

Stadt Wittlich



Bebauungsplan

W-87-00

„Schloßstraße“

Fachbeitrag Umweltbelange

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.	Aufgabenstellung	3
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
3.1.	Umweltrelevante Fachplanungen.....	4
3.2.	Schutzgebiete.....	6
3.3.	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	6
3.4.	Vorkommen und Bestand geschützter Arten.....	7
3.5.	Boden	9
3.6.	Radon.....	9
3.7.	Wasser	10
3.8.	Starkregen	10
3.9.	Klima, Luft	10
3.10.	Immissionsschutz	11
3.11.	Landschaftsbild.....	12
4.	Landespflegerische Maßnahmen	13
5.	Fazit	16

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Wittlich beabsichtigt den Bebauungsplan W-87-00 „Schloßstraße“ in zentraler Lage aufzustellen. 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.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Wittlich das Ziel, den Bereich städtebaulich aufzuwerten und einer nachhaltigen Entwicklung zuzuführen. 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.

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.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist 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.

2. Beschreibung des Plangebiets

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 des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2.892 m². Er 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.

Die Gebäudezeile entlang der Schloßstraße weist unterschiedliche architektonische Stilrichtungen auf, wobei insbesondere Elemente des Historismus und des Jugendstils prägend sind. Ein Großteil der Gebäude steht bereits seit über 20 Jahren leer und befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund des fortgeschrittenen baulichen Verfalls mussten Teile der Fassaden bereits provisorisch abgestützt werden.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes (DOP20, Kataster © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2025)

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Umweltrelevante Fachplanungen

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz stellt die Stadt Wittlich als Mittelzentrum mit einem landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt dar. Laut LEP IV gehört das Plangebiet zu einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier (1985, Teilfortschreibung 1995) beschreibt Wittlich als gewerblichen Entwicklungsort und weist der Stadt die besonderen Funktionen Gewerbe und Wohnen zu. Aus dem Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplans Region Trier (2024) ist zu entnehmen, dass die Stadt Wittlich ein Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung ist und die besonderen Funktionen Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft und Freizeit/Erholung ausübt.

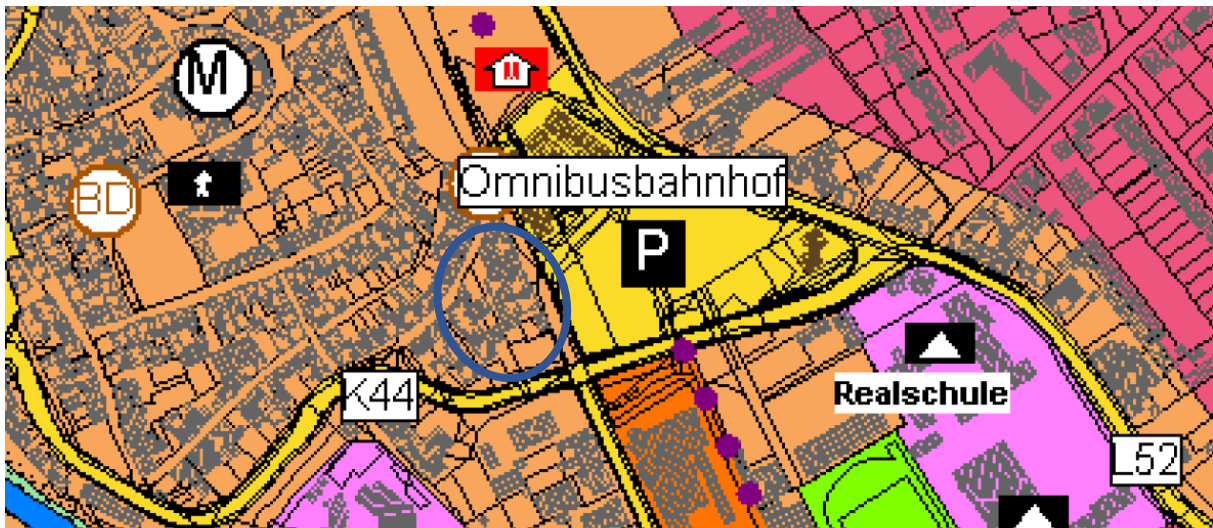


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich (2006) mit Plangebiet

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich (2006) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

