



# **Tagesordnungspunkt 3**

## **Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“**



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## Flächennutzungsplan



**Hotelstandort:**

**Fläche für den Gemeinbedarf**

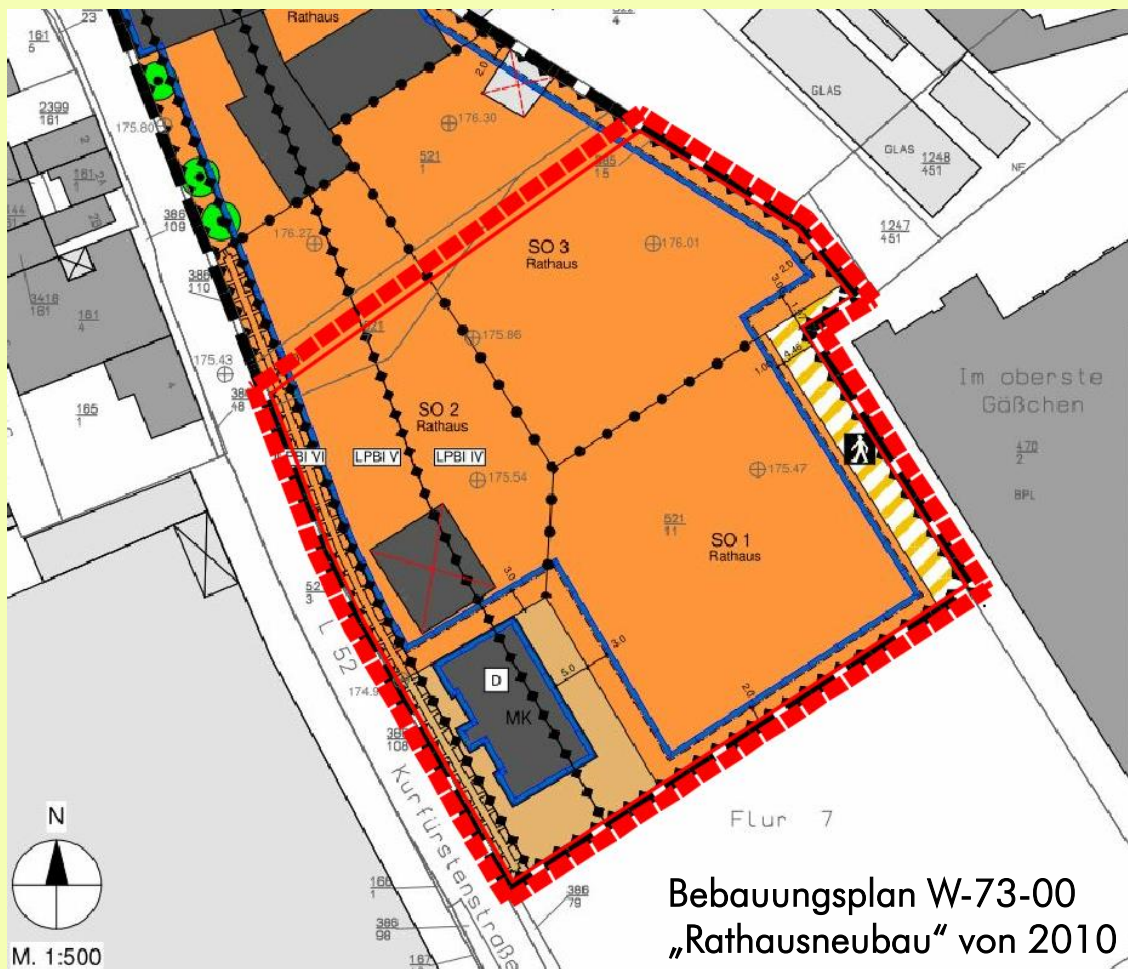


Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



derzeit rechtwirksamer Bebauungsplan



Bebauungsplan W-73-00  
„Rathausneubau“ von 2010



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## Widmungsverfügung vom 21.02.2015

öffentlicher Parkplatz gemäß § 36 Landesstraßengesetz (LStrG)



zu entwidmende  
Fläche (rot schraffiert)  
ca. 4.300 qm



www.pd-dittrich.de

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## Planzeichnung und Legende aus dem bisherigen Verfahren



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet "Hotel + Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)
- SO-1/2 siehe Textfestsetzungen
- Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)
- MU-1 / MU-2 siehe Textfestsetzungen

### überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- EG Erdgeschoss
- 1.-3. OG erstes bis drittes Obergeschoss
- 1.-2. STG erstes und zweites Vollgeschoss

### Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Pkw-Stellplätze

### Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
ö = öffentlich / p = privat
- VBZ 1 öffentlicher Parkplatz
- VBZ 2 öffentlicher Fußgängerbereich
- VBZ 3 öffentlicher Geh-/Fußweg
- VBZ 4 Privatstraße / Ausfahrt aus der Tiefgarage

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

### sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse (als Mindest und Höchstmaß)	max. TH / FH (Trauf- / Firsthöhe) über FFB EG

max. Höhenlage des FFB EG

- GRZ 1 : nur für Gebäude
- GRZ 2 : für Gebäude + Nebenanlagen
- EG: Erdgeschoss = unterstes Vollgeschosses
- FFB: Fertigfußbodenhöhe in Meter über NHN
- TH: Traufhöhe = Attikahöhe bei Flachdach

### SO "Hotel und Nahversorgung" (incl. SO-1 und SO-2)

GRZ 1: 0,8 / GRZ 2: 1,0	GFZ 3,0
III-IV (+ 2 Staffageschosse)	FH = 19,50 (differenzierte Höhenbeschränkungen siehe Textfestsetzungen)

FFB EG max. 175,50 m über NHN

MU-1 und MU-2	
GRZ 0,8	GFZ 3,0
II-III	TH = 9,50 / FH = 12,00

FFB EG max. 178,00 m über NHN

### nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

### sonstige Darstellungen der Plangrundlage

- Gebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenzen + Grenzpunkte
- Flurstücknummern
- Flurnummern
- sonstige Beschriftungen im Katasterplan

## Planungswünsche des Vorhabenträgers



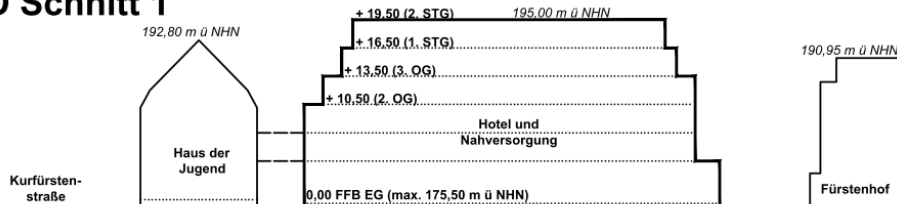
# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



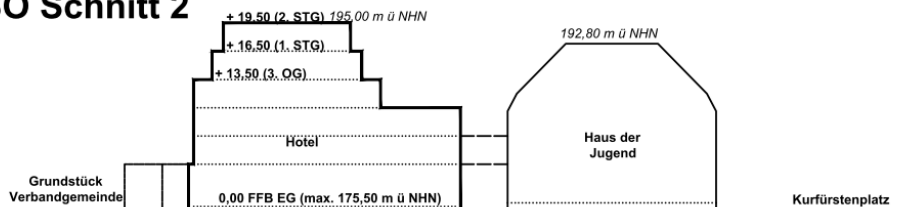
## Vorgaben zu Gebäudehöhen aus dem bisherigen Verfahren

### Schemaschnitte der zulässigen Bebauung im SO

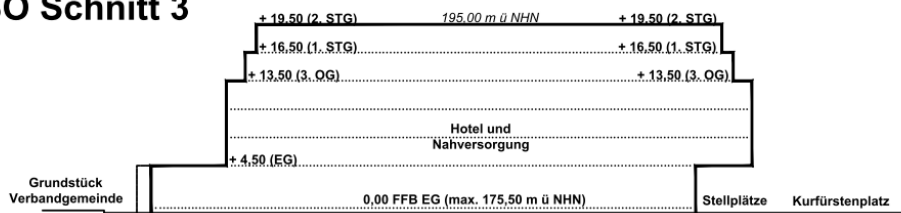
#### SO Schnitt 1



#### SO Schnitt 2



#### SO Schnitt 3



maximale Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Decke/Dach) in Metern über FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses) für neue Bauvorhaben

Erdgeschoss	4,50
1. Obergeschoss	7,50
2. Obergeschoss	10,50
3. Obergeschoss	13,50
1. Staffelgeschoss	16,50
2. Staffelgeschoss	19,50

FFH EG maximal 175,50 m über NHN

maximale Höhen baulicher Anlagen für das Haus der Jugend / Teilfläche SO-2  
(entspricht Bestand)

Firsthöhe	192,80 (ca. 16,90 m über FFH EG)
Traufhöhe	184,75 (ca. 8,85 m über FFH EG)

Überschreitungen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile als Ausnahme

**Planungswünsche des Vorhabenträgers**



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“

## Planurkunde aus dem bisherigen Verfahren



### Stadt Wittlich Bebauungsplan W-82-00 "Cityhotel"

**Legende**

**SO-G1** Sonstige Bebauung 'Wohn- + Nebenwohnung'

**MU-1** Mehrfamilienwohnbau mit Nebenwohnung

**MU-2** Mehrfamilienwohnbau

**SO** Sonstige Bebauung

**SO-G1-G2** Sonstige Bebauung

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Grundflächenzahl (GFZ)
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Höhenbegrenzung
- 1.5 Abstandsmessung
- 1.6 Flächen im Plin-Subjekt

**2 Ortsliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesplanung Rheinland-Pfalz**

- 2.1 Ortsliche Bauvorschriften
- 2.2 Ortsliche Bauvorschriften
- 2.3 Ortsliche Bauvorschriften
- 2.4 Ortsliche Bauvorschriften
- 2.5 Ortsliche Bauvorschriften
- 2.6 Ortsliche Bauvorschriften

**3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien**

3.1 Baueingetragene Außenwerbung

3.2 Baueingetragene Außenwerbung

3.3 Baueingetragene Außenwerbung

3.4 Baueingetragene Außenwerbung

3.5 Baueingetragene Außenwerbung

**Rechtsgrundlagen**

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

**Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2486)

Bauordnungsverfahren (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 2496)

Bauordnungsverfahren (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 2496)

Bauordnungsverfahren (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 2496)

Bauordnungsverfahren (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 2496)

**Vorentwurf**

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

**Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2486)

Bauordnungsverfahren (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 2496)

Bauordnungsverfahren (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 2496)

Bauordnungsverfahren (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 2496)

Bauordnungsverfahren (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 2496)

### Planungswünsche des Vorhabentragers



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## bisherige gutachterliche Untersuchungen

- Verkehrsuntersuchung von IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH
- Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure
- Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel

## Verfahrensart / Verfahren nach § 13a BauGB?

- Verfahren nach § 13a BauGB sind nur für nicht UVP-pflichtige Vorhaben zulässig.
- Nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des UVPG ist für den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von insgesamt 80 bis weniger als 200 eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG erforderlich.
- Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.
- Ergibt sich aus der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles keine UVP-Pflicht, kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt werden.





