

Stadt Wittlich



Bebauungsplan W-79-01

„Sternbergstraße“

1. Änderung

Begründung

Satzung

16. Dezember 2025

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßler
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	4
4.	Planungskonzept	4
4.1.	Nutzungskonzept	4
4.2.	Verkehrliche Erschließung	5
4.3.	Technische Erschließung	5
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	5
5.1.	Ziele der Raumordnung	5
5.2.	Flächennutzungsplanung	5
5.3.	Trinkwasserschutzgebiet	5
6.	Umweltbelange	6
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	6
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7.3.	Hinweise	8
8.	Abwägung	9
9.	Flächenbilanz	9

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Wittlich beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans W-79-00 „Sternbergstraße“ im Westen des Wittlicher Stadtgebietes. Das Ziel der Planung ist die Möglichkeit zur Nachverdichtung und städtebaulicher Erneuerung des Gebietes im Zuge der Innenentwicklung. Der in diesem Bereich geltende Bebauungsplan lässt nur eine unzureichende Entwicklung zu. Mit der Perspektive auf eine energetische Neuausrichtung der Bebauung, soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Weiterhin soll das Gebiet wohnbaulich genutzt werden. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans und hat eine Größe von 2,9 ha.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Die Umweltbelange werden untersucht und sind im Fachbeitrag Umweltbelange den Verfahrensunterlagen beigefügt.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 22.05.2025 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich die 1. Änderung des Bebauungsplans W-79-00 „Sternbergstraße“ nach § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 22.05.2025 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 16.06.2025 bis einschließlich 18.07.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2025 um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 16.12.2025 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 16.12.2025 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich von Wittlich an der Sternbergstraße. Das Areal ist überplant und bebaut. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 29.156 m² folgende Flurstücke der Gemarkung Wittlich, Flur 21:

61/4, 61/60 und 61/61 sowie Flur 25: 232/22, 232/27, 232/28, 232/29, 234/53, 234/54, 234/72 und 234/73.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1 Geltungsbereich W-79-01 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Wittlich © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2023, [Daten bearbeitet])

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Entlang der Gebäude befinden sich PKW-Stellplätze. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Garagenanlage für mehrere Fahrzeuge. Die restliche Fläche besteht aus Rasen mit vereinzeltem solitärem Baumbestand.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan W-79-00 „Sternbergstraße“, der durch das vorliegende Verfahren geändert werden soll.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich der Änderungsplanung soll weiterhin Wohnbebauung entstehen. Diese soll in mehreren Mehrfamilienhäusern gegliedert werden und so den Wohnbedarf für einen breiten Bevölkerungsanteil decken.

Nachverdichtung als bauliche Entwicklung im Innenbereich nimmt dabei immer mehr an Bedeutung zu. Im Zuge des 30-ha-Ziels, wonach jeden Tag im Jahr nur 30 ha Fläche in Deutschland für die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke in

Anspruch genommen werden sollen, ist Nachverdichtung ein sinnvolles Mittel, um notwendige Siedlungsflächen zu schaffen. Weiterhin können so Flächen im Außenbereich geschont werden, sodass eine gezielte Innenentwicklung erreicht werden kann.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bereits bestehende Sternbergstraße, die südlich entlang des Plangebietes verläuft.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt weiterhin über 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 (1985, Teilstudie 1995 & Entwurf Sep. 2024) weist der Stadt Wittlich 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 das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche aus.

5.3. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Entwurf befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Zone III A („Auf Seiberich/Stareberg“). Der Schutzzeck soll der öffentlichen Wasserversorgung dienen. Laut Hydrogeologisch-wasserwirtschaftlicher Ersteinschätzung¹ erfolgt durch den üblicherweise zu erwartenden Eingriff in den Untergrund von bis zu 4 Metern unter Geländeoberkante kein unmittelbarer Eingriff ins Grundwasser, wodurch kein wesentliches qualitatives Risiko für die Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Wittlich

¹ Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Gießen, 04. November 2025

entstehen. Der maßgebliche Förderhorizont liegt für dieses Trinkwasserschutzgebiet bei mehr als 25 m unter Geländeoberkante. Es ist also keine unmittelbare hydraulische Ankopplung an flurnahes Grundwasser gegeben, da die Grundwasser schützende Überdeckung ausreichend ist. Der Gutachter schlägt als beobachtende Maßnahme die Errichtung von zwei Grundwassermessstellen vor, welche als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurde.

