

Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“

Zusammenstellung der Stellungnahmen und Anregungen

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

vom 02.01.2023 bis 06.02.2023

Stand: 03.04.2023

Stellungnahmen und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Postfach 1420, 54504 Wittlich (Schreiben vom 31.01.2023)</p> <p>Mit Schreiben vom 20.12.2022 wurde die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich in o. a. Angelegenheit erneut am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Auf die Stellungnahme des vorbeugenden Brandschutzes verweise ich ausdrücklich. Nach wie vor bestehen von der Brandschutzdienststelle bereits in früheren Stellungnahmen aufgezeigte Defizite im Bereich der baulichen Rettungswege, die vor Einreichung der Bauantragsunterlagen umfangreiche Umplanungen erfordern.</p> <p>Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungspläne gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Ein solcher Bebauungsplan gem. § 12 BauGB besteht aus dem Bebauungsplan (BPlan) selbst, einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag. Alle drei Bestandteile müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein.</p> <p>In einem VEP werden das Vorhaben sowie die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer</p>	<p>Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt nicht den angesprochenen Bauantrag, sondern regelt den städtebaulichen Rahmen für das geplante Vorhaben. Für die städtebaulichen Belange ist letztlich im Wesentlichen die Kubatur des Vorhabens und dessen Außenwirkung relevant. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführt. Es bleibt somit Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, das durch die vorliegende Bauleitplanung nicht ersetzt wird, die Belange des Brandschutzes abschließend zu prüfen und die Einhaltung der geltenden Anforderungen u.a. an Fluchtwege sicher zu stellen. Über die Umplanungen der Tiefgaragenzufahrt hinaus, die Gegenstand der erneuten Offenlage waren, ist nicht zu erwarten, dass sich brandschutztechnische Anpassungen der Gebäudeplanung im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. des Bauantrages relevant auf die durch den Bebauungsplan definierten städtebaulichen Rahmenbedingungen auswirken werden.</p> <p>Dass die Bestandteile eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widerspruchsfrei sein müssen, ist unbestritten. Alle drei Bestandteile können jedoch entsprechend ihrem speziellen Zweck unterschiedliche Darstellungen und Regelungen enthalten, die aufeinander abgestimmt sind.</p> <p>Die Aufgabe des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplanes ist letztlich</p>

städtebaulich relevanten Parameter festgesetzt. Er wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Hinweis auf der Planurkunde, dass zu dem vorhabenbezogenen BPlan ein „separater VEP gehört“ ist dahingehend zu ändern, dass der VEP normativer Bestandteil des vorhabenbezogenen BPlans ist. Grundsätzlich soll der VEP das konkrete Vorhaben in allen Einzelheiten darstellen. Die Rechtsprechung lässt jedoch eine gewisse „Unschärfe“ zu, so dass der „Nichtverbindlichkeitshinweis“ auf der Planurkunde des VEP als zulässig angesehen wird.

Der Stadt Wittlich wird jedoch empfohlen, im ebenfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag die zu erfüllenden Mindestanforderungen an den VEP deutlich vertraglich zu fixieren. In diesem Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, ist weiterhin die fristgebundene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen zu bestimmen sowie festzustellen, dass bei einer nicht fristgerechten Umsetzung der Bebauungsplan aufgehoben wird.

Die nunmehr geänderten textlichen Festsetzungen finden sich nicht in der Begründung wieder, so dass dazu eine Stellungnahme meinerseits nicht erfolgen kann.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung muss gemäß § 44 Abs. 5 BauGB einen Hinweis auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB enthalten. Außerdem ist auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung hinzuweisen.

Nach erfolgter Bekanntmachung bitte ich, uns eine Ausfertigung des kompletten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu überlassen. Ich wäre dankbar, wenn wir den Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung

soweit als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bindend und verbindlich, sowie dies, wie ausgeführt, die städtebaulich relevanten Parameter betrifft. Das gilt z.B. nicht für die Raumaufteilungen im Inneren des Gebäudes. Ein entsprechender Hinweis dazu ist im VEP enthalten. Zudem bestimmt der vom Vorhabenträger erstellte VEP nicht abschließend die Zulässigkeit des Vorhabens. Dazu werden im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die seitens des Stadtrates als Träger der Planungshoheit bestimmt und beschlossen werden. Ungeachtet dessen wird der Hinweis im VEP der Anregung folgend ergänzt:

„Der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist normativer Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.“

Die Empfehlung, Mindestanforderungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des Vorhabens im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln, wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag und dessen Unterzeichnung durch den Vorhabenträger sind selbstverständlich Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Die getroffenen Festsetzungen werden in der Begründung hinreichend und angemessen erläutert. In der Begründung zur erneuten Offenlage wurde darauf verzichtet, Änderungen gegenüber dem vorherigen Planungsschritt gesondert zu kennzeichnen und diese zum alleinigen Gegenstand der erneuten Offenlage zu machen, da sich die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf zahlreiche Inhalte und Formulierungen der Begründung auswirken und diese nicht eindeutig und zweckmäßig abgrenzbar sind.

Die genannten Anforderungen an die Bekanntmachung werden seitens der Verwaltung beachtet.