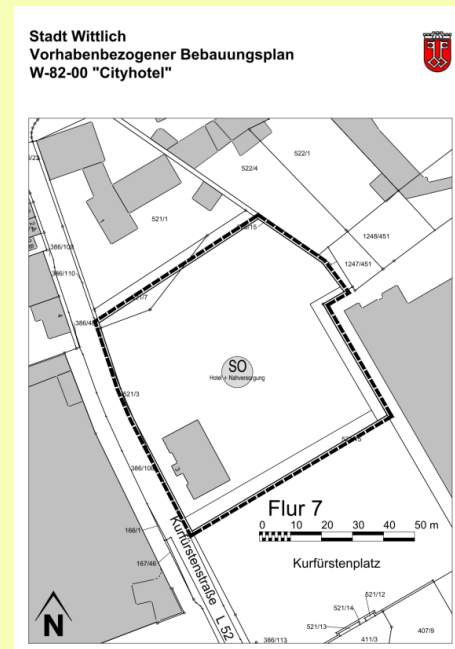
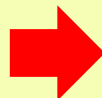
Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

- **Verfahrensart / Planrechtfertigung**  
(⇒ Vorhabenbezogenen Bebauungsplan)
- ⇒ **Umstellung des Verfahren auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur für das Hotel und den Nahversorger**
- ⇒ **Anpassung des Plangebietes**
- ⇒ **Durchführungsvertrag mit Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens**





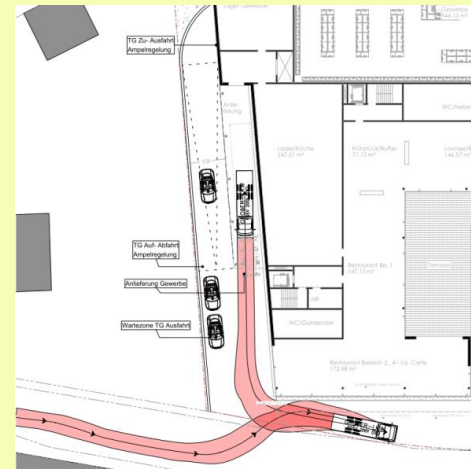
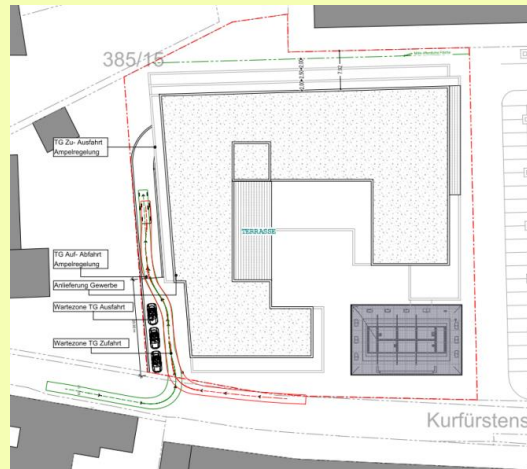
Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

- **Erschließung**
  - ⇒ **Erschließung des Vorhabens ausschließlich von der Kurfürstenstraße**
  - ⇒ **Verzicht auf die Ausfahrt zum Kreisverkehr an der Burgstraße**
  - ⇒ **Erschließung der MU-Flächen nicht mehr planungsrelevant**





Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

- **Belange des Denkmalschutzes**
  - ⇒ **Änderung der Projektplanung**
  - ⇒ **Reduzierung der Gebäudehöhen**
  - ⇒ **Denkmalschutz im Bereich der MU-Flächen nicht mehr planungsrelevant**





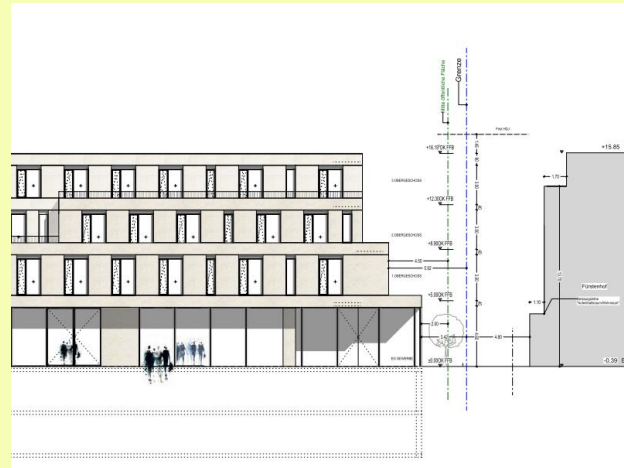
Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

- **Auswirkungen auf den Fürstenhof**
  - ⇒ **Änderung der Projektplanung**
  - ⇒ **Reduzierung der Gebäudehöhen**
  - ⇒ **Einbindung und Anpassung an den Kurfürstenplatz (Höhe, Zugang)**





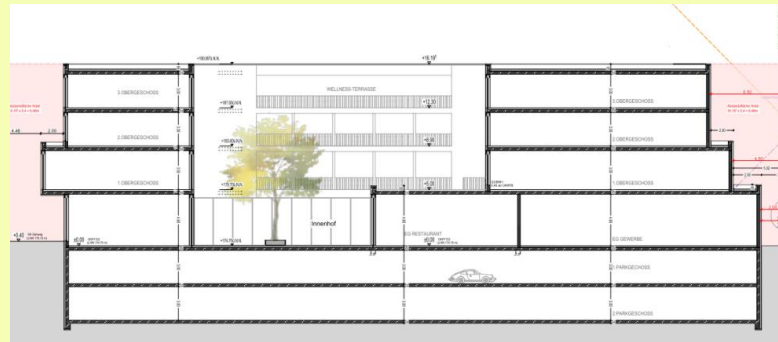
Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

- **Stellplätze / Parkplätze**
  - ⇒ **Parkraumuntersuchung ist erfolgt**
  - ⇒ **Ergebnis: ausreichende Anzahl von Parkplätzen im Umfeld vorhanden**
  - ⇒ **Parkzeitbeschränkung auf dem Kurfürstenplatz**
  - ⇒ **eigene Stellplätze für das Vorhaben in Tiefgarage**





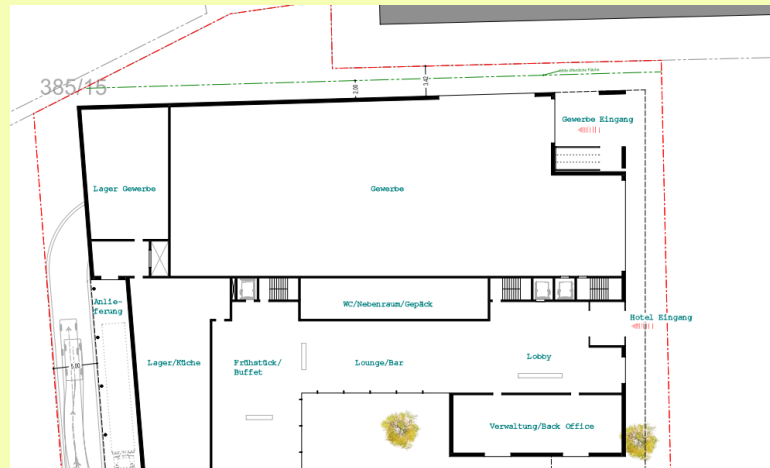
Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

- **Schallschutz**
  - ⇒ **Anpassung an die neue Projektplanung**
  - ⇒ **besondere Berücksichtigung von Emissionen des Nahversorgers**





Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

- **Auswirkungen auf andere Hotels**
  - ⇒ **Nutzung des Effektes „Marken-Bindung“**  
**RIMC International Hotels & Resorts GmbH**
  - ⇒ **Ausrichtung auf Gäste, die das bestehende Angebot nicht nutzen**
  - ⇒ **Zusatzangebot „Nahversorgung“**
  - ⇒ **ergänzende Bewertung für die weitere Bauleitplanung erforderlich**



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



**Danke an alle  
Projektbeteiligten**

**für die konstruktiven  
Anregungen/Vorschläge!**





Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## aktuelle Projektplanung

**berdi** architekten

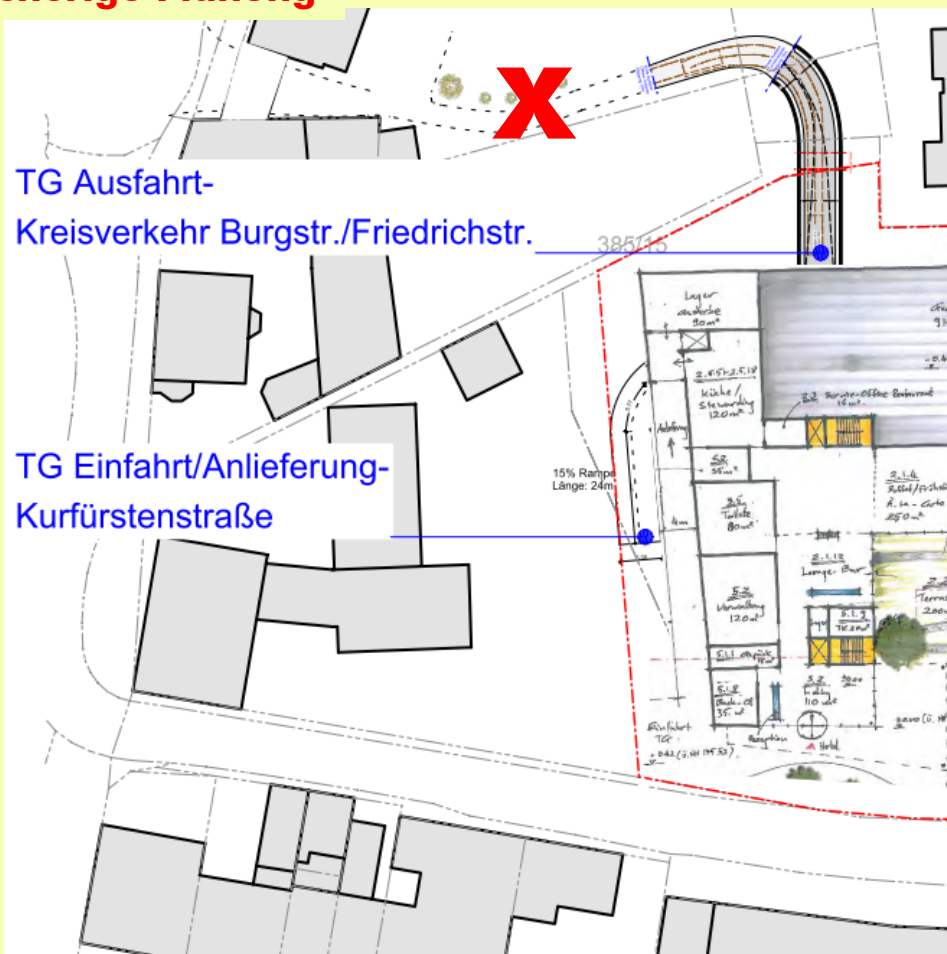


Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

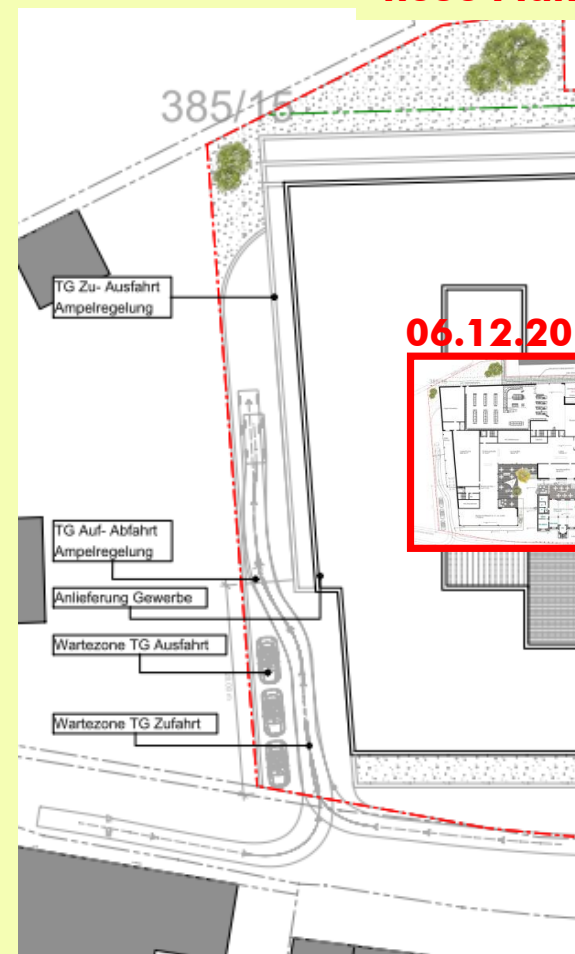
# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## bisherige Planung



