

Stadt Wittlich



Bebauungsplan W-25-02

„Industriegebiet II,

2. Änderung“

Begründung

Satzung

23. April 2026

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
4.	Planungskonzept	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
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	10
8.	Abwägung	10
9.	Flächenbilanz	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Wittlich beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans W-25-00 „Industriegebiet II“ für den Bereich zwischen der L 49 und der Max-Planck-Straße. Ziel der Planung ist die Umsetzung des neuen Katastrophenschutzzentrum des Kreises.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Max-Planck-Straße. Das Gelände hat eine Größe von rund 1,35 ha und umfasst überplante Flächen. 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 als Fachbeitrag beigefügt.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 20.03.2024 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich die 2. Änderung des Bebauungsplans W-25-02 „Industriegebiet II“ 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 am 12.10.2024 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte vom 14.10.2024 bis einschließlich 18.11.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2024 um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 23.04.2026 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Industriegebiet II zwischen der Bundesstraße B 49 und der Bundesautobahn A 1. Es umfasst überplante, bebaute und unbebaute Areale. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 13.728 m² das Flurstück 4/3 (teilweise) der Gemarkung Wittlich, Flur 37.

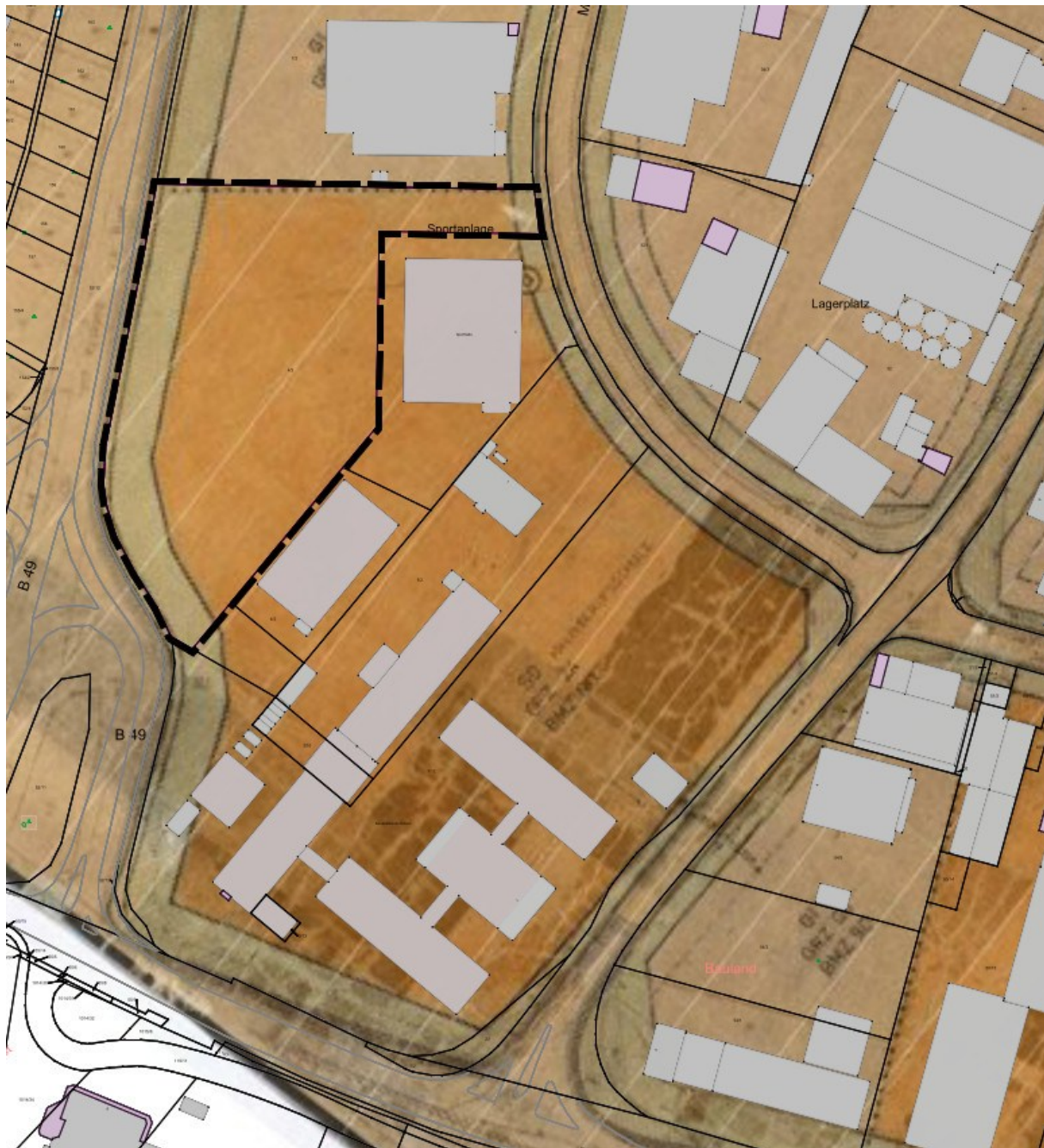


Abbildung 2 Überlagerung Geltungsbereich WW-25-02 mit rechtskräftigen Bebauungsplänen WW-25-00

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich der Änderungsplanung soll das neue Katastrophenschutzzentrum des Kreises Bernkastel-Wittlich entstehen.

Das Katastrophenschutzzentrum wird Sitz der Dienststelle der Katastrophenschutzbehörde mit den erforderlichen Büros und Sozialräumen (Verwaltungsgebäude). Zudem werden hier die Räumlichkeiten für den operativ-taktischen Stab und den administrativ-organisatorischen Stab des Landkreises vorgehalten.

Die Kreisausbildung der Feuerwehren und sonstigen im Katastrophenschutz tätigen Einheiten erfolgen am Standort. Es wird eine Atemschutzübungsstrecke zur Befähigung zum Tragen von Atemschutzgeräten entstehen. Die Wartung der Atemschutzgeräte und der Gefahrstoffausrüstung erfolgt in einer zugehörigen Werkstatt. Fahrzeuge, Anhänger und Geräte werden in einer Fahrzeughalle, die auch eine Waschhalle, Lager, Umkleide und Sanitäreinrichtungen beherbergt, untergebracht.

