnis

Wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehenden Leitungstrassen sind durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert.

Wird zur Kenntnis genommen.

kämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss zur Verfügung stehen.

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, in Abhängigkeit vom Gebietscharakter, dem Maß der baulichen Nutzung und Bauart der Gebäude, zu bestimmen.

Für Industriegebiete beträgt die erforderliche Löschwassermenge im Regelfall 3.200 l/min (53,3 l/s) über 2 Stunden. Die geplante Löschwasserversorgung ist vor der Ausführung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

- | | |
|---|-----------------------------|
| 2. Sofern nicht bereits im Bestand vorhanden, sind in den öffentlichen Verkehrsflächen in Abständen von höchstens 150 m Hydranten für Feuerlöschzwecke (DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 3. Die vorgesehene Wendemöglichkeit in der Straße „Im Haag“ scheint ausreichend dimensioniert zu sein, damit auch Feuerwehrfahrzeuge wenden können. | Wird zur Kenntnis genommen. |

Beschlussempfehlung 1:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

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

Keine Stellungnahme abgegeben

3. **Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach**
(Schreiben vom 23.10.2020)

Die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes RLP ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt.

Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten.

(Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.)

Zur Kenntnis

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen verweisen wir auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens.

Adressenlisten mit Fachfirmen und unser

Merkblatt sind beigefügt (wir empfehlen die Kenntnisname des Merkplattes – dort die zweite Seite, die fünf letzten Abschnitte.)

Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Kampfmittelräumdienst kein Träger öffentlicher Belange ist. Wir bitten um Beachtung.

6. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier
(Schreiben vom 12.10.2020)

Gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung, zur Vergrößerung der überbaubaren Flächen, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Zur Kenntnis

7. SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier
(Schreiben vom 20.10.2020)

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 01.10.2020 (Az.: FB II/eld) teile ich Ihnen mit, dass von hier aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen. Die in der schalltechnischen Untersuchung vom 13.05.2020 (Nr. 1/19527/0420/2, Ingenieurbüro Pies) unter Berücksichtigung der neuen Flächenanteile ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) werden entsprechend den vorgelegten Planunterlagen in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der IFSP in späteren Genehmigungsverfahren von Vorhaben nachzuweisen ist.

Zur Kenntnis

Redaktioneller Hinweis: Von hier wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Bezeichnungen der Tabellen Nr. 4 bis 7 der v. g. schalltechnischen Untersuchung (WW-13-00 und WW-13-02) vermutlich um Übertragungsfehler handelt. Die korrekten Bezeichnungen dürften hier WW-07-00 bzw. WW-07-02 lauten.

Die Bezeichnung der Tabellen wird redaktionell angepasst.

Beschlussempfehlung 2:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

9. Landesbetrieb Mobilität Trier, Dasbachstraße 15 c, 54292 Trier

(Schreiben vom

Keine Stellungnahme abgegeben

10. DLR Mosel, Görresstraße 10, 54470 Bernkastel-Kues

(Schreiben vom 19.10.2020)

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen seitens der Abteilung Landentwicklung und ländliche Bodenordnung am DLR Mosel keine Bedenken. Es liegen keine Planungen vor.

Zur Kenntnis

11. Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel –Gutachterausschuss- Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues

(Schreiben vom 03.11.2020)

Unsererseits werden keine Bedenken gegen das oben genannte Planverfahren vorgebracht.

Zur Kenntnis

13. Landesbetrieb Mobilität, Fachteam Anbau & Verkehr, Bahnhofplatz 1, 56410 Montabaur

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

14. Eisenbahnbundesamt, Ast. Frankfurt, SB 1, Unter Mainkai 23-25, 60329 Frankfurt

(Schreiben vom 21.10.2020)

Ihr Schreiben ist am 09.10.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Zur Kenntnis

Seitens der Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.

15. Forstamt Wittlich, Beethovenstraße 3, 54516 Wittlich

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 01. 10. 2020, Az. FB II/eld zum o. g. Bebauungsplan teilen wir Ihnen mit, dass forstliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Zur Kenntnis

16. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn

(Schreiben vom 29.10.2020)

Zu der im Betreff angegebenen Bauleitplanung nehme ich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage wie folgt Stellung:

Zur Kenntnis

Bei der o.g. Bauleitplanung werden Belange der Bundeswehler berührt aber nicht beeinträchtigt. Es bestehen seitens der Bundeswehr keine Einwände.

17. Bundeswehrdienstleistungszentrum Mayen, Holler Pfad 6, 56727 Mayen
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

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

(Schreiben vom 07.10.2020)

Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass der Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel im Stadtteil Wengerohr eine Förderanlage (Brunnen 2 Wengerohr) betreibt.

Die von Ihnen geplante Baumaßnahme befindet sich innerhalb des Wassereinzugsgebietes dieser Förderanlage, die durch ein Wasserrecht geschützt wird. Bei der Baumaßnahme muss dies berücksichtigt werden.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Zur Kenntnis

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

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

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

(Schreiben vom 16.10.2020)

Von o. g. Planungsänderung sind bodendenkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

Zur Kenntnis

23. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz

(Schreiben vom 15.10.2020)

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.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben

Zur Kenntnis

vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

**24. Landesamt für Geologie und Bergbau,
Postfach 100255, 55133 Mainz**
(Schreiben vom 05.11.2020)

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 WW-07-02 "Industriegebiet Wengerohr, 2. Änderung" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

Für die Umsetzung und Pflege der Öko-Kontoflächen werden die für den Einsatz auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen üblichen Geräte eingesetzt.

Boden und Baugrund:

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Zur Kenntnis

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

- mineralische Rohstoffe:

Unter der Voraussetzung, dass es durch die erforderlichen externen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zu keinerlei Überschneidungen mit der rohstoffgeologischen Fachplanung kommt, die im Rahmen der Novellierung des RROP der zuständigen Planungsgemeinschaft vorliegt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Die Ausgleichsflächen tangieren keine Rohstoffsicherungsflächen.

**25. Handwerkskammer Trier, Postfach 4370,
54233 Trier**
(Schreiben vom 05.11.2020)

Bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schrei-

Zur Kenntnis

ben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.

26. Industrie- und Handelskammer Trier, Postfach 22 40, 54212 Trier
(Schreiben vom 29.10.2020)

Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes WW-07-02 „Industriegebiet Wengerohr der Stadt Wittlich stehen seitens der Industrie- und Handelskammer Trier keine Bedenken entgegen.

Zur Kenntnis

Durch die Änderung wird den aktuellen Bedürfnissen von gewerblich-industriellen Betrieben Rechnung getragen. Da viele Betriebe in Wittlich die Produktionsleistungen in den vergangenen Jahren ausgebaut haben, expandiert haben und noch weiter expandieren, werden damit neue Lagerkapazitäten geschaffen. Im Hinblick auf die nicht beliebig vermehrbare Fläche, die in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden kann, wird im Zuge der B-Planänderung auf bestehende Flächen eine Optimierung der Ausnutzbarkeit ermöglicht.

27. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Trier, Gartenfeldstraße 12 a, 54295 Trier
(Schreiben vom 15.10.2020)

Gegen die o.g. 2. Änderung des BP WW-07-02 bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Zur Kenntnis

28. Kreisbauern- und Winzerverband Bernkastel-Wittlich, Friedrichstraße 20, 54516 Wittlich
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

30. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier
(Schreiben vom 20.10.2020)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.10.2020.

Zur Kenntnis

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

Die vorhandenen TK-Linien sind über ein Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert.

Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

31. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt/Main
(Schreiben vom 29.10.2020)

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Zur Kenntnis

Durch das Vorhaben werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

32. DB Energie GmbH, Pfarrer-Perabo-Platz 2, 60326 Frankfurt/Main
(Schreiben vom 14.10.2020)

Die Belange der DB Energie werden vom o.g. 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Zur Kenntnis

33. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Mitte PTI 14, Bauleitplanung, Polcherstraße 15-19, 56727 Mayen
(Schreiben vom 27.10.2020)

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Zur Kenntnis

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:

Im angezeigten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen. Es muss sichergestellt werden, dass diese in ihrer jetzigen Lage verbleiben können und die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

34. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Eurener Straße 33, 54294 Trier
(Schreiben vom 21.10.2020)

Im o.g. Bereich betreiben wir umfangreiche Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetze.

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

Für die vorhandenen Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzeln-dem Gehölz und sonstige leitungsgefährden-de Maßnahmen untersagt sind.

Dasselbe gilt für die vorhanden sowie die geplante Station im Umkreis von 5 m.

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz. Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

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

Die vorhandenen TK-Linien sind über ein Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert.

Zur Kenntnis

Die Trassenführung der Leitungen ist bekannt und wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

Die Schutzstreifen wurden bei der Abgrenzung der Leitungsrechte berücksichtigt.

Für die vorhandene Station wurde der Abstand in östlicher Richtung geringfügig unterschritten. Durch das eigenständige Grundstück der Trafostation sind die bautechnisch notwendigen Abstände gegeben.

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

Keine Stellungnahme abgegeben

- 36. Amprion GmbH, Abt. GT-B-LB, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund**
(Schreiben vom 07.10. 2020)

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

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.

Zur Kenntnis

- 37. SWT Stadtwerke Trier, Versorgungs-GmbH, Ostallee 7-13, 54290 Trier**
(Schreiben vom 30.10.2020)

Zunächst möchten wir uns für die frühzeitige Beteiligung im o. g. B-Planverfahren bedanken. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Plangebiet selbst verläuft in der Straße „Im Haag“ die Haupterdgasversorgungsleitung für das Industriegebiet Wengerohr. Auf diese Leitung kann nicht verzichtet werden. Sollte die Straßenfläche umgewidmet und veräußert werden, ist, wie im B-Planentwurf geplant, ein Versorgungstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger auszuweisen. Dies ist über den B-Plan sicherzustellen.

Angrenzend an das Plangebiet entlang der Straße „Zur schwarzen Brücke“ verlaufen Erdgasversorgungsleitungen der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen. Die geplanten Baumstandorte sind so zu gestalten, dass die vorbeilaufende Erdgasleitung durch Wurzelwerk nicht beeinträchtigt wird. Aktuelle und detaillierte Informationen über Lage und Umfang der vorhandenen Leitungen können über unsere Online-Planauskunft unter www.swt.de Netz-Netzauskunft angefordert werden.

Zur Kenntnis

Die Trassenführung der Gasleitung ist durch das Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert.

Die Trassenführung wurde bereits berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebiets sind einige Gebäude derzeit an unser Erdgasversorgungsnetz angeschlossen. Die Erdgasversorgung des gesamten Plangebiets ist sichergestellt. Geplante Bauvorhaben können kostengünstig an das vorhandene Netz angebunden werden

Zur Kenntnis

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Angaben und um Beteiligung im weiteren Verfahren. Für Rückfragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**38. Creos Deutschland GmbH, Am Halberg 4,
66026 Saarbrücken**
(Schreiben vom 26.10.2020)

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

Zur Kenntnis

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

Keine Stellungnahme abgegeben

**40. Inexio , Informationstechnologie und
Telekommunikation KGaA Am Saarlarm
1, 66740 Saarlouis**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**42. Evangelische Kirchengemeinde Wittlich,
Gemeindebüro Trierer Landstraße 11, 54516
Wittlich**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**43. Pfarreiengemeinschaft Wittlich, Pfarrbüro
Karrstraße 14, 54516 Wittlich**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

51. Stadtwerke

(Schreiben vom 25.11.2020)

Um die Wendeschleife herum wird eine Freihaltezone von 1,50 m benötigt. Dieser Abstand ist ebenfalls zu den nordwestlichen Grundstücken bzw. zu deren Einfriedungen erforderlich.

Unter Punkt 3., Hinweise, "Ressourcenschutz" Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Drosselabfluss zu versehen (s. auch ETB).

In Vorgesprächen wurde eine evtl. Verlegung der Gas- und Wasserversorgungsleitungen in eine herzustellende Umfahrung zwischen der Straße „Im Haag“ und der Belinger Straße angedacht. In dieser Trasse sind gem. ETB großformatige Stauraumkanäle geplant. Aus Gründen der Versorgungssicherheit wird ein Ringschluss der Wasserversorgungsleitung bei der Umgestaltung der Straße „Im Haag“ zu einer Sackgasse erforderlich.

Unsere Empfehlungen zur Bepflanzung haben wir als Anlage beigefügt.

Anlage 1:

Ausgleichsmaßnahme A2:

Als Alternative zu den Säulenhainbuchen die schwachwachsend sind und keine hohe Lebensdauer haben, sind folgende Bäume dauerhafter und für den Klimawandel besser geeignet. Diese Bäume sind in der GALK – Liste aufgenommen.

- Acer platanoides „Columnare“ Typ Ley 2 (Säulen Spitzahorn) H 4 xv m.Db. 20 -25 (Weißanstrich mit Arbo –Flex wichtig) wird 10 bis 15 m hoch
- Liquidambar styraciflua „Paarl“ (schlank wachsender Amberbaum) H 4 xv m.Db. 20 – 25 wird 15 -20 m hoch
- Tilia cordata „Rancho“ Winterlinde, schmal eiförmig H 4 xv m.Db. 20 -25 wird 10 – 15m hoch
- Ulmus-Hybride „New Horizon“ resistente Sorte H xv m.Db. 18 – 20 (schlank wachsende Ulme 5 - 6m breite) wird 20 – 25 m hoch

Ausgleichsmaßnahme A3:

- Tilia tomentosa „Brabant“ H 4 xv m.Db. 20 -25
- Tilia europaea H 4 xv m. Db. 20 -25
- Gleditzia triacanthos H "Skyline" 4 xv m.Db. 20 - 25
- Alnus x spaethii H 4 xv m.Db. 20 – 25
- Acer campestre „Elsrijk“ H 4 xv m.Db. 20 – 25
- Ostrya carpinifolia H 4 xv m.Db. 20 -25
- Acer platanoides "Allershausen" H 4 xv m.Db. 20 - 25

Die Wendeschleife wird um die Freihaltezonen ergänzt.

