



STADT WITTLICH

BEBAUUNGSPLAN  
W-85-00 „BURGSTRASSE-FRIEDRICHSTRASSE“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
GEMÄSS § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG  
STAND 15. DEZEMBER 2021  
OFFENLAGE

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2	Verfahrensverlauf.....	11
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption .....	12
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie.....	12
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	13
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	14
3.4	Ver- und Entsorgung .....	14
3.5	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	14
3.6	Planungsalternativen.....	14
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen .....	15
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	15
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	15
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	16
4.4	Derzeitige Planungssituation .....	17
5	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	20
5.1	Naturschutz und Landespflge.....	20
5.2	Immissionsschutz.....	24
5.3	Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen .....	27
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte .....	29
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) .....	29
6.2	Örtliche Bauvorschriften (BauGB und LBauO) .....	31
6.3	Hinweise und Empfehlungen.....	32
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung.....	32
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes .....	32
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung .....	33
9.1	Flächenbilanz.....	33
9.2	Kosten.....	33

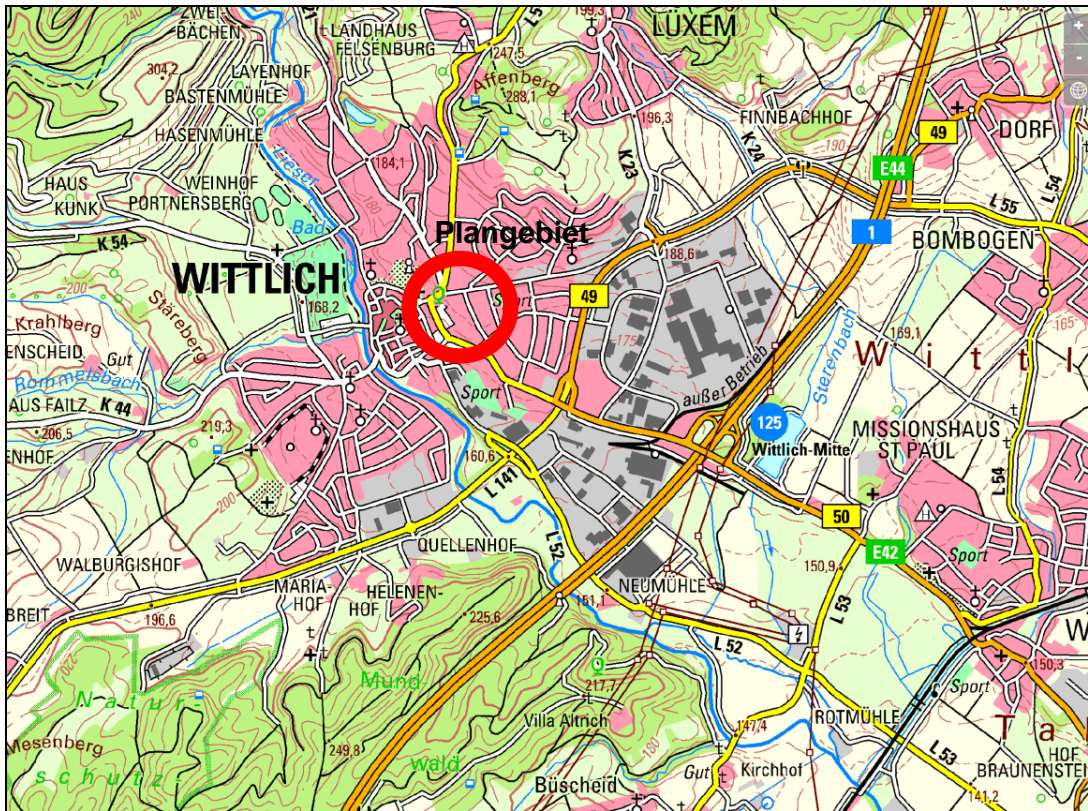


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die SHE Wittlich GmbH&Co.KG, Rote Hohl 10, 56729 Kehrig hat in Verbindung mit dem Areal um das Haus der Jugend, wo nach vorliegenden Planungen ein neues Cityhotel mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage entstehen soll, auch die Flurstücke 522/1, 522/4 (teilweise), 1247/451 und 1248/451 am Kreisverkehr Burgstraße - Koblenzer Straße – Friedrichstraße erworben. Das Areal sollte zunächst gemeinsam mit dem Cityhotel entwickelt und als Teil dessen Erschließung genutzt werden. Bei den Planungen zum Cityhotel hat sich dann jedoch gezeigt, dass dieses ausschließlich von der Kurfürstenstraße aus erschlossen werden kann und somit eine planerische und funktionale Verknüpfung mit dem Gelände an der Friedrichstraße nicht erforderlich ist.

Die SHE Wittlich GmbH&Co.KG, Rote Hohl 10, 56729 Kehrig hat daher das Architekturbüro Berdi aus Bernkastel-Kues beauftragt, für die betroffenen Flurstücke eine separate Planung zu erstellen. Ziel der Planung ist es, innenstadtnah attraktiven und verdichteten Wohnraum zu schaffen, der u.a. auch Mitarbeitern des geplanten Cityhotels zur Verfügung gestellt werden kann, die so einen arbeitsplatznahen Wohnort finden können. Neben dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung sparsam mit Grund und Boden umzugehen, verfolgt die Planung auch besonders die Ziele, einer ökologischen Belangen und den Aspekten des Klimawandels gerecht werdenden Bebauung. Dazu gehört insbesondere, städtebaulich und nachbarschaftlich verträglich mit der Umgebungsbebauung sowie flächensparend möglichst viele Ebenen (vier Geschosse) übereinander zu nutzen, Parken unterirdisch unter dem Gebäude anzuordnen und Dachflächen für Begrünungsmaßnahmen zu nutzen, durch die gleichsam Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden, Regenwasser zurückgehalten wird und klimatische Ausgleichfunktionen erreicht werden können. Im Bebauungsplan wird daher für die rückwärtigen Bauflächen IIIa ein Flachdach als Dachform verbindlich festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche bauliche Nutzung zu schaffen, ist eine Überplanung des derzeit für die betroffenen Grundstücke rechtswirksamen Bebauungsplanes W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“ von 1968 erforderlich (vgl. Kapitel 4.4 Derzeitige Planungssituation), die sich bezogen auf die darin getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen an einer vorliegenden Projektplanung des Architekturbüros Berdi aus Bernkastel-Kues orientieren soll. Folgende Planungswünsche liegen der Stadt Wittlich vor, die in der Planung berücksichtigte werden sollen.