## neue Planung



**Erschließung/ Zufahrt ausschließlich von der Kurfürstenstraße**

www.pd-dittrich.de

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

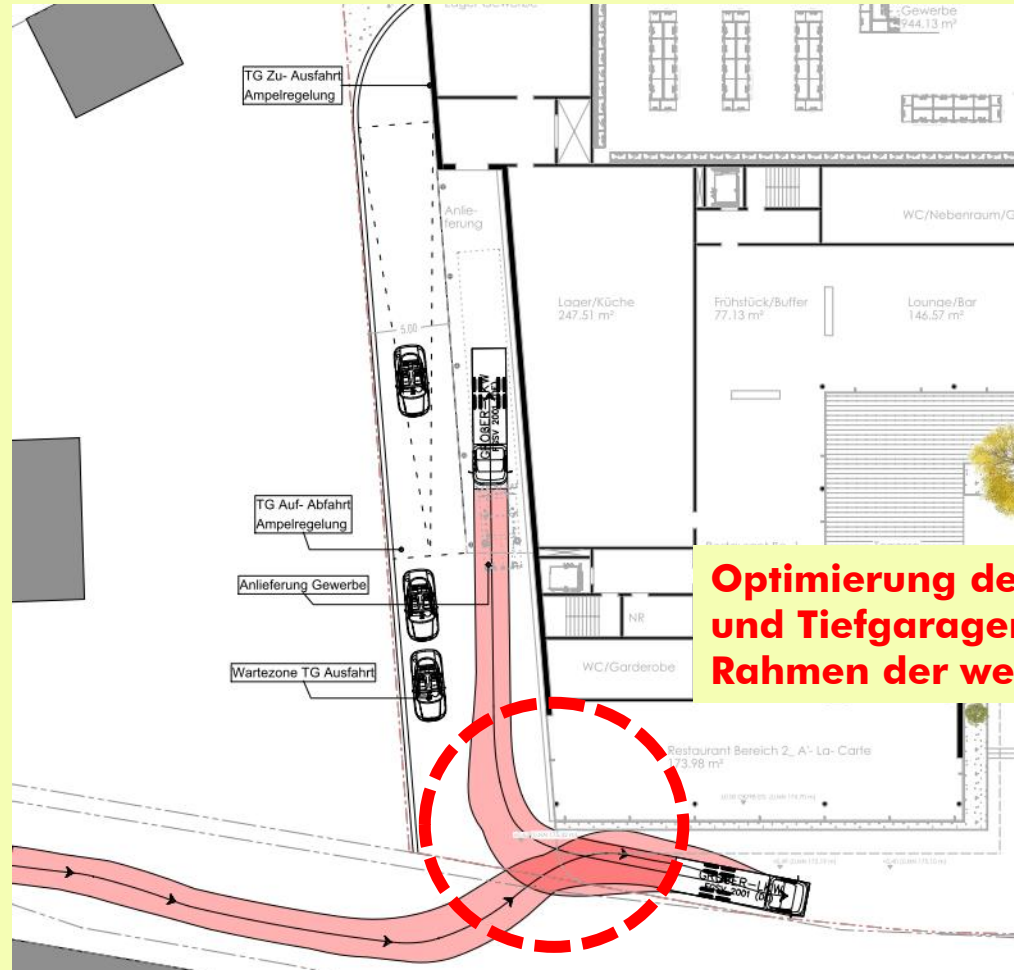


Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



neue Planung



**Optimierung der Anlieferung und Tiefgaragenausfahrt im Rahmen der weiteren Planung**

**Anlieferung Nahversorgung und Hotel**



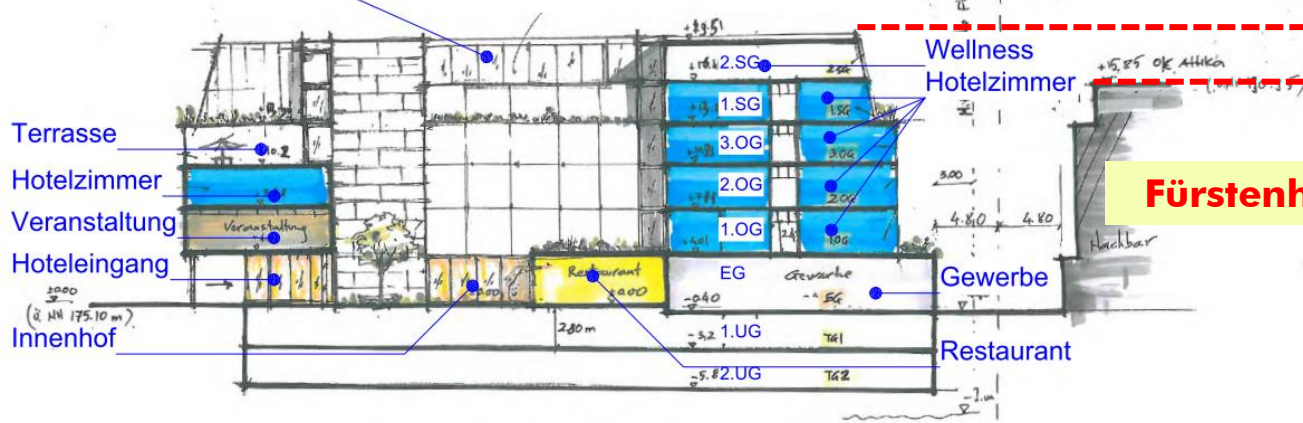
Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## bisherige Planung

Außenbereich-Wellness

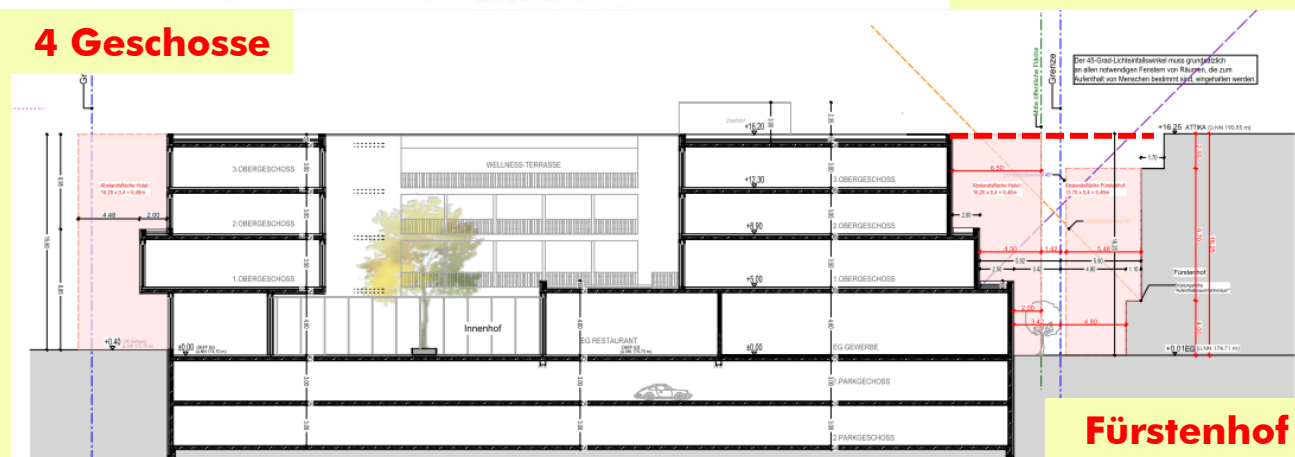


6 Geschosse

## neue Planung

Fürstenhof

4 Geschosse



Fürstenhof

Reduzierung der Gebäudehöhe / 4 statt 6 Geschosse



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



**bisherige Planung**

**neue Planung**



**Reduzierung der Gebäudehöhe / 4 statt 6 Geschosse**



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige Planung

neue Planung



**Ausrichtung der Eingänge / Eingangssituation des Marktes**



www.pd-dittrich.de

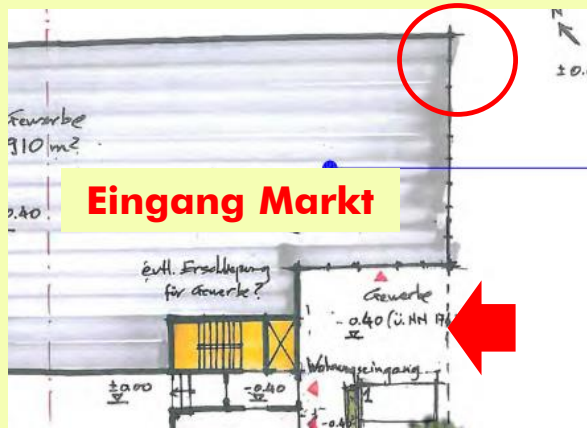
PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

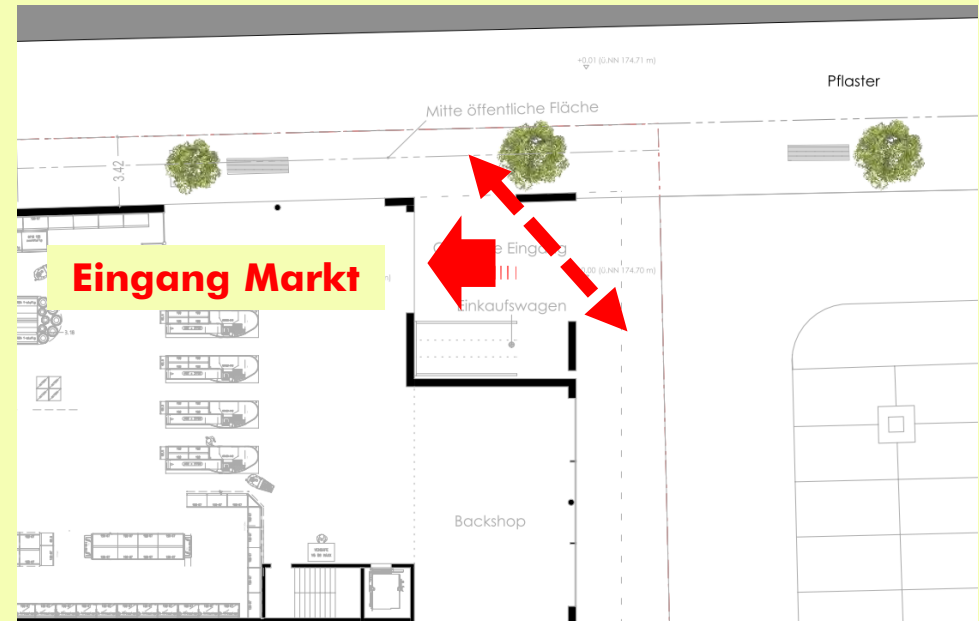
# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## bisherige Planung