In Hinweis Nr. 3, Satz 2 ist bereits folgendes aufgeführt:

....Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosselten Überlauf zu versehen,...

Zur Kenntnis

Die Anregung der Stadtwerke wird aufgenommen, die vorgeschlagenen Arten werden in den Maßnahmenbeschreibungen der Textfestsetzungen und des Umweltberichtes zu den Maßnahmen A 2 und A 3, die bisher aufgeführten Arten ersetzen.

Beschlussempfehlung 3:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

**52 Ortsbeirat Wengerohr, Bahnhofstraße 47,
54516 Wittlich**

Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung vom 26.08.2020 wurde folgenden Beschluss gefasst:

Der Ortsbeirat hat dem Aufstellungsbeschluss einstimmig zugestimmt mit der Voraussetzung, dass die Belange der Bürger an dieser Stelle berücksichtigt werden.

Zur Kenntnis

Die Bürgerbelange werden berücksichtigt. Auf Grundlage der Erkenntnisse der durchgeführten Einwohnerversammlung wird eine ergänzende Bewertung der Einsehbarkeit des Plangebietes durch Fotosimulationen durchgeführt. Die übrigen Anregungen der Bürger konnten in der Bürgerversammlung diskutiert werden. Sie finden sich in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange wieder.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen und Stellungnahmen eingereicht:**A Anwaltsschreiben**

(Schreiben vom 12.10.2020)

Der Mandant ist Eigentümer der Grundstücke „Im Haag Nr. 2, Flur 108/42, Flurstück Nr. 108/45, die mit Gewerbehallen bebaut sind.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Mandant wird durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans WW-07-02, insbesondere durch die geplante Teileinziehung der Straße „Im Haag“ und deren anschließende Veräußerung an die Fa. Oetker sowie durch die Umwandlung in eine Sackgasse in seinen Anlieger- und Nachbarrechten, die bislang nicht berücksichtigt sind, äußerst negativ betroffen, weshalb er sich dagegen wendet.

Er wendet sich insbesondere dagegen, dass die u. a. auch mit seinen Anliegerbeiträgen finanzierte Straße „Im Haag“ nunmehr an Dritte, nämlich an die Fa. Oetker, veräußert und in eine Sackgasse umfunktioniert werden soll.

Ihm wird hierdurch die durch die Zahlung der Erschließungskosten erkaufte Nutzungsmöglichkeit der öffentlichen Straße zum Teil entzogen.

Entgegen der nebenstehenden Äußerung hat der Anlieger die Straße nicht erworben, sondern über seine Ausbaubeiträge die Sicherstellung der geordneten Erschließung seines Grundstücks finanziert. Diese gesicherte Erschließung ist auch bei Anlegen einer Wendeanlage weiterhin gegeben.

Durch diesen Teil der Planänderung wird ferner die Zugänglichkeit zu den o. g. Gewerbehallen des Mandanten noch stärker beeinträchtigt als das bisher bereits schon durch die hier in Reihe parkenden LKWs, den auf dem Bürgersteig campierenden Fahrern, die hier ihren Unrat und Notdurft hinterlassen, der Fall ist.

Die Erreichbarkeit der Anliegergrundstücke im bauplanungsrechtlichen Sinne wird nicht beeinträchtigt. Die angesprochene Parksituation ist hingegen als ordnungsrechtliche Problematik zu verstehen, welche durch baurechtliche Belange nicht gesteuert werden kann. Zudem hat die Bauleitplanung keinen Einfluss auf das Park-, Aufenthalts- und Sozialverhalten von LKW-Fahrern.

Die Straße ist bereits heute durch die links und auf der gesamten Länge der Straße allgemeingebrauchswidrig parkenden LKW, die auf die Beladung warten, weitgehend auf einen Abstellplatz für LKW reduziert, wodurch der Zugang zu den anderen Anliegergrundstücken erheblich beschwert und behindert wird und wodurch die gesteigerten Anliegerrechte der übrigen Straßenanlieger weitgehend leerlaufen.

Die Wartezeiten für ein Be- und Entladen sollen gerade durch die neue Verladesituation durch die Firma Dr. Oetker verbessert werden.

Mieter der Gewerbegrundstücke des Mandanten führen bereits regelmäßige Beschwerde über die hierdurch beeinträchtigte Zugänglichkeit.

Wird zur Kenntnis genommen.

Diese Situation wird sich durch die geplante Umgestaltung der Straße „Im Haag“ in eine Sackgasse noch verstärken, da der einfahrende LKW-Verkehr in umgekehrter Richtung die Straße wieder verlassen muss, was praktisch zu einer Verdopplung der Verkehrsbelegungen zur Folge haben wird.

Verschärft wird diese ohnehin bereits unerträglichen Situation durch die Zunahme der LKW-Verkehrs infolge der, von der Fa. Oetker geplanten Produktionsausweitung.

Bei Verwirklichung dieser Planung wird daher die Straße „Im Haag“ zu einer sondernutzungsgenehmigungspflichtigen Zufahrt zu den Produktionshallen der Fa. Oetker degradiert.

Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen der Zufahrt und Zugänglichkeit zu den übrigen Anliegergrundstücken wird durch die hier geplante 2. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich vergrößert und die Eigen- und Fremdnutzung nahezu unmöglich gemacht.

Insbesondere die Vermietbarkeit der Gewerbegrundstücke des Mandanten wird durch die geplante Änderung eingeschränkt, denn es werden sich schwerlich Mietinteressenten für ein Grundstück in der „Werkzufahrt“ des Fa. Oetker finden lassen.

Damit geht eine deutliche Minderung des Verkehrswertes der beiden Grundstücke einher.

Der Sachverhalt wird nicht korrekt dargestellt. Das Grundstück des Werkes Dr. Oetker grenzt nach Umsetzung der Bebauungsplanänderung auch weiterhin an die Straße zur Schwarzen Brücke an, so dass eine Nutzung einer hiesigen Ein- und Ausfahrt gegeben wäre. Aber auch, wenn dies nicht der Fall ist, soll durch den Lkw- Lenkungseffekt unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Wohnlagen in Wengerohr ein Ausfahren auch aktuell bereits in Richtung Dr. Oetker-Straße erfolgen, um auf die nächsten übergeordneten Straßen zu kommen. Daher ist die in Zukunft praktizierte Verkehrslenkung aus städtischer Sicht wünschenswert.