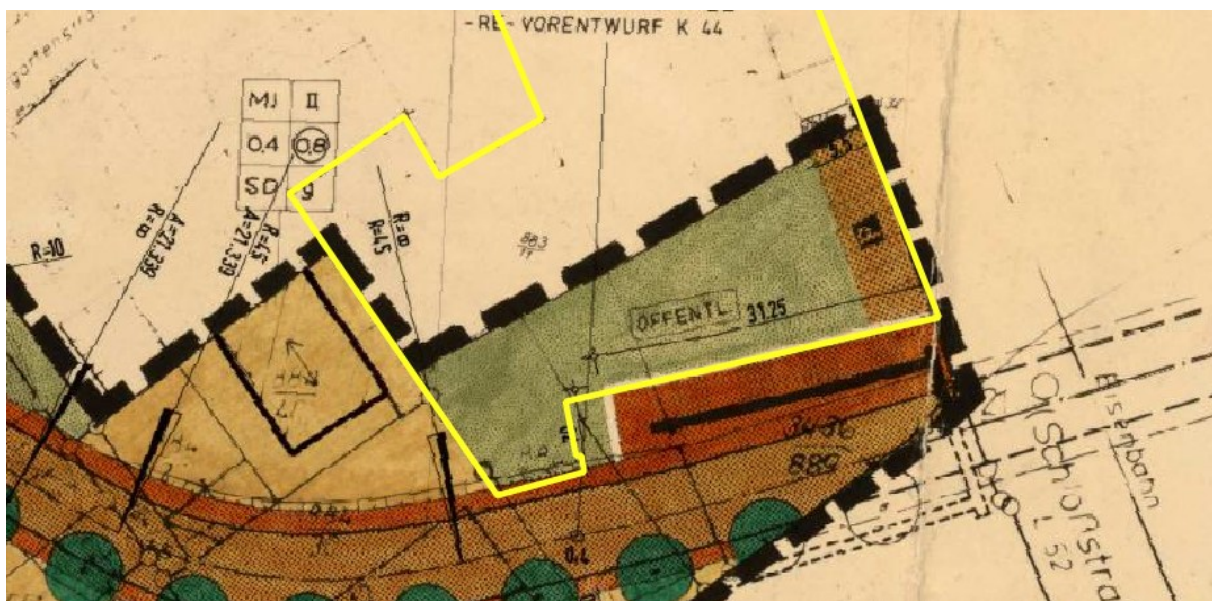


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan W-27-00 „Ohling-Schweiz“ (1992)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Planverfahrens schneidet in seinem südlichen Teil den Bebauungsplan W-27-00 „Ohling-Schweiz“ der Stadt Wittlich aus dem Jahr 1992, der den Bereich als öffentliche Grünfläche und Parkplatz darstellt. Die Parkplätze wurden nie umgesetzt und die öffentliche Grünfläche wird derzeit als private Garten- und Grünfläche genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung getragen. Ebenso bleiben die Grundsätze des Flächennutzungsplans erhalten.

3.2. Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen:

- Natura 2000 Gebiete
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparks oder nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Naturparke gemäß (§ 27 BNatSchG)
- Naturdenkmale gemäß (§ 28 BNatSchG)
- geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete

3.3. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Laut Biotopkataster (LANIS Rheinland-Pfalz, Abruf April 2025) befinden sich in dem Plangebiet keine biotopkartierten Flächen, keine Biotopkomplexe oder nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG pauschal geschützte Biotope.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befand sich ursprünglich eine steil nach Westen geneigte Wiesenfläche (vgl. Abbildung 4), die im Übergang zur bestehenden Bebauung mit Sträuchern sowie zwei Laubbäumen bewachsen war. Im Zuge erster vorbereitender Maßnahmen wurden die Gehölzstrukturen inzwischen weitgehend entfernt, sodass sich die Fläche derzeit überwiegend als offenliegende, teilweise geräumte Grünfläche darstellt.