## neue Planung



**Eingangssituation des Marktes  
Einbindung des Gewerbes im Fürstenhof**



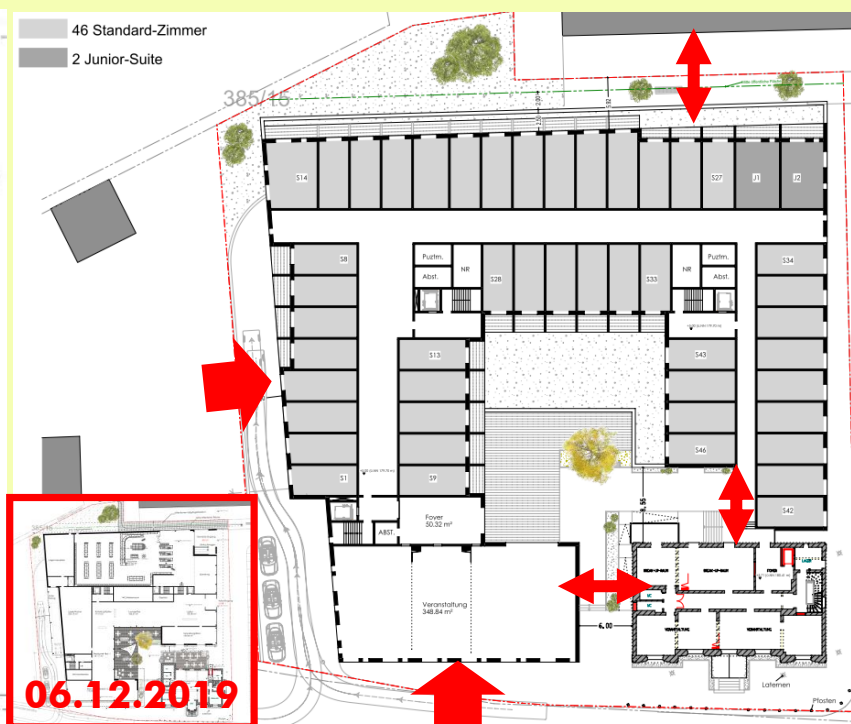
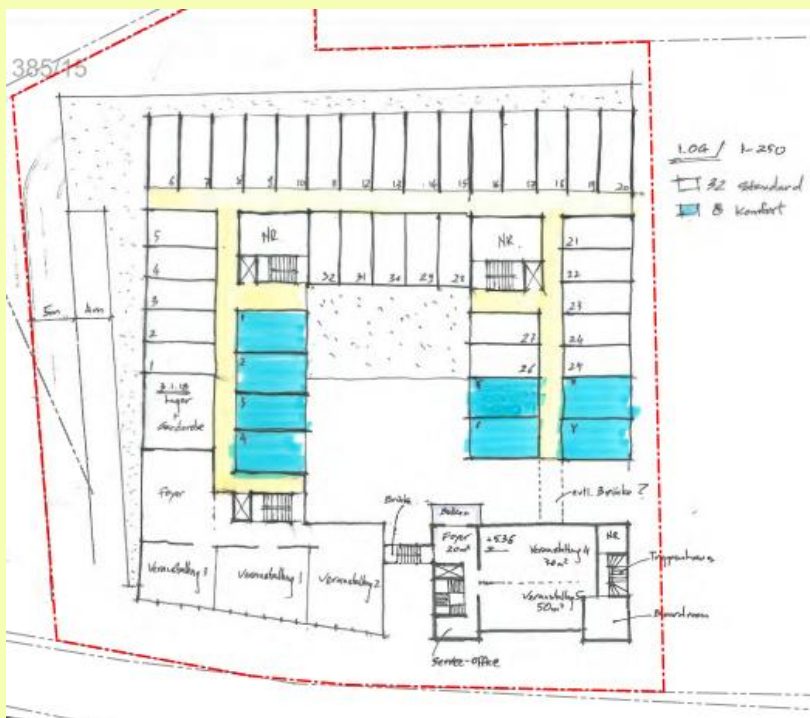
Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige Planung

neue Planung



PLANUNGSBÜRO **DITTRICH** www.pd-dittrich.de

**Ausrichtung der Gebäudekanten  
Abstand zum Haus der Jugend und zum Kurfürstenhof**



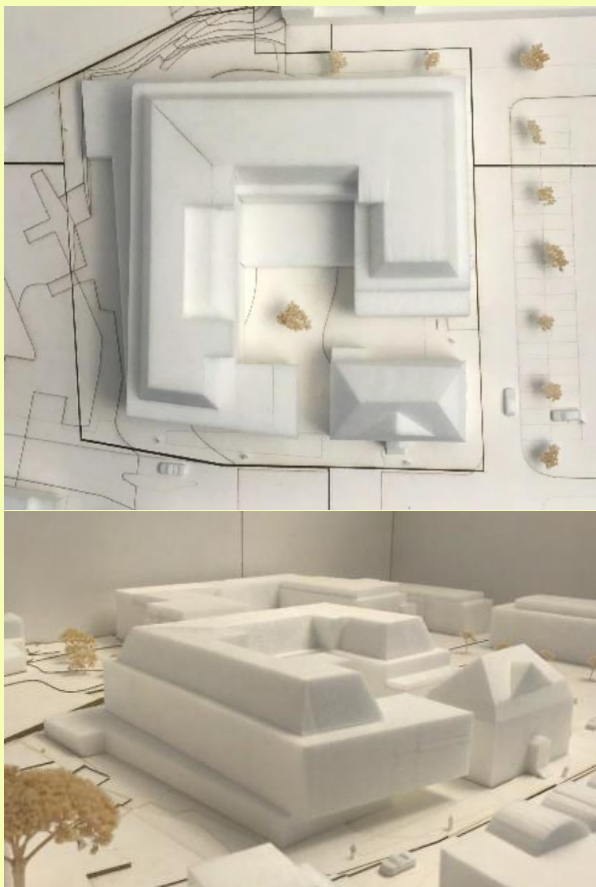


Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

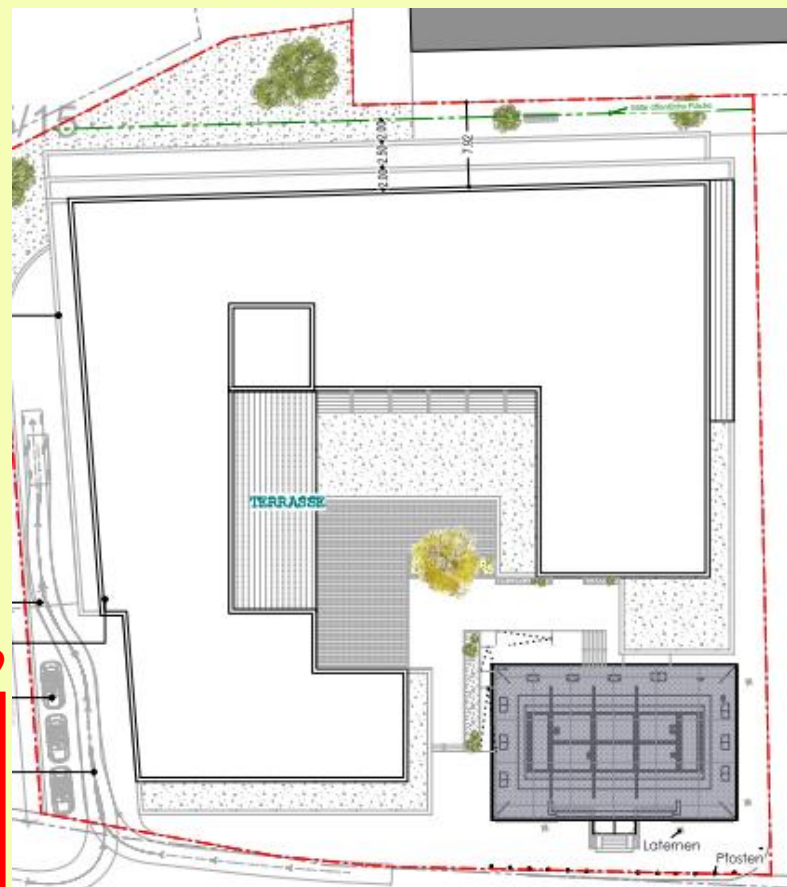
# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## bisherige Planung



## neue Planung



06.12.2019



**Ausrichtung der Gebäudekanten  
Abstand zum Haus der Jugend und zum Kurfürstenhof**



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



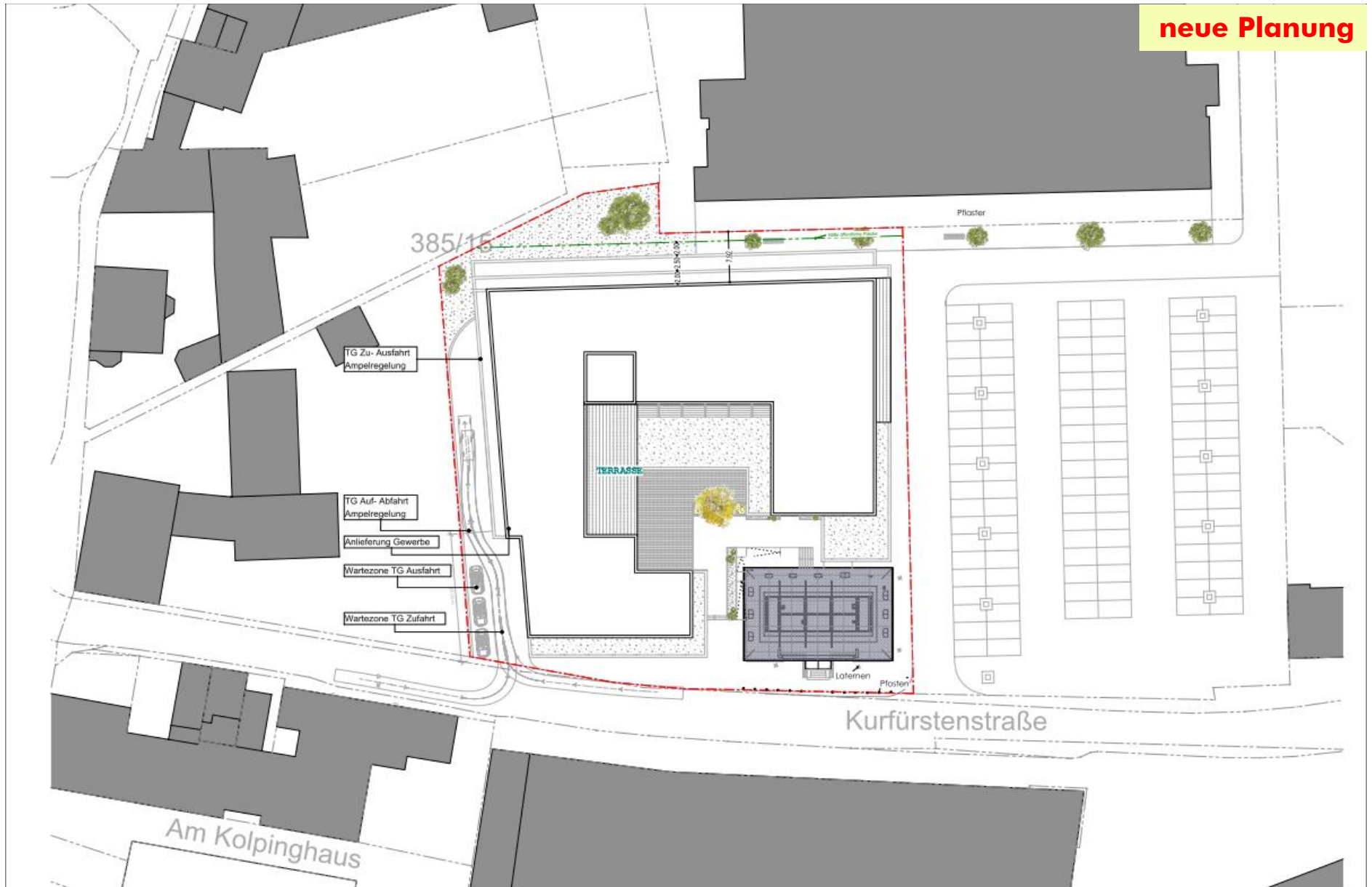
## Danke an alle Projektbeteiligten!



