

Stadt Wittlich



Bebauungsplan WW-18-02

**„St. Paul,
2. Änderung“**

Begründung

Satzung

17. Dezember 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

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

Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Wittlich beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans WW-18-00 „St. Paul“ für den Bereich des ehem. Bauernhofes der JVA Wittlich im Gebiet St. Paul in Wittlich. Hier soll Wohnbebauung entstehen. Das Gelände hat eine Größe von rund 3,8 ha und umfasst überplante Flächen. Die Erschließung kann über die umliegenden Straßen in das Gebiet erfolgen. Das Gelände ist weitestgehend von Bebauung umgeben.

Die Planung betrifft einen Teilbereich des geltenden Bebauungsplans. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Die Umweltbelange werden untersucht und sind den Verfahrensunterlagen beigelegt.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 12.09.2024 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich die 2. Änderung des Bebauungsplans WW-18-02 „St. Paul“ beschlossen.

In seiner Sitzung vom 12.09.2024 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte vom 23.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2024 um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 17.12.2024 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 17.12.2024 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich von Wittlich-Wengerrohr. Es umfasst überplante, bebaute und unbebaute Areale. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 38.068 m² folgende Flurstücke der Gemarkung Dorf, Flur 6:

7/14, 7/15, 7/16, 7/18, 7/19, 7/47, 7/48, 7/66 tw, 7/69, 7/87 tw, 7/131, 7/144, 7/145, 7/147, 7/148, 7/149, 7/152 tw, 7/153, 7/154, 7/155, 7/156, 7/157, 7/158, 7/159, 7/160, 7/161, 7/162, 7/163, 36/19, 37/25.