Im westlichen und rückwärtigen Bereich des Gebäudekomplexes haben sich teilweise noch Gehölzstrukturen erhalten. Hier finden sich einzelne Holundersträucher, größere Bereiche mit dichtem Efeubewuchs an Fassaden sowie einzelne Laubgehölze. Die Vegetation ist insgesamt durch einen eher ruderal geprägten Charakter gekennzeichnet und steht im Zusammenhang mit der langjährigen Nichtnutzung und dem zunehmenden Verfall der angrenzenden Gebäude.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets befindet sich zudem ein weiteres Wohngebäude mit zugehörigem privatem Ziergarten. Dieser Gartenbereich weist eine gepflegte Vegetationsstruktur auf und hebt sich hinsichtlich Nutzung und Gestaltung deutlich von den überwiegend brachliegenden und ruderal geprägten Flächen im übrigen Plangebiet ab.

Auf Grund der innerstädtischen Lage, der direkten Nähe zur Schloßstraße und Gerberstraße sowie durch intensive private Nutzung kommt den vorhandenen Grünstrukturen nur eine geringe bio-ökologische Wertigkeit oder Funktion als Lebensraum und Nahrungsquelle im Biotopverbund zu. Lediglich die vereinzelt Gehölze im Gartenbereich und der dichte Efeubewuchs bieten entsprechende Biotopstrukturen für heimische Tierarten (vgl. 3.4.).



Abbildung 4: Wiesenfläche an der Gerberstraße (links), Efeubewuchs (rechts) (Fotos: Planung1, 2026)

3.4. Vorkommen und Bestand geschützter Arten

Für das Planvorhaben wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten¹ erstellt. Ziel war es, mögliche Lebensstätten geschützter Tierarten im Zusammenhang mit dem geplanten Abbruch und Neubebauung der betroffenen Grundstücke entlang der Schloßstraße zu identifizieren und zu bewerten. Die Untersuchung erfolgte am 3. April 2025 bei günstigen Wetterbedingungen. Die Gebäude befinden sich größtenteils in leerstehendem oder marodem Zustand. Einige

¹ Artenschutzrechtliches Gutachten, Markus Thies, 08.04.2025

Bereiche, insbesondere Keller und Dachböden, bieten potenzielle Rückzugsorte für wildlebende Tiere.

Bei der Kontrolle wurden keine Hinweise auf aktuell genutzte Fledermausquartiere festgestellt. Dennoch bestehen in den Kellerräumen der Gebäude Nr. 12 und Nr. 14 geeignete Bedingungen für eine winterliche Nutzung durch Fledermäuse, insbesondere in Hohlkammerdecken und feuchten, frostfreien Bereichen. Aus diesem Grund dürfen Bau- oder Abbrucharbeiten in diesen Bereichen zwischen November und April nur nach vorheriger fachlicher Kontrolle durchgeführt werden. Der Dachboden des ehemaligen Hotels in Haus Nr. 12 ist durch zahlreiche Öffnungen sehr zugig und daher für Fledermäuse eher ungeeignet. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere diesen Bereich kurzfristig aufsuchen.

Im Hinblick auf Vögel wurde im Dachboden von Haus Nr. 12 altes Nistmaterial von Dohlen und Tauben gefunden. Eine Dohle wurde zudem mehrfach auf dem Dach beobachtet, was auf eine mögliche Brut in den Schornsteinen hindeutet. Im Keller von Haus Nr. 14 befindet sich ein altes Rauchschwabennest, das jedoch seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt wurde. In und um das Gebäude Nr. 18 wurde dichter Efeubewuchs festgestellt, der vor allem für Haussperlinge, Amseln und andere häufige Stadtvögel als Schlaf- oder Brutplatz geeignet ist. Im Bereich des südlichen Wohngebäudes befinden sich einige Gehölze im privat genutzten Garten, die Brutplätze für verschiedene Vogelarten bieten könnten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der geplante Rückbau und Neubau grundsätzlich möglich, sofern bestimmte Maßnahmen eingehalten werden. So sollten alle Fenster in den leerstehenden Gebäuden vor Beginn der Brutzeit verschlossen werden, um das Einfliegen von Vögeln zu verhindern. Offene Spalten und mögliche Einflugöffnungen, insbesondere an der Traufe und in Kaminen, sind ebenfalls zu sichern. Arbeiten an den Schornsteinen von Haus Nr. 12 sollten außerhalb der Brutzeit der Dohle erfolgen, also nicht zwischen Anfang April und Ende Juli. Auch vor Sommerarbeiten an der Außenwand zur Straße Im Tiergarten müssen vorhandene Spalten auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse überprüft werden. Um den Verlust potenzieller Brutplätze auszugleichen, wird die Anbringung von Ersatzquartieren empfohlen, darunter zwei Dohlenkästen sowie ein Sperlingshotel und zwei Halbhöhlen für andere Vogelarten. Als geeigneter Ort für diese Maßnahmen wird die nahegelegene Unterführung genannt.