Die abschließenden Unterlagen werden, wie gewünscht, sowohl in einer gedruckten Ausfertigung als auch in digitaler Form seitens der Verwaltung zur Verfügung gestellt.

zusätzlich als Datensatz zur Nutzung in den Geographischen Informationssystemen erhalten könnten.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme:

Die Stadt Wittlich möchte den o.g. Bebauungsplan erlassen und gibt die angepassten Unterlagen in die erneute Offenlage. Hinsichtlich der geänderten Punkte bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Zur Kenntnis

Brandschutztechnische Stellungnahme:

Zwischenzeitlich wurden die Antragsunterlagen angepasst, im Hinblick auf die Anlieferung und die Zugänglichkeit der Großgarage, sodass keine generellen Bedenken mehr gegen die Planung bestehen.

Zur Kenntnis

Allerdings bestehen die von der Brandschutzdienststelle aufgezeigten Defizite im Bereich der baulichen Rettungswege (vgl. brandschutztechnische Stellungnahme, Az. 22-52112-2022/023 vom 20.01.2022) größtenteils noch immer. Die Entwurfspläne wurden offenbar diesbezüglich nicht überarbeitet, sodass vor Einreichen der zukünftigen Bauantragsunterlagen umfangreiche Umplanungen im Bereich der baulichen Rettungswege erforderlich sind. In die weiteren Planungsphasen muss daher umgehend ein Sachverständigenbüro für baulichen Brandschutz involviert werden, damit die Entwurfspläne zeitnah angepasst werden können. Es wird unterstellt, dass die Rettungswege für den Hotelkomplex mit Tagungsräumen und Supermarkt überwiegend baulich sichergestellt werden, weil die angenommenen Nutzerzahlen die Einsatzgrenzen von Rettungsgeräten der Feuerwehr deutlich überschreiten werden. Aufgrund des Umfangs der geplanten Bebauung, wird eine Löschwasserversorgung von bis zu 1.600 l/min über eine Dauer von 2 Stunden als erforderlich angesehen. Es sollte mit der Stadt Wittlich, als Träger der Wasserversorgung, abgestimmt werden, ob diese Löschwassermenge über das öffentliche Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu den Belangen des Brandschutzes bleibt nochmals festzuhalten:

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt nicht den angesprochenen Bauantrag, sondern regelt den städtebaulichen Rahmen für das geplante Vorhaben. Für die städtebaulichen Belange ist letztlich nur die Kubatur des Vorhabens und dessen Außenwirkung relevant. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführt. Es bleibt somit Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, das durch die vorliegende Bauleitplanung nicht ersetzt wird, die Belange des Brandschutzes abschließend zu prüfen und die Einhaltung der geltenden Anforderungen u.a. an Fluchtwege sicher zu stellen. Über die Umplanungen der Tiefgaragenzufahrt hinaus, die Gegenstand der erneuten Offenlage waren, ist nicht zu erwarten, dass sich brandschutztechnische Anpassungen der Gebäudeplanung im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. des Bauantrages relevant auf die durch den Bebauungsplan definierten städtebaulichen Rahmenbedingungen auswirken werden.

Beschlussempfehlung 1:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

2. Polizeipräsidium Trier, Polizeiinspektion Wittlich, Schloßstraße 28, 54516 Wittlich
 (Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

5. **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

6. **SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

8. **Landesbetrieb Mobilität Trier, Dasbachstraße 15 c, 54292 Trier**
(Schreiben vom 15.02.2023)

In der Angelegenheit haben wir bereits mit Schreiben vom 27.01.2022 eine Stellungnahme abgegeben, deren Inhalt weiterhin gültig ist.

Die Stellungnahme aus der ersten Offenlage wurde bereits im Rahmen der Abwägung durch den Stadtrat am 13.10.2022 unter Nummer 8 behandelt. Ergebnis war eine Optimierung der Zufahrt zur Anlieferung und Tiefgarage, die u.a. Gegenstand der vorliegenden erneuten Offenlage war. Damit wurden die im Schreiben zur ersten Offenlage vorgetragenen Anregungen angemessen und planungsgerecht berücksichtigt. Konkrete Anregungen zu diesen Änderungen werden nicht vorgetragen, so dass davon auszugehen ist, dass die Belange des Landesbetriebes Mobilität nunmehr hinreichend berücksichtigt sind.

Beschlussempfehlung 2:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

10. **Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel - Gutachterausschuss - Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues**
(Schreiben vom 07.02.2023)

Von unserer Seite werden keine Bedenken mehr vorgebracht.

Zur Kenntnis

17. **Zweckverband Wasserversorgung, Eifel-Mosel, Max-Planck-Straße 13, 54516 Wittlich**
(Schreiben vom 21.12.2022)

Im Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ in der Stadt Wittlich, betreibt der Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel keine Anlagen und Leitungen.

Zur Kenntnis

20. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schillerstraße 44 - Erthaler Hof, 55116 Mainz**
(Schreiben vom 25.01.2023)

Vielen Dank für Ihre Mail vom 20.12.2022.

