

Stadt Wittlich



Bebauungsplan

W-87-00

„Schloßstraße“

Begründung

ENTWURF

05. Mai 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 | 4 |
| 3. | Das Plangebiet | 5 |
| 3.1. | Lage und Geltungsbereich..... | 5 |
| 3.2. | Aktuelle Nutzung | 6 |
| 3.3. | Derzeitige Planungssituation | 6 |
| 4. | Planungskonzept | 7 |
| 4.1. | Nutzungskonzept..... | 7 |
| 4.2. | Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 4.3. | Technische Erschließung..... | 8 |
| 4.4. | Planungsalternativen | 9 |
| 5. | Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen | 9 |
| 5.1. | Ziele der Raumordnung | 9 |
| 5.2. | Flächennutzungsplan..... | 10 |
| 6. | Verkehrsuntersuchung | 10 |
| 7. | Immissionsschutz | 11 |
| 8. | Umweltbelange | 12 |
| 9. | Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte | 13 |
| 9.1. | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 9.2. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 17 |
| 9.3. | Hinweise | 17 |
| 10. | Abwägung | 17 |
| 11. | Flächenbilanz | 17 |

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Wittlich beabsichtigt den Bebauungsplan W-87-00 „Schloßstraße“ in zentraler Lage aufzustellen. Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner Lage zwischen zentralen Versorgungsbereichen, öffentlichen Einrichtungen und wichtigen Verkehrsachsen eine bedeutende Funktion innerhalb der innerstädtischen Struktur. Es stellt eine wichtige Verknüpfung zwischen dem Viehmarktplatz und den angrenzenden Stadträumen dar. Ziel der Planung ist es, die bestehende Gebäudestruktur gegenüber dem ehemaligen Bahnhof entlang der Schloßstraße sowie die rückwärtig angrenzenden Grundstücksflächen städtebaulich neu zu ordnen und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Die vorhandene Gebäudezeile an der Schloßstraße befindet sich teilweise seit mehr als zwei Jahrzehnten in einem weitgehend ungenutzten Zustand. Zahlreiche Gebäude stehen leer und weisen zunehmende bauliche Mängel sowie einen fortschreitenden Verfall auf. Der bestehende Zustand wird der zentralen Lage und der damit verbundenen städtebaulichen Bedeutung des Bereichs nicht gerecht. Es besteht ein deutliches städtebauliches Entwicklungspotenzial, das bislang nicht ausgeschöpft wird.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Wittlich das Ziel, den Bereich städtebaulich aufzuwerten und einer nachhaltigen Entwicklung zuzuführen. Dabei steht insbesondere die Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale im Vordergrund. Die Planung zielt auf eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung sowie die Stärkung der funktionalen Durchmischung ab. Hierzu ist vorgesehen, die bestehenden Gebäude weitgehend zurückzubauen und durch einen modernen Gebäudekomplex zu ersetzen, der eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig soll dem städtebaulichen und historischen Kontext Rechnung getragen werden, indem die charakteristischen historischen Gebäudefronten entlang der Schloßstraße erhalten und in die zukünftige Bebauung integriert werden. Hierdurch wird eine gestalterische Kontinuität im Stadtbild gewahrt und die Identität des Ortes gestärkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und gleichzeitig ein Beitrag zur Aufwertung dieses zentral gelegenen Stadtbereichs geleistet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dabei insbesondere der Sicherung einer angemessenen baulichen Dichte, der Ausbildung klarer Raumkanten sowie der Gewährleistung einer funktional gemischten Nutzung.

Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und trägt zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet, indem vorhandene Infrastruktur genutzt und zusätzliche Verkehrs-

und Erschließungsaufwendungen minimiert werden. Die Planaufstellung erfolgt als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Auch ohne das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung sind die planungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, um erhebliche Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes auszuschließen. Ziel ist es, die mit der Planung verbundenen Eingriffe auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu begrenzen und gleichzeitig die Entwicklungspotenziale des Standortes zu nutzen.

Die Planung berücksichtigt Aspekte der Klimaanpassung im innerstädtischen Raum, insbesondere durch Dachbegrünung und die Vermeidung unnötiger Versiegelung.