Insgesamt ergibt sich aus dem Gutachten, dass der geplante Abbruch und Neubau mit dem Artenschutz vereinbar ist, wenn die empfohlenen zeitlichen Einschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden.

3.5. Boden

Im Wittlicher Stadtgebiet haben sich Regosole aus flachem lössarmem Lehm (Holozän) über kiesführendem Fluviallehm (Quartär) über tiefem Fluvialsandkies (Pleistozän) entwickelt. Die Böden weisen ein mittleres Wasserspeichungsvermögen mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt aus. Durch die Bebauung im Plangebiet sind die Böden fast vollständig versiegelt. Daher kommt dem Schutzgut Boden auf Grund der Störung seiner natürlichen Struktur und Funktion keine Schutzwürdigkeit zu.

3.6. Radon

Das Plangebiet liegt gemäß geologischer Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz innerhalb eines Bereiches, in dem ein Radonpotential von 31,4 bzw. eine Radonkonzentration von 42,6 kBq/m³ zu erwarten sind.

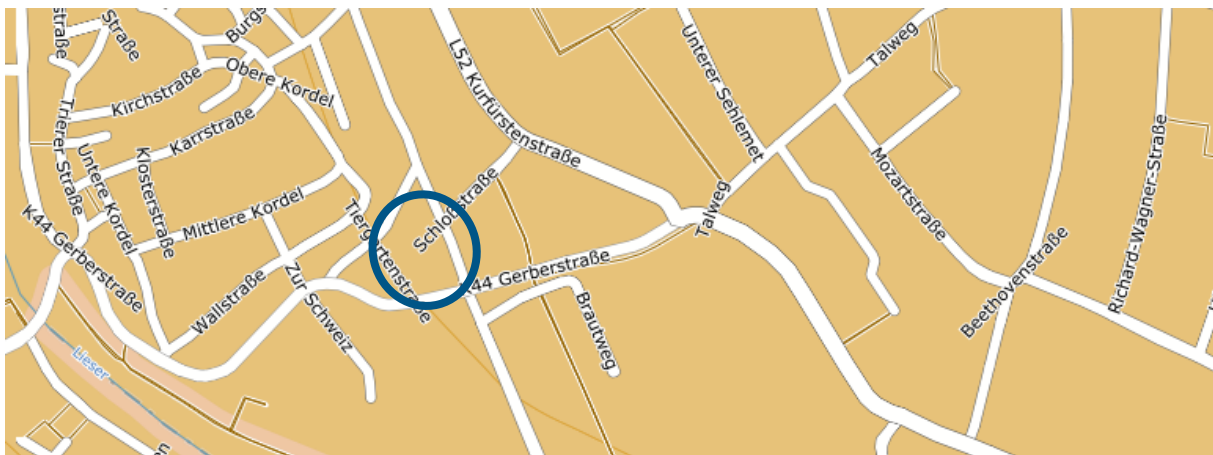


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, abgerufen Oktober 2023)

Da aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen kleinräumig deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten können, wird empfohlen, Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen. Neubauten sollten von vornherein so geplant werden, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

3.7. Wasser

Durch die nahezu vollständige Flächenversiegelung im Plangebiet - bis auf die Wiesenfläche im südlichen Teil - kommt es zu einer Beeinträchtigung des Wasserkreislaufes und damit verbunden zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Gleichzeitig ist der Oberflächenabfluss durch den Verlust des Bodens als natürlicher Retentionskörper deutlich erhöht. Dem oberflächennahen Grundwasservorkommen kommt somit nur eine sehr geringe Bedeutung zu.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene natürliche Gewässer ist die südlich in einer Entfernung von ungefähr 200 m fließende Lieser. Für das Plangebiet sind keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereiche bekannt.