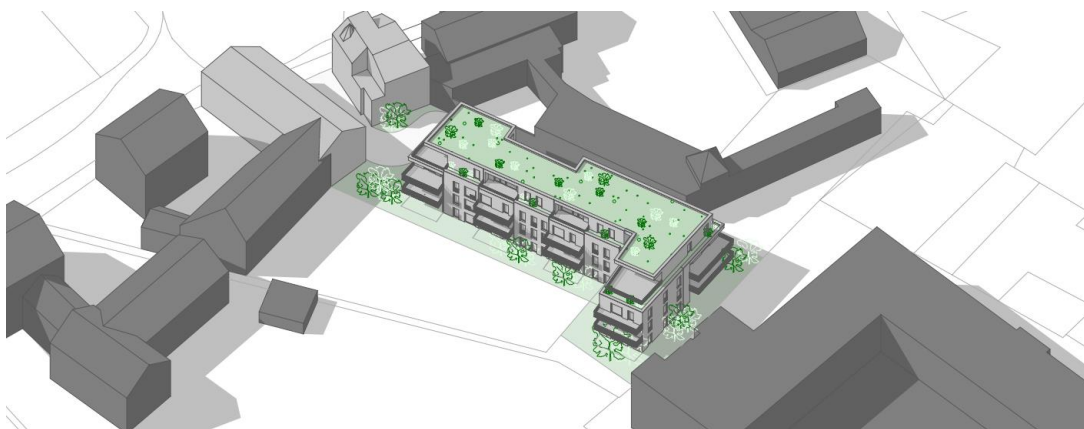


Abb. 3: Perspektive





Abb. 4: Lageplan

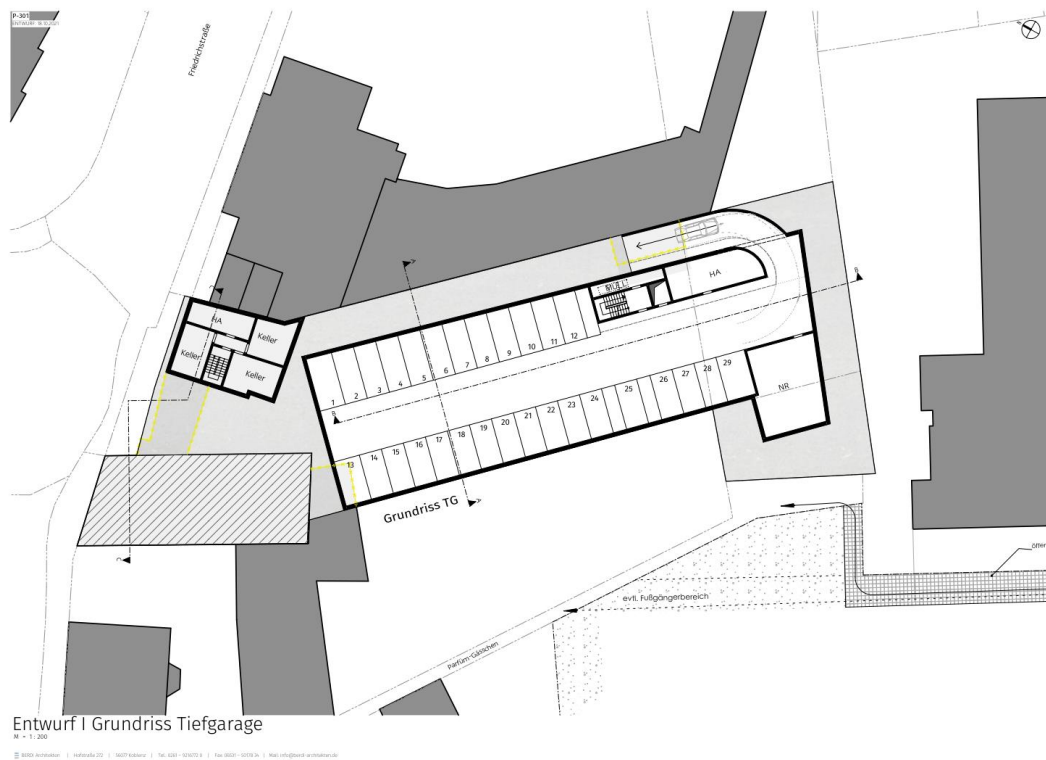


Abb. 5: Tiefgarage

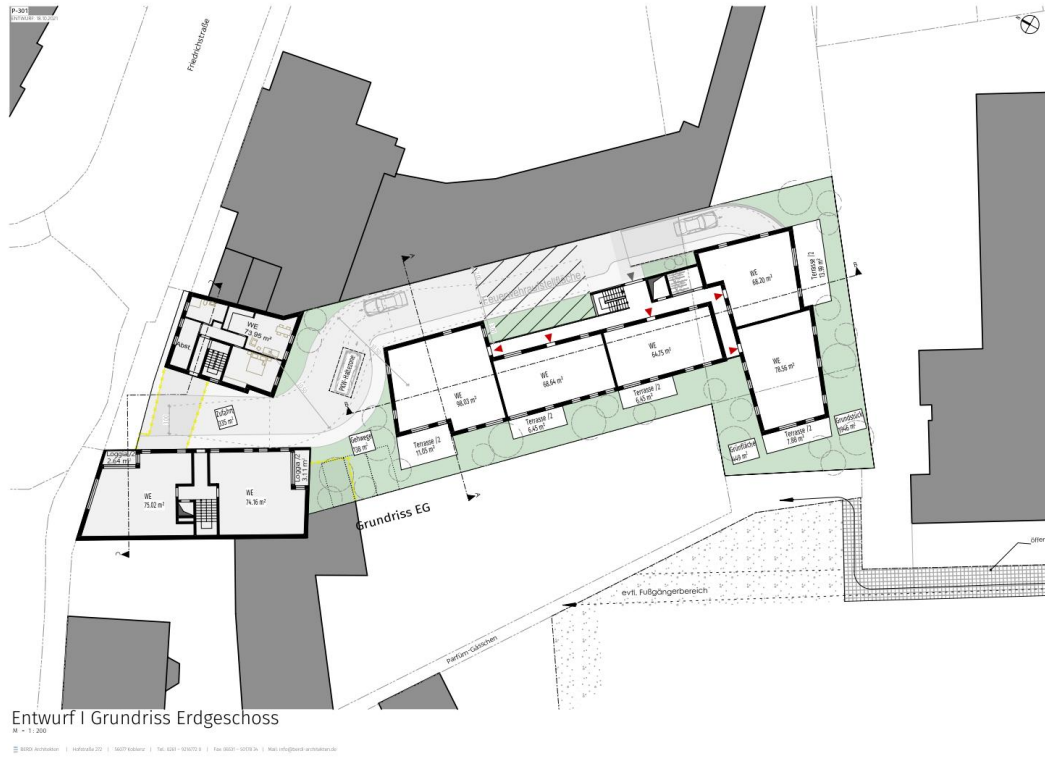


Abb. 6: Erdgeschoss

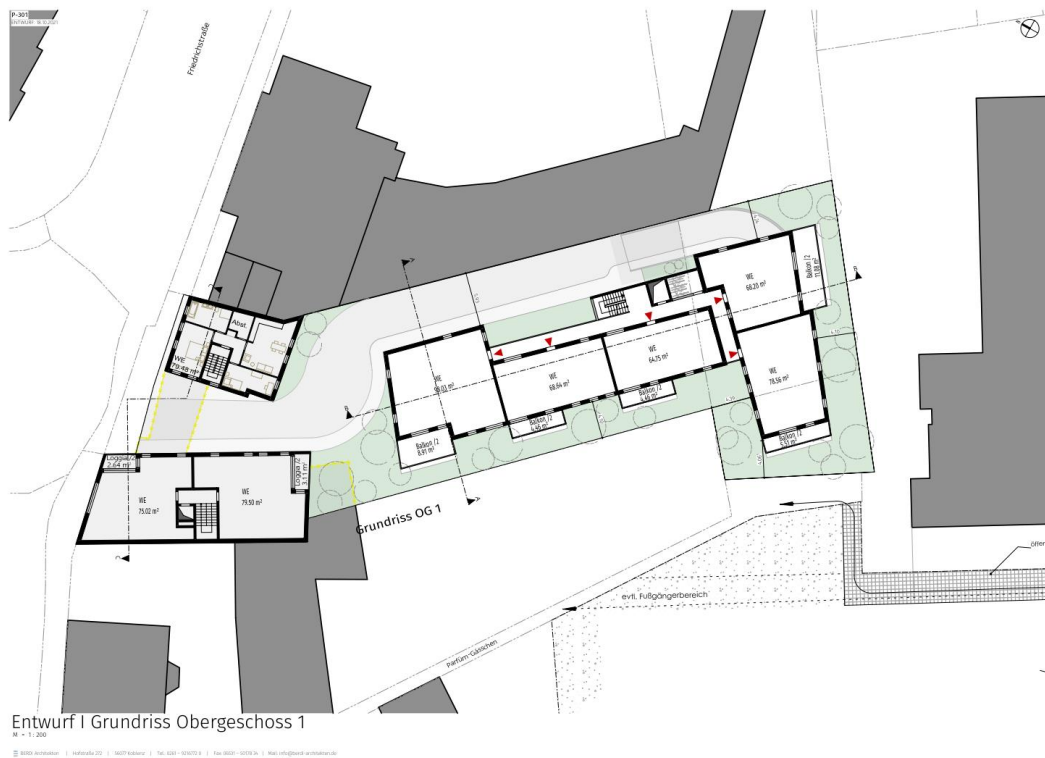


Abb. 7: 1. Obergeschoss

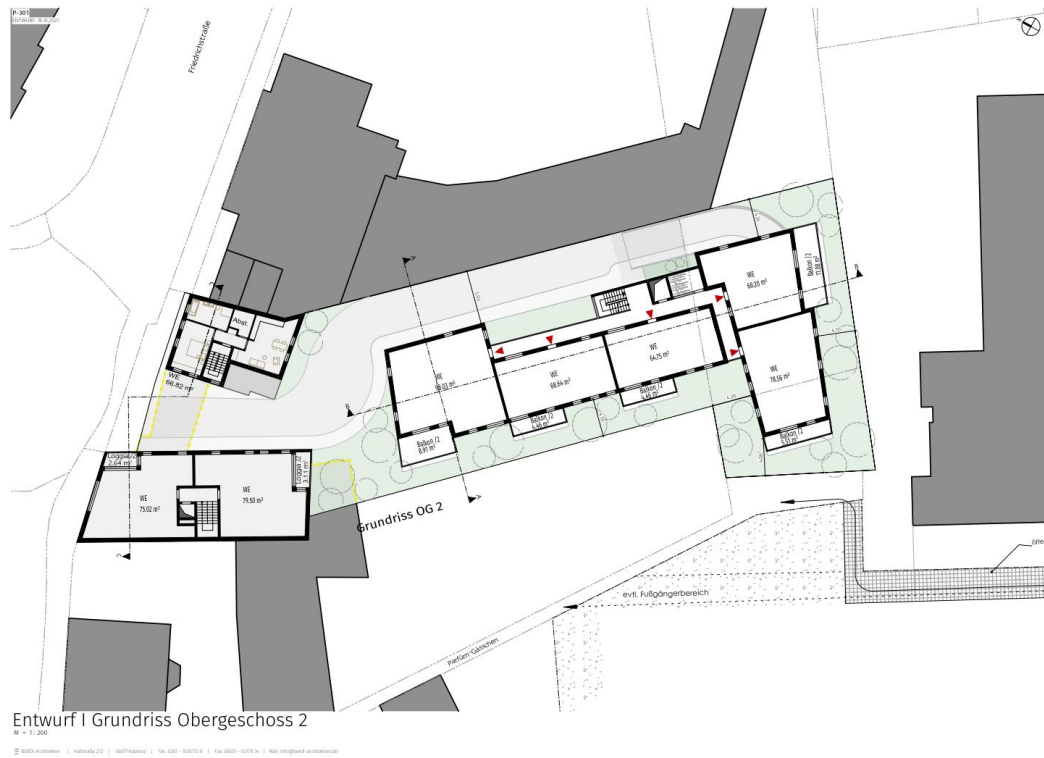


Abb. 8: 2. Obergeschoss

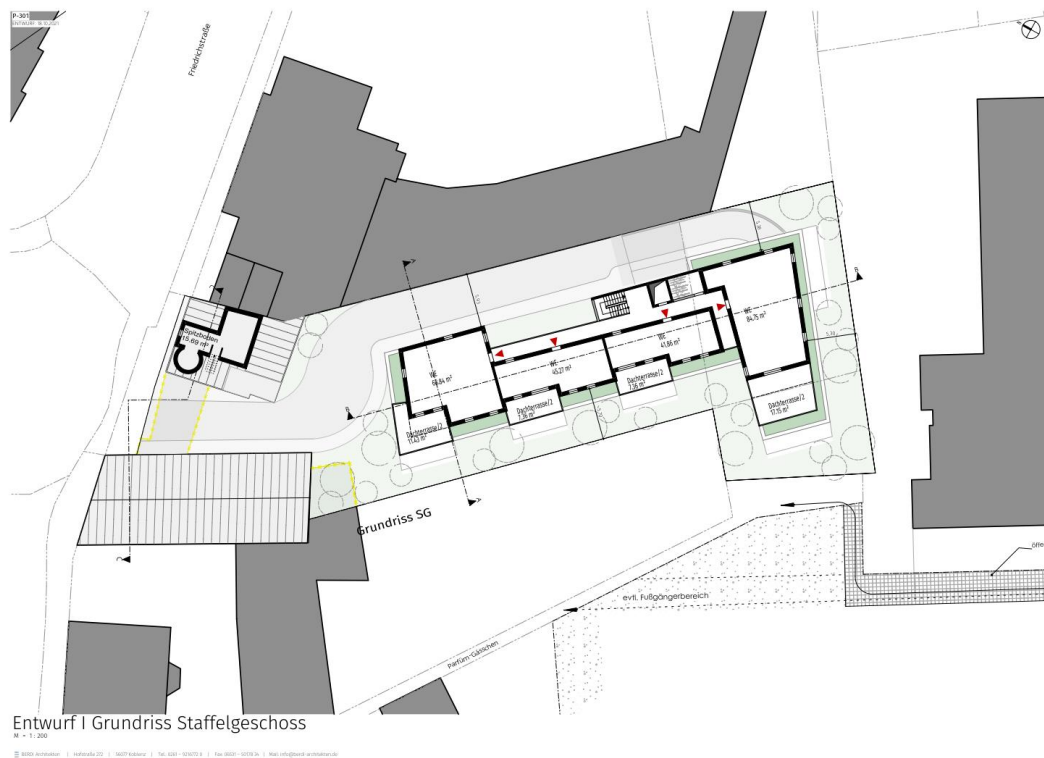


Abb. 9: Staffelgeschoss



Abb. 10: Dachbegrünung und Ansichten

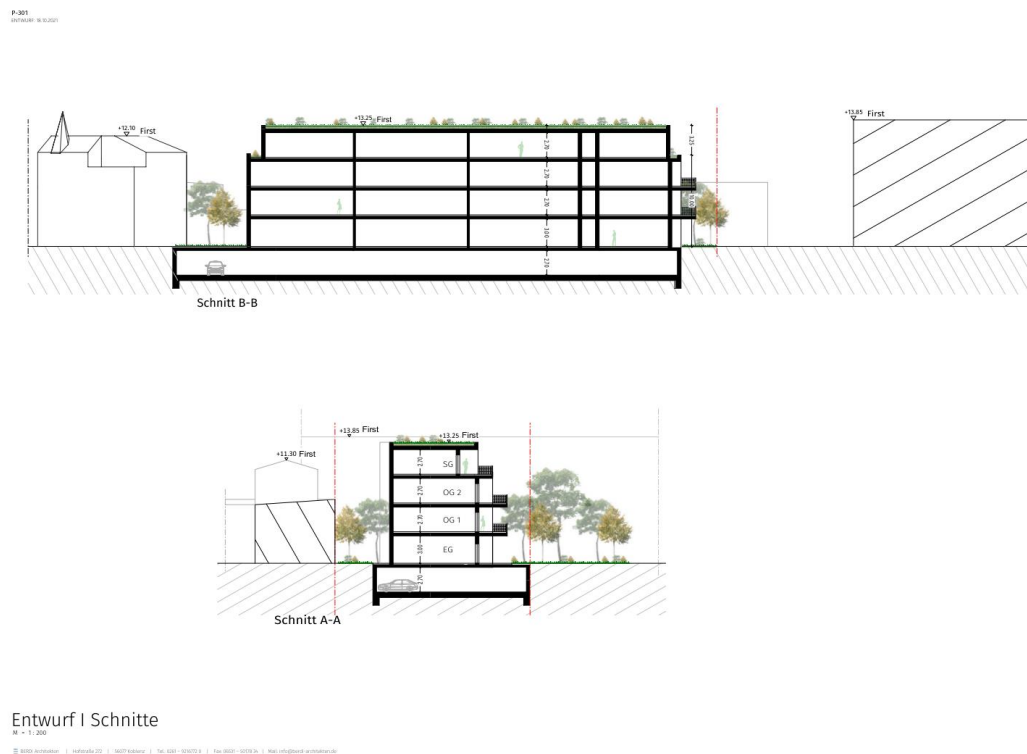


Abb. 11: Gebäudeschnitte



Über dieses konkrete Bauvorhaben hinaus stellte sich die Frage, wie der vorhandene Garten auf dem Flurstück 522/4 bauleitplanerisch behandelt werden soll. Der rechtswirksame Bebauungsplan von 1968 sieht dort Flächen für den Gemeinbedarf vor, die aber nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden sollen. Insofern besteht der Bedarf, an heutige Anforderungen und Entwicklungen angepasste neue bauleitplanerische Regelungen für diese Flächen zu treffen.

Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Bewohner wurde zunächst geäußert, der Garten solle nicht bebaut und erhalten bleiben. Dem wurde in einem ersten Entwurf gefolgt und der Garten des Flurstücks 522/4 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Garten“ festgesetzt, obwohl in der Planfassung des vormals vorgesehenen Bebauungsplanes W-82-00 „Cityhotel“ von 2019 dort in Verbindung mit einer Ausfahrt aus der Tiefgarage des Hotels die Festsetzung eines Urbanen Gebietes MU geplant war. Nach den aktuellen Planungen für das Cityhotel ist eine Tiefgaragenausfahrt an dieser Stelle nicht mehr erforderlich, so dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes W-82-00 „Cityhotel“ 2020 eingestellt und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ ersetzt wurde, der sich nunmehr auf den Standort des Hotels und Lebensmittelmarktes beschränkt.

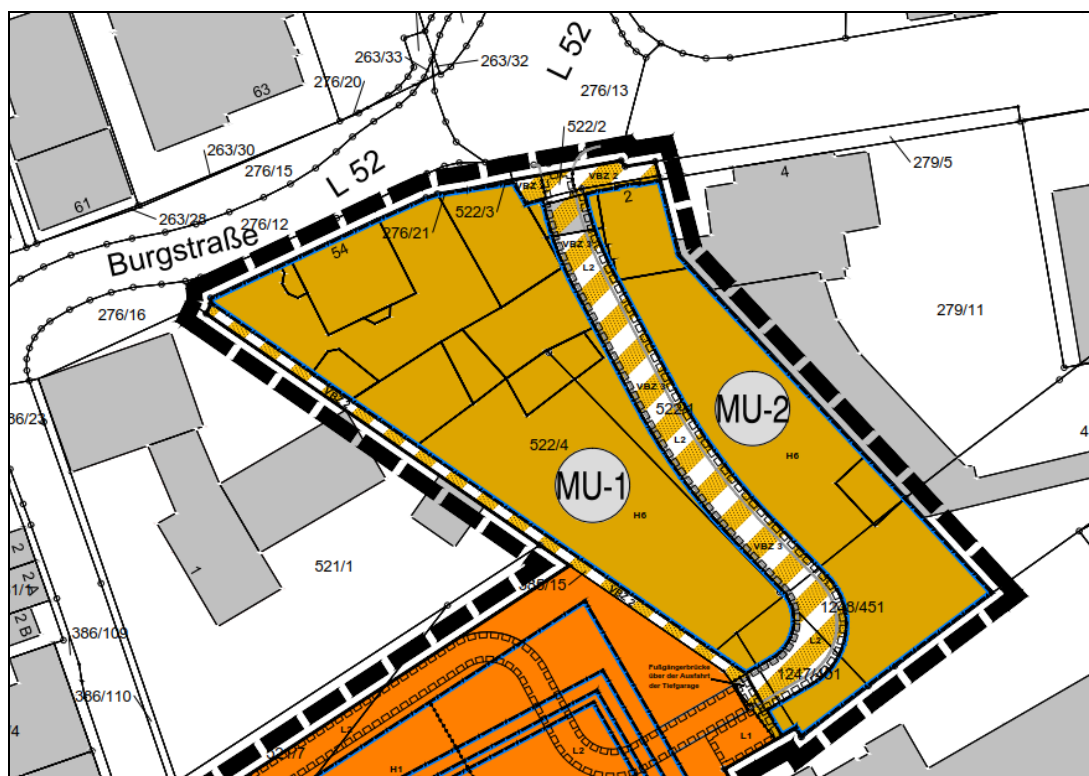


Abb. 12: Auszug aus dem vormals geplanten Bebauungsplan W-82-00 Cityhotel

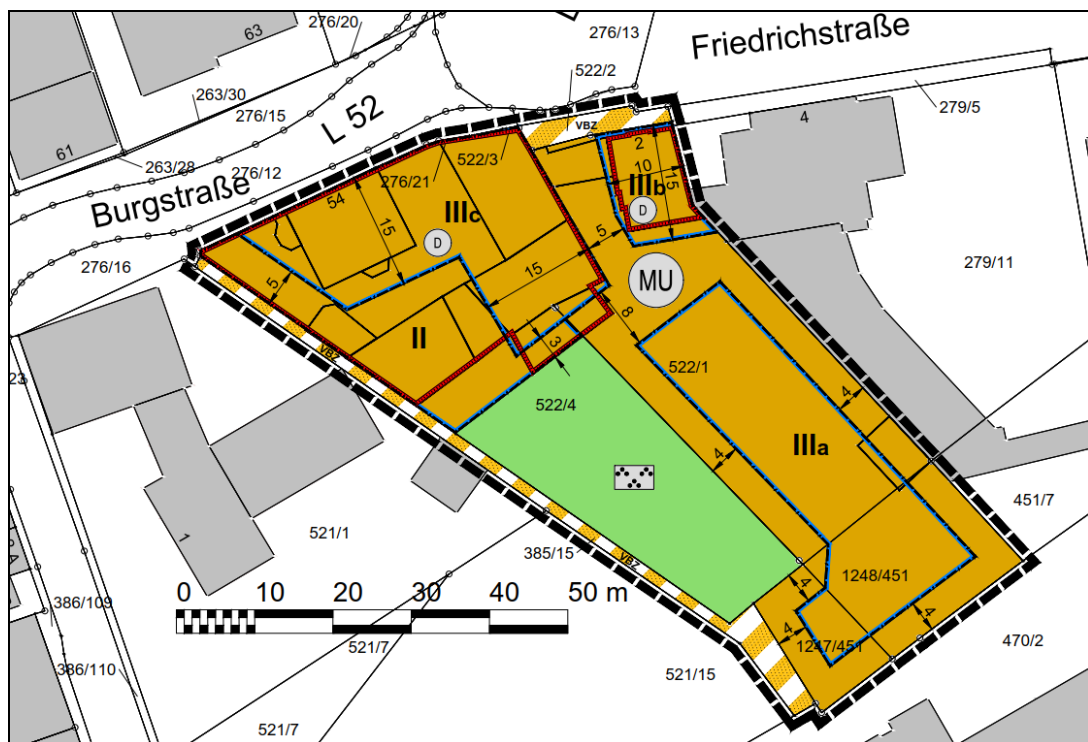


Abb. 13: Planentwurf vom 02.12.2021 (mit Garten als privater Grünfläche)

Schließlich wurde seitens der Eigentümer des Flurstücks 522/4 gegenüber der Verwaltung doch der Wunsch geäußert, für den Garten bauleitplanerisch die Möglichkeit zu eröffnen, diesen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bauliche nutzen zu können. Konkrete Planungen dazu gibt es derzeit jedoch noch nicht.

In der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 09.12.2021 wurde schließlich ausgiebig über die beiden Varianten beraten, den Garten auf dem Flurstück 522/4 entweder als solchen zu erhalten und bauleitplanerisch als private Grünfläche festzusetzen oder dort eine Bebauung mit gleichen Maßstäben wie die rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 522/1 zuzulassen. Der Ausschuss hat sich schließlich insbesondere im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer dafür entschieden, auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen des Flurstücks 522/4 eine bauliche Nutzung analog zum Flurstück 522/1 zuzulassen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bleibt es den Grundstückseigentümern selbstverständlich weiter freigestellt, ob sie ihren Garten mit all seinen positiven Auswirkungen für sich selbst und das Umfeld erhalten möchten.

In der Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021 wurde entschieden, dass aus den zuvor genannten ökologischen Gründen und im Hinblick auf den Klimawandel sowie als Ersatz für einen Verlust der Gartenflächen für die rückwärtigen Bauflächen mit der Kennzeichnung IIIa verbindlich ein begrüntes Flachdach festgesetzt wird. An dieser Stelle stehen Gebäude mit Flachdach in städtebaulicher Verbindung mit dem Fürstenhof und dem geplanten Cityhotel, die sich ebenfalls als Gebäude mit Flachdach präsentieren. Als rückwärtige Bebauung haben neue Gebäude an dieser Stelle zudem keinen relevanten nachteiligen Einfluss auf die denkmalgeschützte Bestandsbebauung an der Burg- und Friedrichstraße.

## 2 Verfahrensverlauf

Um neues und den heutigen städtebaulichen Anforderungen gerecht werdendes Bau-recht u.a. für ein Bauvorhaben gemäß der vorliegenden Projektplanung zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan überplant (vgl. Kapitel 4.4 Derzeitige Planungssituation).

Der neue Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ wird auf Grund der integrierten Lage des Gebietes im Innenortsbereich der Wittlicher Kernstadt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, da sein Geltungsbereich eine Größe von ca. 3.710 qm aufweist und auch mit anderen Plänen der Innenentwicklung, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ stehen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“, Geltungsbereich ca. 5.360 qm), die Grundfläche von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die bereits in großen Teilen baulich genutzt wurde und nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ gefasst. In seiner Sitzung am ..... hat der Stadtrat der Stadt Wittlich die Offenlage des Bebauungsplans sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Aufstellung und die Offenlage wurden am ..... durch Bekanntmachung in der Wittlicher Rundschau ortsüblich bekannt gegeben. Vom ..... bis einschließlich ..... wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, die Planung im Rahmen der Offenlage einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gebeten bis einschließlich ..... zu der Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Wittlich in seiner Sitzung am ..... abschließend beraten und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Wittlich, im Bereich Oberstadt. Die direkte Lage an der Burgstraße in fußläufiger Nähe zur Fußgängerzone Wittlichs prädestiniert für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung neuen Wohnraums. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 177 m ü NHN und ist weitgehend eben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.710 qm auf den folgenden Grundstücken:

Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstücknummern 276/21, 385/15, 522/1, 522/2, 522/3, 522/4, 1247/451 und 1248/451

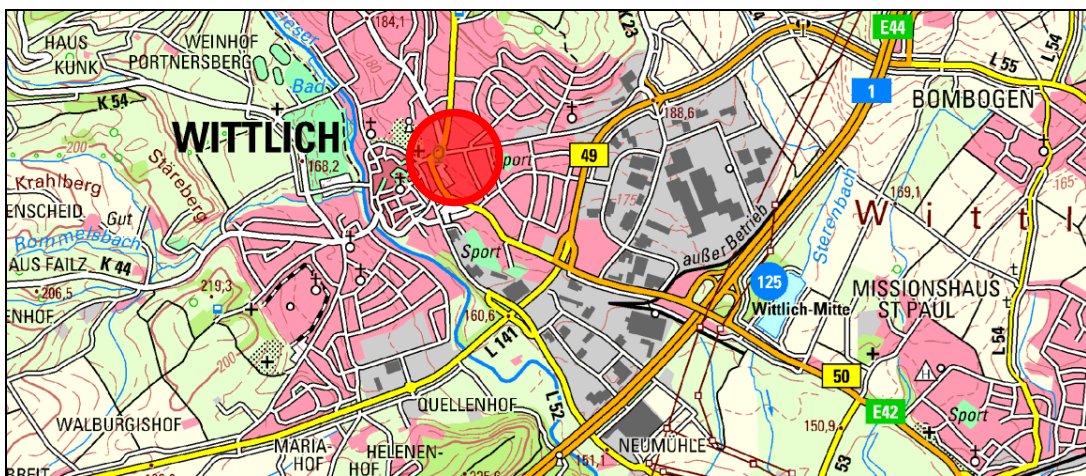


Abb. 14: Lage des Vorhabens in der Wittlicher Kernstadt (Quelle: LANIS-RLP, ohne Maßstab)

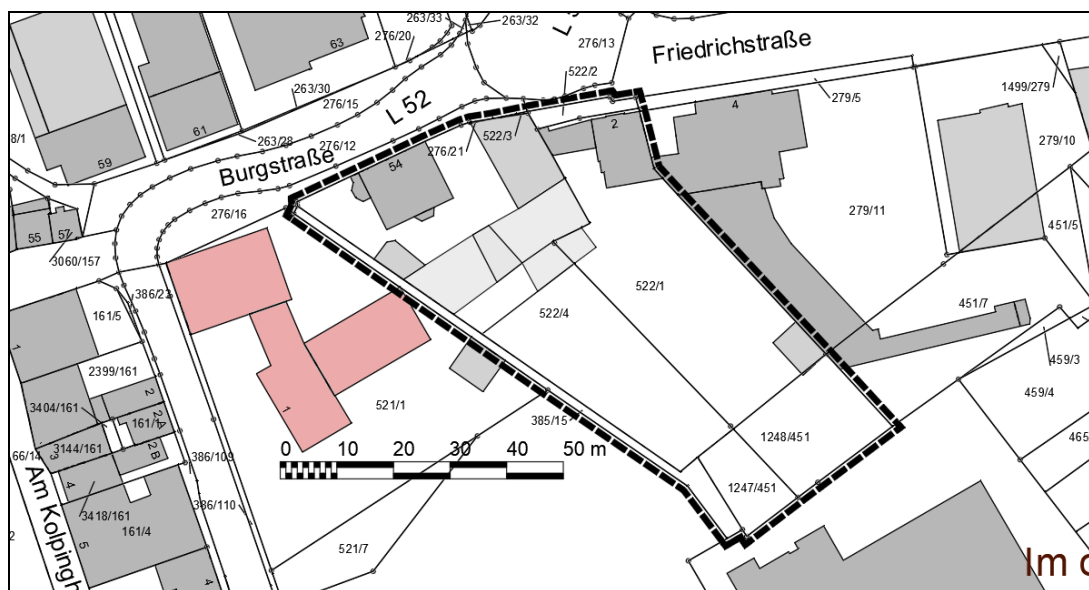


Abb. 15: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ALK, ohne Maßstab)



### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Der vorliegende Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ soll für das abgegrenzte Plangebiet grundsätzlich das alte Baurecht des noch rechtswirksamen Bebauungsplanes W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“ von 1968 (vgl. Kapitel 4.4 Derzeitige Planungssituation) ersetzen und an heutige städtebauliche Zielsetzungen anpassen. Dazu gehört neben dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung des § 1a Abs. 2 BauGB insbesondere auch, dass an diesem Standort kein Kleinsiedlungsgebiet und keine Flächen für den Gemeinbedarf mehr vorgesehen sind, sondern vorrangig verdichteter und gleichzeitig attraktiver innenstadtnaher Wohnraum entstehen soll.