Das Plangebiet befindet sich in einem Industriegebiet. Hier ist planungsrechtlich vorrangig Raum zu schaffen für Betriebe, die einen in anderen Gebieten auch unverträglich zu gestaltenden Verkehr verursachen. Wenn also ein Produktionsbetrieb Verkehr verursacht, so soll dieser ohne Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen abgeführt werden können. Dies ist vorliegend der Fall.

Die Darstellung ist nicht korrekt. Es verbleibt eine öffentliche und gewidmete Straße mit Wendeanlage, die eine gesicherte und geordnete Erschließung aller Anlieger ermöglicht.

Es erschließt sich dem Plangeber nicht, weshalb eine Lage in einem Industriegebiet als erschwert vermietbar bewertet wird, obwohl gerade durch die bauplanungsrechtliche Charakterisierung mehr Flexibilität für die konkrete Nutzung der eigenen Grundstücksfläche gegeben ist. Es kann auch nach Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine Rede von einer Lage in einer „Werkzufahrt“ sein.

Ein Grund für eine Wertminderung von Nachbargrundstücken kann aus Sicht des Plangebers nicht erkannt werden. Der Einwander begründet seine dahingehende Behauptung auch nicht. Zudem ist es seit langem in der höchstrichterlichen Rechtsprechung geklärt, dass es keinen Rechtsanspruch darauf gibt, dass sich in der Umgebung des eigenen Grundstücks die Situation nicht ändert. Das liegt an der sog. „Situationsgebundenheit“ eines jeden Grundstücks und begründet auch keine Entschädigungs- oder Abgeltungsan-

Das Industriegebiet wird zudem infolge der fortschreitenden Verdichtung für Dritte zunehmend unattraktiv, die eine deutliche Abwertung zur Folge haben wird.

Durch die geplante Änderung werden auch andere Verkehrsteilnehmer, d. h. also Nicht-Anlieger von der Nutzung der Straße „Im Haag“ ausgeschlossen, denn diesen erscheint eine Straßenbenutzung einem Spalierlauf zwischen den LKW-Kolonnen und den hier campierenden Fahrern, vorwiegend osteuropäischer Herkunft, gleich.

Die 2. Bebauungsplanänderung führt daher faktisch zu einem Ausschluss anderer Verkehrsteilnehmer und damit zu einer Abschaffung des Allgemeingebrauchs sowie zu einer Ghettobildung.

Die 2. Bebauungsplanänderung stellt zudem einen erheblichen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Mandanten und damit in dessen Eigentum dar.

Sie führt ferner zu einer unzulässigen Beschränkung des gleichfalls eigentumsrechtlich geschützten gesteigerten Anliegergebrauchs, weil die zweckentsprechende Nutzung der Gewerbegrundstücke deren uneingeschränkte Zugänglichkeit voraussetzt.

Für die geplante Teilentziehung und anschließende Umwandlung der Straße „Im Haag“ in eine Sackgasse sind zudem sachliche Gründe nicht ersichtlich.

sprüche für tatsächliche oder behauptete Wertminderungen des eigenen Grundstücks (vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 24.04.1992 – 4 B 60/92, juris, Rn. 6; VGH München, Beschluss vom 23.12.2016 – 9 CS 16.1746, juris, Rn. 36).

Die Stadt Wittlich folgt mit der Bebauungsplanänderung dem Grundsatz zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden, indem in Bestandsbereichen eine Nachverdichtung ermöglicht wird. So können bestehende Betriebe gesichert und eine Flächenneuanspruchnahme auf ein Minimum reduziert werden.

Auch zu den nebenstehenden Anregungen erschließt sich dem Plangeber nicht, weshalb Nicht-Anlieger die Straße im Industriegebiet nutzen sollten. Es handelt sich um eine Anliegerstraße für Industriebetriebe. Sie übernimmt bereits im Bestand keine hervorgehobene Verbindungsfunktion von gesamtörtlichem oder überörtlichem Verkehr.

Was die Veränderung der Verkehrsführung mit einer Ghettobildung zu tun haben soll, erschließt sich dem Plangeber ebenfalls nicht.

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung hat keinen Einfluss auf die Flurstücke des Antragstellers (bzw. Mandanten). Diese befinden sich über 70m Entfernung zum Plangebiet, welches die Nutzung von Zufahrten oder die Anbindung an die Straße Im Haag nicht tangiert.

Die Zugänglichkeit des Grundstücks ist nicht von der Planänderung beeinflusst.

Die Stadt Wittlich ist bemüht den Betrieben vor Ort eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen. Dazu gehört auch die Schaffung von Baurecht, wenn dies geboten und gerechtfertigt ist. Damit wird keinesfalls eine Gefälligkeit umgesetzt. Eine Planungskörperschaft darf nach gefestigter Rechtsprechung hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nehmen, solange sie damit zugleich auch städtebauliche Belange und Ziele verfolgt (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 27.05.2020 – 8 C 11446/19, juris, Rn. 42 mit weiteren Rechtsprechungsnachweisen), wie es vorliegend mit den Belangen der Wirtschaft und der gewünschten Nachverdichtung

Eine Gefälligkeitsplanung im ausschließlichen privaten Interesse eines Dritten, hier der Fa. Oetker, entbehrt jedoch der städtebaulichen Erforderlichkeit und ist daher mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht zu vereinbaren.

Sie missachtet ferner die privaten Belange der anderen Straßenanlieger, insbesondere die Belange des §1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB und lässt auch eine gerechte Abwägung der Interessen der anderen Anlieger, mit denen der Fa. Oetker unter- und gegeneinander (§ 1 Abs.7 BauBG) vermissen.

Sie entspricht daher nicht den bauplanungsrechtlichen Anforderungen.

Daher erhebt der Mandant die vorgenannten Einwendungen gegen die geplante Teileinziehung und gegen die geplante Umgestaltung der Straße „Im Haag“ in eine Sackgasse.

des vorhandenen Industriegebiets der Fall ist (siehe auch die Stellungnahme der IHK Trier vom 29.10.2020 unter lfd. Nr. 26).

Es geht also nicht um eine „Gefälligkeit“, sondern vielmehr darum, dass städtebaulich vertretbare Entwicklungen planungsrechtlich begleitet werden. Dies ist vorliegend der Fall. Da jede Bauleitplanung den Interessen bestimmter Gruppen entspricht, gehört die Abwägung aller Belange (Nutzer, Anlieger, Öffentlichkeit, Natur, etc.) zu den Wesensmerkmalen der Bauleitplanung. Eine solche fachlich begründete Abwägung erfolgte bereits in den ersten Schritten der Planung. Eine politische Abwägung aller im Verfahren vorgebrachten Interessen erfolgt nach den Vorgaben des BauGB im Laufe des Verfahrens.

An der Planung sollte aufgrund der vorgenannten Argumente festgehalten werden.