3.8. Starkregen

Laut Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI7, 1 Std.) vor allem im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich des privaten Gartens und der Stichstraße der Tiergartenstraße mit Wassertiefen von 5 bis 50 cm zu rechnen. Dies sollte bei der Neuplanung der Gebäude beachtet werden.

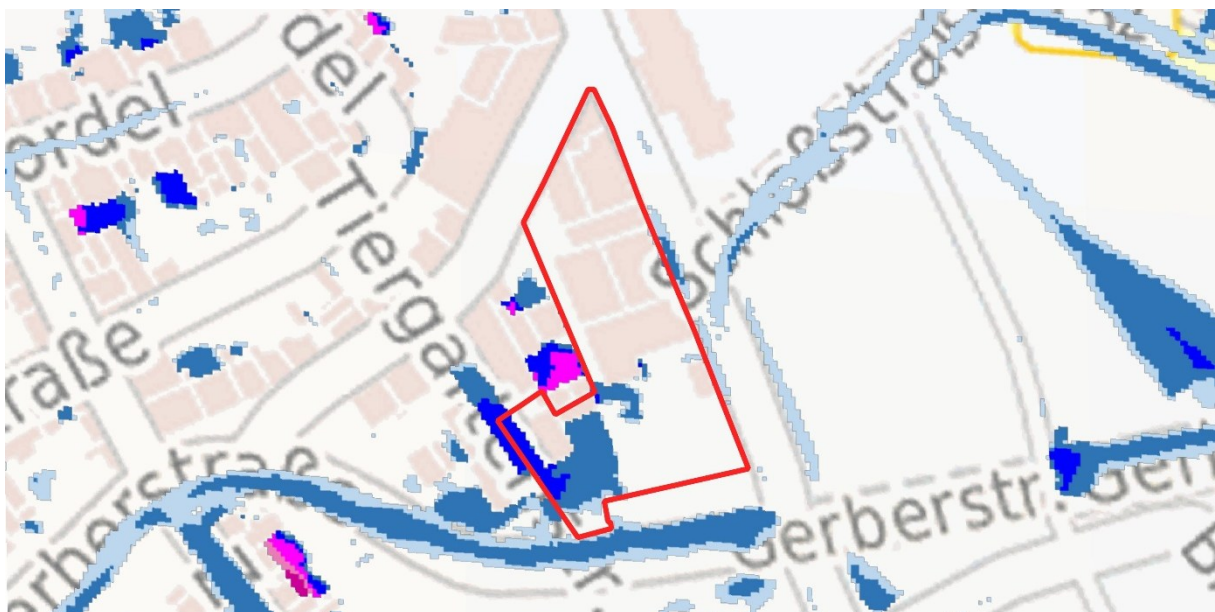


Abbildung 6: Sturzflutgefahrenkarte - außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI7, 1 Std.)

3.9. Klima, Luft

Die Wittlicher Senke ist ein klimatischer Gunstraum, der durch ein maritim-kontinentales Übergangsklima geprägt ist, was sich vor allem in der Jahresdurchschnittstemperatur von ca.

9,4 °C ausdrückt. Aufgrund der Lee-Lage zur Moseleifel fallen nur etwa 650 mm Niederschlag. Dabei liegt das Niederschlagsmaximum in den Sommermonaten Juni bis August. Es treten überwiegend Winde aus südwestlichen und nordöstlichen Richtungen auf. Durch die ausgeprägte Beckenlage herrscht natürlicherweise ein Belastungsklima mit hohen Sommertemperaturen und einer ausgeprägten Schwülebelastung vor. Die typischen windschwachen Wetterlagen fördern vor allem in Bereichen mit hoher Siedlungs- und Industriedichte die Anreicherung von Luftschadstoffen.

Das Lokalklima des Plangebietes wird durch die wärmeemittierenden Versiegelungsflächen gekennzeichnet. Die wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen dienen nur marginal der Frischluftproduktion.