Zudem entstehen Stellplätze für die Hauptnutzung. Voraussichtlich werden auch Ersatzstellplätze für die Turnhalle in der direkten räumlichen Zuordnung angeordnet, sofern der Ein- und Ausfahrtsbereich des Katastrophenschutzzentrums aus Sicherheitsgründen freigehalten werden muss.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bereits bestehende Max-Planck-Straße, die östlich des Plangebietes verläuft. Die innere Erschließung soll über eine neu herzustellende Sticherschließung (nicht öffentlich) über die Stellplatzanlage der Sporthalle erfolgen.

Über die Max-Planck-Straße ist das Plangebiet an die Rudolf-Diesel-Straße angebunden. Die Rudolf-Diesel-Straße führt Richtung Westen zur Auffahrt auf die B 49 und Richtung Osten zur Autobahnauffahrt Nr. 125 der A1.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Anschlüsse in der Max-Planck-Straße und die bereits existierenden Anschlüsse im Plangebiet.

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.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich stellt aktuell für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche dar. 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 Umweltbelange¹ zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Fachbeitrag macht Vorschläge für zeichnerische sowie textliche Festsetzungen sowie Hinweise zur Planung, die in den Bebauungsplan einfließen. Damit 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 (grünordnerische Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan) 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 Details können dem Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan entnommen werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittlerem Radonpotenzial bzw. einer mittleren Radonkonzentration².

Auf Grundlage der Anregung der SGD Nord wurde eine schalltechnische Untersuchung³ in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das hinterlegte Szenario im nahe gelegenen Reinen Wohngebiet in der Händelstraße und der Schubertstraße keinen Belastungen ausgesetzt wird, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete übersteigen. Da die zulässigen Werte sogar um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden, sind auch Vorbelastungen nicht zu betrachten.