Beschlussempfehlung 4:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

B Anwaltsschreiben

(Schreiben vom 28.10.2020)

1.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Belinger Straße 74 (Flurstücke 108/30) in Wittlich Wengerohr. Sie unterhält dort den gemeinsamen ProduktionsstandortXX. Die Gebäude auf dem Grundstück unserer Mandantin haben eine Höhe von jeweils ca. 6,50 - 7,00 Meter. Das Grundstück unserer Mandantin grenzt mit seiner Westseite und seiner Südseite unmittelbar an den Geltungsbereich der hier in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes WW - 07 - 02 an. Unsere Mandantin ist von allen Nachbarn am stärksten durch die Planung betroffen. Bisher ist das Grundstück unserer Mandantin sowohl über die Belinger Straße als auch über die Straße Im Haag erschlossen.

Wird zur Kenntnis genommen.

2.

a)

Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung, wie auch für das Grundstück unserer Mandantin, eine maximal 3-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 10,0 Meter fest.

Der vorliegende Entwurf der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gliedert die zukünftigen

gen Bauflächen in insgesamt 5 Teilgebiete. Die nordwestliche Teilfläche (GI 1) soll zukünftig mit Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 207 Meter über NHN bebaut werden können. Bezogen auf die Belinger Straße entspricht dies einer Gebäudehöhe von ca. 50 Metern. Nach dem Entwurf der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Höhe technischer Aufbauten und Anlagen unbeschränkt überschritten werden können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt es der geplanten Bebauung, bis auf 5 Meter an das Grundstück unserer Mandantin heran zu reichen. Für die südlich hieran angrenzende Fläche (GI 2) lässt der Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von 185 Meter über NHN zu. Dies entspricht - ebenfalls ohne Aufbauten - einer Gebäudehöhe von knapp 28 m. Entsprechende Höhen sind auch in den GI 3 bis GI 5 vorgesehen. Die Grenze zwischen dem GI 1 und dem GI 2 liegt in etwa auf Höhe der rückwärtigen Fassade des an der Belinger Straße gelegenen vorderen Baukörpers auf dem Grundstück unserer Mandantin.

Ausweislich der Bebauungsplanbegründung (Entwurf) sollen durch die Planänderung die Voraussetzungen für die Errichtung von Hochregallägern geschaffen werden. Die benachbarten Hochregalläger der Firma Dr. Oetker hätten eine Höhe von 33 Meter über Gelände. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll für das Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden, auf einer Teilfläche des Plangebietes Gebäude mit einer Höhe bis rund 47 Meter über Gelände zu ermöglichen. Für die übrigen Flächen sei eine Höhe von rund 25 Meter vorgesehen. Tatsächlich lassen die festgesetzten Höhen gegenüber den in der Begründung angegebenen Höhen noch einen Spielraum von jeweils ca. 3,00 m. Insoweit besteht eine Inkongruenz zwischen den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung.

b)

Gegenstand der Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes ist auch die Verbindung der Straße „Zum Rachtiger Wald“ und der Straße „Zur schwarzen Brücke“ durch die Straße „Im Haag“. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Abbindung der Straße im Haag in etwa in der Mitte des Grundstückes unserer Mandantin vor. Dort soll ein Wendehammer errichtet werden. Der Bereich westlich des Wendehammers soll in das neu zu bildende Baugrundstück einbezogen werden.

Die Bebauungsplanbegründung führt hierzu

Die Höhenangaben der Begründung beziehen sich auf die Ausgangshöhe der Straße im Haag. Da das Gelände zur Belinger Straße hin abfällt und die Grundfläche bzw. der Erdgeschossfußboden gerade verlaufen werden, ergibt sich zur Belinger Straße eine geringfügig höhere Wirkung des Gebäudes. Hierdurch sind die Aussagen der Begründung und der Festsetzungen nicht inkongruent. In der Begründung kann auf diesen Umstand näher eingegangen werden.

sinngemäß folgendes aus:

Durch den Wegfall eines Teils der Straße Im Haag werde diese zur Sackgasse. Geplant sei ein Wendehammer, der eine ordnungsgemäße Erschließung der Anlieger gewährleiste. Da die Straße Im Haag an beiden Seiten an das Betriebsgelände der Firma Dr. Oetker angrenze, sei die Verkehrsanlage in ihrer jetzigen Ausdehnung nicht mehr erforderlich. Die freiwerdende Teilfläche könne dem Betriebsgelände zugeschlagen werden. Das verbleibende, weiterhin dem öffentlichen Verkehr gewidmete Teilstück der Straße werde verkehrsgerecht ausgebaut.

3.

Die Belange unserer Mandantin sind durch die Planung in einem erheblichen Umfang negativ betroffen.

a)

Die Errichtung eines Hochregallagers auf einem Grundstück, das für diese Zwecke erkennbar deutlich zu klein ist, stellt einen städtebaulichen Fehlgriff dar. Auch wenn sich Bauleitplanung nicht streng an den Maßstäben des § 34 BauGB orientieren muss, ist sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verpflichtet. Zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen hätte es einer Betrachtung nicht nur der Fernwirkung des Vorhabens bedurft.

Die in der Untersuchung des Büro Hogner (Sichtfeldanalyse und Visualisierung) dargestellten Blickbeziehungen sind bereits zur Beurteilung der Fernwirkung der geplanten Höhenentwicklung wenig aussagekräftig, da die gewählten Abstände und Blickwinkel keinen realitätsnahen Eindruck von der Fernwirkung des Vorhabens vermittelt. Immerhin wird aus einigen der vorgelegten Fotomontagen die Unmaßstäblichkeit des geplanten Vorhabens sowohl in Beziehung zu den vorhandenen Gebäuden als auch innerhalb des jeweiligen Landschaftsbildes deutlich.

b)

Es fehlt jedoch jegliche Auseinandersetzung der Planung mit den Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft des Vorhabens, namentlich auch auf das Grundstück unserer Mandantin.

aa)

Mit einer Gebäudehöhe von 50 Metern zuzüglich Aufbauten wird auf dem zur Belinger Straße ausgerichteten Teil des Plangebietes eine Bebauung ermöglicht, deren Höhe das im Geltungsbereich der Planänderung bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung um das

Die Standorte der Visualisierung wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt, um den Eingriff in das Landschaftsbild abzubilden, der zusätzlich zu den bestehenden Hochregallägern entsteht. Die Kriterien der Standortauswahl ist im Umweltbericht verständlich dargelegt.

Die für die verwendeten Fotos eingestellte Brennweite von 50 mm entspricht dem Blick des menschlichen Auges. Für die Visualisierung wurden die Gebäude maßstabgerecht berechnet und eingefügt.