Mit Bezug auf die Mail von Herrn Schüler-Beigang an Sie vom 08.08.2022 – welche auch im Begründungsschreiben wiedergegeben wird – kann ich Ihnen mitteilen, dass wir zu den aktuellen Planungen keine denkmalpflegerischen Einwände erheben und etwaige Bedenken aufgrund der letzten Planänderungen zurückstellen.

Zur Kenntnis

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.

21. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Weimarer Allee 1, 54290 Trier
(Schreiben vom 03.02.2023)

Bei im Vorfeld der Planung im Juli 2019 durchgeführten archäologischen Sondagen konnten wir im Plangebiet keine archäologischen Funde feststellen.

Zur Kenntnis

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde weiterhin besteht (§§ 16–19 DSchG RLP), da trotz des negativen Sondagebefunds nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodeneingriffen Funde zum Vorschein kommen, weil der Oberboden im Plangebiet bei den Sondagen nicht flächig geöffnet werden konnte.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

22. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

23. Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

**24. Handwerkskammer Trier, Postfach 4370,
54233 Trier**

(Schreiben vom 10.01.2023)

Bezugnehmend auf Ihre vorgenannte E-Mail teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o.g. Vorhaben unsererseits kein Bedenken erhoben werden.

Zur Kenntnis

25. Industrie- und Handelskammer Trier, Postfach 22 40, 54212 Trier

(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

29. Vodafone Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier

(2 Schreiben vom 06.02.2023)

a)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.12.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Zur Kenntnis

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen: Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

b)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.12.2022.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 1590449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Zur Kenntnis

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

32. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Mitte PTI 14, Bauleitplanung, Polcherstraße 15-19, 56727 Mayen
(Schreiben vom 23.12.2022)

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren dritter entgegen zunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur Kenntnis

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

33. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Eurener Straße 33, 54294 Trier
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

34. Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

35. Amprion GmbH, Abt. GT-B-LB, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
(Schreiben vom 06.01.2023)

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Zur Kenntnis

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

36. SWT Stadtwerke Trier, Versorgungs-GmbH, Ostallee 7-13, 54290 Trier
(Schreiben vom 03.02.2023)

Gegen den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ bestehen seitens der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH generell keine Bedenken.

Zur Kenntnis

Entlang der Grundstücksgrenze in der Kurfürstenstraße verläuft eine Gasmitteldruckleitung. Hierauf ist bei der Bauausführung (Herstellung der Baugrube für die Tiefgarage) zu achten bzw. die Leitung zu sichern.

Aktuelle und detaillierte Informationen über Lage und Umfang vorhandener Leitungen können über unsere Online-Planauskunft unter www.swt.de Netz-Netzauskunft angefordert werden.

37. Creos Deutschland GmbH, Am Zunderbaum 9, 66424 Saarbrücken
(Schreiben vom 21.12.2022)

Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen.

Zur Kenntnis

Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:

- Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)
- Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)
- Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)
- Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)
- Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich **keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen** vorhanden sind.

**38. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH,
Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein**
(Schreiben vom 21.12.2022)

Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:

Zur Kenntnis

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat Infra I3 TÖB
Fontainengraben 200
53123 Bonn.
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

**39 Inexio Informationstechnologie und Tele-
kommunikation KGaA, Am Saarlarm 1,
66740 Saarlouis**
(Schreiben vom 20.12.2022)

Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.

Zur Kenntnis

Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "<https://plan-auskunft.inexio.net>" zur Verfügung.

**43 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-
Land, Kurfürstenstraße 1, 54516 Wittlich**
(Schreiben vom)

Keine Stellungnahme abgegeben

51. Stadtwerke
(Schreiben vom 02.02.2023)

Die geänderten oder ergänzen Teile tangieren nicht die Belange der Stadtwerke.

Zur Kenntnis

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2. BauGB sind folgende Stellungnahmen und Anregungen eingegangen:

A Scheiben vom 02.02.2023

Betrifft: Fristgemäße elektronische Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB
zu "Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00 "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" laut Bekanntmachung vom 13.12.2022 in der Wittlicher Rundschau Nr. 51/52 Sa. 24.12.2022 auf Seite 8 und 9, mit ausdrücklicher Nennung meines Namens - keine Anonymisierung.

Die bisher erfolgte Anonymisierung in dem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren, ist bereits ein Formfehler, der besonders zu prüfen ist.

1.) An die Stadtverwaltung Wittlich - Fachbereich Planung und Bau

1.1. Auch der jetzt offenliegende, geänderte Bebauungsplan-Entwurf, "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" ist immer noch eine städtebauliche Fehlplanung, weil das geplante Hotel an dieser Stelle den derzeitigen Gebäudebestand mit den öffentlichen Parkplätzen unverhältnismäßig in der Nutzung einschränkt und wertmäßig, heute schon erkennbar, erheblichen Schaden zufügt.

Eine städtebauliche Fehlplanung höchsten Grades = heute schon erkennbar, und durch die vielen Änderungen der Ursprungsplanung 2018 bereits zweifelsfrei bewiesen.