Ebenfalls untersucht wurde die Auswirkung eines Einsatzfalles, welcher hier als seltenes Ereignis nach der TA Lärm zu werten ist. Auch bei einem solchen Ereignis wird anhand des hinterlegten Szenarios nachgewiesen, dass eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte für

¹ Högner Landschaftsarchitektur, Minheim: Fachbeitrag Umweltbelange, Bebauungsplan der Stadt Wittlich WW-25-02 „Industriegebiet II – 2. Änderung“, 17.09.2024

² Landesamt für Umwelt

³ Ingenieurbüro RaWa, Konz, 30.01.2026

solche Fälle nicht zu erwarten ist. Selbst im Nachtzeitraum könnten die Immissionsrichtwerte nebst zulässiger Überschreitung für seltene Ereignisse mit einem Puffer von rund 4 dB(A) prognostiziert werden. Das Gutachten spricht die Empfehlung aus, dass mit einer Grundrissorientierung des zukünftigen Gebäudes, selbiges als Abschirmung des entstehenden Lärms dienen kann. Dennoch sind keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verpflichtend zu platzieren, weil die Richtwerte deutlich und klar eingehalten. Auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Katastrophenschutzzentrum“ festgesetzt. Die aufgeführten Nutzungen entsprechen den Anforderungen des Kreises an ein modernes Katastrophenschutzzentrum. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern kann entsprechend ergänzt werden, wenn dies die Funktionstüchtigkeit des Katastrophenschutzzentrums erfordert. Damit soll gewährleistet sein, dass auch z.B. Weiterentwicklungen im Bereich der Technik oder sonstige Änderungen hinsichtlich der Anforderungen an einen zeitgemäßen Katastrophenschutz im Rahmen dieses Bebauungsplans in der Zukunft umsetzbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung setzt lediglich die **Grundflächenzahl** und die Höhe baulicher Anlagen fest. Die Festsetzung der GRZ auf 0,8 mit der Möglichkeit der Überschreitung ist erforderlich, um eine moderne Anlage mit allen erforderlichen Einrichtungen und Übungsgelände innerhalb des Plangebietes bereitstellen zu können. Die Fläche innerhalb des Industriegebietes kann optimal ausgenutzt werden und eine Versiegelung an anderer Stelle für Anlagen zum Katastrophenschutz vermieden werden.

Die **Höhenfestsetzung** ermöglicht ein modernes Gebäude, das in einem Gewerbe- und Industriegebiet angemessen ist und alle notwendigen Nutzungen, wie z.B. eine Fahrzeughalle, unterbringen kann.

Die Nutzung als Katastrophenschutzzentrum erfordert neben der Unterbringung der Einsatzfahrzeuge auch eine hinreichende Anzahl an **Stellplätzen** für das Personal. Daher ist es zielführend, Stellplätze jeglicher Art innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zu ermöglichen. Es sprechen aufgrund der Lage des Gebietes keine städtebaulichen Gründe dagegen, dass auch Garagen und Carports ohne weitere Einschränkung im gesamten Gebiet ermöglicht werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird der bisherige Grünstreifen der Ursprungsplanung als **private Grünfläche** auf eine Breite von 10,00 m reduziert. Hier soll ein weitestgehender Erhalt der Eingrünungsverpflichtung aus dem bestehenden B-Plan mit abgepasster Umsetzung an die tatsächlichen Verhältnisse erfolgen.

Wasserdurchlässige **Oberflächenbefestigungen** unterstützen die Versickerung und somit die Grundwasserneubildung. Die Abführung von Niederschlagswasser in die städtischen Kanäle kann dadurch ebenfalls reduziert werden.