Da der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche darstellt, ist eine Berichtigung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Insgesamt schafft die Planung die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung eines bislang untergenutzten innerstädtischen Bereichs und leistet einen Beitrag zur funktionalen und gestalterischen Stärkung der Innenstadt von Wittlich.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Stadtrat beschlossen den Bebauungsplan W-87-00 „Schloßstraße“ aufzustellen.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Rat der Stadt Wittlich den Entwurf des Bebauungsplans 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 __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

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

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Wittlich auf der westlichen Seite der Schloßstraße gegenüber dem Viehmarktplatz und dem ehemaligen Bahnhof zwischen Tiergartenstraße und Gerberstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die bestehenden Gebäude entlang der Schloßstraße, die rückwärtigen Erschließungs- und Zuwegungsflächen sowie eine kleine Grünfläche in Richtung Gerberstraße. Darüber hinaus gehört ein südwestlich gelegenes Wohngebäude mit zugehörigem Privatgarten zum Plangebiet. Das Gebäude Schloßstraße 16 bleibt jedoch erhalten und ist nicht Bestandteil der vorgesehenen Rückbau- oder Neubauplanungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von rund 2.892 m² folgende Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Wittlich: 883/5, 883/8, 883/12, 883/14, 883/62, 883/68, 884/15, 884/109, 1628/883, 2807/883, 3432/883, 3433/883 und 3434/883.



Abbildung 1 Lage des Plangebietes (Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2024)

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Datengrundlage zur Ermittlung der Flächengröße des Plangebietes beruht auf dem Vektordatensatz des amtlichen Liegenschaftskatasters, aus dem die genaue *geometrische Fläche* des Plangebietes ermittelt wurde. Diese Flächengröße wird bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Größe der *geometrischen Fläche* eines Flurstücks von der *amtlichen Flächengröße* unterscheiden kann. Diese Diskrepanz hat vor allem historisch-technische Hintergründe und beruht auf unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Messgenauigkeiten. Zum Teil finden sich solche Abweichungen auch noch in den Geoportalen des Landes Rheinland-Pfalz.

3.2. Aktuelle Nutzung

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs besteht aus einer Häuserzeile entlang der Schloßstraße mit unterschiedlichen Baustilen, vorwiegend aus der Zeit des Historismus und Jugendstils. Die Gebäude befinden sich größtenteils in einem baulich stark sanierungsbedürftigen Zustand und stehen zum Teil seit über 20 Jahren leer. Der bauliche Verfall ist weit fortgeschritten, einzelne Gebäudeteile müssen bereits durch Abstützungen gesichert werden.

Lediglich ein Wohnhaus innerhalb der Häuserzeile sowie ein Gebäude im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs werden noch dauerhaft bewohnt. Darüber hinaus werden zwei weitere Gebäudeteile an der Schloßstraße aktuell als Spielhalle bzw. Schankraum genutzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen dienen der Erschließung sowie teilweise als begrünte Restflächen. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine steil geneigte Brachfläche, die ursprünglich als Wiese mit Gehölzbestand in Erscheinung trat.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Es handelt sich größtenteils um eine unbeplante jedoch bebaute Fläche. Lediglich der südliche Bereich wird im Bebauungsplan W-27-00 „Ohling-Schweiz“ aus dem Jahr 1983 als öffentliche Grünfläche und öffentliche Parkfläche dargestellt. Die Parkplätze wurden jedoch nie umgesetzt und die öffentliche Grünfläche wird derzeit als private Garten- und Grünfläche genutzt.

Der Flächennutzungsplatz stellt für das Plangebiet bereits eine gemischte Baufläche dar.



Abbildung 2 Überlagerung Geltungsbereich mit B-Plan W-27-00 „Ohling-Schweiz“

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept verfolgt die städtebauliche Zielsetzung einer urbanen Nachverdichtung an zentraler Lage unter gleichzeitiger Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Die Mischung von Wohnen und Gewerbe auf engem Raum trägt zur funktionalen Vielfalt bei und stärkt die urbanen Strukturen im Zentrum von Wittlich.

Vorgesehen ist eine behutsame Entwicklung des Plangebiets durch den teilweisen Erhalt der historischen Fassaden sowie die Errichtung neuer Baukörper entlang der Schloßstraße im Abschnitt zwischen Gerberstraße und Tiergartenstraße.