Als Gebietsart bietet sich daher ein Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO an, mit dem sich die Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung am zweckmäßigsten umsetzen lassen. Die Art der Nutzung wird daher im Wesentlichen auf Wohngebäude beschränkt. Bei Geschäfts- und Bürogebäuden ist eine gewerbliche Nutzung auf das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beschränkt. Darüberliegende Geschosse dürfen ausschließlich zum Wohnen genutzt werden. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Voraussetzung ist dabei selbstverständlich, dass diese mit dem Wohnen sowohl im betroffenen Gebäude als auch im Umfeld verträglich sind.

Nach der vorliegenden Projektplanung (vgl. Kapitel 1 Anlass und Ziel der Planung) können in den vier Geschossen eines neuen rückwärtigen Gebäudes 16 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 qm und 140 qm entstehen. Die Wohnfläche umfasst dabei insgesamt etwa 1.517 qm. Durch den Abriss der nicht mehr sanierungsfähigen und somit nicht erhaltenswerten alten Scheune an den Burgstraße können bei einem Neubau an dieser Stelle in drei Geschossen 6 weitere Wohnungen mit jeweils etwa 80 qm Wohnfläche errichtet werden (gesamt etwa 486 qm). Der Umbau des Hauses Friedrichstraße 2 ermöglicht 3 weitere Wohnungen mit 65 qm bis 80 qm (gesamt etwa 220 qm). In der Summe ergeben sich bei einer Umsetzung der vorliegenden Projektplanung 25 attraktive innenstadtnahe Wohnungen mit einer Gesamtfläche von etwa 2.223 qm. Projektbezogen ermittelt sich eine Geschossflächenzahl von 1,63. Die Grundflächenzahl bei der vorliegenden Projektplanung beträgt 0,48. In Verbindung mit Zugängen, Zufahrten und sonstigen baulich genutzten Freiflächen errechnet sich eine Grundflächenzahl einschließlich Nebenanlagen von 0,79. Darin ist schon berücksichtigt, dass 26 Pkw- und mindestens 20 Fahrrad-Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage platziert werden.

Für das Flurstück 522/4 bestehen derzeit keine Planungsabsichten, dort relevante bauliche Veränderungen vorzunehmen. Dennoch besteht auch für dieses Flurstück ein städtebaulicher Regelungsbedarf, da das Baurecht des noch rechtswirksamen Bebauungsplanes W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“ von 1968 (vgl. Kapitel 4.4 Derzeitige Planungssituation) weder zu der bestehenden Bebauung passt, noch einer zweckmäßigen künftigen Entwicklung gerecht werden kann. Der Teil des Flurstücks 522/4 der bereits bebaut ist, soll künftig in gleichem Rahmen entwickelt werden können, wie die vorliegende Projektplanung, selbstverständlich stets unter Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes. Der auf dem Flurstück vorhandene rückwärtige Gartenbereich soll ebenfalls analog zum Flurstück 522/1 entwickelt werden können. Solange es dazu keine konkreten Planungen gibt, bleibt der Garten erhalten. Das wird aber entgegen einer ersten Entwurfsfassung nicht verbindlich (als private Grünfläche) festgesetzt.

Die Planung verfolgt in diesem Sinne das Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht in der Form, dass möglichst alle Flächenpotenziale für eine Bebauung genutzt werden sollen, sondern auch Freiflächen erhalten bleiben und stattdessen eine Nutzung auf einer angemessenen Anzahl von Ebenen übereinander erfolgt, bei der z.B. Parken unterirdisch angeordnet wird und Dachflächen begrünt werden.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits über die Burg- und Friedrichstraße erschlossen. Die Zufahrtssituation des Flurstücks 522/4 bleibt zunächst unverändert. Für die zulässige rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 522/1 soll eine Lücke in der Bebauung entlang der Burg- und Friedrichstraße im Bereich des Kreisverkehrs frei bleiben, über die Zugänge und Zufahrten möglich sind. Im Bebauungsplan sind entsprechende Baugrenzen festgesetzt, die den Zufahrtsbereich mit einer Breite von mindestens 5 m offenhalten und die Erreichbarkeit der rückwärtigen Bebauung sicherstellen. Diese Zufahrt könnte auch für eine rückwärtige Bebauung des Flurstücks 522/4 genutzt werden. Alternativ könnte die Erschließung dafür unter Beachtung des Denkmalschutzes zwischen den vorhandenen Gebäuden oder am südlichen Rand des Grundstücks erfolgen. Dort sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass entlang des Fußweges ein 5 m breiter Streifen künftig nicht mehr (neu) bebaut werden soll.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bauvorhaben erfolgt über bestehende Leitungen in den angrenzenden Straßen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Anschlussmöglichkeiten an die Kanäle in der Burg- und Friedrichstraße.

### 3.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Wegeparzellen 385/15 und 522/2 handelt es sich bei dem Plangebiet um private Bau- und Grünflächen. Im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes ist es den Eigentümern freigestellt, ihre Grundstücksflächen nach den Maßgaben des vorliegenden Bebauungsplanes zu nutzen, selbstverständlich stets unter Beachtung der Anforderungen des Denkmalschutzes. Es gibt weder zeitliche Vorgaben noch die Verpflichtung, den zulässigen Rahmen ausschöpfen zu müssen. Für die vorhandenen Gebäude gilt losgelöst von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandsschutz.

### 3.6 Planungsalternativen

Grundsätzlich gilt es für die Stadt Wittlich, mit ihrer Bauleitplanung den Geboten des Baugesetzbuches zu folgen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Diese Anforderungen liegen bei der vorliegenden Planung und dem derzeit bestehenden Baurecht zweifellos vor. Zudem gilt das bereits erwähnte Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB, dass gleichzeitig beinhaltet, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dem kommt die vorliegende Planung nach, indem sie die Devise verfolgt „höher statt breiter“ und eine Nutzung auf bis zu vier oberirdischen Ebenen zulässt (drei Vollgeschosse + ein Nicht-Vollgeschoss).

Die bisherigen Planungsüberlegungen zum Garten des Flurstücks 522/4 und zu Dachbegrünungsmaßnahmen sind bereits in Kapitel 1 umfangreich erläutert.

Die Planungen von 2019, über das Areal eine Ausfahrt aus der Tiefgarage des geplanten Cityhotels zu errichten, werden nicht mehr weiterverfolgt und haben sich im Rahmen der vormaligen Planungen letztlich auch nicht als zweckmäßig erwiesen, da eine solche Tiefgaragenausfahrt die bauliche Nutzbarkeit des Flurstücks 522/1 enorm eingeschränkt hätte. Das ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall. Es ist jetzt viel-

mehr möglich, eine effektive (Wohn)Bebauung zu schaffen, die großzügige Abstände und Freiräume zur vorhandenen Nachbarbebauung wahrt.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV weist der Stadt Wittlich die Funktion eines Mittelzentrums zu. Damit ist die Stadt berechtigt, die notwendige Versorgung in nahezu jeder Form für etwa 55.000 Einwohner bereitzustellen.

Dem Standort Wittlich hat durch das LEP IV zudem die Funktion eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes, der sich im Übergangsbereich von Einflüssen durch das Oberzentrum Trier und ländlich geprägten Strukturen befindet.

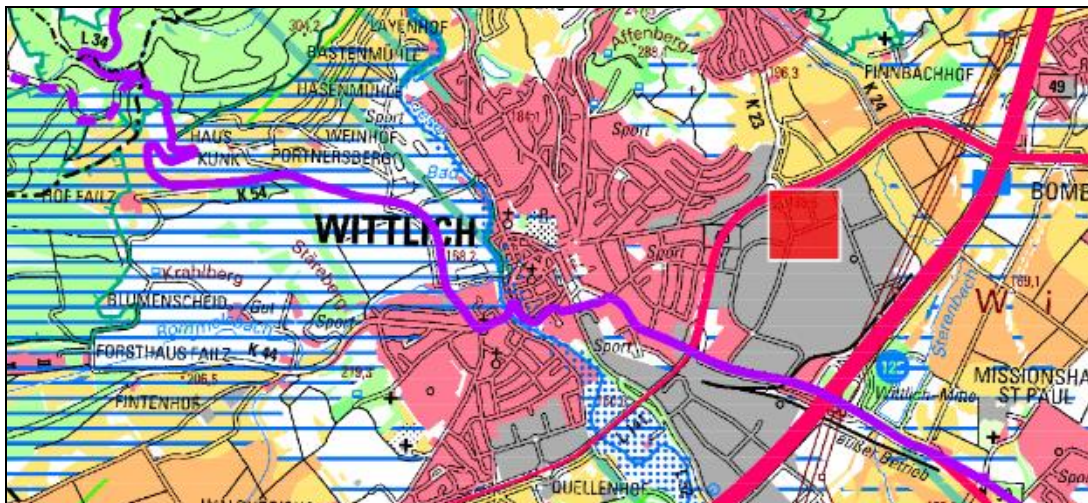
Die Planung folgt als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich dem Ziele Z 31 des LEP IV.

#### Z 31

*Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*

### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Trier (RROP) wird der Stadt Wittlich die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.



**Abb. 16: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan**

Für das innerstädtische Plangebiet Trifft der Regionalen Raumordnungsplan keine planungsrelevanten Vorgaben. Es gilt auch hier der Grundsatz einer funktionalen, den Erfordernissen der Siedlungsentwicklung angepassten Innenentwicklung vor Außenentwicklung.



### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

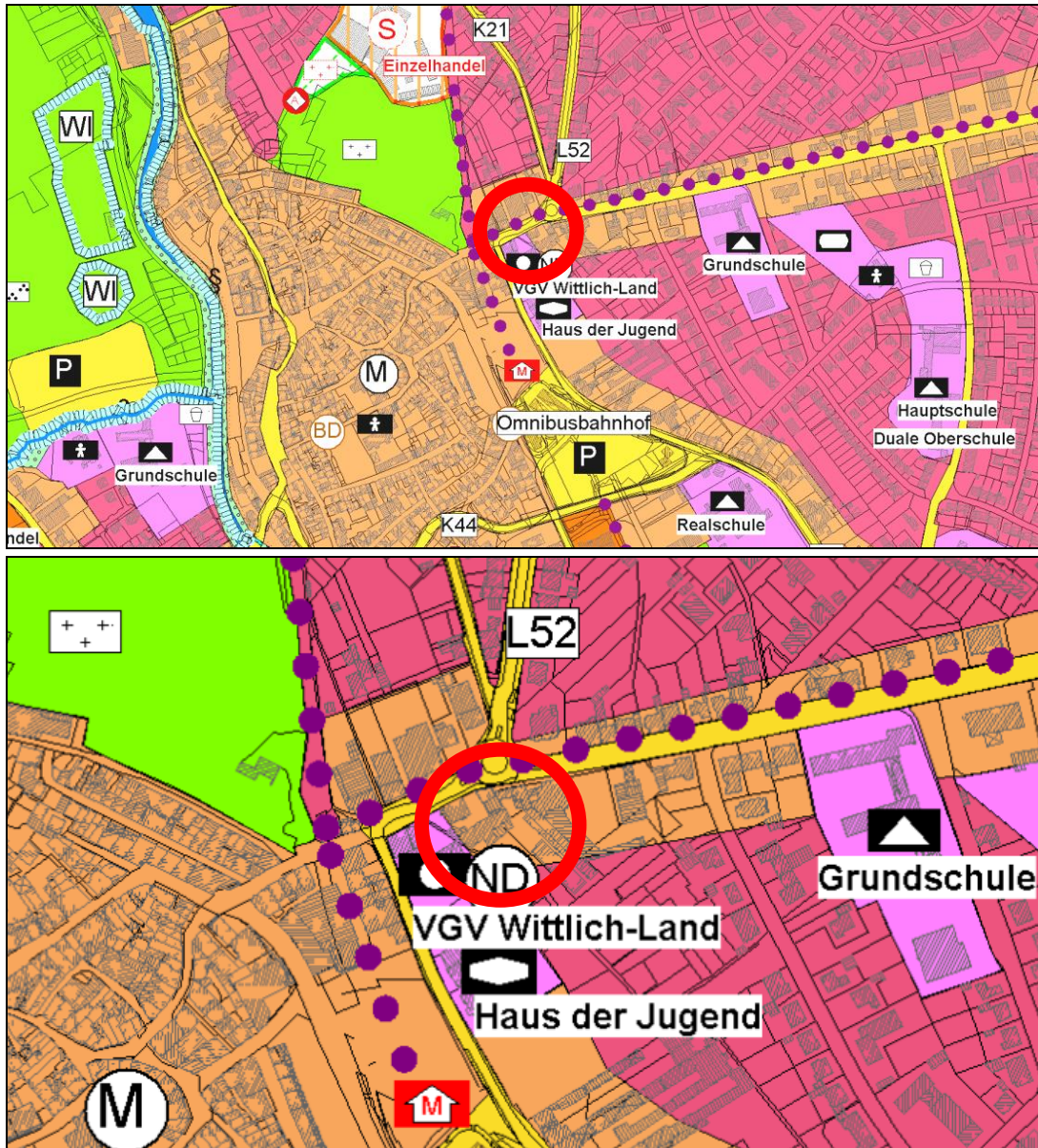


Abb. 17: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das festgesetzte Urbane Gebiet MU nach § 6a BauNVO ist damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



#### 4.4 Derzeitige Planungssituation

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ wird im bereits beplanten Innenbereich eine neue Nutzung festgesetzt. Dazu wird ein bestehender Bebauungsplan in Teilbereichen überplant und der neue Geltungsbereich an bereits erfolgte Überplanungen angepasst.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“ von 1968. Der Plan wurde nachträglich 1992 ausgefertigt und ist seit dem 12.03.1992 rechtverbindlich.

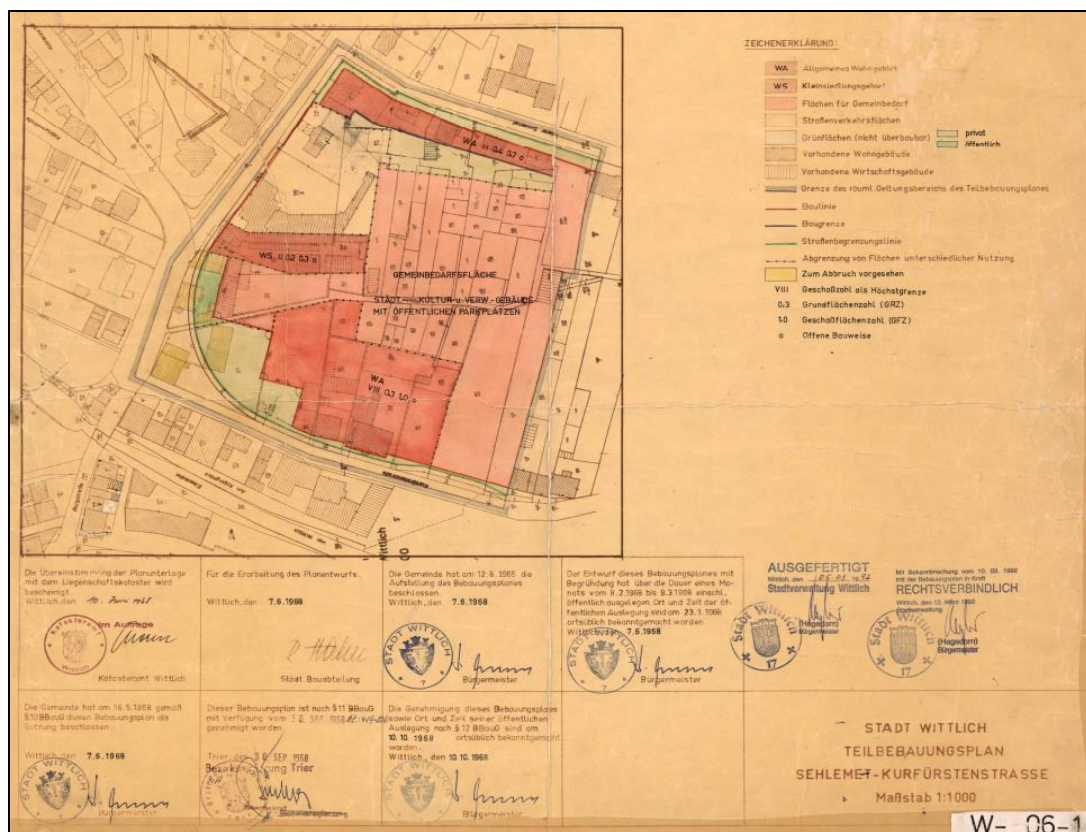


Abb. 18: Bebauungsplan W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten/zulässigen Nutzungen, die noch nicht durch die beiden Bebauungspläne W-70-00 „Fürstenhof“ und W-73-00 „Rathausneubau“ überplant wurden, sollen für die nunmehr vorgesehene Abgrenzung des Bebauungsplanes W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ aktuellen Planungserfordernissen angepasst und in eine städtebauliche Neuordnung einbezogen werden. Die bisherigen Festsetzungen entsprechen auch nicht der derzeitigen Nutzung.

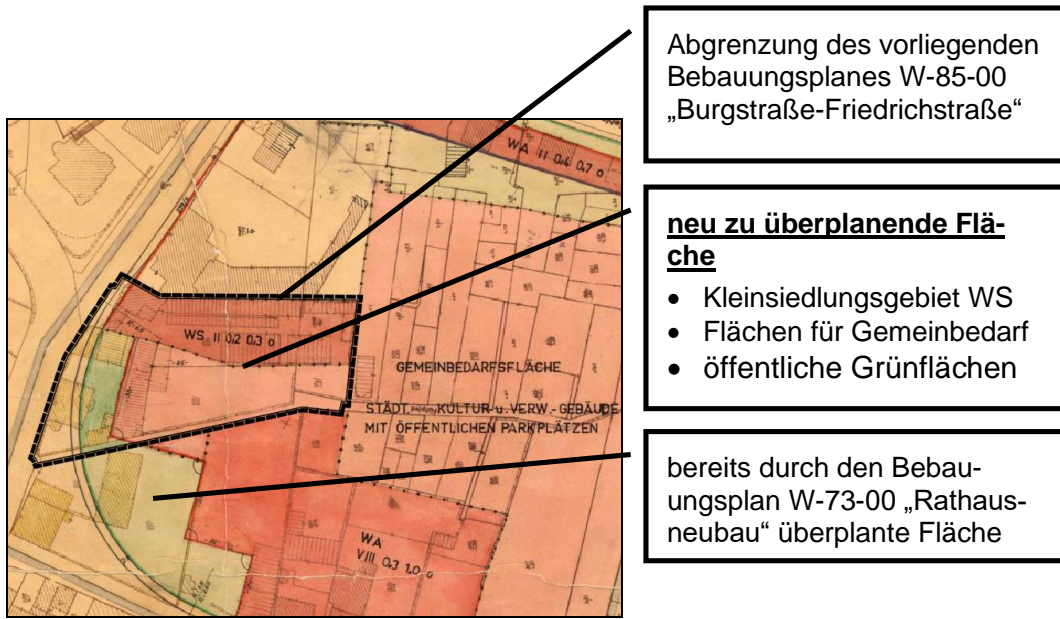


Abb. 19: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“

Der erste Bebauungsplan, mit dem die alte Planung von 1968 überplant wurde, ist der Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahr 2010.

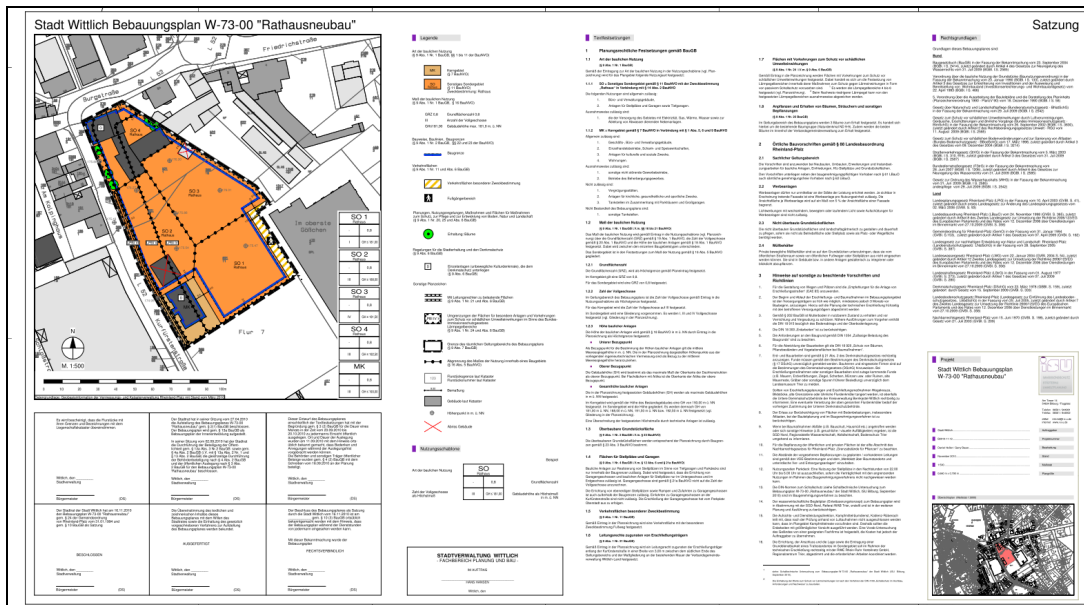


Abb. 20: Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ von 2010

Der mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Rathausneubau wurde jedoch nicht realisiert. Eine Umsetzung der Planung ist auch nicht weiter vorgesehen, so dass das Areal nunmehr teilweise für eine andere Nutzung wie z.B. das in einem parallelen Bauleitplanverfahren vorgesehene Bauvorhaben mit „Cityhotel und Lebensmittelmarkt“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00) zur Verfügung steht und überplant werden kann.