2.) Stadtplanung der "besonderen Art" in Wittlich:

2.1. Die Stadtverwaltung Wittlich begründet selbst Zweifel an einer "seriösen" Bauleitplanung mit der anno 2013 bis 2016 dargebotenen "Außenwerbung" durch den Fachbereichsleiter, Zimmer 314, mit dem "Vorsatz: Für Geld bin ich zu allem fähig, sogar zur Arbeit!". siehe Anhang PDF-Datei, ein derartiger "Vorsatz" ist nicht nur für die hiesige Presse eine "Titel-Zeile"; selbst BILD könnte derartiges als Schlagzeile veröffentlichen.

2.2. An den seit 2013 zuständigen Büroleiter der Stadtverwaltung Wittlich, Rainer Stöckicht, stellen sich die Fragen:

hat der Büroleiter den damals öffentlich lesbaren "Vorsatz Für Geld bin ich zu allem fähig, sogar zur Arbeit!" als Büroleiter zuständigkeitshalber - etwa genehmigt? oder - nie gesehen?

Es bleibt bei der in der Stadt Wittlich üblichen Vorgehensweise, bei Anregungen bzw. Schreiben von Privatpersonen deren Name und Anschrift aus Gründen des Datenschutzes nicht zu benennen.

zu 1

Es ist jedem Bürger freigestellt, städtische Planungen persönlich und individuell zu bewerten. Das ist jedoch kein bindender Maßstab und Entscheidungskriterium für den Stadtrat als Träger der Planungshoheit. Aus dem bisherigen Planungsverlauf und den Beteiligungen der Fachbehörden haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die es angemessen und geboten erscheinen lassen, dem Antrag des Vorhabenträgers zu widersprechen und die Umsetzung des Vorhabens anzulehnen bzw. bauleitplanerisch nicht zu ermöglichen.

zu 2

Die Aussagen unter Nummer 2 bedürfen keiner fachlichen Kommentierung und sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.

Ungeachtet dessen sind die Vorwürfe an die Verwaltung als unangemessen und nicht sachlich zurückzuweisen.

2.3. An den seit 2009 zuständigen Bürgermeister Joachim Rodenkirch der Stadt Wittlich, stellen sich die Fragen:

hat der Bürgermeister den damals öffentlich lesbaren "Vorsatz: Für Geld bin ich zu allem fähig, sogar zur Arbeit!" als Chef der Verwaltung etwa genehmigt? Oder - nie gesehen?

2.4. An die Bediensteten der Stadtverwaltung Wittlich: stellen sich die Fragen:

hat niemand von den vielen Bediensteten den damals öffentlich lesbaren "Vorsatz: Für Geld bin ich zu allem fähig, sogar zur Arbeit!" arbeitstäglich nie gesehen und nicht hinterfragt? In dieser wohl jahrelangen "Außerwerbung" sind erhebliche Bedenken/Zweifel an dem Arbeits-"Vorsatz" der "Stadt-Planung" für Besucher und besonders für die Architekten und Städteplaner zu lesen und begründet.

Die Einstufung und Wertung bleibt dabei den Bürgerinnen selbst überlassen.

3.) An die zuständige Dienst- und Rechtsaufsicht der Stadtverwaltung Wittlich; Fachbereich Planung und Bau

3.1. Zu dieser jahrelangen "Offenen" - "Außerwerbung" ist die zuständige Dienst- und Rechtsaufsicht wohl auch gefragt, muss "diese Planungs-Spielregeln" eingehend prüfen.

3.2. Eine übergroße Hotel-Planung an einer Stelle zu planen, die nur zu Lasten des Bestandes und der Umgebung geht, darf bereits - auch von Laien - als Fehlplanung "I. Klasse" eingeschätzt werden.

3.3. Die Planung eines Lebensmittelmarktes im Haus der Jugend ist wohl möglich, aber, ein übergroßes Hotel gehört an eine ganz andere Stelle in Wittlich; > darüber sollte sich der derzeitige Stadtrat einig werden.

4.) Vorhabenbezogener Bebauungsplan W-84-00

Meine fristgemäße elektronische Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB an die Stadtverwaltung Wittlich; Fachbereich Planung und Bau

4.1. Die bisherige Planung mit allen Fehlern, die schon geändert wurden,
> der lange Planungszeitraum seit 2018,
> zeigt in jeder Änderungs-Entscheidung, dass der Stadtrat selbst, mit dieser "Stadt-Planung" wohl nicht immer einverstanden war/ist.

4.2. Ergo - Kein Hotel an dieser Stelle.

4.3. Die jahrelangen Planungen, mit den erkannten Fehlplanungen, belegen bereits, dass es sich insgesamt um eine städtebauliche FEHLPLANUNG des Hotels handelt,

zu 3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes nicht relevant und bedürfen ebenfalls keiner fachlichen Kommentierung.

zu 4

Dass insbesondere bei Planungen eines Vorhabenträgers Entscheidungsprozesse schrittweise erfolgen, wenn es gilt, die in der Regel wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers mit öffentlichen und städtebaulichen Belangen und Anforderungen der Stadt Wittlich als Träger der Planungshoheit in Einklang zu bringen, ist für eine solch komplexe Planung nicht ungewöhnlich. Es zeigt, dass Planungs- und Entscheidungsprozesse nicht unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden, sondern in öffentlichen Sitzungen der Entscheidungsgremien diskutiert und dem Votum der Gremien entsprechend angepasst werden. Das entspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches an eine solche Planung und ist letztlich ein Indiz dafür, dass öffentliche und private Planungsbelange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. Die

- > zu hoch,
- > die Tiefgarage,
- > die bedenklichen gefährlichen Zu- und Abfahrten,
- > besonders der zeitweise Verkehrs-Stopp in der Kurfürstenstraße,
- > die Beifahrer-Einweisungen zum Ein- und Ausfahren der LKWs, usw., usw.