Neben der Wohnnutzung sind gewerbliche Flächen geplant, die sich insbesondere für Dienstleistungsangebote, Büronutzungen oder kleinteiligen Einzelhandel eignen. Diese tragen zur Belebung des öffentlichen Raums sowie zur funktionalen Aufwertung des Quartiers bei.

Die Erschließung des ruhenden Verkehrs kann über eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Tiergartenstraße erfolgen.



Abbildung 3 Visualisierung des potenziellen Vorhabens (Berdi Architekten, 2026)

Mit der geplanten Nutzung und baulichen Struktur leistet das Konzept einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung und zur Sicherung einer lebendigen, urbanen Stadtstruktur im Zentrum von Wittlich.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Durch die direkte Lage an der Schloßstraße, der Tiergartenstraße und dem Gerberweg ist das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist über die nördlich verlaufende Tiergartenstraße möglich, ohne den Verkehrsfluss auf der Schloßstraße und im Gerberweg zu beeinflussen.

4.3. Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits technisch voll erschlossen.

Für die Entwässerung im Plangebiet ist vorgesehen, die anfallenden Regen- und Schmutzwässer getrennt abzuleiten und an die vorhandene öffentliche Kanalisation anzuschließen. Das Regenwasser der Gebäude Schloßstraße 12-14 (ehemaliges Hotel) wird differenziert erfasst. Die Dachflächen zur Schloßstraße werden aufgrund des geplanten

Erhalts der Bestandsfassade gesammelt und in den öffentlichen Regenwasserkanal der Schloßstraße eingeleitet. Die rückwärtigen Dachflächen werden hingegen an den Kanal in der Tiergartenstraße angeschlossen, sodass für diese Gebäude mindestens zwei Regenwasseranschlüsse erforderlich sind. Das anfallende Schmutzwasser des ehemaligen Hotels wird vollständig in den öffentlichen Kanal der Tiergartenstraße abgeführt.

Die Entwässerung der Neubauten erfolgt ebenfalls getrennt nach Regen- und Schmutzwasser, wobei die Leitungen jeweils gesammelt und an die öffentlichen Kanäle in der Gerberstraße angeschlossen werden.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans W-87-00 „Schloßstraße“ könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Dies hätte jedoch zur Folge, dass das bereits stark sanierungsbedürftige und in Teilen leerstehende Gebäudeensemble weiterhin dem fortschreitenden Verfall preisgegeben wäre. Infolge ausbleibender städtebaulicher Impulse und Maßnahmen würde sich der bauliche Zustand sukzessive weiter verschlechtern. Dies hätte nicht nur Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung, sondern würde insbesondere aufgrund der exponierten und zentralen Lage im Stadtkern von Wittlich eine erhebliche städtebauliche Beeinträchtigung darstellen. Das Erscheinungsbild dieses Bereichs bliebe geprägt von baulicher Verwahrlosung, was die städtische Gesamtwirkung negativ beeinflussen und zugleich die Entwicklungschancen des Quartiers dauerhaft einschränken könnte.

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, Teilfortschreibung 1995) weist der Stadt Wittlich die besonderen Funktionen Gewerbe und Wohnen zu. Im 1. Änderungsentwurf (2024) des regionalen Raumordnungsplan der Region Trier wird Wittlich zudem als Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung dargestellt und wird neben den besonderen Funktionen Gewerbe und Wohnen kommt der Stadt zusätzlich die besondere Funktion für Freizeit und Erholung zugewiesen.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich (2006) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