Dass durch die neuen Hochregalläger negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgehen, ist unbestritten. Daher werden auch Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Aus den Festsetzungen werden falsche Rückschlüsse gezogen. Die erforderliche Abstandsfläche ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (Landesbauordnung). Der Bebauungsplan macht bewusst nicht davon Gebrauch vom bauordnungsrecht abweichende

Fünffache überschreitet. Aus der festgesetzten GRZ, die ausweislich Begründung des Planentwurfes ebenfalls die großzügige Ausnutzung der Flächen ermöglicht soll (90 Prozent der Flächen sollen überbaut werden können) ergibt sich das offen-sichtliche Ziel der Planung, die ebenfalls großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche vollständig auszunutzen. Geplant ist nicht etwa ein abgestaffelter Gebäudekörper - dies würde auch der angedachten Funktion als Hochregallager nicht entsprechen - sondern ein rechteckiger Kubus. Dies bedeutet, dass die festgesetzte Gebäudehöhe von 50 Metern in einem Abstand von nur 5 Metern von der Grundstücksgrenze erreicht werden soll. Gemäß § 6 Abs. 8 der rheinland-pfälzischen Bauordnung beträgt der notwendige Grenzabstand auch in Industriegebieten bei einem Gebäude mit einer Höhe von 50 m auf 12,50 m.

bb)

Ein Gebäude mit der hier angedachten Größe und geringen Entfernung zum Grundstück unserer Mandantin und der für die Errichtung eines Hochregallagers erforderlichen Längenausdehnung hat eine zulasten unserer Mandantin erdrückende Wirkung (hierzu noch nachstehend). Dabei wird sich zulasten unserer Mandantin verstärkend die Einziehung einer Teilfläche der Straße im Haag und die Einbeziehung der Flächen des GI 4 und GI 5 in die Planung aus. Das Grundstück unserer Mandantin wird damit auch im rückwärtigen Bereich durch Gebäudekörper mit einer Höhe von 28-30 Meter zuzüglich Aufbauten praktisch „umzingelt“.

Trotz der vorstehend dargestellten Beeinträchtigungen lassen die Planunterlagen jegliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Auswirkungen eines derart großen Gebäudekörpers im Nahbereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung vermissen (Abwägungsausfall).

c)

Die Planung wäre in mehrfacher Hinsicht zu Lasten unserer Mandantin im Abwägungsergebnis fehlerhaft:

aa) „erdrückende Wirkung“

Die Planung ist, wie bereits angesprochen, zu Lasten des Grundstücks unserer Mandantin rücksichtslos, weil die geplante bauliche Nutzung eine das Grundstück unserer Mandantin erdrückende Wirkung hätte.

Eine erdrückende Wirkung wird angenom-

Regelungen – hier eine Unterschreitung der Abstandsflächen – durchzusetzen. Es gilt die ordentlich nachzuweisende Abstandsfläche. Daher kann im Abstand von 5 Metern zum Nachbarn keine 50 Meter hohe Bebauung realisiert werden. Es handelt sich hingegen um eine Angebotsplanung. Wenn man im Abstand von 5 Metern bauen möchte, muss das Gebäude kleiner werden. Wenn die volle bauliche Höhe ausgenutzt werden soll, muss der Abstand größer sein. Diesem Umstand wird der Bebauungsplan in vollem Umfang gerecht. Daher sind die Abstandsflächen in der üblichen Weise auszuweisen.

Das Gebäude / Grundstück des Nachbarn wird nicht baulich „umzingelt“. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Seite des Nachbargrundstücks. Eine erdrückende Wirkung in Form des Umzingelns nach den Kriterien der geltenden Rechtsprechung wird seitens des Plangebers daher nicht gesehen.

Es handelt sich bisher um die vorliegenden Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens. Dieser Schritt dient dem Sammeln von Fachinformationen und der Möglichkeit, dass Bürger, Nachbarn und die allgemeine Öffentlichkeit sich zur Planung äußern können. Die „Abwägung“ aller Belange erfolgt hingegen erst nach dem Verfahrensschritt der 2. Beteiligung. Von einem Abwägungsausfall kann daher keine Rede sein.

Wird zur Kenntnis genommen.

men, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich "die Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls - und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen - derartig übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird,

Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 18.02.2014 - 7 B 1416/13; Urteil vom 19. Juli 2010, 7 A 3199/08, Beschlüsse vom 24. April 2012, 7 B 247/12; 06. Juni 2012, 7 B 487/12) mit weiteren Nachweisen.

An dem Vorliegen einer erdrückenden Wirkung können angesichts der geplanten Höhe, der im Vergleich hierzu geringen Größe des Baugrundstücks, der für ein Hochregallagers erforderlichen Ausdehnung der geplanten Bebauung und der geplante Nähe des Baukörpers zum Grundstück unserer Mandantin keine Bedenken bestehen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass das Grundstück unserer Mandantin zukünftig an zwei Seiten von Hochregallagern in einem nur sehr geringen Abstand zur Grundstücksgrenze umzingelt werden soll.

Der Einschätzung ist nach den konkreten Verhältnissen nicht zu folgen. Zwar kann eine bauliche Anlage „im Ausnahmefall eine erdrückende Wirkung auf ein benachbartes Grundstück haben, wenn es dieses wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung unangemessen benachteiligt“ (OVG Münster, Beschluss vom 08.12.2020 – 10 B 1122/20.NE, juris, Rn. 16). Die genannte Entscheidung des OVG Münster, die sich ebenfalls auf ein Hochregallager in einem Industriegebiet bezieht, weist jedoch deutlich darauf hin, dass eine „Rücksichtslosigkeit“ eines Hochregallagers in einem Industriegebiet wegen der durch die baulichen Dimensionen verursachten optischen Auswirkungen auf die sonstige dort vorhandene Bebauung „wegen erdrückender Wirkung – wenn überhaupt – nur in absoluten Extremfällen in Betracht“ kommt. Wahrt ein Hochregallager – wie im vorliegenden Fall – die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, so indiziert das regelmäßig die Wahrung des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf die abstandsflächenrechtlichen Schutzgüter (gefestigte Rechtsprechung, vgl. nur OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 04.05.2020 – OVG 2 S 7/20, juris, Rn. 4 ff. mit zahlreichen weiteren Rechtsprechungsnachweisen).

Nach diesen Maßstäben ist im vorliegenden Fall keineswegs von einer „erdrückenden Wirkung“ des neuen Hochregallagers auszugehen, auch nicht im Zusammenwirken mit den schon bestehenden Hochregallagern.