4.4. An den "Planer/Architekten": stellen sich die Fragen:

Wann wird das Cityhotel von dem Lebensmittelmarkt getrennt? wann gibt es eine sachgemäße Städteplanung?

Alle bisherigen Planungen zu dem Cityhotel zeigen, das es sich hier nicht um eine "qualifizierte Städteplanung" handelt, sondern schlicht und einfach um eine Fehlplanung erster Klasse, mit der die Stadtverwaltung Wittlich das "Haus der Jugend" wohl aus den "Füßen" haben möchte.

Vermutlich ist das "Haus der Jugend" der eigentliche "Hinter-Grund" für diese Fehlplanung.

4.5. An den "Investor": stellen sich die Fragen:

> Passen ein "Cityhotel mit einem Lebensmittelmarkt" in einem übergroßen Gebäude überhaupt zusammen ???? ein Hotel ist ein Ort der RUHE, dagegen ist ein Lebensmittelmarkt eine Einrichtung mit bis zu 24 Stunden Lärm.

> Ist das "Cityhotel mit Lebensmittelmarkt" - jetzt schon erkennbar - eine Fehlinvestition ????

Durchführung einer Planung mit dem hiesigen Umfang bedarf ausreichender Zeit. Es ist üblich innerhalb des Bauleitplanverfahrens Änderungen und Anpassungen der Planung vorzunehmen. Das Bauleitplanverfahren dient insbesondere dem Zweck die Planung auf etwaige Einwendungen hin anpassen zu können und geänderten Vorstellungen des Trägers der Planungshoheit oder des Investors Rechnung tragen zu können.

Aus einer Änderung oder Anpassung der Planung während des Verfahrens kann nicht der Rückschluss gezogen werden, dass ein Projekt in Gänze nicht gewollt ist oder es sich um eine Fehlplanung handelt.

Betreffend den Einwand, das Vorhaben sei zu hoch gilt es zu beachten, dass das Vorhaben bereits von sechs auf vier höchstmögliche Vollgeschosse reduziert wurde und sich in Folge dessen an der Höhe des Nachbargebäudes orientiert. Des Weiteren ist die Verortung des Gebäudes zu berücksichtigen. Das Vorhaben befindet sich in der Innenstadt. Der Umstand, dass es zu Verschattungen benachbarter Grundstücke und Gebäude in einer dicht bebauten Innenstadtlage kommt, insbesondere wenn diese in Richtung der Sonneneinwirkung gelegen sind, lässt sich nicht vermeiden.

Aus den Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden lassen sich keine Anhaltspunkte und öffentlichen Belange ableiten, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Dass private Interessen und Bewertungen keinen Vorrang bei Entscheidungsprozessen haben, lässt sich ebenfalls mit den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB begründen.

Bei den Einwendungen unter den Ziff. 4.4 und 4.5 handelt es sich nicht um Einwendungen betreffend bauplanungsrechtliche Aspekte, die im Bauleitplanverfahren abgewogen werden, sondern um Vermutungen die von Seiten des Einwendenden aufgestellt werden, die keinen bauplanungsrechtlichen Bezug haben. Mangels abwägungserheblichen Inhalts ist eine Berücksichtigung obsolet.

5.) Antrag an den Stadtrat Wittlich:

5.1. Die bisherige Planung Cityhotel bitte aufgeben;

> KEIN HOTEL - an dieser Stelle;

> Nur ein Lebensmittelmarkt im Haus der Jugend.

Dann hat die Stadt an dieser Stelle eine Zukunft.

zu 5

Die Forderungen können wiederum fachlich unkommentiert bleiben. Grundsätzlich ist es jedem Bürger freigestellt, Vorhaben nach seinen Vorstellungen umsetzen zu wollen, dazu eine entsprechende Planung vorzulegen, einen Antrag nach § 12 BauGB zu stellen und sich zur Umsetzung seines Vorhabens zu verpflichten.

6.) Auf ein Bürgerbegehren und einen Bürgerentscheid, wie Parkplatz Karrstraße, sollte verzichtet werden können.

zu 6
Die Aussage kann ebenfalls fachlich unkommentiert bleiben.

Wes die Bürger-innen anno 2013 im Rathaus Wittlich sehen konnten, - lesen mussten, unter welchen „Spielregeln/Bedingungen“ - die „Stadtplanung“ läuft, um dann daneben an der Eingangstüre des „Fachbereichs-Leiters“ anzuklopfen?
Abdruck von meinem Handy-Foto am 18.03.2016, 09.41 Uhr, auf der Suche nach den Hochwasserkarten, im öffentlichen Flur-Bereich der Stadtverwaltung Wittlich, Schloßstraße 11, 54516 Wittlich; neben der Eingangstüre zum Fachbereichsleiter:
„Mein Vorsatz 2013 - (2014 handschriftlich) - (2015 handschriftlich)“
„Für Geld bin ich zu allem fähig, sogar zur Arbeit!“
„Fachbereichsleiter Planung und Bau“
Herr Hansen
PS: Die Wertung der öffentlichen Wandbeschriftung liegt ganz allein bei der/dem Betrachter-In.