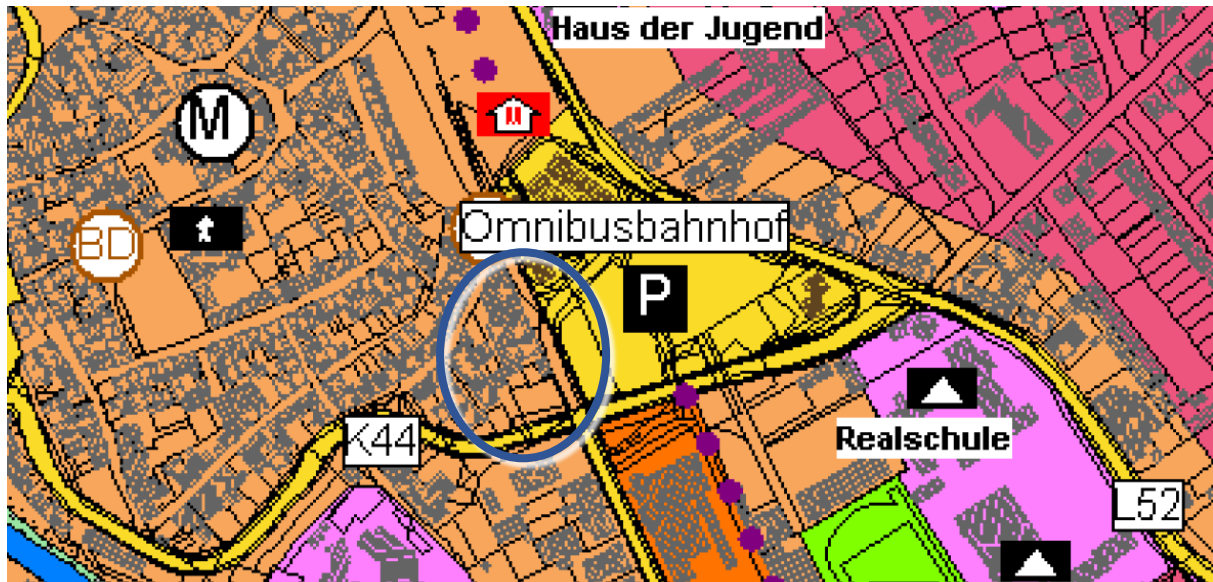


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich (2006)

6. Verkehrsuntersuchung

Für die geplante Quartiersentwicklung an der Schloßstraße wurde ein Verkehrsgutachten¹ erstellt, um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz zu bewerten. Grundlage der Untersuchung sind aktuelle Verkehrszählungen an den maßgeblichen Knotenpunkten im Umfeld des Plangebietes sowie eine Prognose des durch das Vorhaben induzierten Verkehrs.

Die Prognose zeigt, dass durch das Vorhaben zusätzliche Verkehrsbewegungen entstehen, die sich aus Wohnnutzung, Gewerbe, Besucher- und Lieferverkehr zusammensetzen. Für die maßgeblichen Spitzenstunden werden zusätzliche Verkehrsströme im Bereich von einigen Dutzend Fahrzeugbewegungen prognostiziert. Diese werden über verschiedene Erschließungsvarianten (Anbindung über Tiergartenstraße bzw. Gerberstraße) auf das bestehende Straßennetz verteilt.

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wurden Leistungsfähigkeitsanalysen der relevanten Knotenpunkte im Analysefall (Bestand) sowie in mehreren Prognosefällen

¹ Verkehrsuntersuchung zum BV Schloßstraße in Wittlich, ISG Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, Neuss, 23.02.2026

durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die überwiegende Mehrheit der untersuchten Knotenpunkte weiterhin eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufen A bis C nach HBS) aufweist. Lediglich am signalisierten Knotenpunkt Kurfürstenstraße / Gerberstraße treten bereits im Bestand höhere Wartezeiten auf, die auch in den Prognosefällen bestehen bleiben und zu einer ausreichenden Verkehrsqualität (QSV D) führen. Eine grundlegende Verschlechterung der Verkehrssituation durch das Vorhaben ergibt sich jedoch nicht.

Insgesamt zeigen die untersuchten Prognosefälle, dass die Verkehrsqualitäten an den Knotenpunkten im Vergleich zum Bestand weitgehend unverändert bleiben. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird an allen untersuchten Knotenpunkten mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht. Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des Vorhabens.

Für weiterführende Details wird auf das erstellte Verkehrsgutachten verwiesen.

7. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten² erstellt, in dem sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräusche als auch die vom Plangebiet ausgehenden Geräuschimmissionen untersucht wurden.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Plangebiet insbesondere durch den umliegenden Straßenverkehr vorbelastet ist. In den straßennahen Bereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Demgegenüber weisen die von den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Bereiche deutlich geringere Geräuschbelastungen auf, sodass dort die Orientierungswerte überwiegend eingehalten werden. Insgesamt ist daher von einer für innerstädtische Lagen typischen Lärmsituation auszugehen.