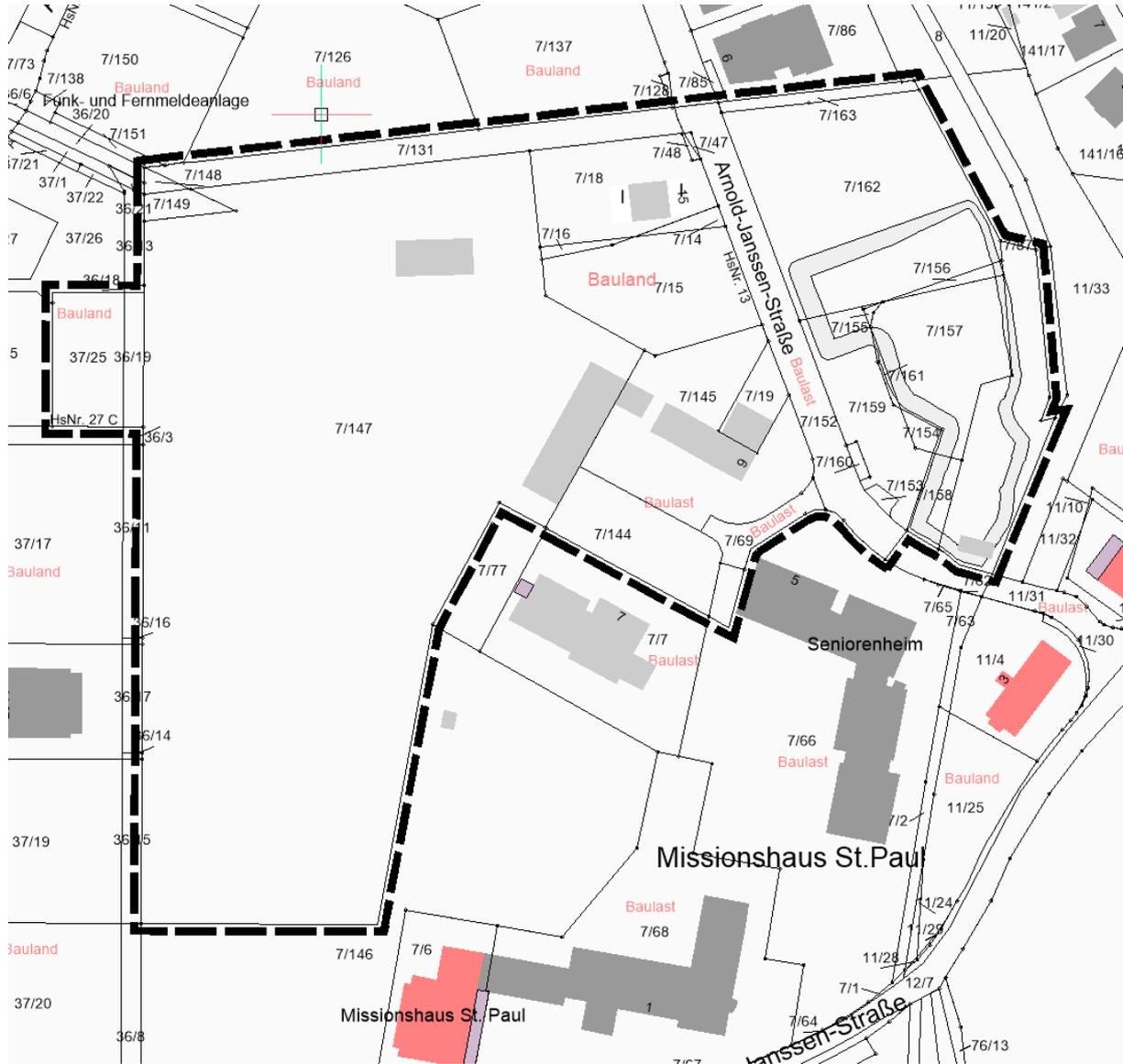


Abbildung 1 Geltungsbereich WW-18-02 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Wittlich © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2023, [Daten bearbeitet])

Der genaue, maßstäbliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt einige Gebäude. Hierunter fällt auch der Standort der aktuellen Heizzentrale für das in Teilen vorhandene Nahwärmenetz. Der Großteil besteht aus den Flächen des ehemaligen Bauernhofes. Im Südwesten befindet sich eine Waldfläche.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan WW-18-00 der durch das vorliegende Verfahren geändert werden soll. In den nördlichen, östlichen und westlichen Randbereichen schneidet der Geltungsbereich den rechtsgültigen Bebauungsplan WW-20-00 „St. Paul“ 2. Bauabschnitt.