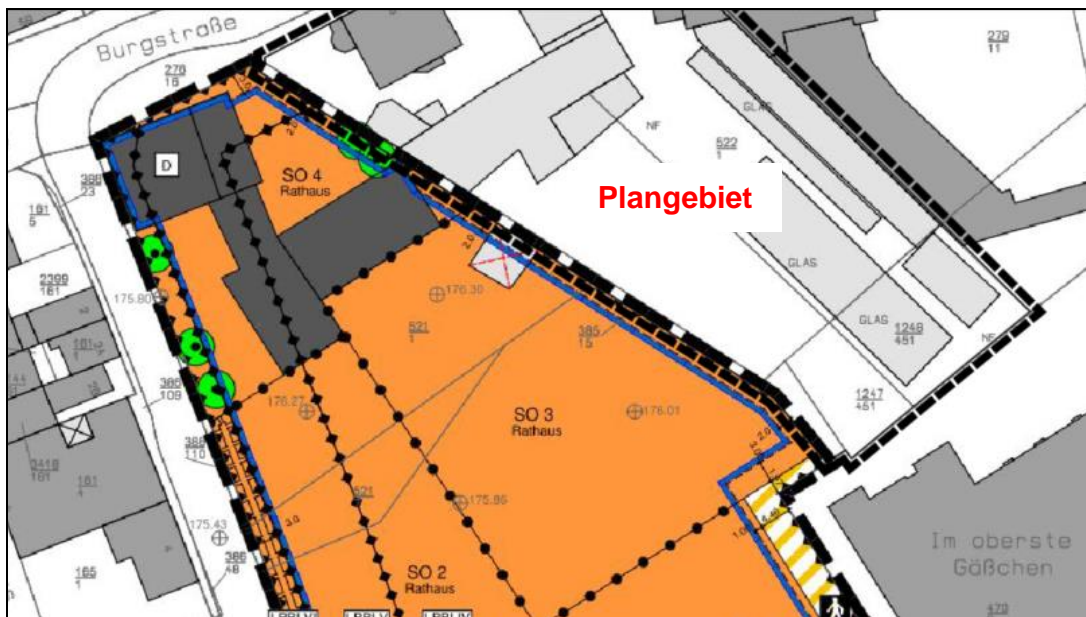


Abb. 21: Anschluss an den Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“

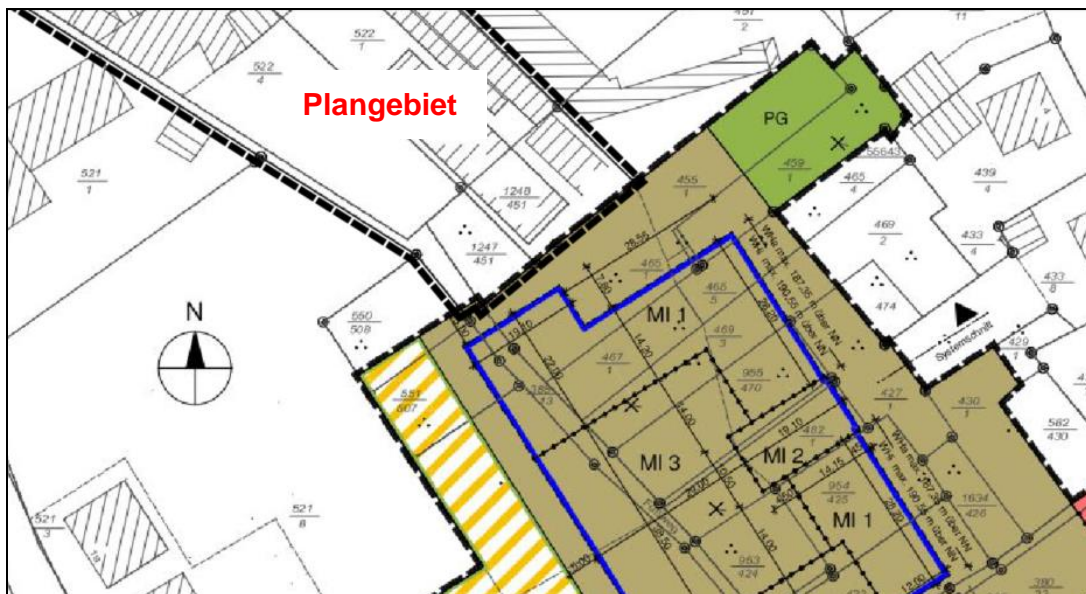


Abb. 22: Anschluss an den Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ wird entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden im Übrigen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Dennoch werden berührte Umweltbelange ermittelt und bewertet, da dies zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten ist.

### 5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

#### 5.1.1 Vorgaben

Durch die innerstädtische Lage sind von der Planung keine Schutzgebiete betroffen. Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind nicht berührt. Aus der Landschaftsplanung der Stadt Wittlich aus dem Jahr 1993 ergeben sich keine Restriktionen für Entwicklung des Gebietes. Es ist hier als Siedlungsfläche dargestellt.

#### 5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Wie das Luftbild zeigt, ist der nördliche Teil des Plangebietes an der Burg- und Friedrichstraße durch bauliche Nutzungen geprägt, die überwiegend keine relevante Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben. Der südliche Gartenbereich bleibt zunächst in Teilen erhalten.



Abb. 23: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP, ohne Maßstab)



Im Plangebiet findet sich östlich der Parfümgasse ein mit einer Mauer und Hecken eingefriedeter Gartenbereich. Im Südteil des Gartens stehen mehrere kleinere Obstbäume. Der größte Baum ist eine Kirsche mit einem BHD von etwa 40 cm. Soweit erkennbar weist der Baum keine Höhlen auf. Im mittleren Bereich des Gartens liegt ein Zierteich. Nördlich an den Garten schließt eine baufällige an. Das Gebäude weist zahlreiche Öffnungen auf, über die Vögel und auch Fledermäuse einfliegen können.



Abb. 24: Garten (Quelle: Artenschutzrechtliche Vorprüfung)



Abb. 25: alte „Scheune“ (Quelle: Artenschutzrechtliche Vorprüfung)

### 5.1.3 Artenschutz

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel werden die artenschutzrechtlichen Belange wie folgt bewertet:

*In der ARTeFAKT-Datenbank sind für das Messtischblatt 6007 Wittlich insgesamt 297 Arten gelistet (Zugriff am 24.04.2019). Von diesen werden gemäß der Definition in Kapitel 2 118 Arten als planungsrelevant eingestuft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtinneren von Wittlich sowie der dort vorliegenden Strukturen kann diese Auswahl wie folgt weiter eingeschränkt werden:*

- Ausschluss von Arten deren Hauptvorkommensgebiet in Wäldern, Heiden oder an Gewässern und anderen aquatischen Lebensräumen liegt.*
- Ausschluss von Greif- und (freibrütenden) Eulenvögeln, Spechten, höhlenbewohnenden Vogelarten sowie Horsten bildenden Vogelarten, da keine Niststrukturen im Gebiet angetroffen werden konnten und die vorhandenen Gehölzstrukturen keine Ausprägungen aufweisen, die eine Besiedlung durch die genannten Vogelarten in der nahen Zukunft erwarten ließe.*
- Ausschluss von Arten des Offenlandes wie Rebhuhn und Wachtel, da im Untersuchungsgebiet keine ausgeprägten Kräuterfluren vorhanden sind.*

*Bei den Vogelarten reduziert sich die Auswahl dadurch auf die vier Arten Haussperling, Mehlschwalbe, Schleiereule und Star. Vorkommen der Rauchschwalbe werden ausgeschlossen, da diese Art stark an landwirtschaftliche Nutzung (Stallbauten) gebunden ist, die im Innenstadtbereich fehlt. Von der Mehlschwalbe und der Schleiereule sind Vorkommen im Bereich der alten Scheune möglich. In der derzeitigen Planungsphase wird dieser Bereich jedoch ausgeklammert, so dass hier aktuell keine weitergehende Betrachtung notwendig ist. Sollte der Bereich in den nächsten Jahren überplant werden, müssen entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.*

*Im Hinblick auf Vogel- und Fledermausarten ist eine Nutzung des Gebietes durch alle oben genannten Artengruppen als Nahrungshabitat zwar nicht auszuschließen, da es sich bei der betroffenen Fläche aufgrund der vorliegenden strukturellen Ausprägungen, Flächengröße und räumlichen Lage jedoch nicht um ein essenzielles Nahrungsgebiet handelt, ist dieser Sachverhalt für die weitere Prüfung unerheblich und wird nicht berücksichtigt.*

*Während der drei Begehungen konnten im Plangebiet 17 Vogelarten nachgewiesen werden. Nester wurden im Bereich der Gebäude bzw. in den Gehölzen nicht gefunden. Für die Höhlenbrüter Star und Dohle finden sich jedoch außerhalb des Plangebietes geeignete Brutplätze (s.o.). Innerhalb der Scheune ist zudem von einem Brutvorkommen von Hausrotschwänzen auszugehen, da ein Altvogel beim Eintragen von Nahrung beobachtet wurde. Ein Großteil der beobachteten Vogelarten ist ubiquitär und in seinem Bestand nicht gefährdet. Das Fehlen seltener und ökologisch anspruchsvoller Arten erklärt sich aus den wenigen im Plangebiet vorliegenden Habitatstrukturen sowie dem hohen Störpotenzial im Inneren der Stadt. Als planungsrelevant werden hier nur die beiden Arten Star und Haussperling betrachtet, da sie in der Roten Liste Deutschlands als gefährdet geführt werden. Für Stare finden sich Brutplätze in den an das Plangebiet angrenzenden Höhlenbäumen, für Haussperlinge in den Bauten des Plangebietes sowie dessen Umgebung. Aufgrund der Brutplätze beider Arten außerhalb des Plangebietes und der geringen Scheu gegenüber Menschen (geringe Störempfindlichkeit) lässt die geplante Bebauung keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG erwarten.*

*Sind ein Abriss oder Umbau von Gebäuden geplant, sind diese auf Auswirkungen auf die Avifauna zu untersuchen und bei Vorhandensein entsprechende Maßnahmen umzusetzen.*

Quartiermöglichkeiten für Populationen von Fledermäusen sind aufgrund der ermittelten Altersstruktur der Gehölz- bzw. Heckenstrukturen innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Aufgrund des noch relativ jungen Alters sind keine ausgeprägten Sonderstrukturen im Sinne von Höhlen, Astlöchern, Rissen oder Spalten vorhanden, sodass keine Quartierpotenziale für Fledermausarten vorliegen. Im Rahmen einer in den Abendstunden des 17.4.2019 durchgeführten Detektorbegehung konnten nach Einsetzen der Dämmerung im Bereich des Plangebiets zwei überfliegende Zwergfledermäuse ermittelt werden. Jagdaktivitäten der Art oder Aus- bzw. Einflüge in Bereiche der angrenzenden Scheune konnten dabei nicht erfasst werden. Vermutlich handelte es sich um abendliche Transferflüge der Art vom Quartier zu den Jagdgebieten. Aufgrund seiner qualitativen Biotopausstattung kommt dem Plangebiet auch keine besondere Bedeutung als Nahrungsraum für die Tiergruppe zu. Eine sporadische Nutzung der Scheune als Sommer- bzw. Einzelquartier von Individuen der Zwergfledermaus ist aufgrund der vorliegenden Gebäudestrukturen dennoch wahrscheinlich. Sollte zukünftig ein Abriss oder ein Umbau von Gebäuden geplant werden, sind diese Maßnahmen im Hinblick auf Wirkungen auf die Tiergruppe der Fledermäuse hin zu untersuchen und artenschutzrechtlich zu bewerten. Verbotstatbestände nach dem BNatSchG für im Plangebiet potenziell vorkommende Fledermausarten werden bei einem Ausklammern der Scheune nicht ausgelöst. Für die angeführten Arten Haselmaus und Wildkatze finden sich im Plangebiet keine geeigneten Habitate, negative Wirkungen auf diese Arten können ebenfalls ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach BNatSchG - nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten – können für die Tiergruppe der Säugetiere im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet werden in der ARTeFAKT-Datenbank als planungsrelevante Arten Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch, Kreuz- und Wechselkröte angeführt. Das einzige potenzielle Laichgewässer für Amphibien stellt ein gepflegter, kleiner Zierteich innerhalb des Gartengrundstücks dar (Abb. 3). Aufgrund der isolierten Lage im Stadtinneren sowie der fehlenden Lebensraumstrukturen im Umfeld des Teiches ist von keinem Vorkommen einer planungsrelevanten Amphibienart auszugehen. Im Rahmen der drei Begehungen konnten keine Hinweise (Sichtbeobachtungen, Rufe) auf Vorkommen von Amphibien ermittelt werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf planungsrelevante Amphibien ausgelöst werden, da diese im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnten und das Plangebiet auch keine geeignete Habitatausstattung insbesondere im Sinne von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Arten aufweist. Als planungsrelevante Reptilienarten werden für das Messtischblatt 6007 Wittlich Mauereidechse, Schlingnatter, Smaragdeidechse und Zauneidechse gelistet. Mauereidechse, Schlingnatter und Smaragdeidechse können aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Die häufiger verbreitete Zauneidechse findet sich hauptsächlich auf wärmebegünstigten Standorten wie Heideflächen, Dünen, Sand- und Kiesgruben sowie Bahndämmen. Wichtig ist auch ein Wechsel aus offenen, „grabfähigen“ Böden und dichter bewachsenen Bereichen. Die Zauneidechse benötigt insbesondere Versteckmöglichkeiten wie Fels und/ oder Mauerwerk mit größeren Fugen oder Spalten, Lesesteinhaufen o.ä. Randlich des Plangebietes existiert zwar eine Mauereinfriedung, diese bietet jedoch aufgrund ihrer soliden Bauweise bzw. ihres guten Erhaltungszustandes keine optimalen Strukturen für die Art. Im Rahmen der Begehungen konnten keine Individuen der Zauneidechsen als Zufallsbeobachtung ermittelt werden. Ferner konnten weder geeignete Biotoptypen mit Pflanzenarten, welche einen hohen Insektenreichtum (als Nahrungsressource) aufweisen, noch „grabfähige“ Böden oder entsprechend günstig ausgeprägte Habitatstrukturen bzw. Versteckmöglichkeiten (in Qualität und Quantität) für die Art ermittelt werden. Artenschutzrechtliche Verbots-



*tatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG können daher für die planungsrelevante Art Zauneidechse im Plangebiet ausgeschlossen werden.*

*Als einzige planungsrelevante Insektenart wird für das MTB 6007 Wittlich der Apollofalter geführt. Für diese Art fehlen die notwendigen Habitatstrukturen. Im Rahmen der Begehung konnten keine Hinweise auf Vorkommen weiterer streng geschützter Arten aus dieser Tiergruppe (Tagfalter, Käfer) im Plangebiet im Rahmen von Zufallsbeobachtungen festgestellt werden. Für die Tiergruppe der Insekten generell und speziell für die angeführten Arten sind aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und der strukturellen Ausprägung im Plangebiet keine geeigneten Habitate, insbesondere keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. geeignete Gewässer für Libellenarten, Nahrungspflanzen für Tagfalter, Altholz für holzbewohnende Käfer wie z.B. Hirschkäfer usw.), vorhanden. Daher sind negative Auswirkungen auf lokale Populationen aus dieser Tiergruppe auszuschließen.*

*Fließgewässer und/ oder ausgeprägte Gewässerstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die angeführten Tierartengruppen sind im unmittelbaren Plangebiet daher keine geeigneten Habitate vorhanden. Negative Auswirkungen auf diese Arten können daher ausgeschlossen werden.*

*Für die angeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und strukturellen Ausprägungen keine geeigneten Habitate vorhanden, negative Wirkungen auf diese Arten können daher ausgeschlossen werden.*

In die Hinweise des Bebauungsplanes wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange aufgenommen:

- Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Rodungen von Gehölzen und Entfernung von Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. (Die Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahme müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Spätherbst und sehrzeitigem Frühjahr liegen, um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.)
- Gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

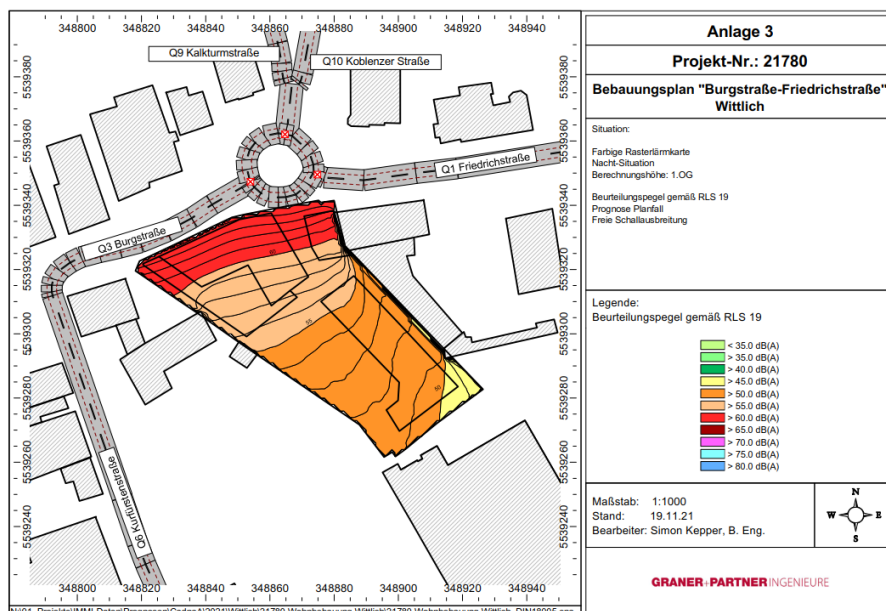
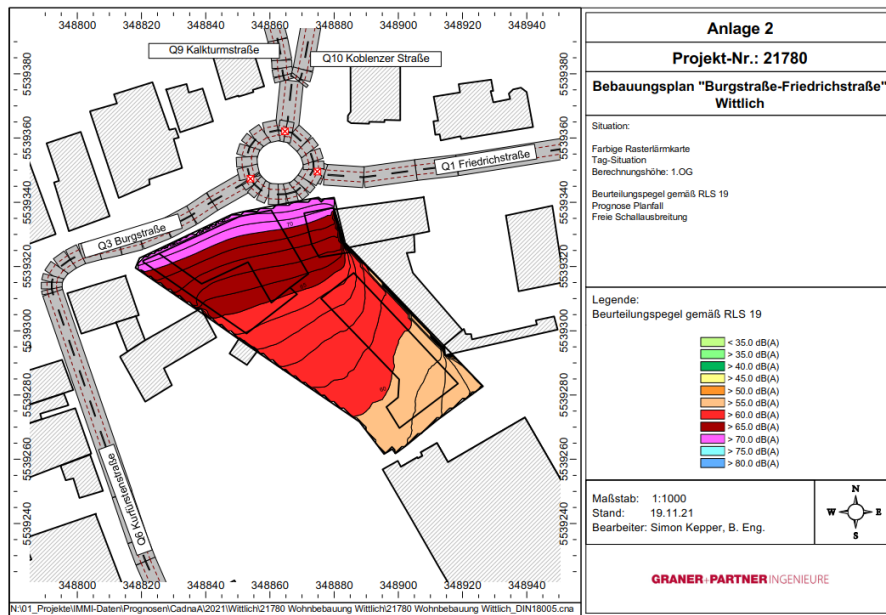
## **5.2 Immissionsschutz**

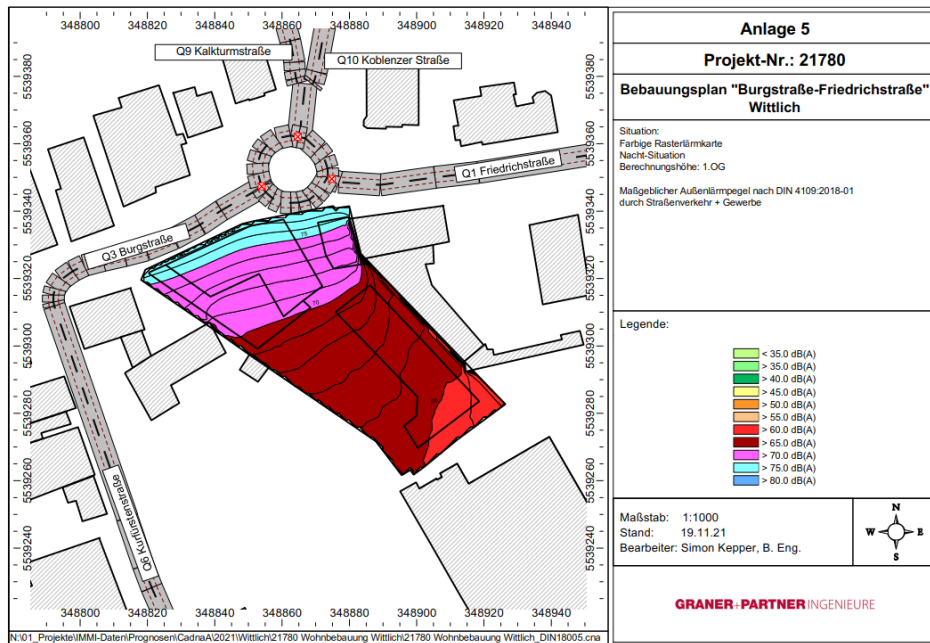
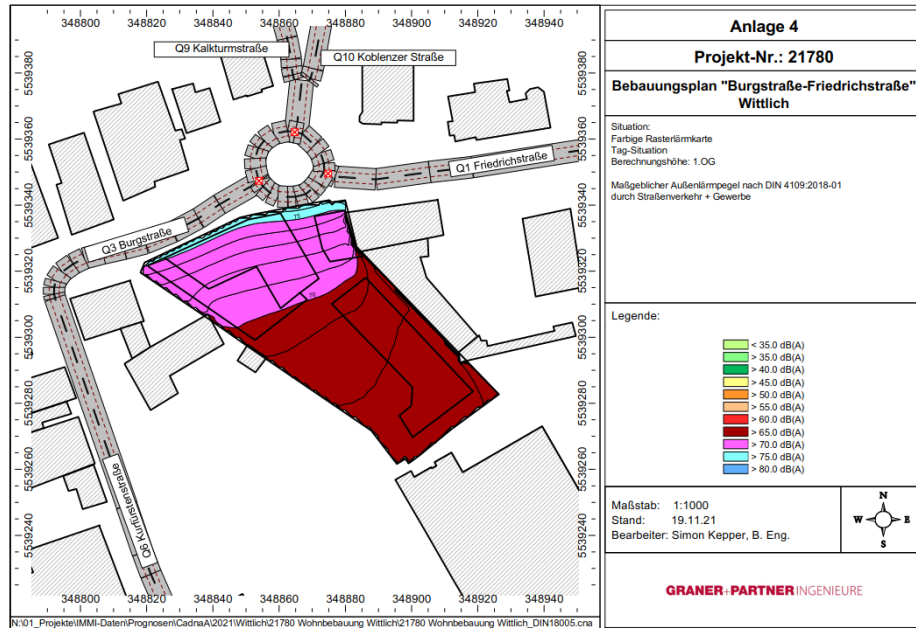
In dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure werden die Belange des Schallschutzes wie folgt bewertet:

*Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, die im Bereich des Bebauungsplangebietes W-85-00 "Burgstraße-Friedrichstraße" in Wittlich zu erwarten sind.*

*Die durch die umliegenden Straßen innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen überschreiten teilweise die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, so dass von einem schalltechnisch vorbelasteten Plangebiet gesprochen werden muss. In den vom Lärm abgewandten Bereichen des Plangebietes werden sich je-*

doch größere Bereiche ergeben, in denen die Orientierungswerte eingehalten werden. Für das Plangebiet wurden als Grundlage zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen an den neu geplanten Gebäuden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt und kartenmäßig dargestellt. Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens können auf Basis konkreter Planunterlagen und Angaben zu den Nutzungsbereichen auch Aussagen zu den Geräuschimmissionen durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes getroffen werden.





*Unter Berücksichtigung der aufgeführten Randbedingungen kann die weitere Entwicklung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen.*

Die im Schalltechnischen Prognosegutachten vorgeschlagenen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.