Vor dem Hintergrund dieser Vorbelastung sind im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zum Schallschutz zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere städtebauliche und architektonische Maßnahmen wie die Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen auf lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der örtlichen Situation nicht in Betracht. Die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile werden im Gutachten abgeleitet und können im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Auf

² Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan W-87-00 „Schloßstraße“ in Wittlich, Graner+Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 13.04.2026

diese Weise kann trotz der bestehenden Vorbelastung die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die Untersuchung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen zeigt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche führen zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der bestehenden Nachbarschaft.

Die durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verkehrsbelastung führt überwiegend nur zu geringen Änderungen der Geräuschsituation und ist insgesamt nicht als erheblich zu bewerten.

Insgesamt bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die detaillierten Berechnungsergebnisse sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

8. 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 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.

Für das Planvorhaben wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten⁴ erstellt. Ziel war es, mögliche Lebensstätten geschützter Tierarten im Zusammenhang mit dem geplanten Abbruch und Neubebauung der betroffenen Grundstücke zu identifizieren und zu bewerten.

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.

Die Details können dem Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan entnommen werden.

³ Fachbeitrag Umweltbelange, Bebauungsplan W-87-00 „Schloßstraße“, Planung1, Wittlich, 05.05.2026

⁴ Artenschutzrechtliches Gutachten, Markus Thies, 08.04.2025

9. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

9.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden sowie der angestrebten Nutzungsstruktur im innerstädtischen Bereich, die durch eine enge Verzahnung von Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel und sonstigen gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Ziel der Festsetzung ist es, eine hohe funktionale Durchmischung zu ermöglichen und gleichzeitig ausreichend Flexibilität für zukünftige Entwicklungen zu gewährleisten.

Zum Schutz der sensiblen Nutzungen im Umfeld – insbesondere der angrenzenden sozialen Infrastrukturen (Kindertagesstätte, Schulen) sowie der öffentlichen Einrichtungen – werden Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen und können im Einzelfall ausgeschlossen werden.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs, der verkehrlichen Auswirkungen sowie ihrer städtebaulichen Struktur nicht mit den Zielen einer verdichteten, urbanen Nutzung und einer geschlossenen Raumkante vereinbar sind.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet wird gegenüber einem Mischgebiet bevorzugt, da eine höhere Nutzungsdichte sowie eine stärkere Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

Ein Kerngebiet kommt hingegen nicht in Betracht, da der Wohnanteil weiterhin eine wesentliche Funktion im Plangebiet einnehmen soll.

Der Anteil einzelner Nutzungen wird bewusst nicht festgesetzt, um eine markt- und bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zu öffentlichen Stellplatzanlagen sind insbesondere Nutzungen mit erhöhtem Besucheraufkommen städtebaulich sinnvoll integrierbar, ohne dass der ruhende Verkehr vollständig auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden muss.

Mit dem angestrebten Ausbau der Schloßstraße durch die Stadt Wittlich ist eine Querungshilfe geplant, welche den Parkplatzbereich direkt mit der Fassadenfront des Plangebietes verbindet. Die geplante Querungshilfe stärkt die funktionale Verknüpfung zwischen dem Plangebiet und den gegenüberliegenden Stellplatzflächen und unterstützt damit die Ansiedlung publikumsintensiver Nutzungen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Vorbelastung durch Verkehr und Veranstaltungsnutzungen (z. B. Viehmarkt) sind erhöhte **Immissionen** zu erwarten.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden daher auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung differenzierte Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen. Diese umfassen insbesondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen, die Belüftung von Schlafräumen sowie die Ausgestaltung von Außenwohnbereichen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen und konkretisieren die Anforderungen gemäß DIN 4109.

Trotz der vorhandenen Lärmvorbelastung wird die Wohnnutzung im Plangebiet weiterhin als städtebaulich sinnvoll und vertretbar angesehen, da durch die festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Die Festsetzung einer **GRZ** von 1,0 trägt der innerstädtischen Lage und dem Ziel einer effizienten Flächennutzung Rechnung.