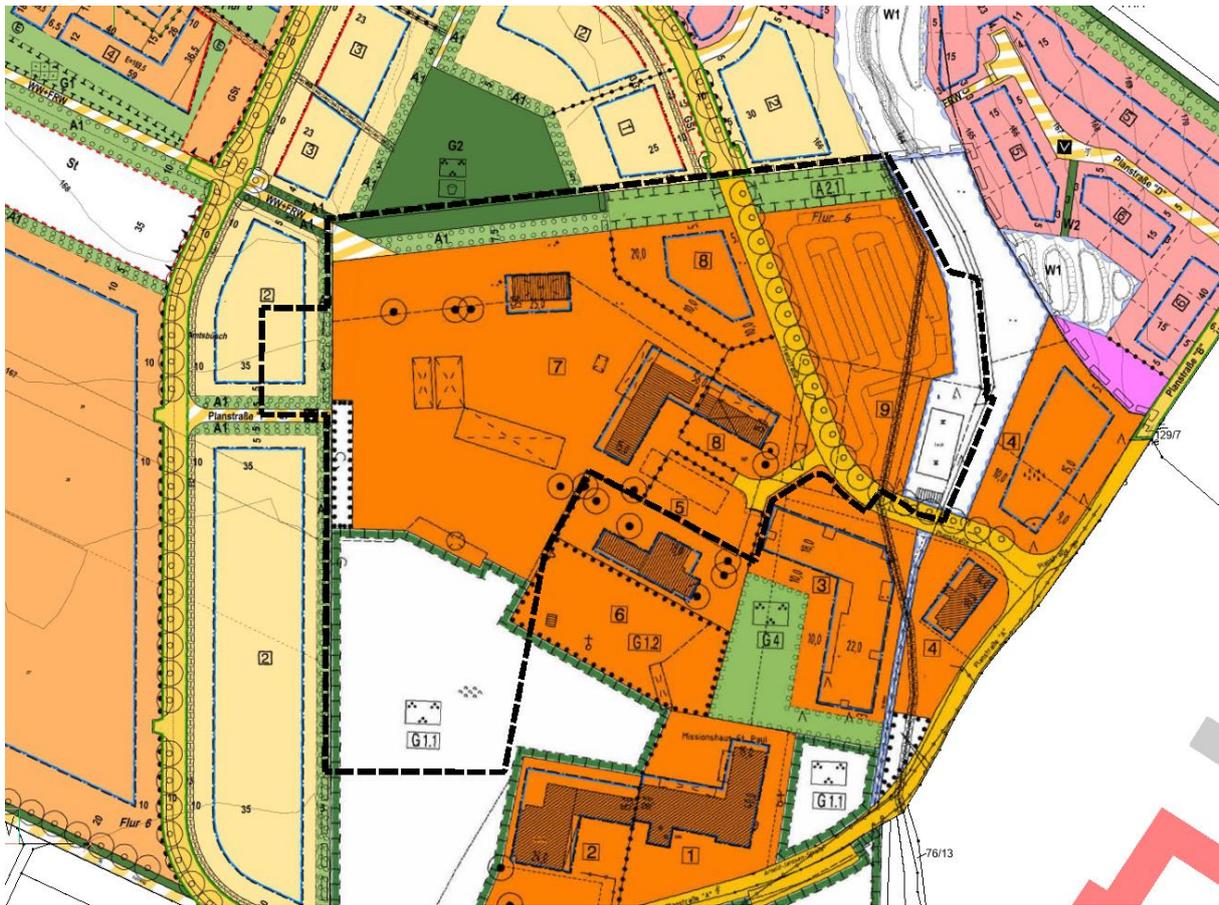


Abbildung 2 Überlagerung Geltungsbereich WW-18-02 mit rechtskräftigen Bebauungsplänen WW-18-00 und WW-20-00

Aus der Überlagerungsdarstellung wird deutlich, wie die Änderung des Bebauungsplans in die bisherigen Festsetzungen eingreift.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich der Änderungsplanung soll Wohnbebauung entstehen. Diese soll in verschiedene Bereiche für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser gegliedert werden und so den Wohnbedarf für einen breiten Bevölkerungsanteil decken.

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

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bereits bestehende Arnold-Janssen-Straße von Westen und Osten, die das Plangebiet im östlichen Teil durchkreuzt. Die innere Erschließung soll über neu herzustellende verkehrsberuhigte Straßen erfolgen, die zum Teil durch Rad- und Gehwege miteinander verbunden werden. Über die Arnold-Janssen-Straße ist das Plangebiet mit den örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen verbunden. Die interne Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, die keine direkte Verbindung aufweisen. Ein Verbindungsstück soll für den Rettungsverkehr sowie für die Entsorgungsunternehmen zur Verfügung stehen. Im Übrigen stellt die Verbindung eine Fuß- und Radwegetrasse dar. Durch diverse Fuß- und Radwege, die auch in den Randbereichen an bestehende Trassen anschließen, wird eine praktikable Durchquerung des Gebietes ermöglicht, so dass alle Ziele im Bereich St. Paul schnell ohne PKW erreicht werden können.