Beschlussempfehlung 3:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.

B Schreiben vom 06.02.2023

In vorbezeichneter Angelegenheit hat die Stadt Wittlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ erneut im Zeitraum vom 02.01.2023 bis 06.02.2023 öffentlich ausgelegt und darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können. Die angeblich geänderten Teile sollen in den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnungen) und der textlichen Festsetzung farblich gekennzeichnet sein.

Auch im Rahmen der erneuten Offenlage nehmen wir namens und im Auftrag unserer oben

zu 1) - 3) benannten Mandanten zur Planung wie folgt Stellung:

Sämtliche Beanstandungen und Einwendungen im dem vorangegangenen Offenlageverfahren aus unserem Schriftsatz vom 28.02.2022 bleiben weiterhin auch zu den erneut ausgelegten Unterlagen während des Zeitraumes 02.01.2023 bis 06.02.2023 aufrechterhalten. Zur Meidung von Wiederholungen nehmen wir vollinhaltlich Bezug auf unsere Ausführungen im Schriftsatz vom 28.02.2022.

Die Planung genügt nicht den Anforderungen an § 12 BauGB in der aktuellen Fassung. Es wurde eine falsche Verfahrensart angewendet, denn die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegen nach wie vor nicht vor.

Die im Schreiben vom 28.02.2022 vorgetragenen Anregungen und Belange wurde seitens des Stadtrates am 13.10.2022 unter Nummer B behandelt. An den am 13.10.2022 getroffenen Entscheidungen, insbesondere die Planungen für das Vorhaben fortzuführen, wird weiterhin festgehalten. Auf die Ausführungen der Sitzungsvorlage zur Stadtratssitzung am 13.10.2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Es gibt aus der Beteiligung der Fachbehörden keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegende Planung nicht die Voraussetzungen und Anforderungen an ein Verfahren nach § 12 BauGB erfüllt. Es wurde sogar in dem zunächst als Angebotsbebauungsplan begonnenen Verfahren sowohl seitens der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich als auch seitens von Privatpersonen beauftragten Juristen angeregt, die Bauleitplanung nach § 12 BauGB als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu betreiben. Dem sind die Entscheidungsgremien der Stadt Wittlich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger gefolgt.

Es gibt ferner ebenso wenig Anhaltspunkte dafür, dass die Voraussetzungen und Anforderungen des angewendeten § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erfüllt sein könnten. Alle dafür erforderlichen Entscheidungshilfen sind in den Planunterlagen enthalten und planerisch berücksichtigt.

Sofern die Einwendung auf die Regelung des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB hindeuten soll, wird nachfolgendes ausgeführt. Der Bebauungsplan schließt in seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich Vorhaben aus, die einer UVP-Pflicht unterliegen, um die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB verbindlich zu wahren. Insofern greifen die vorgetragenen Bedenken zur in der Begründung aufgeführten UVP-Vorprüfung für die bauleitplanerische Entscheidung nicht. Die Vorprüfung in der Begründung dient lediglich einer vorausschauenden/orientierenden Überprüfung, ob es möglich sein kann, das Hotel mit der vorgesehenen Betten- und Zimmeranzahl auszustatten oder diese ggf. verringern zu müssen. Ziffer 18.1.2. und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG machen die UVP-Pflicht und deren Vorprüfung nicht von der Größe des geplanten Bauvorhabens, sondern „lediglich“ von der Anzahl der Gästezimmer und Betten abhängig. Die generelle UVP-Pflicht ab 300 Betten bzw. 200 Gästezimmern wird von dem vorliegenden Vorhaben deutlich unterschritten. Die Werte für eine Vorprüfung mit 100 Betten bzw. 80 Zimmern sollen von dem vorliegenden Vorhaben möglichst überschritten werden. Somit wäre für das Vorhaben eine UVP-

Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Um nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verstoßen, wäre es erforderlich, dass die UVP-Vorprüfung zu dem Ergebnis käme, dass eine UVP-Prüfung nicht erforderlich ist. Um die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu eruieren und mithin Rechtssicherheit zu erlangen, wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft, ob das konkrete Vorhaben, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, mit diesen Festsetzungen korreliert. Mithin war zu prüfen, ob der Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens eingehalten wird. Diese Korrelation ist nach der in der Begründung aufgeführten orientierenden Vorprüfung ausweislich der Ziff. 9 der Begründung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

Es bleibt grundsätzlich Aufgabe der Baugenehmigung, an Hand der beantragten Planung abschließend festzustellen, ob diese einer UVP-Pflicht unterliegt.