### 5.3 Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen

Durch die geplante neue Nutzung und Bebauung können insbesondere (auch gegenseitige) Auswirkungen auf die Nachbarbebauung durch Beschattungseffekte entstehen. In der Planung ist daher vorgesehen, die rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 522/1 mit einem Abstand von mindestens 4 m zu den Nachbargrundstücken zuzulassen. Ein Staffelgeschoss über dem 3. Vollgeschoss muss sogar mindestens 5,50 m Abstand zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einhalten. Auf Grund des Zuschnitts und der Abmessungen dürfen auf dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks 522/4 Gebäude mit 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

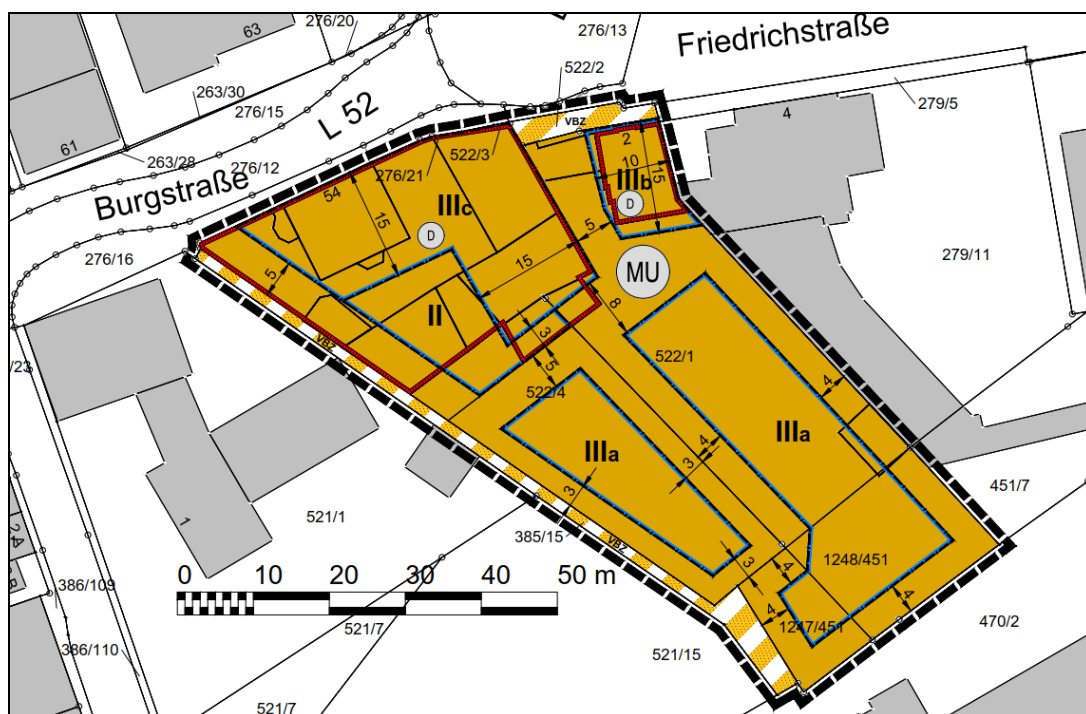


Abb. 26: Auszug aus der Planzeichnung

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Die DIN 5034-1:2011-07 „Tageslicht in Innenräumen“ gibt Empfehlungen im Hinblick auf die Besonnungsdauer von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Demnach „sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen.“ Das OVG Berlin hat in einem Beschluss vom 27.10.2004 (AZ: OVG 2 S 43.04) sogar eine direkte Besonnung von Innenräumen zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem zentralen Innenstadtbereich als ausreichend erachtet.

Der nachfolgende Vergleich zeigt, dass sich die zulässigen Gebäudehöhen am Bestand orientieren und diesen nicht überschreiten. Für Gebäude mit Flachdach gilt sogar eine geringere Höhe als für den First eines Satteldaches.



**Abb. 27: Vergleich zwischen der vorhandenen Bebauung an der Burgstraße und dem geplanten Bauvorhaben**



**Abb. 28: Vergleich zwischen dem Fürstenhof und dem geplanten Bauvorhaben**

In den Festsetzungen werden folgende Regelungen zur Berücksichtigung der Belange der Nachbarn getroffen.

- Die Außenwände eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss) oberhalb des 3. Vollgeschosses innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung IIIa müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zu parallel verlaufenden Grenzen der Nachbargrundstücke einhalten. Dabei sind zudem mindestens 50 % der Flachdachfläche des darunter liegenden Vollgeschosses gemäß den Vorgaben unter 1.5 (Dachbegrünung) zu begrünen.
- Bei der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung IIIa sind folgende Mindestabstände zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einzuhalten: 2,00 m bei Terrassen und 2,50 m bei Balkonen
- (Dach-)Terrassen und Balkone oberhalb des 3. Vollgeschosses sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit diesen Vorgaben werden nicht nur Verschattungseffekte minimiert, sondern auch dafür Sorge getragen, dass Aufenthaltsbereiche im Freien nicht zu nah an die Nachbargrundstücke rücken.

Durch die weitgehende Beschränkung der zulässigen Nutzung auf eine vorrangige Wohnnutzung sind darüber hinaus auch keine relevanten nachteiligen Auswirkungen durch Lärm oder sonstige Emissionen zu erwarten.

## 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

#### Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen wird in der Planzeichnung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Zuordnung wird der innerstädtischen Lage gerecht und ermöglicht, den Nutzungsrahmen so einzuschränken, dass an diesem Standort auf Grund der Lage, des Flächenzuschnitts und der Erschließungen vorrangig neuer Wohnraum entsteht. Geschäfte, Büros oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben auf das unterste Geschoss bzw. teilweise einschließlich erstem Obergeschoss beschränkt. Damit lassen sich Konflikte mit umliegenden Wohnnutzungen vermeiden. Zulässig sind nur Wohngebäude, Wohn- und Geschäfts-/Bürogebäude mit Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss sowie sonstige Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoss

Alle weiteren in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen einschließlich Einzelhandel werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit an diesem Standort ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Urbanes Gebiet folgend eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse soll überwiegend maximal 3 beschränkt bleiben. Zum Rathaus der Verbandsgemeinde hin sollen nur zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Damit bleibt in diesem Bereich die Gebäudehöhe etwa gewahrt.

Die zulässigen Trauf-, First- und Attikahöhen orientieren sich sowohl am Gebäudebestand als auch an der vorliegenden Projektplanung. Dabei treffen die Festsetzungen sowohl differenzierte Vorgaben nach Geschossigkeit und Dachform. Die Attikahöhe eines Gebäudes mit Flachdach muss mit 2 m deutlich unter der Firsthöhe eines Satteldach-Gebäudes bleiben. Dennoch stehen die Höhen im Einklang mit den erläuterten Planungszielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie der Nutzung von bis zu vier oberirdischen Geschossebenen (einschließlich Dach- oder Staffelgeschoss). Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile sowie aufgeständerte Photovoltaikmodule können selbstverständlich als Ausnahme zugelassen werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung steht bei der Bebauung an der Burg- und Friedrichstraße selbstverständlich unter der Prämisse einer Verträglichkeit mit den Belangen und Anforderungen des Denkmalschutzes. Ungeachtet dessen haben Erfahrungen im Stadtgebiet gezeigt, dass unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Ensembles regelmäßig einer Prüfung unterliegen, ob der Schutzstatus auf Grund der Bausubstanz weiterhin gerechtfertigt ist. Sollte dies künftig nicht mehr der Fall sein, kann das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ohne denkmalschützende Einschränkungen ausgeschöpft werden.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich soll auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden und die zulässige Gebäudelänge sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, den Anforderungen des Denkmalschutzes und allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorschriften richten.

Um entlang der Burg- und Friedrichstraße weiterhin eine angemessene Nutzbarkeit der teilweise schmalen Grundstücke zu gewährleisten, sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung IIIb und IIIc im Sinne einer geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im



Gegenzug ist am Kreisverkehr eine Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksflächen freizuhalten.

Um unnötige Verschattungen der Nachbargrundstücke zu vermeiden und dennoch eine Nutzung auf vier oberirdischen Geschossebenen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Außenwände eines Staffelgeschosses (kein Vollgeschoss) oberhalb des 3. Vollgeschosses innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung IIIa einen Mindestabstand von 5,50 m zu parallel verlaufenden Grenzen der Nachbargrundstücke einhalten müssen. Dabei sind zudem mindestens 50 % der Flachdachfläche des darunter liegenden Vollgeschosses gemäß den Vorgaben unter 1.5 (Dachbegrünung) zu begrünen. So können auch keine Dachterrassen in einem Ausmaß entstehen, dass diese zu übermäßigen Einblicken in die Privatsphäre der Nachbar führen. Dazu gehört auch, dass bei den überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung IIIa 2,00 m bei Terrassen und 2,50 m bei Balkonen als Mindestabstände zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einzuhalten sowie (Dach-)Terrassen und Balkone oberhalb des 3. Vollgeschosses grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Ansonsten sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Balkone und Terrassen, unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgarage) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, jedoch nur, sofern dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist.

#### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

Die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind aus dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure abgeleitet bzw. übernommen und werden dort entsprechend erläutert.

#### **Dachbegrünung**

Die Dachfläche von neuen Gebäuden mit geringer Dachneigung sind weitgehend zu begrünen. Dazu wird für die Baufläche IIIa ein zu begrünendes Flachdach verbindliche festgesetzt. Um die gewünschten Effekte zu erreichen, muss die Vegetationsschicht eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Zu den positiven Effekten einer Dachbegrünung gehören insbesondere die Lebensraumfunktionen für an solche Standorte angepasste Pflanzen und Tiere, die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie die klimatischen Funktionen im Hinblick auf geringere Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Dachbegrünungsmaßnahmen sind ein wichtiger Bestandteil im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel. Dazu wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zu begrünen sind und die Begrünung dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und Dachterrassen; wobei Dachterrassen auf dem Dach des obersten Geschosses bzw. der obersten Dachebene ausgeschlossen werden. Dort soll die Dachbegrünung weitgehend vollflächig sein und nicht durch Dachterrassen ersetzt werden dürfen. Bei Dachflächen vor Wohnungen z.B. eines Staffelgeschosses sollen hingegen Dachterrassen zum Aufenthalt im Freien nicht ausgeschlossen sein. Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind. Durch die Kombination mit Solarmodulen können auf einem begrünten Dach in Folge unterschiedlicher Belichtung/Besonnung und Regenverteilung/ Substratbefeuchtung sogar deutlich vielfältiger Lebensräume für Pflanzung und Tiere entstehen.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften (BauGB und LBauO)

### **Sachlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

### **Dachform**

Für den Bereich der denkmalgeschützten Bestandsbebauung wird bewusst keine Dachform festgesetzt. Bei geneigten Dächern, wie sie für die Bestandsbebauung typisch sind und auch künftig nicht ausgeschlossen werden sollen, gelten entsprechend die festgesetzten Trauf- und Firshöhen. Für Flachdächer, die als Dachform für die rückwärtigen Bauflächen mit der Kennzeichnung IIIa verbindlich festgesetzt sind und zusätzlich begrünt werden müssen, gelten die festgesetzten Attikahöhen über dem obersten Geschoss.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen aus städtebaulichen Gesichtspunkten selbstverständlich nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Je sichtbar in Erscheinung tretende Fassade ist eine Werbeanlage pro Nutzungseinheit zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage wird auf ein Maß von 2 qm bzw. in der Summe auf 2 % der Ansichtsfläche einer Fassade begrenzt. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Eine Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien ist aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen nicht zulässig.

### **Müllbehälter**

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

### **6.3 Hinweise und Empfehlungen**

Neben den verbindlichen Festsetzungen beinhaltet der Bebauungsplan auch zahlreiche Hinweise zur Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu folgenden Aspekten:

- Anzeige des Baubeginns
- Umgang mit Oberboden
- Erdarbeiten
- Baugrund
- Radonpotenzial
- Schutz von Bäumen
- Denkmalschutz
- Altlasten
- Abfälle
- Bepflanzungen
- Geländeänderungen und Baugruben
- Kampfmittel
- Artenschutz

## **7 Abwägung / Auswirkungen der Planung**

Bei der vorliegenden Planung gilt es, die Belange von Denkmal- und Schallschutz, Arten- und Naturschutz sowie städtebauliche Aspekte, die Belange der Nachbar und die Anforderungen des Klimawandels zu berücksichtigen. Dazu wurde u.a. verbindlich festgesetzt, dass auf den Bauflächen IIIa nur begrünte Flachdächer zulässig sind.

Wie diese Anforderungen in der Planung berücksichtigt sind, wurde in den Kapiteln 3, 5 und 6 im Einzelnen erläutert.

Eine abschließende Bewertung/Abwägung der Auswirkungen der Planung erfolgt nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem Satzungsbeschluss.

## **8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine bauleitplanerische / städtebauliche Planung im Sinne eines Angebots-Bebauungsplanes, der einen verbindlichen Nutzungsrahmen vorgibt, aber keine zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung zulässiger Bauvorhaben trifft. Zudem bleibt auch freigestellt, in welchem Umfang der Zulässigkeitsrahmen ausgeschöpft wird. Dabei sind selbstverständlich die Belange und Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten.

## 9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

### 9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		3.710	100
Bauflächen	MU	3.483	94
Verkehrsflächen	Fußwege	227	6

### 9.2 Kosten

Die mit der Planung verbundenen Kosten zur Erstellung der Verfahrensunterlagen trägt der Eigentümer eines betroffenen Grundstücks. Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen ergeben sich nicht.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes W-85-00 „Burgstraße-Friedrichstraße“ der Stadt Wittlich.

Wittlich, den .....  
Stadtverwaltung Wittlich  
- Fachbereich Planung und Bau –

Im Auftrag

.....  
Hans Hansen