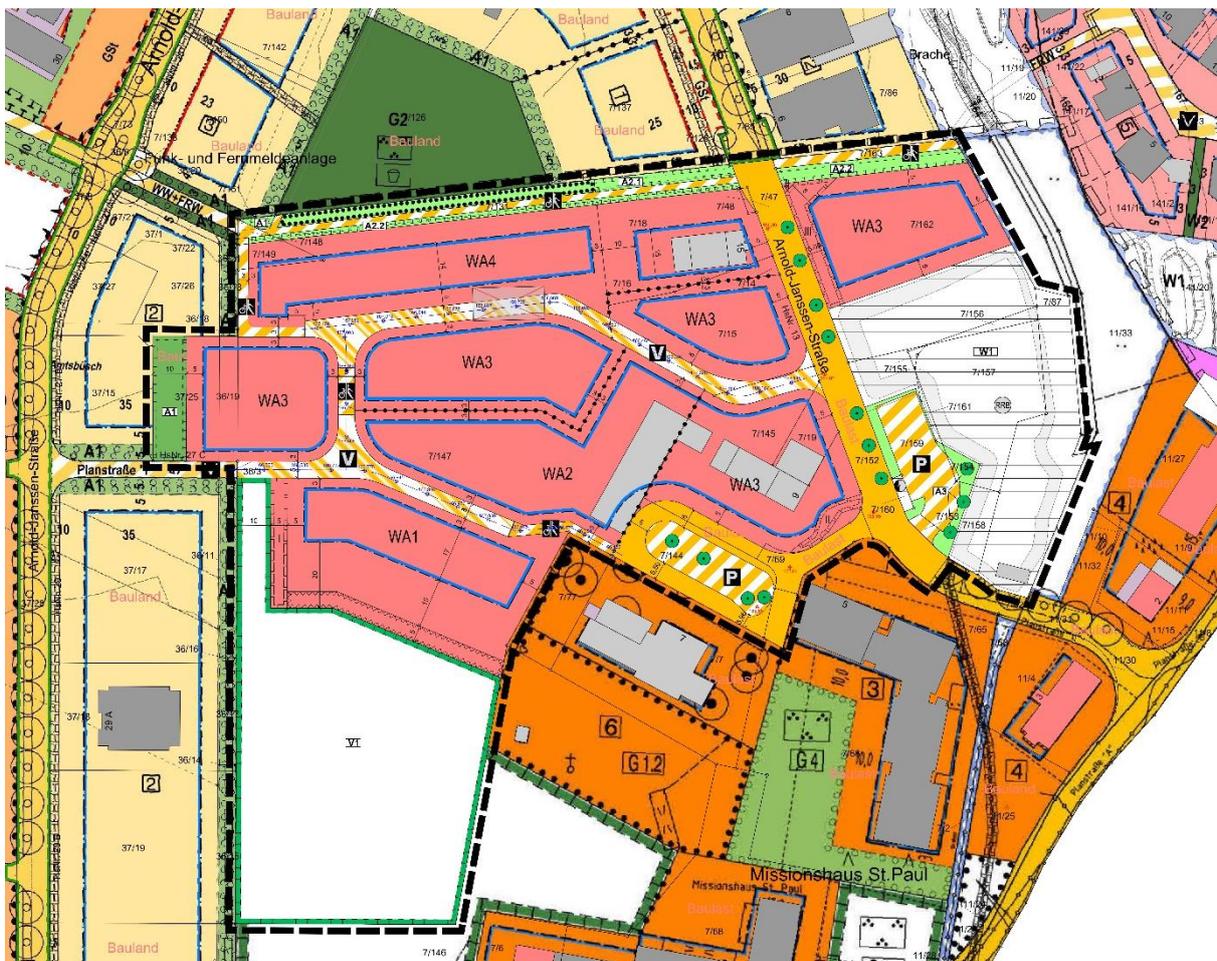


Abbildung 3 Überlagerung Bebauungsplan WW-18-02 mit rechtskräftigen Bebauungsplänen WW-18-00 und WW-20-00

Eine detaillierte Erschließungsplanung¹ liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Anschlüsse in der Arnold-Janssen-Straße und den bereits existierenden Anschlüssen im Plangebiet.

4.4. Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des Gebietes ist das innerhalb des Plans enthaltene vorhandene Rückhaltebecken zu ertüchtigen. Die dafür notwendige Fläche ist im Bebauungsplan gesichert. Der Planung liegt ein Entwässerungskonzept² zugrunde.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz stellt die Stadt Wittlich als Mittelzentrum mit einem landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt dar. Der regionale Raumordnungsplan der Region Trier (Entwurf Januar 2014) weist der Stadt Wittlich zudem die besonderen Funktionen Gewerbe und Wohnen zu.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung getragen. Die angestrebte Wohnbauentwicklung sichert eine nachhaltige und dauerhaft funktionsfähige Siedlungsstruktur als Schwerpunkt für die Wohnbauentwicklung über den Eigenbedarf hinaus.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich weist aktuell für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche, Flächen für die Landwirtschaft und Mischbaufläche aus. Er ist im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Planverfahrens anzupassen.

6. Umweltbelange

Zur Planung wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchung der Umweltkriterien sind im Fachbeitrag Umweltbelange³ zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Fachbeitrag macht Vorschläge für zeichnerische sowie textliche Festsetzungen sowie Hinweise zur Planung, die in den Bebauungsplan einfließen. Damit

¹ Stra-tec GmbH, Wittlich: Erschließung ehem. JVA Gelände St. Paul - Ausführungsplanung, 12.07.2024

² Stra-tec GmbH, Wittlich: Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan, 12.07.2024

³ Högner Landschaftsarchitektur, Minheim: Fachbeitrag Umweltbelange, Bebauungsplan der Stadt Wittlich WW-18-02 „St. Paul – 2. Änderung“, 13.08.2024

werden die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Planung in den Prozess der Abwägung einbezogen und bestmöglich wie vorgeschlagen umgesetzt.

Aktuell sind aus der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Konflikte zu erkennen, die ein Hindernis für die Planung darstellen. Für das durch die teilweise Überplanung von Maßnahmen entstehende Ausgleichsdefizit wird auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wittlich zugegriffen. Es liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte vor, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden könnten.