Die Festsetzung zur **Dachbegrünung** trägt dazu bei, das Mikroklima im Bereich des Plangebietes zu verbessern. Durch die Begrünung von Dächern und Freiflächen wird die Sauerstoffproduktion und somit der Luftaustausch gefördert. Durch das Speichern von Wasser (Niederschläge) auf Dachflächen kann mehr Wasser verdunsten, was die Temperaturen sinken lässt und den klimatischen Ausgleich verbessert. Gehölze bieten zudem durch Verschattung zusätzlichen Hitzeschutz. Gehölzlaub bindet Feinstaub, Pilzsporen, Bakterien und andere schädliche Stoffe. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie reduziert den CO₂-Ausstoß.

Helle **Fassaden** sorgen ebenfalls für eine reduzierte Flächenerwärmung (Albedo-Effekt⁴).

Im Sinne des **Artenschutzes** sollte jedes Habitat erhalten bleiben. Die Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten trägt jedoch, sollte die Rodung für die künftige Bebauung erforderlich werden, dazu bei, lebende Individuen soweit möglich zu schützen. Zusätzlich muss vor der Rodung eine Prüfung z.B. von Baumhöhlen zum Schutz von überwinternden Tieren erfolgen.

Im bestehenden Bebauungsplan (W-25-00 von 1973) befinden sich grünordnerische Festsetzungen, die den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung entsprechen. Die im Zuge dieser Bebauungsplanänderung nicht mehr umsetzbaren Maßnahmen werden mit den **Ausgleichsmaßnahmen A 1** und **A 2** kompensiert. Die Maßnahme A 1 dient der inneren Durchgrünung durch Neuanlage von Gehölzbeständen und deren Pflege. Wie bereits aufgeführt, verbessern Grünstrukturen das Mikroklima, sorgen für Verschattung und Abkühlung und binden schädliche Stoffe aus der Luft. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kann, erfolgt mit der Maßnahme A 2 die Abbuchung und Zuordnung von 1.515 m² vom **Ökokonto** der Stadt Wittlich.

Die Erstellung eines **Gestaltungsplans** dient der Sicherung des planerischen Nachweises, ob und wie die festgesetzten Maßnahmen auf den Baugrundstücken umgesetzt werden sowie der Prüfung, ob es Konflikte zwischen der Bebauung und den festgesetzten grünordnerischen Regelungen gibt.

⁴ Rückstrahlvermögen nicht spiegelnder Oberflächen – Verhältnis von reflektierter zu absorbierter Strahlung

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (Bauordnungsrechtliche Festsetzung) zielt auf den Bodenschutz und die Verringerung der Versiegelung ab. Bodenoffene und begrünte Bereiche dienen der Reduzierung der Bodenverluste und erfüllen damit die Forderung nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Details zu den Maßnahmen im Bebauungsplan sind dem Fachbeitrag Umweltbelange zu entnehmen.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wird vorgegeben, dass die von Versiegelung freizuhaltenden Bereiche grünordnerisch zu gestalten sind. Damit wird das Anlegen von Schottergärten vermieden und ein Mindestmaß an Begrünung der Fläche festgelegt – orientiert an der maximal zulässigen Versiegelung. Im Übrigen gelten die grünordnerischen Vorgaben der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

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 vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen des bisherigen Verfahrens zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die behördlichen Hinweise sowie die privaten Belange der Nachbarschaft und die weiteren grundsätzlichen Planungsabsichten der Stadt Wittlich.

Auf Grundlage der Anregung der SGD Nord wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro RaWa, Konz, 30.01.2026) kommt zu dem Ergebnis, dass das nahe gelegene Reine Wohngebiet in der Händelstraße und der Schubertstraße keinen Belastungen ausgesetzt wird, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete übersteigen. Da die zulässigen Werte sogar um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden, sind auch Vorbelastungen nicht zu betrachten.

Die im Zuge des Verfahrens eingehenden Anregungen werden unter dem Gesichtspunkt der Abwägung weiter behandelt und kommentiert sowie deren Umgang dokumentiert.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	13.728	100,0
Sonstiges Sondergebiet	11.957	87,1
<i>davon überbaubar (Baufenster)</i>	9.730	81,4
Private Grünfläche	1.771	12,9