Die bislang im Bebauungsplan W-27-00 planungsrechtlich gesicherten, jedoch faktisch nicht umgesetzten Freiflächen (Stellplatz- und Grünflächen) weisen keine städtebaulich oder freiraumplanerisch relevante Qualität auf.

Durch die vollständige Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird eine geschlossene Raumkante zum Viehmarktplatz ermöglicht und somit die stadträumliche Fassung und Aufwertung des Platzraumes unterstützt.

Die Steuerung der **Höhenentwicklung** erfolgt über differenzierte maximale Gebäudehöhen, die für einzelne Teilbereiche festgesetzt sind (vgl. Nutzungsmaß-Tabelle).

Diese Staffelung trägt der bewegten Topografie Rechnung und ermöglicht eine Einbindung der Bebauung in das Gelände.

Gleichzeitig werden durch gezielte Höhenakzente städtebauliche Dominanten ausgebildet, die zur räumlichen Fassung des Viehmarktplatzes beitragen. Aus historischen Bildern ist bekannt, dass es eine Turmbebauung im nördlichen Geltungsbereich (ehemaliges Hotel) gab. Diese darf wieder hergestellt werden. Auf der südlichen Seite soll in moderner Bauform ein Pendant ermöglicht werden, was die Gestaltung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen erklärt. Die Fassadenfront soll so einen urbanen Charakter erhalten dürfen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich sowohl an der bestehenden Bebauung im weiteren Umfeld als auch an der topografischen Situation und gewährleisten eine stadtbildverträgliche Einfügung in das Umfeld.

Im Plangebiet wird die überbaubare Fläche mit **Baulinien** und **Baugrenzen** bestimmt. Zur Schaffung klarer Raumkanten sollen die Baulinien vorgeben, dass diese auch geschlossen werden. Das geht einher mit dem Wunsch zur Erhaltung der Raumkanten des Bestandes. Da die Grundstücksgrenzen nicht durchgängig den Kanten des Gehweges entsprechen, variiert der Abstand der Baulinien zu den Grundstücksgrenzen an der Schloßstraße. Ziel soll eine möglichst gerade und durchgehende Fassade werden, die im Falle der Bebauung einzuhalten ist. Es entstehen klare Raumkanten für den davor befindlichen öffentlichen Raum. Die Festsetzung der Baulinien ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Raumkante planungsrechtlich verbindlich zu sichern.

Ergänzt werden die an den städtebaulich erforderlichen Stellen festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen, welche die maximale Ausdehnung der Bebauung aufzeigen. Sie greifen ebenfalls bestehende Strukturen auf und ermöglichen zudem ein Anbauen von Gebäuden und Gebäudeteilen. Das entstehende durchgehende Baufenster ermöglicht eine großzügige Bebauung, die aufgrund der Abstufung in Höhe und Struktur jedoch in die Topografie eingebunden ist. Gleichzeitig werden klare Raumkanten geschaffen an den Stellen, wo es für die städtebauliche Erscheinung wichtig ist.

Die festgesetzte **abweichende Bauweise** ermöglicht eine geschlossene oder teilgeschlossene Bebauung ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Dies ist zur Umsetzung der angestrebten innerstädtischen Raumstruktur erforderlich.

Die Festsetzung ist erforderlich, da die bestehenden Grundstückszuschnitte und die angestrebte städtebauliche Struktur mit geschlossenen Raumkanten durch die Regelbauweise nicht erreicht werden können.

Ergänzend wird festgesetzt, dass **Abstandsflächen** im Bereich der Baulinien auf öffentliche Verkehrsflächen fallen und diese um mehr als die Hälfte überlagern dürfen. Dadurch wird die Ausbildung prägnanter Raumkanten unterstützt, ohne nachbarliche Belange zu beeinträchtigen, denn zu privaten Grundstücken sollen die Abstandsregeln der LBauO eingehalten werden.

Die Einschränkung von **Nebenanlagen** dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur sowie der Vermeidung einer Überformung der begrenzten Freiflächen durch untergeordnete bauliche Anlagen.

Die großzügige Zulässigkeit von **Stellplätzen** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Sicherstellung der Nutzbarkeit bei gleichzeitig hoher baulicher Dichte. Topografisch bedingt ist mit Tiefgaragen zu rechnen, die innerhalb der Festsetzungen gut in die Gebäudestruktur integriert werden können. Gleichzeitig wird durch die Nähe zu öffentlichen Stellplatzanlagen eine Entlastung der Grundstücke erreicht.