[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

neue Planung



Draufsicht

**neue Planung**

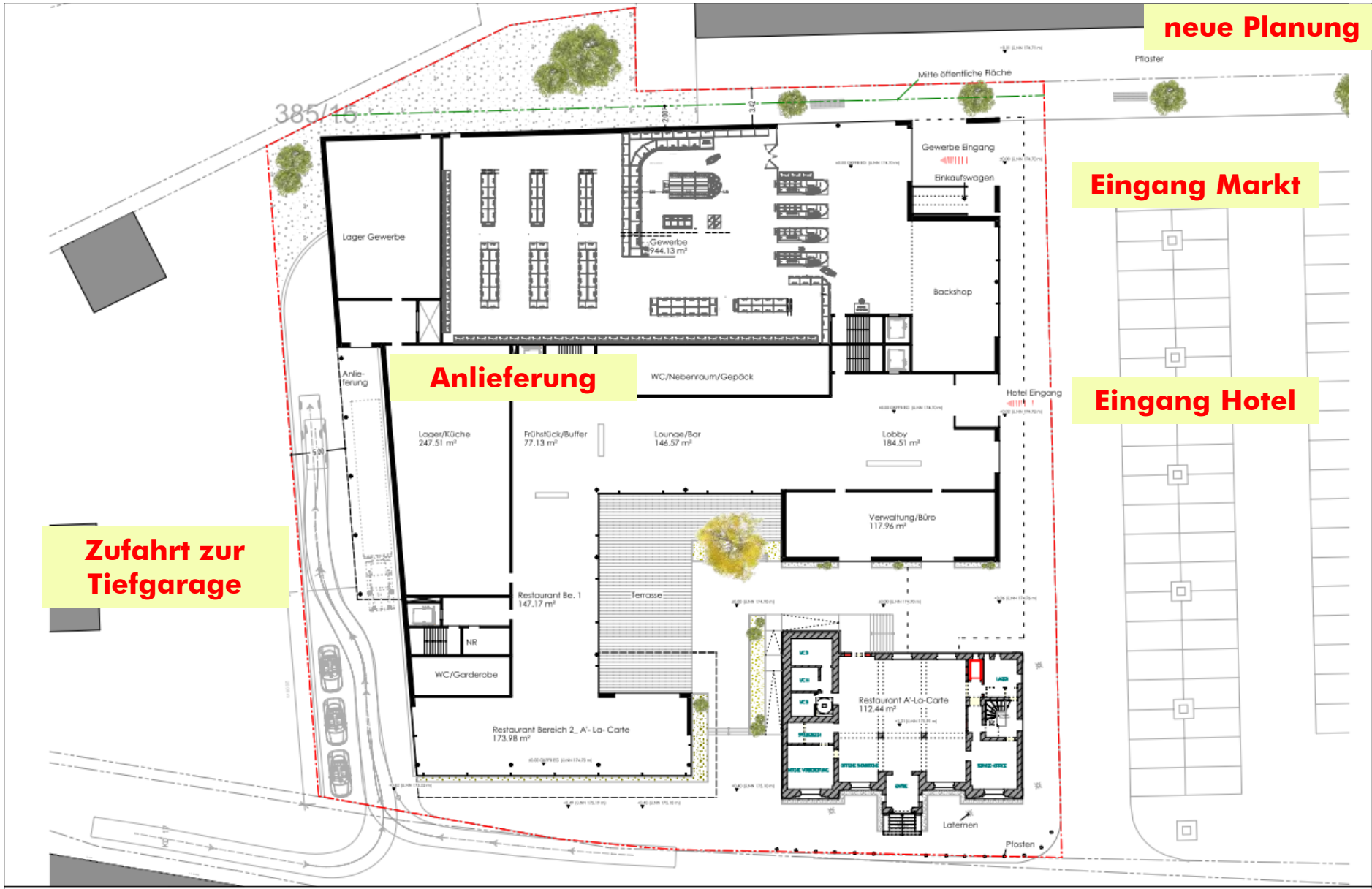
**Eingang Markt**

**Eingang Hotel**

**Zufahrt zur Tiefgarage**

**Anlieferung**

**Erdgeschoss**

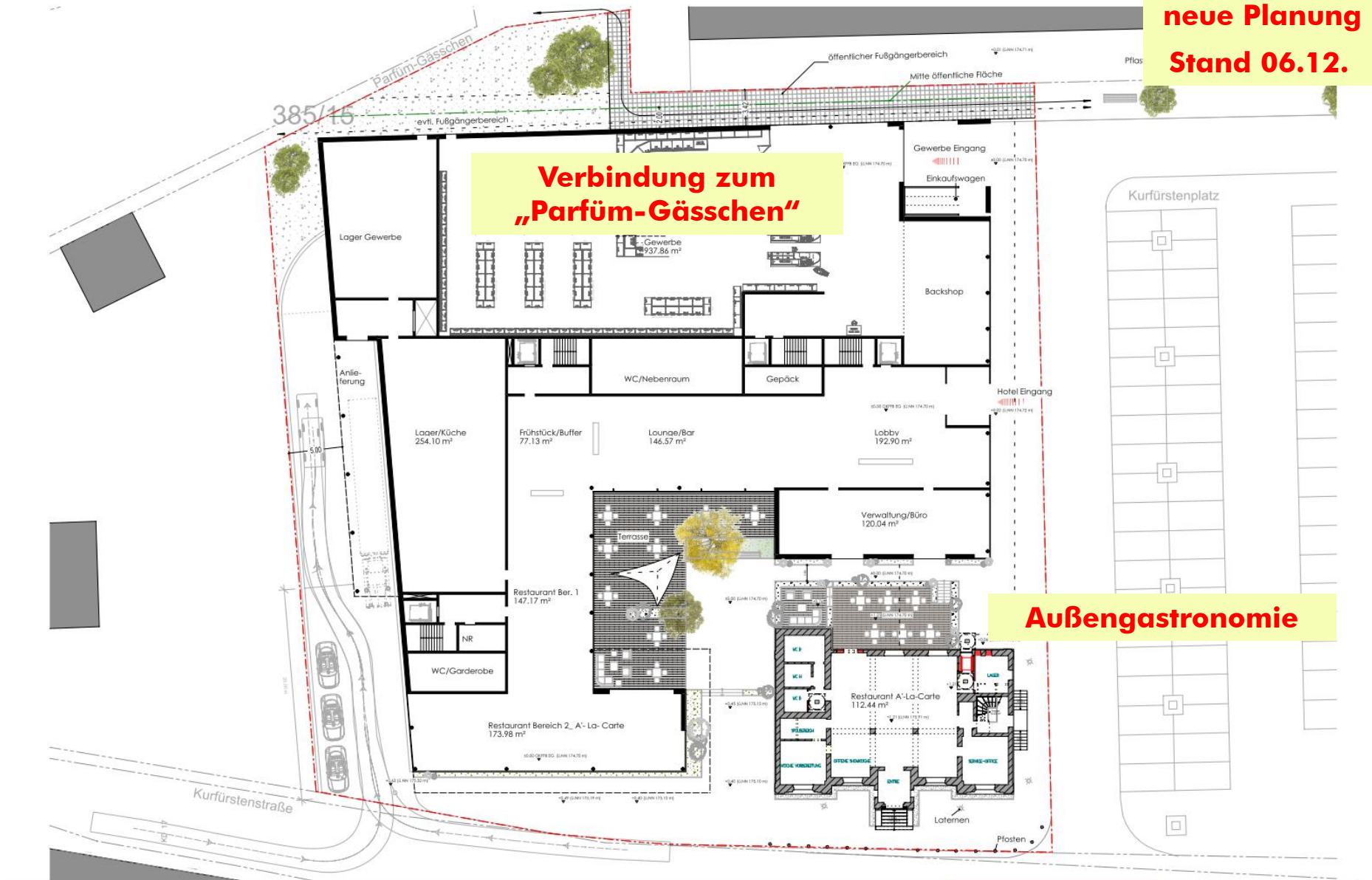


**neue Planung  
Stand 06.12.**

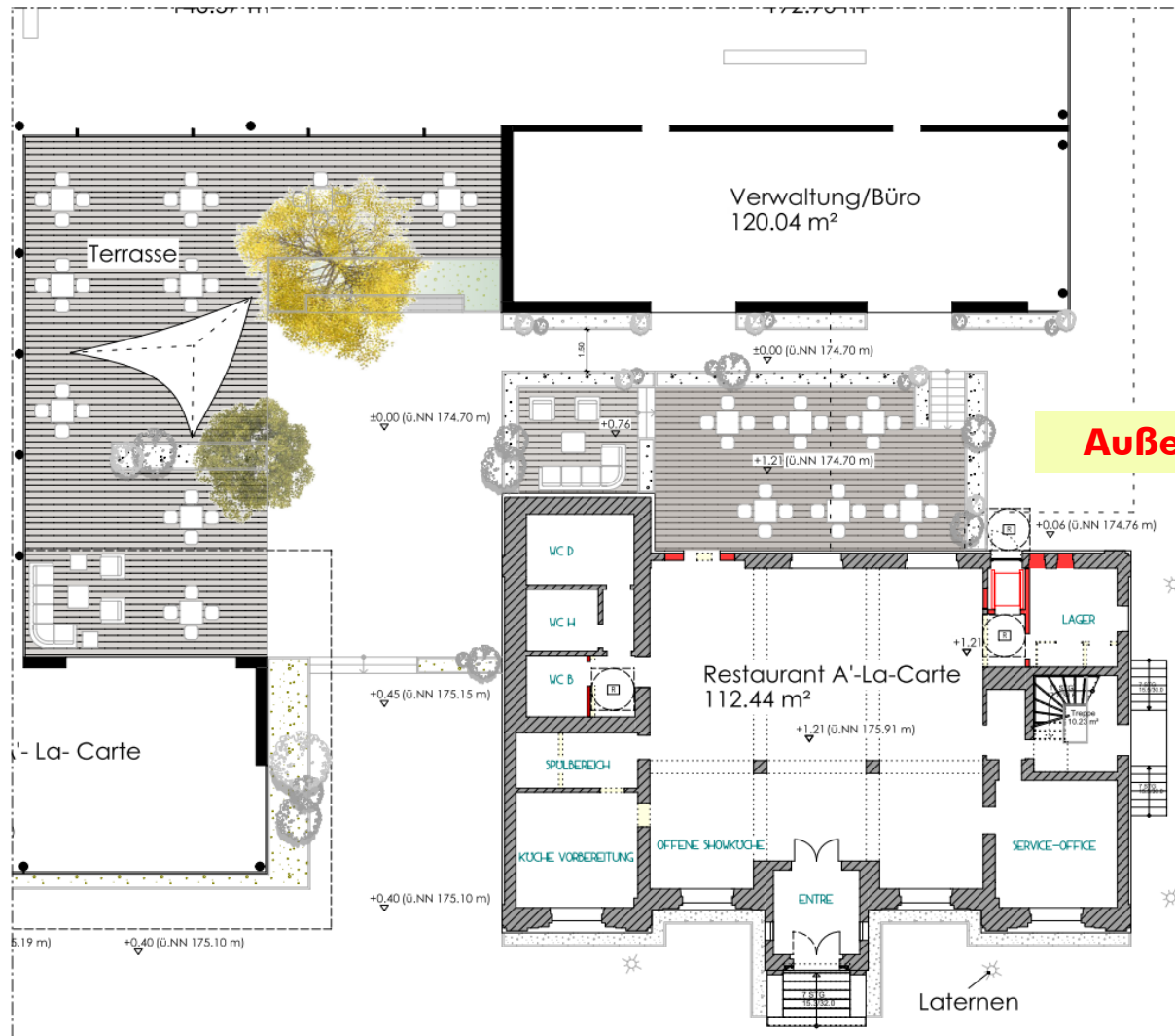
**Verbindung zum  
„Parfüm-Gässchen“**

**Außengastronomie**

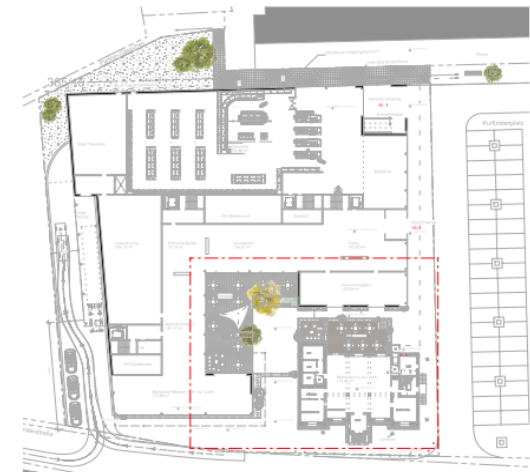
**Erdgeschoss**



neue Planung  
Stand 06.12.