6. Umweltbelange

Zur Planung wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchung der Umweltkriterien sind im Fachbeitrag Umweltbelange² 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. Es liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte vor, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden könnten. Das „Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Kreisstadt Wittlich und alle Stadtteile“ aus dem Jahr 2020 sieht keine konkreten Maßnahmen im Gebiet vor. Es wird dennoch ein Hinweis auf Hochwasserangepasste Bauweise abgeleitet.

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.

² Planung1, Wittlich: Bebauungsplan W-79-01 „Sternbergstraße“, 1. Änderung, Fachbeitrag Umweltbelange, 16.04.2025

Zum Maß der Nutzung wird von den Standardtabellenwerten der BauNVO abgewichen. Mit den festgesetzten Nutzungsmaßen lassen sich zum einen die Dichte und zum anderen die Höhen der Bebauung 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 durch die bauliche Höhe zu einer dichten und gleichzeitig hinreichend lockeren Bebauung im Plangebiet. Die Festsetzung von Staffelgeschossen dient dieser städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung durch eine zurückgesetzte Ausbildung oberer Geschosse. Staffelgeschosse dürfen nur dann als Vollgeschosse ausgeführt werden, wenn sie innerhalb der jeweils festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse liegen; im WA 2 ist ein Staffelgeschoss somit ausschließlich als viertes Vollgeschoss zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosszahl ist nicht zulässig. Die Höhenlage der Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante (EFOK) wurde dabei aus dem Hochwasser- und Starkregenkonzept der Stadt Wittlich abgeleitet und mit städtebaulichen Ansprüchen abgeglichen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für Hauptbaukörper gilt die offene Bauweise. Gebäude können durch gemeinsame Tiefgaragen und Verbindungsgänge im Erdgeschoss verbunden werden. Dies ermöglicht eine günstigere Realisierung von Tiefgaragen, da die Infrastruktur reduziert werden kann.

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, den grünordnerischen Regelungen oder sonstigen Belangen des Nachbarrechts. Zudem behält das Quartier durch die festgesetzten Baulinien sein charakteristisches städtebauliches Erscheinungsbild bei. Zugleich wird berücksichtigt, dass bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand untergeordnete funktionale Ergänzungen erforderlich sein können, die die ordnende Wirkung der Baulinien/grenzen und die räumliche Struktur des Gebiets nicht beeinträchtigen.

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

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind grünordnerische Regelungen überplant worden, die im Sinne der Umsetzung des Planungsziels modifiziert oder aufgegeben wurden. Sie greifen teilweise den tatsächlichen und zu erhaltenden Zustand auf. Eine Maßnahme aus dem Bestandsplan wurde nicht in die Änderungsplanung übernommen, da ihre Zweckmäßigkeit in

Frage zu stellen ist. Gleichzeitig wurde mit der neu aufgenommenen Dachbegrünung eine klimatisch sinnvolle Auflage in den Plan eingebunden. Die des Weiteren mögliche Ausnahmeregelung greift ebenfalls klimatisch sinnvolle Baumpflanzungen auf. Beide Varianten dienen einer Verbesserung des Microklimas. Die Details zu den Maßnahmen im Bebauungsplan sind dem Fachbeitrag Umweltbelange³ 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.

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. Dabei wird der Regelungsgehalt auf ein Minimum reduziert. So sollen Blockhäuser wegen der untypischen Erscheinung ausgeschlossen werden.

Die Gestaltungsvorgaben für die nicht bebauten Grundstücksflächen dienen der einheitlichen und landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Freiflächen. So sollen Brachflächen verhindert werden und das Wohnumfeld städtebaulich geordnet gestaltet werden.

Die Regelungen zu Werbeanlagen stellen sicher, dass der Charakter des Wohngebietes gewahrt bleibt.

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 Fachbeitrag Umweltbelange sowie in der Begründung zum Bebauungsplan.

³ Planung1, Wittlich: Bebauungsplan W-79-01 „Sternbergstraße“, 1. Änderung, Fachbeitrag Umweltbelange, 16.04.2025

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	29.156	100,0
Allgemeines Wohngebiet <i>davon überbaubar</i>	29.156 19.645	100,0 67,4