Zur Berücksichtigung klimatischer Belange wird eine **Dachbegrünung** für Flachdächer sowie für eine **Stellplatzbegrünung** festgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass die Vorgabe für die Stellplatzbegrünung nur gilt, wenn die Stellplätze gänzlich frei errichtet werden. Sofern eine Überbauung oder Überdachung errichtet wird, die die Stellplätze in das bauliche Ensemble einbindet (eingeschoben oder offenes Garagengeschoss, ist die direkt benachbarte Realisierung eines Baums ggf. wegen der baulichen Struktur und GRZ nicht möglich. Daher gilt dies nur, wenn eine Freifläche für Stellplätze genutzt wird, welche dann auch ausreichend Platz für einen entsprechenden Baum liefert.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der angestrebten geschlossenen Bauweise bestehen nur begrenzte Spielräume für weitere grünordnerische Maßnahmen. Die Festsetzungen stellen daher ein angemessenes Mindestmaß zur Verbesserung des Mikroklimas dar.

Neben der Dachbegrünung wird durch die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sichergestellt, dass verbleibende **Freiflächen** nicht als versiegelte oder schottergeprägte Flächen ausgebildet werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung eines bislang untergenutzten, jedoch zentral gelegenen innerstädtischen Bereichs ermöglicht wird.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes in Verbindung mit einer hohen baulichen Ausnutzbarkeit sowie der gezielten Steuerung von Baukörpern, Höhenentwicklung und Raumkanten wird die Grundlage für eine nachhaltige und funktionsgemischte Entwicklung geschaffen.

Die Planung trägt dazu bei, vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren und einer intensiveren Nutzung zuzuführen, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig werden die stadträumlichen Qualitäten, insbesondere die Fassung des Viehmarktplatzes und die Ausbildung klarer Raumkanten entlang der Schloßstraße, gestärkt.

Insgesamt leistet der Bebauungsplan damit einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung, zur Stärkung der Innenstadtfunktion sowie zu einer flächensparenden und nachhaltigen Stadtentwicklung.

9.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Regelung zu **Werbeanlagen** wird es dort ansässigen Betrieben und Dienstleistern ermöglicht, auf sich aufmerksam zu machen. Die Regelung greift die Vorgaben der aktuellen Werbesatzung der Stadt Wittlich über die Zulässigkeit, die Anordnung und die Gestaltung von Außenwerbung sowie Automaten im Innenstadtbereich vom 02. Juli 1992 auf, welche das Plangebiet nur in Teilen umfasst. Die Regelungen sollen im Plangebiet jedoch einheitlich Anwendung finden, weshalb sie direkt in den Bebauungsplan integriert wurden.

Es wird des Weiteren festgesetzt, dass für Wohneinheiten gemäß Zugrundelegung der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge RLP vom 24.07.2000 der Mittelsatz für Mehrfamilienhäuser anzuwenden ist. Die geregelten 1,25 **Stellplätze** je Wohneinheit sind damit auf Grundlage einer Landesregelung festgelegt worden. Für weitere Nutzungen, die im angestrebten Nutzungsmix

9.3. 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.

10. Abwägung

Vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Stadt Wittlich zum Stand des Entwurfs Kenntnis hat.

Die sich aus dem Verfahren ergebenden und zur Abwägung anstehenden Themen und Belange werden unter Aufführung über deren Bewertung durch den Stadtrat im weiteren Verfahren aufgeführt.

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

11. Flächenbilanz

Der Flächenbilanz liegt die geometrische Flächengröße des Plangebietes zugrunde, die aus dem Vektordatensatz des amtlichen Liegenschaftskataster ermittelt wurde.

| Nutzung | Größe in m ² | Anteil in % |
|--|-------------------------|---------------|
| Geltungsbereich | 2.892 | 100,0 |
| Urbanes Gebiet (MU) <i>davon überbaubar</i> | 2.892 2.641 | 100,0 91,3 |

Stadtverwaltung Wittlich
- FACHBEREICH PLANUNG UND BAU -

Im Auftrag

HANS HANSEN

Wittlich, den