Das Hochregallager ist durch die Änderung des Bebauungsplans nur auf der westlichen Seite des Nachbargrundstücks möglich. Dabei staffelt sich die zulässige Höhe nach Süden

bb) Unzumutbare Verschattung

Unsere Mandantin betreibt auf dem Dach ihres Grundstücks eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage). Mit dieser Anlage deckt unsere Mandantin einen erheblichen Teil des Strombedarfs der Betriebsstätte Belinger Straße 74 ab. Im Jahr 2019 wurden in dieser Anlage 30.000 kWh erzeugt. Zusätzlich zu den ersparten Stromkosten erhielt unsere Mandantin im Jahr 2019 eine Einspeisevergütung von der Fa. Westnetz in Höhe von ca. 6.000 €. Die Anschaffung der PV-Anlage und ihre Anordnung auf dem Grundstück unserer Mandantin geschah im Vertrauen auf den Fortbestand der für das Grundstück unserer Mandantin und für das Plangebiet bisher gleichermaßen geltenden Höhenbeschränken (10 m), die jetzt um das Fünffache überschritten werden soll.

Die Umsetzung der Bauleitplanung wird eine vollständige Verschattung der PV-Anlage im Sommer spätestens ab den Nachmittagsstunden und im Frühjahr, Herbst und Winter aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe auch südlich des Grundstücks unserer Mandantin schon ab der Mittagszeit zur Folge haben. Eine wirtschaftliche Betriebsweise der PV-Anlage wird dann nicht mehr möglich sein.

Die mit dem Vorhaben verbundene Verschattung führt damit zu einem unmittelbaren Eingriff in die Eigentumsrechte unserer Mandantin, der von ihr nicht hingenommen werden muss.

cc) Voraussetzungen für die Teileinziehung der Straße Im Haag liegen nicht vor.

Der Bebauungsplanentwurf geht davon aus, dass die Straße Im Haag in ihrer jetzigen Ausdehnung nicht erforderlich sei. Eine verkehrliche Untersuchung hierzu ist offenbar

hin ab. Auf der südlichen Seite ist die geringere Höhe erst bei einem Abstand von rund 23 Metern zum Nachbarn zulässig. Die bestehenden Hochregalläger befinden sich rund mindestens 80 Meter vom Grundstück des Nachbarn entfernt.

Durch Ausnutzung der neuen baulichen Höhe wird ein Teilbereich der PV-Anlage des Nachbarn ab den Nachmittagsstunden verschattet. Der Großteil der Anlage auf dem südlichen Gebäude des Nachbarn wird hingegen nicht verschattet. Für die ertragreiche Nutzung einer PV-Anlage besteht vorliegend zudem kein Anspruch, da es sich zwar um eine gewerbliche Nutzung jedoch nicht um eine Hauptnutzung des Grundstücks im Sinne des geltenden Bebauungsplans handelt.

Von einer unzumutbaren Verschattung kann vorliegend nicht die Rede sein. Die Stadt hat den Verschattungsaspekt bedacht und im Blick gehabt. Jedoch hat auch unter diesem Aspekt (Belichtung, Belüftung und Besonnung von Nachbargrundstücken) die Beachtung des Abstandsflächenrechts indizielle Bedeutung für die Einhaltung des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots und die Zumutbarkeit für den Nachbarn (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 27.05.2020 – 8 C 11446/19, juris, Rn. 51; OVG Schleswig, Beschluss vom 31.03.2020 – 1 MR 2/20, juris, Rn. 14).

Daran ändert auch im vorliegenden Fall das Vorhandensein der PV-Anlage auf dem Nachbargrundstück des Hochregallagers nichts. Andere Zumutbarkeitsmaßstäbe werden dadurch nicht begründet. Die aktuellen und künftigen Einspeisevergütungen nach dem EEG sind im Übrigen kein „Eigentumsbestandteil“, sie stehen vielmehr ebenfalls unter dem Vorbehalt der baulichen Entwicklungen auf den Nachbargrundstücken. Es gibt insofern keinen Vorrang des mit dem Vorhandensein einer PV-Anlage verbundenen Belangs gegenüber der regionalplanerisch und städtebaulich gewünschten Nachverdichtung des Industriegebiets. Entscheidend ist lediglich, dass die Stadt den Belang des Vorhandenseins der PV-Anlage erkennt, ihn im Blick hat und ihn in ihre Abwägung einstellt (vgl. VGH München, Urteil vom 18.02.2020 – 1 N 17.2215, juris, Rn. 20).

Aus Sicht der Stadt Wittlich ist die Anbindung der Grundstücke Im Haag in zwei Richtung mit Anschluss an die Belinger Straße nicht erforderlich. Mit der Belinger Straße liegt in Form der Haupteinfahrtsstraße weiterhin eine

nicht durchgeführt worden. Die Straße Im Haag stellt einen bedeutsamen Bestandteil des Erschließungssystems im Industriegebiet Wengerohr dar. Für das Grundstück unserer Mandantin handelt es sich um die rückwärtige Erschließung, von der bisher Verkehr sowohl in östliche als auch in westliche Richtung abgewickelt werden konnte. Auf diese Erschließung ist der Betrieb unserer Mandantin insbesondere während der Erntezeit dringend angewiesen. Die rückwärtige Erschließung des Grundstückes unserer Mandantin wird durch die geplante Teileinziehung erheblich erschwert. Die Ausgestaltung der Straße Im Haag als Sackgasse führt vor dem Grundstück unserer Mandantin zu einer Verdoppelung des Verkehrs. Die zu erwartende Verkehrszunahme und die Verschärfung der Parkplätze auch in der Belinger Straße stellt eine zusätzliche Belastung dar und erhöht in erheblichem Umfang des Unfallrisiko.

Die Straße im Haag ist daher in ihrer jetzigen Ausgestaltung zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Industriegebietes dringend erforderlich.

dd) Keine gerechte Abwägung der betroffenen Belange bei der geplanten Teileinziehung

§ 1 Abs. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, § 2 Abs. 3 BauGB ergänzt dieses materiellrechtliche Abwägungsgebot um die Verfahrensanforderung (siehe §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB), dass die abwägungserheblichen Belange zu ermitteln und zu bewerten sind. Zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen (Urteil vom 12. Dezember 1969 - BVerwG 4 C 105.66 -BVerwGE 34, 301 ff.), vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 30.06.2014 - 4 BN 38/13.

Die Absicht der Stadt Wittlich, die Straße einzuziehen und dem Baugrundstück zuzuschlagen stellt eine einseitige Bevorzugung der Interessen des Grundstückseigentümers im Plangebiet zu Lasten der Interessen unserer Mandantin dar und wäre daher abwägungsfehlerhaft. Wie vorstehend dargestellt ist das Grundstück unserer Mandantin mit seiner aktuellen Nutzung auf die rückwärtige Erschließung unter Beibehaltung der Verbindungsfunktion der Straße im Haag auch zur Straße Zur Schwarzen Brücke dringend angewiesen.

gute Verbindung vor, die Leistungsgerecht ausgebaut ist und eine uneingeschränkte Erschließung aller Grundstücke im Industriegebiet sicherstellt. Der „Lückenschluss“ Im Haag ist für die Abwicklung des Verkehrs nicht zwingend erforderlich.