Die Planung eines Sondergebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet stellt gesteigerte Anforderungen an die Abwägung der widerstreitenden Belange. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kommt, dabei ein besonderes Gewicht zu, dem hier nicht ausreichend Rechnung getragen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss neben der Planurkunde mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Durchführungsvertrag als weiteres notwendiges Element einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufweisen. Ein solcher ist in den offengelegten Planunterlagen zwar als Dokument ersichtlich. Der vom Vorhabenträger aufzustellende und von ihm zu verantwortende Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach der vom Gesetz vorgegebenen Konzeption essenzielles und unabdingbares Wirksamkeitserfordernis eines - von der Gemeinde zu verantwortenden - vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Es fehlt aber an der Verbindlichkeit und Bestimmtheit des Vorhaben- und Erschließungsplans im Verhältnis zum Bebauungsplan. Den Anforderungen des § 12 BauGB genügt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht. Soweit der Plan als Vorhaben- und Erschließungsplan im Internet veröffentlicht ist, ist nicht ersichtlich, was gegenüber dem Bebauungsplan verbindlich sein soll oder nicht verbindlich sein soll.

Der Vorhabenträger muss mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festlegen, welches Vorhaben er zur Verwirklichung bereit und in

Die allgemeinen Ausführungen zur Zulässigkeit des Nebeneinanders von Sondergebiet und Wohngebieten werden zur Kenntnis genommen. Den hier dargestellten Anforderungen der gegenseitigen Rücksichtnahme und Abwägung der gegenüberstehenden Interessen wurden in der Planung erfüllt.

Zu den Inhalten eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann an dieser Stelle auf die nachfolgend nochmals wiedergegebenen Ausführungen zum Schreiben der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich verwiesen werden:

„Die Aufgabe des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplanes ist letztlich soweit als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bindend und verbindlich, sowie dies, wie ausgeführt, die städtebaulich relevanten Parameter betrifft. Das gilt z.B. nicht für die Raumaufteilungen im Inneren des Gebäudes. Ein entsprechender Hinweis dazu ist im VEP enthalten. Zudem bestimmt der vom Vorhabenträger erstellte VEP nicht abschließend die Zulässigkeit des Vorhabens. Dazu werden im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die seitens des Stadtrates als Träger der Planungshoheit bestimmt und beschlossen werden. Ungeachtet dessen wird der Hinweis im VEP der Anregung folgend ergänzt:

„Der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist normativer Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.“

der Lage ist und dessen Realisierung er sich innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Durch die in diesem Plan enthaltene, verbindliche Beschreibung des Vorhabens begrenzt der Vorhabenträger zugleich den Umfang des erforderlichen Abwägungsmaterials. Welchen verbindlichen Inhalt der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt, kann hier nicht festgestellt werden. Darauf kann aber nicht zwischen Vorhabenträger und Gemeinde einvernehmlich verzichtet werden. Die Anforderungen an das Vorliegen eines verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans und dessen notwendigen Inhalt mit der konkreten Darlegung des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens auf dem Vorhabengebiet sind hier erkennbar nicht erfüllt. Dabei reicht es nicht, ein eigenständiges Dokument zu erstellen, ohne dessen Verbindlichkeit festzulegen.

Es ist nicht ersichtlich, ob der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen identischen Geltungsbereich haben. Wenn ja, wäre eine Verknüpfung von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan herzustellen, was hier nicht der Fall ist (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 08.07.2004 - 1 KN 184.02, BauR 2005, 54, 55). Fehlt es an zwei selbständigen Plänen, muss sich aus Gründen der Normklarheit aus der Planurkunde ergeben, dass sie sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt (BVerwG, Urteil v. 09.02.2017 - 4 C 4.16, ZfBR 2017, 465, Rn. 28; vgl. auch OVG Münster, Urteil v. 03.12.2003- 7a D 42.01.NE, ZfBR 2004, 473, 474).

Die Konzeptanalyse und Zweitmeinung Christie & Co. zu dem Hotelprojekt Cityhotel, Wittlich, vom 20.04.2020, upgedatet auf August 2022, geht davon aus, dass ein Hotelkonzept geboten wird, das Gäste an den Standort bringt, die bisher aufgrund eines nicht vorhandenen Angebotes noch nicht dort sind. Diese Annahme ist nicht richtig, wenn hier auf Geschäftskunden und Tages-/ Veranstaltungskunden abgezielt wird. Denn diese bilden schon seit jeher die Hauptzielgruppe an fünf von sieben Tagen in einer Woche am Industriestandort Wittlich im Hotelbetrieb unseres Mandanten, dem Hotel Vulcano Lindenhof.