**Außergastronomie**



N

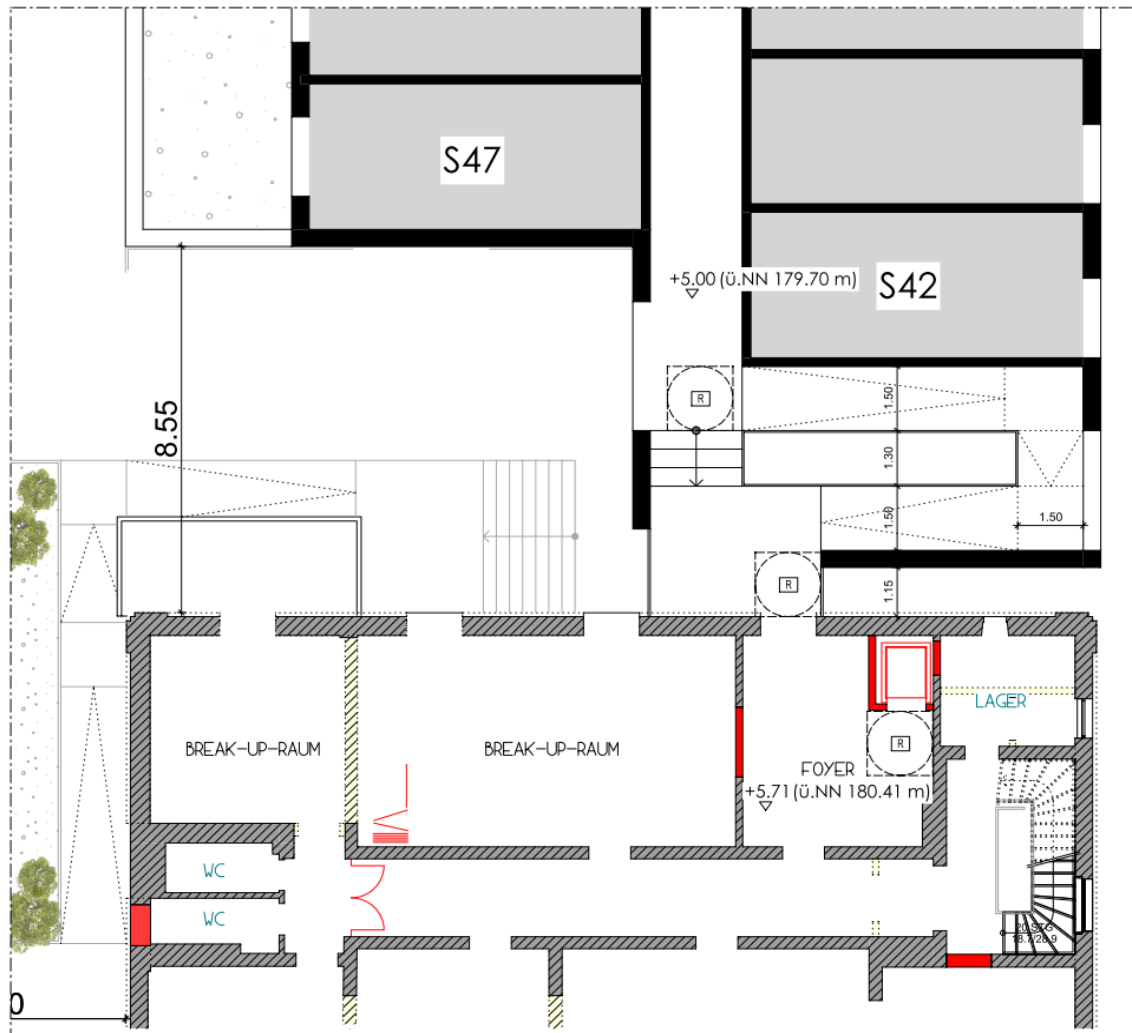
**Erdgeschoss**

- 46 Standard-Zimmer
- 2 Junior-Suite

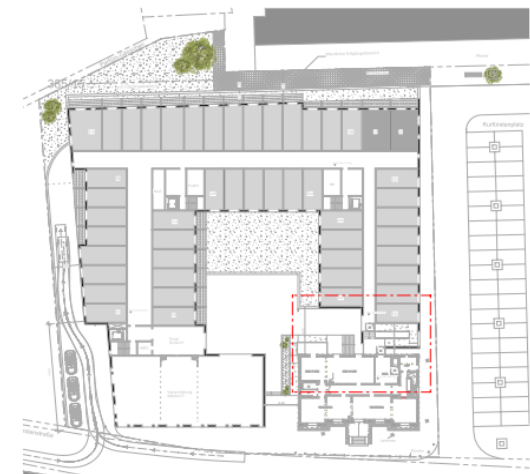


1. Obergeschoss

**neue Planung  
Stand 06.12.**



**barrierefreie  
Verbindung vom  
Hotel zum Haus der  
Jugend**



**1. Obergeschoss**



- 26 Standard-Zimmer
- 16 Komfort-Zimmer
- 2 Junior-Suite
- 1 Suite



neue Planung

- 8 Standard-Zimmer
- 14 Komfort-Zimmer
- 5 Junior-Suite
- 1 Suite

385/15

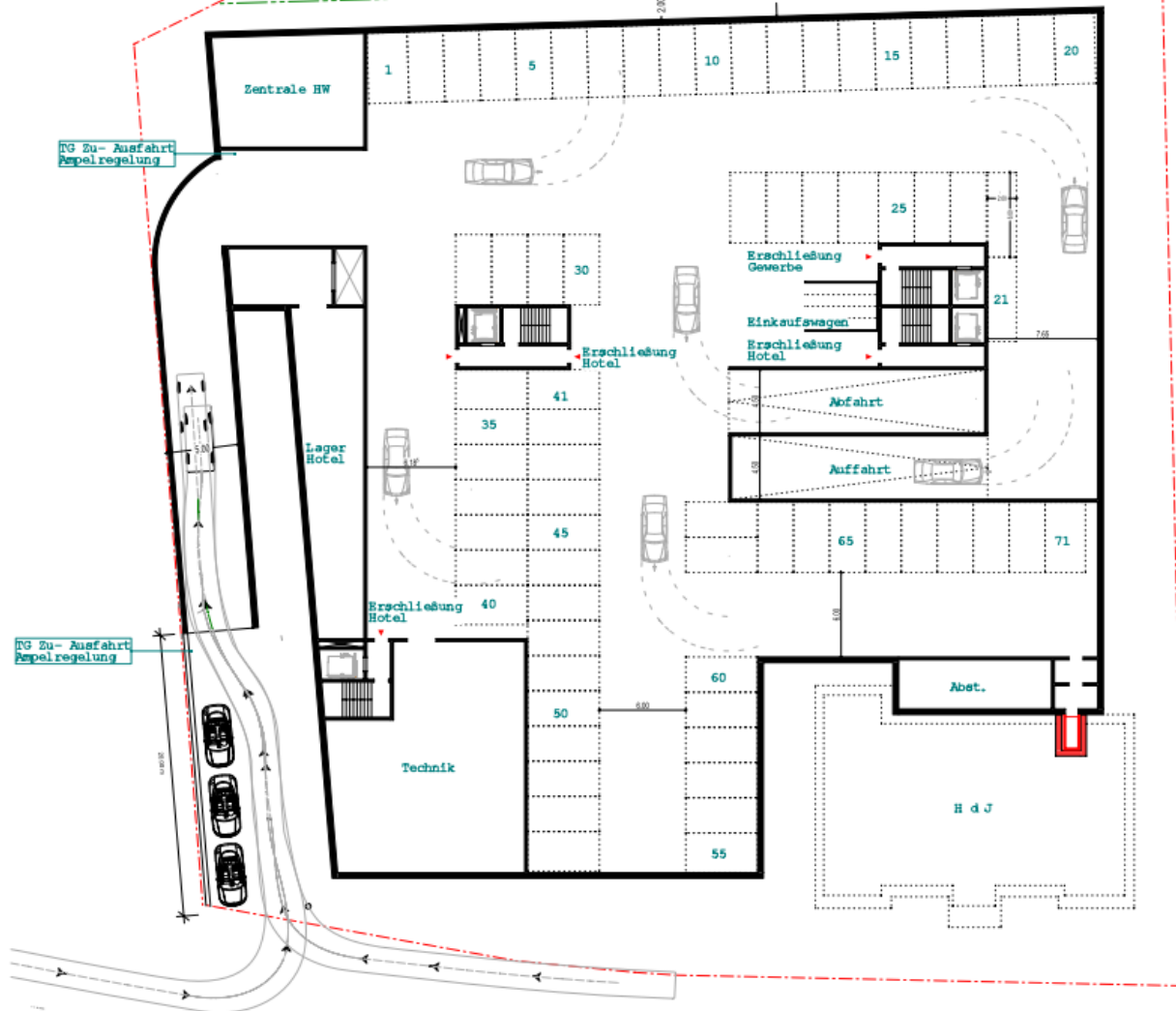
Pflaster



Laternen

Posten

### 3. Obergeschoss



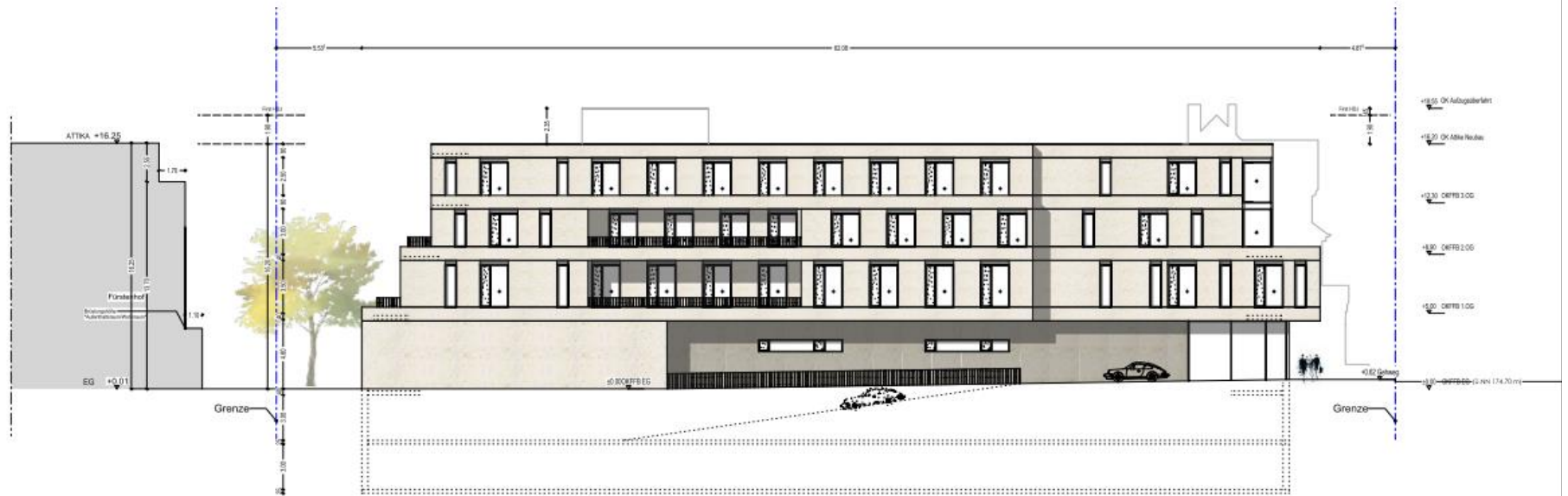
- Zufahrt
- Technik/ Lager/ Nebenraum
- Erschließung Hotel
- Erschließung Gewerbe
- 69 Parkplätze