Die Auswirkungen durch den Neubau von Straßen wurden auf Grundlage des UVPG und LUVPG RLP geprüft. Die Auswirkungen führen nicht zur Verpflichtung der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. UVP.⁴

Die Details können dem Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan entnommen werden.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Nutzungskatalog wird modifiziert, um dem Bedarf vor Ort gerecht zu werden und ein funktionierendes Wohnquartier zu entwickeln. Die Regelungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung und dem Bedarf, dass der Schaffung von Wohnraum Vorrang vor weiteren Nutzungen gegeben werden soll.

Zum Maß der Nutzung wird von den Standardtabellenwerten der BauNVO abgewichen. Es erfolgt eine Gliederung in 4 verschiedene Gebiete. Mit den festgesetzten Nutzungsmaßen lassen sich zum einen die Dichte und zum anderen die Höhen der Bebauung steuern. Hintergrund der Unterteilung ist das städtebauliche Ziel die Höhenentwicklung vom Waldrand im Süden bis zum Spielplatz nördlich des Plangebietes abstufend zu steuern. Dadurch fügt sich die Bebauung – auch in Anlehnung an die bereits bestehende umgebende Bebauung – gut in die Umgebung ein. Es wird eine angemessene Dichte zur Wohnraumschaffung ermöglicht. Zugleich sind nicht alle Maßgrenzen in vollem Umfang auszunutzen. Dies führt zu einer Dichten und gleichzeitig hinreichend lockeren Bebauung im Plangebiet.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude über Tiefgaragen verbunden werden können. Dies ermöglicht eine günstigere Realisierung von Tiefgaragen, da die

⁴ Högner Landschaftsarchitektur, Minheim: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 7 bis 12 UVPG und § 3 LUVPG WW-18-02 „St. Paul – 2. Änderung“, August 2023

Infrastruktur reduziert werden kann. Die festgesetzte Bauart mit überwiegend Einzelhäusern wird dem Ziel der Errichtung von Mehrfamilienhäusern gerecht. Im Bereich WA4 wird vorrangig die Errichtung von Einfamilienhäusern gesteuert. Diese können aber bedarfsgerecht als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Zugleich wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude lediglich im Bereich WA4 geregelt. In den übrigen Bereichen soll die Zahl der Wohneinheiten nur vom Bedarf, den Maßvorgaben, dem Stellplatzbedarf und ggf. den Auflagen zu sozial gefördertem Wohnraum abhängen.

Im Zuge der abweichenden Bauweise wurde im Hinblick auf die umgebende Bebauung festgelegt, dass Gebäude in ihrer Ausdehnung beschränkt werden sollen. Sie sollen eine Länge von 35 m entlang öffentlicher Straßen nicht überschreiten, um die in der Umgebung ersichtliche Einzelhausbebauung in die zulässigen Baumaße zu übertragen. Dabei wird der zugelassenen Länge der Gebäude eine angemessene Größe zwischen Kleinteiligkeit und Vollaussnutzung von bis zu 50 m nach den Vorgaben der offenen Bauweise zugeschrieben.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen aufgrund ihrer Abstände zu anderen Flächenarten und der Verkehrsfläche sowie aufgrund der gewählten Baufenstertiefe eine flexible und dennoch städtebaulich gesteuerte Bebauung erwarten, ohne Konflikte mit dem Verkehrsfluss im Gebiet, den grünordnerischen Regelungen oder sonstigen Belangen des Nachbarrechts. Die Bebauungstiefe wurde exemplarisch für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprüft.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche halten, um ein konfliktfreies Ein- und Ausfahren sicherzustellen.

Die aus dem Erschließungskonzept in die Planung überführten Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer Bedeutung festgesetzt. So gibt es die Erschließungsstraßen sowie die Fuß- und Radwege, welche entsprechend definiert sind. Ebenfalls im Plangebiet enthalten sind zwei Stellplatzanlagen, die den Bestand abbilden und im Erschließungskonzept eingebunden wurden.

Im Plangebiet wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dort wird die zentrale Rückhaltung im Baugebiet stattfinden. Die Fläche stammt aus der Fachplanung zur Entwässerung und Erschließung. Sie überlagern bereits bestehende Anlagen, die ertüchtigt werden sollen. Eine Gesamtkonzeption dient zur Bemessung der Volumina als Grundlage.

Aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind grünordnerische Regelungen überplant worden, die im Sinne der Umsetzung des Planungsziels modifiziert wurden. Sie greifen teilweise den tatsächlichen und zu erhaltenden Zustand auf oder dienen einer zweckdienlichen

Umsetzung von Schutzmaßnahmen. So wurde der Bereich des kleinen Waldstücks zum Teil neu definiert und die Sicherheit der umgebenden Bebauung fand dort Einfluss in die neue Festsetzung. Auch sonstige Maßnahmen wurden teils verlagert (im Westen des Plangebietes) oder an die Wegesituation (im Norden des Plangebietes) angepasst. Die Maßnahmen sind teils in Überlagerung mit privaten und öffentlichen Grünflächen kombiniert. Die Details zu den Maßnahmen im Bebauungsplan sind dem Fachbeitrag Umweltbelange zu entnehmen.

Für die im Plangebiet vorhandenen und zu sichernden Leitungen und Kanäle wurden Leitungsrechte festgesetzt. Sie umfassen Stromleitungen und Kanäle, deren Lage auch Einfluss auf die überbaubaren Flächen hat.

Da zum Ausbau der Straßen Böschungen und Stützmauern entstehen könnten, sind diese auf den Grundstücken zu dulden bzw. in die eigene Grundstücksgestaltung zu integrieren. Damit wird der Stabilität und Sicherheit der Verkehrsflächen nachgekommen.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem festgesetzten Katalog an bauordnungsrechtlichen Regelungen wird eine über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus gehende städtebauliche Ordnung in den Bebauungsplan eingebunden. So soll die Flachdachfestsetzung für moderne Bauformen sorgen und gleichzeitig mit der hiermit verbundenen Verpflichtung zur Dachbegrünung eine klimaangepasste Bauform durchsetzen. Mit der Forderung von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit wird dem Umstand des Bestandes an Pkw im ländlichen Raum Rechnung getragen. Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn die Wohneinheiten nach den Förderrichtlinien des sozial geförderten Wohnraums errichtet werden. In dem Fall sind die Stellplatzforderungen gemäß der aktuellen Verwaltungsvorschrift zu erfüllen, was dem Bedarf für den geförderten Wohnraum gerecht wird und regionaltypisch gewichtet ist. Auch ist geregelt, dass die Versiegelung und Aufheizung des Gebietes dadurch reduziert werden sollen, dass möglichst alle nicht für Wege oder Stellplätze genutzten Flächen begrünt werden. Dies gilt dann auch für Freiflächen über Tiefgaragen oder ähnliche bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Vorgaben zur Einfriedung dienen einer geordneten Entwicklung des Gebietes und einer Einbindung einzelner Bauvorhaben und Grundstücksgestaltungen in die Umgebung. Die Regelungen zu Werbeanlagen stellen sicher, dass der Charakter des Wohngebietes gewahrt bleibt. Auch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden, der Dächer und der Freiflächen dienen einer städtebaulichen Orientierung an durch den Plangeber angestrebten Standards. Es sollen gewissen Mindestanforderungen an die Gestaltung sichergestellt werden, um die geordnete städtebauliche Entwicklung und die nachbarschaftlichen Belange und Ansprüche an das Wohnumfeld zu berücksichtigen.

7.3. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf. Es handelt sich allerdings um solche Hinweise, die mit dem Regelungsgehalt des Bebauungsplans in engem Zusammenhang stehen. Allgemeine Hinweise auf Gesetze, Normen und Richtlinien befinden sich teilweise im Umweltbericht sowie in der Begründung zum Bebauungsplan.

8. Abwägung

Die bislang vorliegenden Erkenntnisse zum Plangebiet wurden in die Planung eingestellt. Es wurde eine sach- und fachgerechte Abwägung zwischen verschiedenen Belangen in den Unterlagen dokumentiert.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		38.068	100,00
Allgemeines Wohngebiet		19.395	51,0
<i>davon überbaubar</i>		10.897	56,2
Grünfläche	öffentlich	1.309	3,4
	privat	377	1,0
Straßenverkehrsfläche	öffentlich	2.368	6,2
	verkehrsberuhigter Bereich	1.472	3,9
	Rad- und Gehweg	811	2,1
	Parkfläche	1.045	2,7
Versorgungsfläche		4.402	11,6
Maßnahmenfläche V1		6.889	18,1
<i>Maßnahmenflächen A1 - A2.3 (Überlagerungen)</i>		1.082	
<i>Anpflanzfläche (Überlagerung)</i>		352	

Stadtverwaltung Wittlich
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

Im Auftrag

HANS HANSEN

Wittlich, den