Für eine Erhöhung des Unfallrisikos bestehen keine Anzeichen. Es handelt sich vorliegend um eine gewöhnliche Sammel- und Anliegerstraße in einem Gewerbe- / Industriegebiet.

Dem wird seitens der Stadt Wittlich widersprochen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dem Nachbarn bleibt mit dem Anschluss über die verbleibende Trasse Im Haag ein hinreichend gut ausgebauter Anschluss an die übergeordneten Straßen. Es besteht kein Anspruch eines Grundstückseigentümers zum Anschluss des Grundstückes aus allen Richtungen.

Hinzu kommt, dass nach dem Brandschutzkonzept für den Betrieb unserer Mandantin von der Straße Im Haag auf der Höhe des Regenrückhaltebeckens ein direkter Zugang für die Feuerwehr vorgesehen ist, der durch die Einziehung der Straße im Haag entfallen würde.

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass sich die Eigentümer u.a. auch des Grundstücks unserer Mandantin an den Erschließungskosten für die laut Bebauungsplanbegründung erst im Jahr 2002 gewidmete Straße Im Haag beteiligt haben und diese Straße nunmehr im Interesse eines einzelnen Grundstückseigentümers teilweise zurückgebaut werden soll.

4.
Nach alledem eignet sich das im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelegene Grundstück nicht für die Ansiedlung eines Hochregallagers mit den hier geplanten Ausmaßen.
Es wird daher angeregt, das Verfahren einzustellen.

Weiterer Sachvortrag im Rahmen der Offenlage bleibt vorbehalten.

Dem Anlieger soll ein Fahrrecht für die Feuerwehr eingeräumt werden.

Wird zur Kenntnis genommen. Hieraus erwächst kein unendlich andauernder Nutzungsanspruch.

Wird zur Kenntnis genommen.

An der Planung sollte festgehalten werden.

Beschlussempfehlung 5:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

C XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX (Schreiben vom 18.11.2020)

Zu Anfang betone ich ganz deutlich, dass ich nicht gegen die Ansiedlung und Erweiterung von Industriebetrieben hier in Wengerohr bin. Nur muss alles in einem verträglichen Rahmen für die Menschen im Umgebungsbereich solcher Betriebe erfolgen.

Ich finde es schon merkwürdig, dass Dr. Oetker zunächst eine Produktionshalle im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes errichtet und dann einmal feststellt, dass ein (Hochregal-)Lager für den durch die Produktionshalle deutlich erhöhten Ausstoß an Produkten fehlt. So wird dann eine Planung hinterher geschoben, die sich deutlich in Richtung Wohn-/Mischgebiete von Wengerohr entwickelt. Dieser gewählte Standort für ein Hochregallager wird dann begründet, dass hierzu die Wege von der Produktion bis zur Lagerung kürzer sind als wenn ein solches Lager evtl. ortsferner errichtet wird. Warum gab dazu nicht eine Gesamtkonzeption im Vorfeld.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die dazu erforderliche Änderung des bestehenden Bebauungsplanes steht nun an. Im Rahmen der Freizeitigen Bürgerbeteiligung trage ich meine Bedenken gegen die Höhe des von der Fa. Oetker geplanten Hochregallagers an der Straße „Zur schwarzen Brücke“ vor.

Das Hochregallager umfasst eine Höhe von 47 m (an der Straßenecke „Zur schwarzen Brücke“ – „Belinger Straße“ sind es sogar 49 m über Straßenniveau) zzgl. der Höhe der technischen Anlagen auf dem Baukörper. Dies bedeutet, dass der Baukörper deutlich höher ist als die beiden bereits vorhandenen Hochregallager. Diese beiden Hochregallager heben sich schon deutlich im Wittlicher Tal hervor und sind im Stadtteil Wengerohr von einer Vielzahl von Punkten sichtbar und erst recht aus den oberen Geschossen der Wohn- bzw. Mischnutzungsgebäude. Auch von allen Standorten um Wengerohr herum sind die vorhandenen Anlagen sichtbar. Das neue Lager wird erst recht sichtbar sein. Das Landschaftsbild wird dadurch erheblich negativ beeinflusst.

Das Wittlicher Tal ist sicherlich prädestiniert für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie. Das soll aber doch nicht heißen, dass dadurch der naturräumliche Charakter, der sich insbesondere an den Rändern des Tales zeigt, durch solche Riesenbaukörper zerstört werden muss. Das neue Hochregallager wird auch die Wohnqualität in den Wohn-/Mischnutzungsgebieten in Wengerohr an vielen Stellen durch die nicht in die Umgebung passenden Gebäude negativ beeinflussen.

Ich finde es schon merkwürdig, dass Frau Högner in der Ortsbeiratssitzung klarmacht, dass Sichtbeeinflussungen durch störende Elemente in der Landschaft sich nur auf Gelände- bzw. Erdgeschossniveau auswirken. Aber was ist mit Auswirkungen der Aussicht für die oberen Geschosse?

Ich habe an diversen Standpunkten im Stadtteil Wengerohr Fotos aufgenommen, die deutlich machen, wie die beiden vorhandenen Hochregallager schon jetzt Einfluss auf die Aussicht nehmen.

Bei der Bewertung der Eingriffe in Landschafts- oder Ortsbild sind nicht die individuellen Aussichten zu bewerten, sondern die Aussichten, die sich der breiten Bevölkerung bieten. Insoweit werden nur öffentlich zugängliche Räume wie Straße, Grünflächen oder die durch Wege erschlossene Landschaft zur Bewertung herangezogen.

Die durch Fotos dokumentierten vorgeschlagenen Standorte wurden hin Hinblick auf ihre Aussagekraft für die Allgemeinheit von der Stadt geprüft und bewertet.

Gem. der Auswahl der Stadt wurden noch von folgenden fünf Standorten Visualisierungen erstellt:

Europastraße / Einmündung Walholzer Straße, Kreuzung Bahnhofstraße / Werkstraße / Brunnenstraße, Fürstelstraße / Wendeanlage, Belingerstraße 51, Schulstraße 29

Im Ergebnis erscheint die Wirkung des neuen Gebäudes als geringfügig.



An der Planung sollte festgehalten werden.

Diese Fotos übergebe ich per CD.

Zusammenfassend erhebe ich Bedenken gegen die derzeitige Ausführungsabsicht der Errichtung eines Hochregallagers von über 47 m. Ich schlage vor, das Hochregallager an die Höhe der bestehenden Lager anzupassen und den nötigen Platzbedarf in der Fläche umzusetzen.

Beschlussempfehlung 6:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

Anregung der Verwaltung:

In der Einwohnerversammlung von 12.08.2020 wurde zugesagt, dass weitere Visualisierungen aus der Mitte des Stadtteils erarbeitet werden. Diese Visualisierungen liegen vor und werden dem Stadtrat zur Abwägung der Belange als Entscheidungsgrundlage vorgelegt und erläutert.

Beschlussempfehlung 7:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.