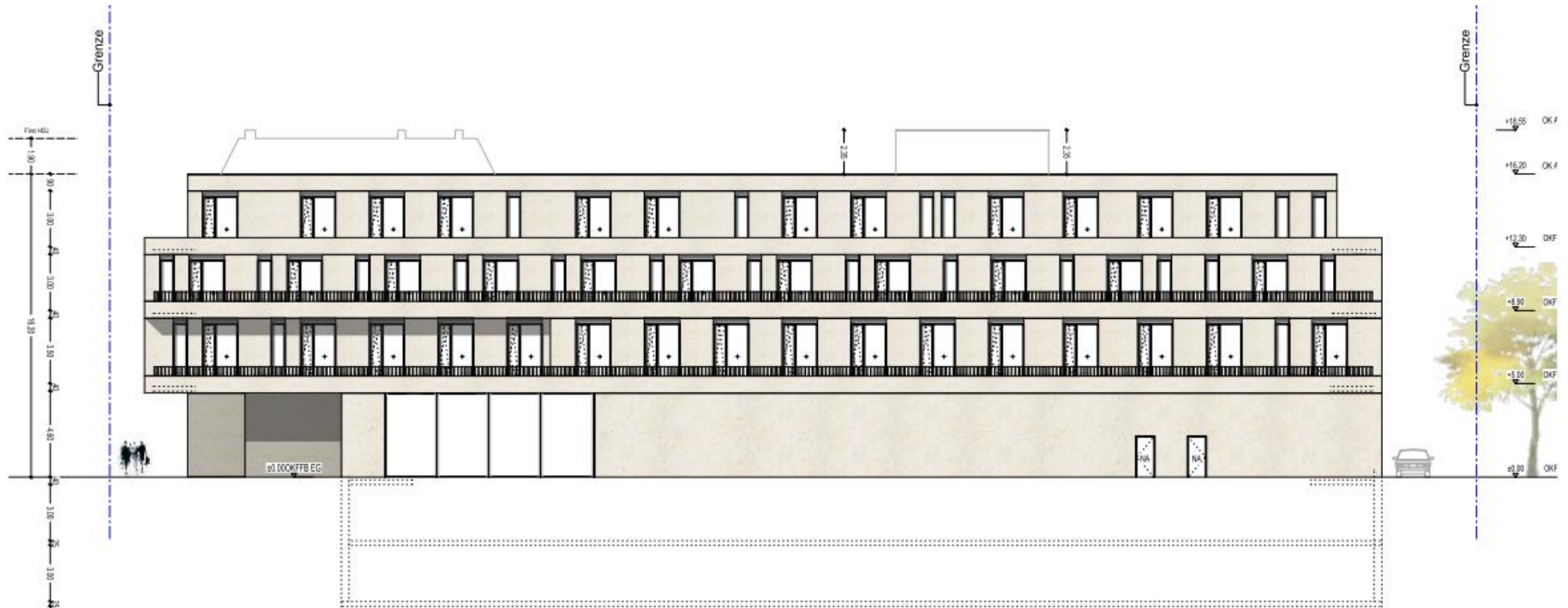


- Zufahrt
- Technik/ Lager/ Nebenraum
- Erschließung Hotel
- Erschließung Gewerbe
- 69 Parkplätze



Ansicht von der Kurfürstenstraße



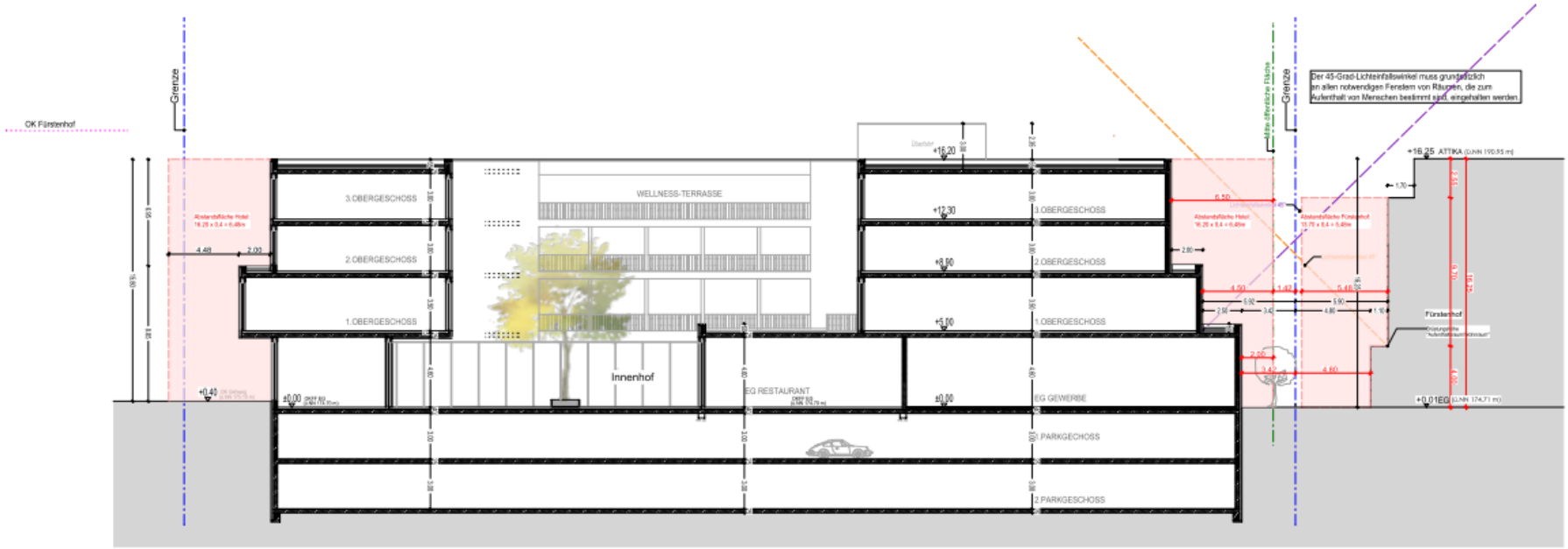


Ansicht vom Fürstenhof



Ansicht vom Kurfürstenplatz

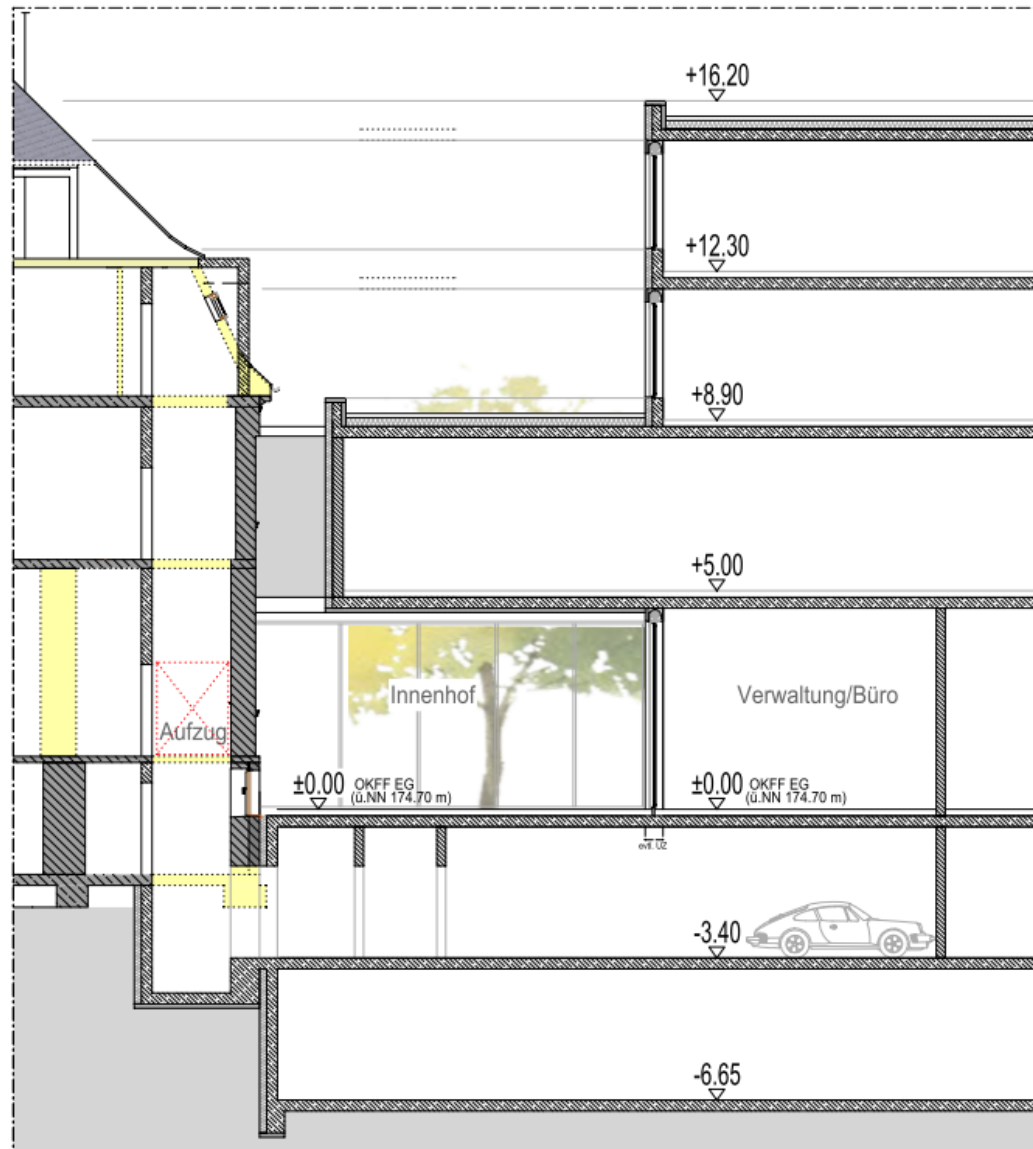




Der 45-Grad-Lichtfallwinkel muss grundsätzlich an allen notwendigen Fenstern von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eingehalten werden