Das Plangebiet gehört laut LEP IV zu einem klimaökologischen Ausgleichsraum mit entsprechenden Luftaustauschbahnen. Da die Fläche jedoch bereits bebaut und überprägt ist, hat die Planung auf die Schutzgutthematik keinen Einfluss.

3.10. Immissionsschutz

Durch die angestrebte Nachverdichtung wird es zu zusätzlichen Verkehrsbewegungen kommen, die sich aus Wohnnutzung, Gewerbe, Besucher- und Lieferverkehr zusammensetzen. Das erstellte Verkehrsgutachten² kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrsbelastungen zwar lokal zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsströme führen können, jedoch keine wesentlichen Verschlechterungen der Verkehrsqualität oder des Verkehrsablaufs im umliegenden Straßennetz zu erwarten sind.

Die schalltechnische Untersuchung³ zeigt, dass insbesondere im Nahbereich der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts teilweise überschritten werden, sodass von einer bestehenden Vorbelastung auszugehen ist. Mit zunehmendem Abstand zu diesen Verkehrsachsen nehmen die Geräuscheinwirkungen jedoch deutlich ab, wodurch in den rückwärtigen Bereichen die maßgeblichen Richtwerte überwiegend eingehalten werden können. Die von umliegenden gewerblichen Nutzungen ausgehenden Geräusche liegen insgesamt innerhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte und Maximalpegel gemäß TA Lärm. Auf Grundlage der ermittelten Außenlärmpegel wurden

² Verkehrsuntersuchung zum BV Schloßstraße in Wittlich, ISG Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH, Neuss, 23.02.2026

³ Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan W-87-00 „Schloßstraße“ in Wittlich, Graner+Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach, 13.04.2026

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgelegt, die als Basis für entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum baulichen Schallschutz dienen. Hierzu zählen insbesondere Empfehlungen zur schallgedämmten Lüftung von Schlafräumen sowie zur geeigneten Anordnung von schutzbedürftigen Nutzungen und Außenwohnbereichen. Die durch zusätzliche Verkehre verursachten Pegelerhöhungen fallen mit maximal etwa 1 dB sehr gering aus und sind akustisch kaum wahrnehmbar. Insgesamt ergeben sich unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Während der Bau-/Sanierungsphase kann es temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und vermehrten Störungen durch Lärm, Staub und Abgase kommen.

3.11. Landschaftsbild

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes hat die Planung keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werden keine Landschaft dominierende Elemente entfernt oder durch Festsetzungen zugelassen.

Das Gebäudeensemble prägt seit Jahrzehnten mit seinem vorzugsweise im Historismus und Jugendstil gehaltenen Baustil das Erscheinungsbild der Schloßstraße gegenüber dem alten Bahnhof und dem Viehmarktplatz. Auf Grund des langjährigen Leerstandes der meisten Gebäude bzw. Gebäudeteile verschlimmert sich der Zustand der Bausubstanz zunehmend, sodass aktuell einige der Fassaden abgestützt werden müssen. Lediglich das Wohnhaus an der linken Seite der Häuserzeile ist noch bewohnt. Eine Spielothek und eine Gaststätte nutzen aktuell noch Räume in dem Ensemble.

Durch einen Teilabriss und Neubau sowie durch den angestrebten Erhalt der historischen Fassaden wird das städtebauliche Erscheinungsbild für diesen Bereich der Stadt Wittlich künftig deutlich aufgewertet.



Abbildung 7: Gebäudefassade des Plangebietes (Panorama Foto: Planung1, 2025)

4. Landespflegerische Maßnahmen

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf eine Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Dennoch sind, als Ergebnis des vorliegenden Fachbeitrags Umweltbelange, aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen zu formulieren, die als Maßnahmen-Vorschläge für die weitere städtebauliche Planung des Gebiets dienen sollen:

Baufeldräumung

Sind Gehölze zu roden, muss dies gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar des nachfolgenden Jahres erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Individuenschutz sind zu beachten.

Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertragende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

Artenschutz

Um den Verlust potenzieller Brutplätze auszugleichen, wird die Anbringung von Ersatzquartieren empfohlen, darunter zwei Dohlenkästen sowie ein Sperlingshotel und zwei Halbhöhlen für andere Vogelarten. Als geeigneter Ort für diese Maßnahmen wird die nahegelegene Unterführung genannt.

Klimaschutz

Zusätzlich zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten alle technischen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die maximale Energieeffizienz der Gebäude zu erreichen.

Dachbegrünung

Flachdächer sollten begrünt werden. Zu verwenden ist dabei mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von ca. 6-10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wartungswege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).

Stellplatzbegrünung

Für jeweils vier zusammenhängende, oberirdische und nicht überbaute oder überdachte Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum [3xv, Stammumfang 18-20 cm] im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu pflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.“

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Eine Gestaltung der nicht überbauten und nicht als Zuwegung genutzte Flächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie z.B. Kies, Splitt, Schotter o.ä. sollte nicht zulässig sein.

Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein Radonpotential (31,4) bzw. eine erhöhte Radonkonzentration (42,6 kBq/m³) zu erwarten sind.

Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Kleinräumig können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Daher wird empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen. Es wird weiterhin empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Baugrund

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten. Die Baugrunduntersuchungen sind gemäß GeolDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.

Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen wird hingewiesen.

Abfall / Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich geruchliche Auffälligkeiten, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder zu entsorgen.

Grundwasserschutz

Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Grundwasserdeckschichten nicht zu beeinträchtigen sowie Vorsorgemaßnahmen einzuleiten, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen und sonstigen Schadstoffen in Boden, Grund- und Oberflächenwasser zu vermeiden.

Starkregen

Auf Grund der ausgewiesenen Sturzfluten bei Starkregeneignissen, sollten entsprechende Maßnahmen zum Schutz an den Gebäuden getroffen werden.

Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm werden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. In den entsprechenden Bereichen sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz einzuhalten. Für Schlafräume sind

schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern erforderlich ist. Schutzbedürftige Nutzungen sowie Außenwohnbereiche sind möglichst lärmabgewandt anzuordnen.

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort, die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier) anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung oder der Stadtverwaltung erfolgen.

5. Fazit

Mit dem Bebauungsplan W-87-00 „Schloßstraße“ beabsichtigt die Stadt Wittlich, ein zentral gelegenes, städtebaulich untergenutztes Areal einer geordneten und nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen. Ziel ist es, die derzeit überwiegend leerstehenden und baulich teils maroden Gebäude durch einen modernen Gebäudekomplex zu ersetzen, wobei die historisch geprägten Fassaden an der Schloßstraße erhalten bleiben sollen.

Auch ohne das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB und ohne anzuwendende Eingriffsregelung wurden die planungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit dem vorliegenden Fachbeitrag Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Im vorliegenden Fachbeitrag wurden sämtliche relevanten Schutzgüter – insbesondere Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Immissionsschutz – geprüft und bewertet. Es liegen keine nach BNatSchG oder europäischem Recht geschützten Flächen innerhalb oder im direkten Umfeld des Plangebiets. Auch artenschutzrechtlich

bestehen keine unüberwindbaren Hinderungsgründe. Die empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des § 44 BNatSchG.

Die vorhandene Flächenversiegelung führt zu einer geringen Relevanz des Schutzguts Boden; oberflächennahe Gewässer oder Überschwemmungsbereiche sind nicht betroffen. Hinsichtlich möglicher Radonbelastungen bestehen Empfehlungen zur projektspezifischen Messung und baulichen Vorsorge gemäß §§ 123 ff. StrlSchG.

Auf Grundlage der ermittelten Außenlärmpegel wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgelegt, aus denen sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie Empfehlungen zur schallgedämmten Lüftung von Schlafräumen und zur Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen und Außenwohnbereiche ableiten.

Auch unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und klimatischen Aspekte kann festgestellt werden, dass durch die geplante Maßnahme keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die geplante städtebauliche Aufwertung steht zudem im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, des Flächennutzungsplans sowie der nachhaltigen Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Insgesamt wird das Vorhaben aus umweltfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht als vertretbar eingestuft. Bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen bestehen gegen die Umsetzung des Bebauungsplans keine Bedenken.