Obgleich Christie & Co. das Hotel Vulcano Lindenhof mit 42 Zimmern als das größte Hotel Wittlichs mit dem höchsten Standard in die Betrachtung der Wettbewerber miteinbezieht, geht die Konzeptanalyse fehlerhaft davon aus, dass Gäste mit dem neuen Hotel an den Standort gebracht werden sollen, die bisher

Die Empfehlung, Mindestanforderungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des Vorhabens im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln, wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag und dessen Unterzeichnung durch den Vorhabenträger sind selbstverständlich Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.“

Die Aussagen von Christie & Co. sind aus Sicht des Stadtrates als Träger der Planungshoheit nachvollziehbar und schlüssig. Letztlich wurde auf dieser Basis vom 24.01.2022 bis 28.02.2022 auf Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2021 die Planung öffentlich ausgelegt. Die Entscheidung für ein Hotel an diesem Standort ist letztlich auch nicht Gegenstand der am 13.10.2022 vom Stadtrat beschlossenen erneuten Offenlage. Ungeachtet dessen ist es aus Sicht des Stadtrates und den dazu erfolgten Beschlüssen sehr wohl geboten, die Innenstadt in besonderer Weise zu fördern und die derzeitige „Übergangsnutzung“ des geplanten Standortes als weitgehend unbefestigte und nicht ausgebaute Parkplatz durch eine städtebauliche Planung und ein Vorhaben zu ersetzen, dass dieser zentralen Lage und dem Umfeld gerecht wird. Das Vorhaben ist daher auch nicht ausschließlich auf ein Hotel beschränkt, sondern insbesondere mit der Funktion eines Lebensmittelmarktes zur innerstädtischen Nahversorgung verknüpft. Zudem

aufgrund eines nicht vorhandenen Angebotes noch nicht vor Ort seien. Diese Annahme ist schlichtweg falsch. Denn das 4-Sterne-Haus, Hotel Vulcano Lindenhof, befindet sich auf einer Anhöhe im Süden der Stadt und bietet neben einem Wellnessbereich mit Pool unter anderem einen Ausblick über Wittlich. Das Hotel Vulcano Lindenhof ist das einzige Haus in Wittlich, welches Veranstaltungsflächen anbietet und daher das Angebot, auf das das neue Hotelkonzept zielen soll, schon lange und immer abdeckt.

Mit Blick darauf sind die Gesamteinschätzung und die Standortanalyse fehlerhaft und nicht ausreichend. Die Behauptungen und Feststellungen zu den Auswirkungsszenarien in der Konzeptanalyse, Seite 24, aus 2020 sind durch nichts begründet. Weder im best case noch im worst case. Das neue geplante Vorhaben wird sich negativ auswirken, weil es zu einem Überangebot kommt. Dadurch werden bestehende Betriebe erheblich geschwächt werden. Weil das unter falschen Annahmen zustande gekommene Konzept 2020/2022 die Zielgruppe des Hotels Vulcano Lindenhof anspricht, sind unser Mandanten in besonderem Maße nachteilig durch die Planung betroffen.

Aus dem Update zur Konzeptanalyse zum Hotelprojekt Cityhotel, Wittlich, durch Christie & Co. aus August 2022 werden in Bezug auf die Wettbewerber falsche Annahmen getätigt. Es ist nicht richtig, dass die fünf Betriebe, die dort ansässig sind, darunter auch das Hotel unseres Mandanten, Hotel Vulcano Lindenhof, in keinem unmittelbaren Wettbewerb zu dem neuen Hotelprojekt stünden. Auch ist es nicht richtig ist, dass dieses neue Hotelprojekt konzeptionell vom bestehenden Angebot abweiche und vermehrt andere Zielgruppen anspreche. Richtig ist vielmehr, dass das Hotel Vulcano Lindenhof ein gleich gelagertes Konzept verfolgt, jedenfalls auch insoweit, als dass Geschäftskunden und Tages-/ Veranstaltungskunden vom Konzept des Hotels Vulcano Lindenhof schon immer umfasst sind. Die Konzeptanalyse ist eine Gefälligkeitsanalyse, die hier nicht brauchbar für die Abwägung zugrunde gelegt werden darf.

Den Eingang unserer Einwendungen möchten Sie uns bitte bestätigen und das Abwägungsergebnis bzw. den Satzungsbeschluss mitteilen, falls es nicht zu einer erneuten Offenlage kommt.

werden in zentraler Lage Gastronomie und Veranstaltungsräume geboten, die optimal fußläufig von im unmittelbaren Umfeld liegenden öffentlichen Parkplätzen ÖPNV-Haltestellen erreichbar sind.

Diese wichtigen Belange sprechen eindeutig für ein solches Vorhaben an dieser Stelle.

Ungeachtet dessen sind in den vergangenen Jahren Unterkünfte für Gäste in der Stadt Wittlich weggefallen, die es den heutigen Anforderungen entsprechend zu ersetzen gilt.

Es ist seitens des Stadtrates keinesfalls beabsichtigt, bestehende Beherbergungsunternehmen in ihrem Fortbestand zu gefährden, es kann aber auch nicht Aufgabe des Stadtrates sein, vorhandene Beherbergungsstätten vor Konkurrenz zu bewahren und fortschrittlichen Entwicklungen im Bereich des Beherbergungsgewerbes entgegen zu stehen. Gerade die vergangenen Jahre zum Ende der Pandemie hin haben gezeigt, welches Freizeit- und Erholungspotenzial innerhalb des eigenen Landes und der Region bestehen kann, wenn es dazu entsprechende und ansprechende Angebote gibt. Solche vielfältigen und ansprechenden Angebote möchte auch die Stadt Wittlich ihren Gästen bieten können. Daher wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

Beschlussempfehlung 4:

Entsprechend Stellungnahme der Verwaltung.