neue Planung



Übergang vom Hotel zum Haus der Jugend

**neue Planung**



**Blick von der Kurfürstenstraße**

**neue Planung**



**Blick von der Kurfürstenstraße**

**neue Planung**



**Blick vom Kurfürstenplatz**

**neue Planung**



**Blick von der Kurfürstenstraße**



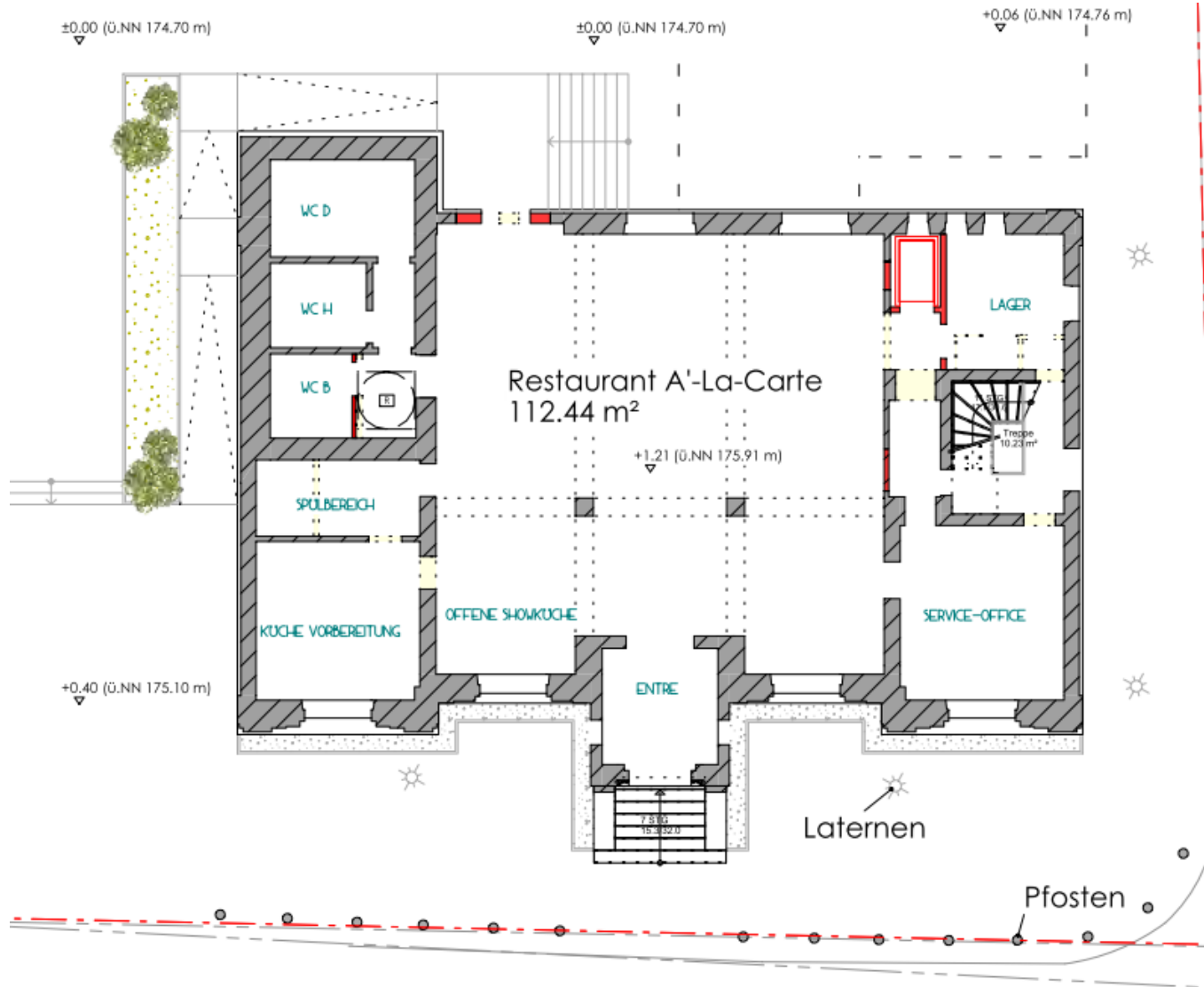
Blick in den Innenhof



**Blick vom 2. Obergeschoss über den Innenhof**

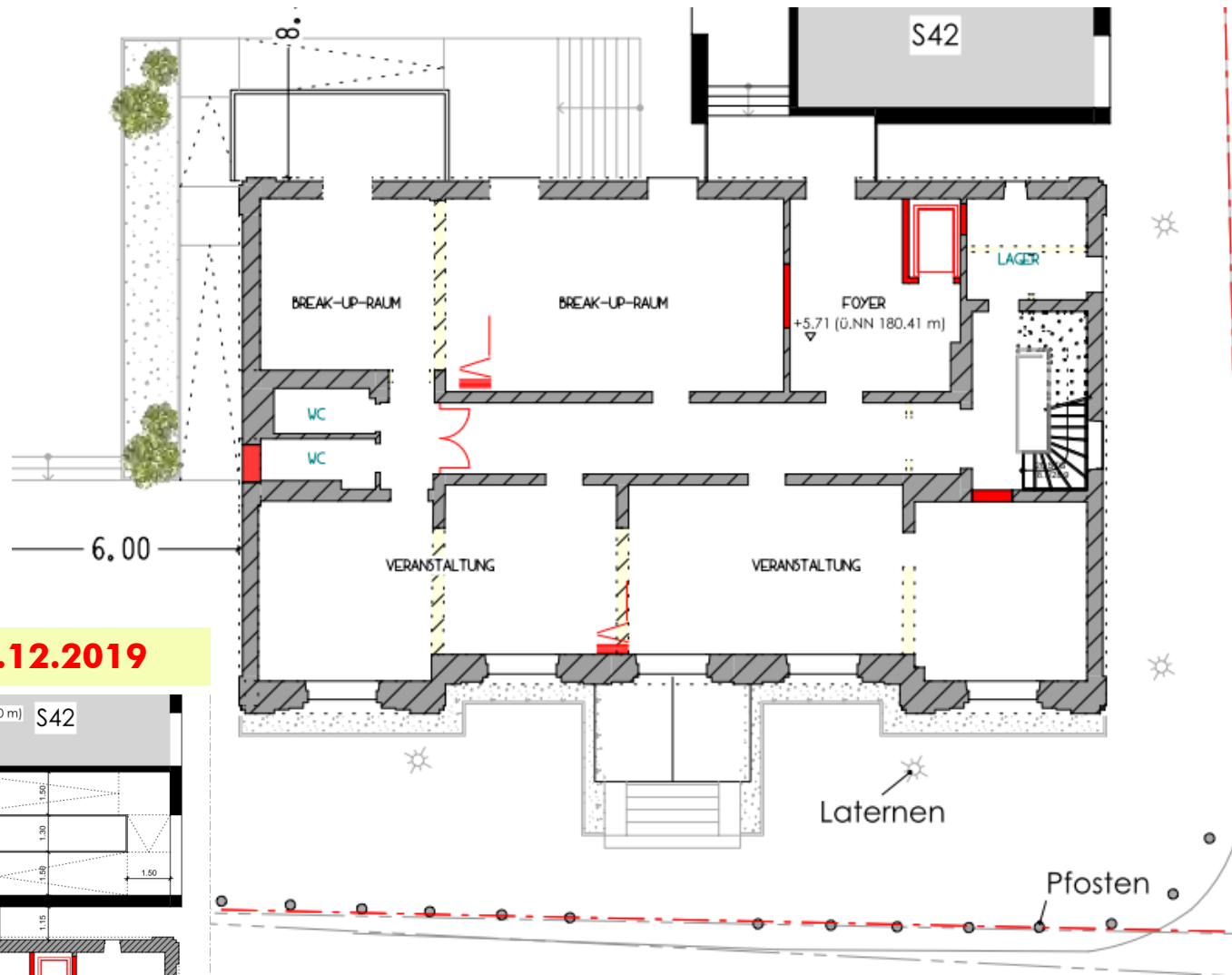


neue Planung

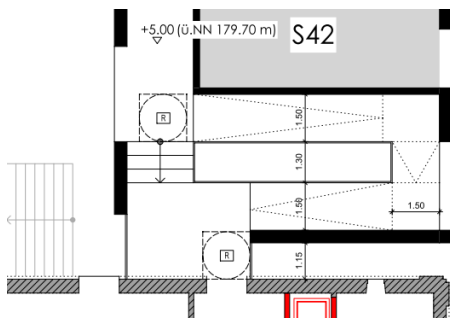


Haus der Jugend, Erdgeschoss

neue Planung

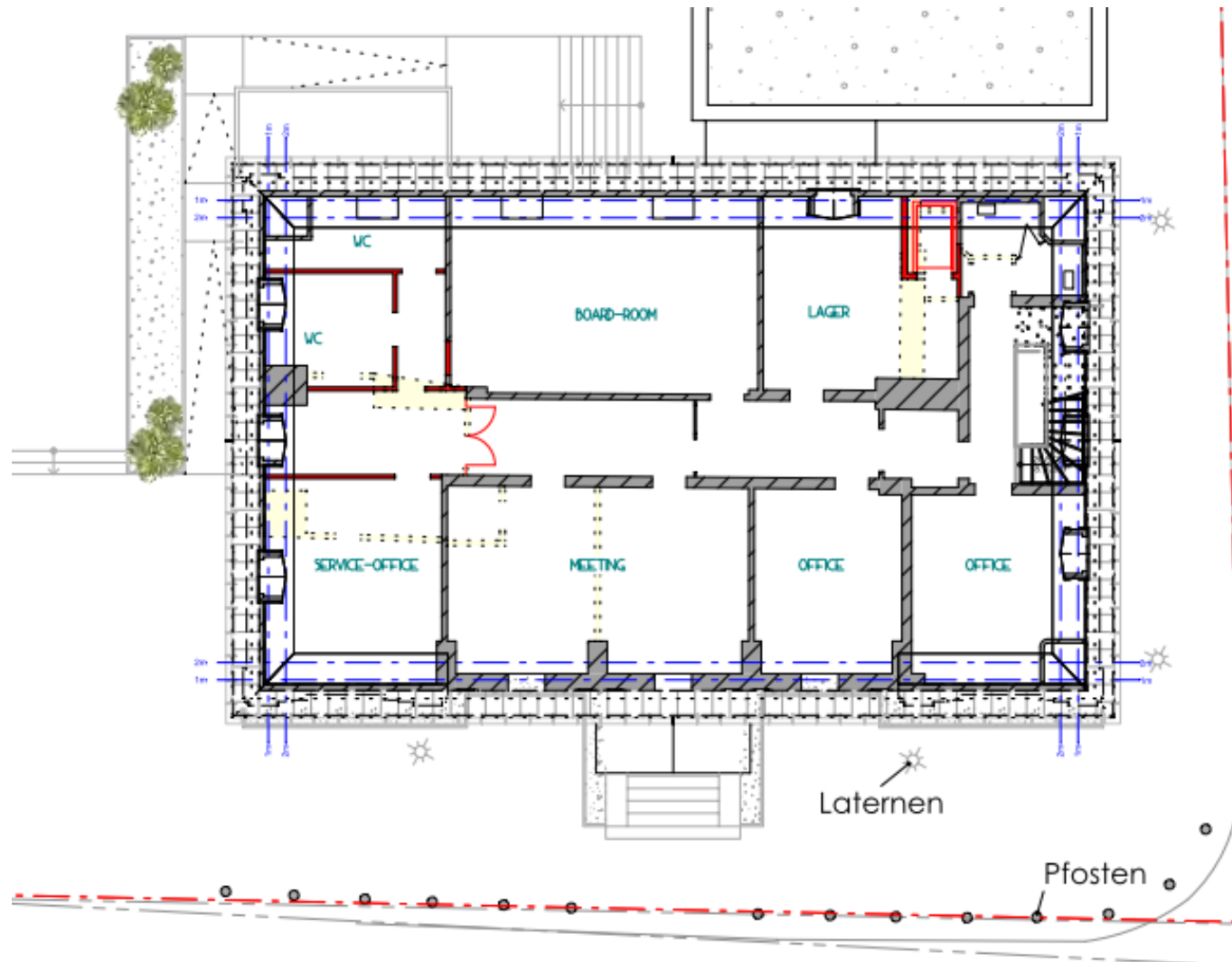


Stand 06.12.2019



Haus der Jugend, 1. Obergeschoss

neue Planung



Haus der Jugend, 2. Obergeschoss



Stadtrat der Stadt Wittlich (Sitzung am 10.12.2019)

# Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



## Danke an alle Projektbeteiligten!



[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)

PLANUNGSBÜRO DITTRICH