

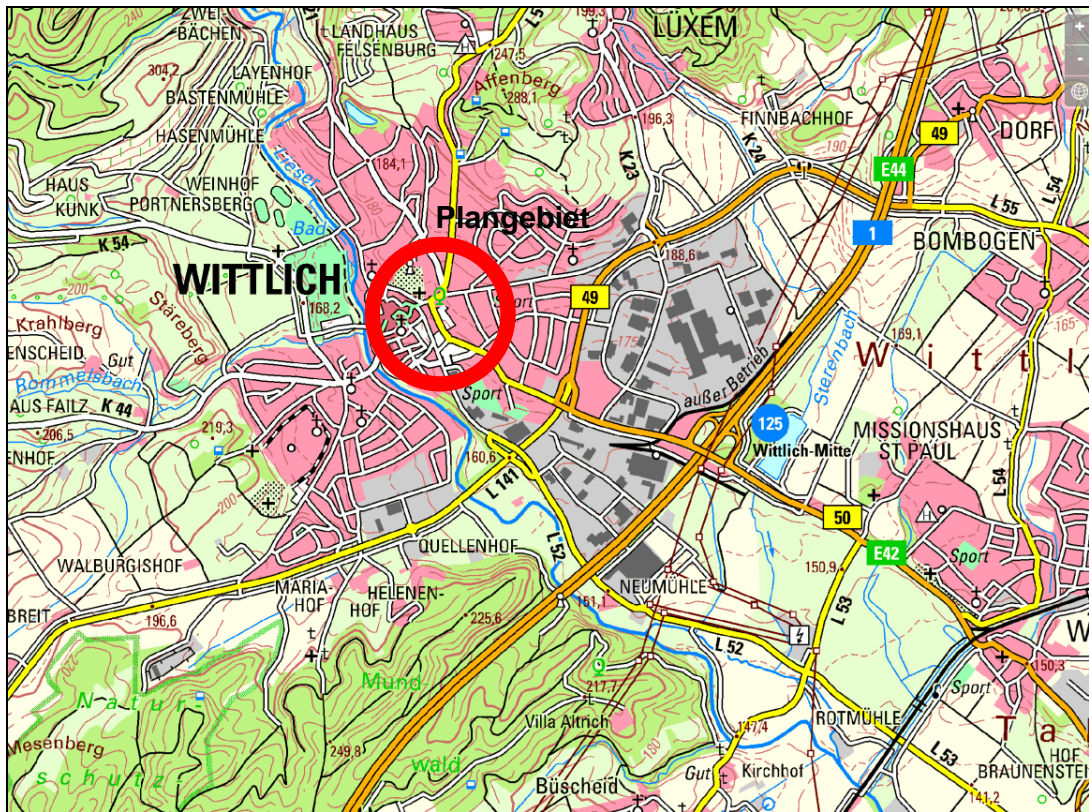


Stadt Wittlich

**Bebauungsplan
W-82-00 „Cityhotel“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss
Stand 3. Januar 2019
12 Seiten



Laageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Planungsanlass

Die SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Robert-Koch-Straße 1- 9, 56751 Polch beabsichtigt, das Areal am „Haus der Jugend“ städtebaulich zu entwickeln. Hierzu wurde ein Konzept vorgelegt, das ein Hotel (Tiefgarage, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und 2 Staffelgeschosse) mit einem integrierten Lebensmittelmarkt vorsieht.

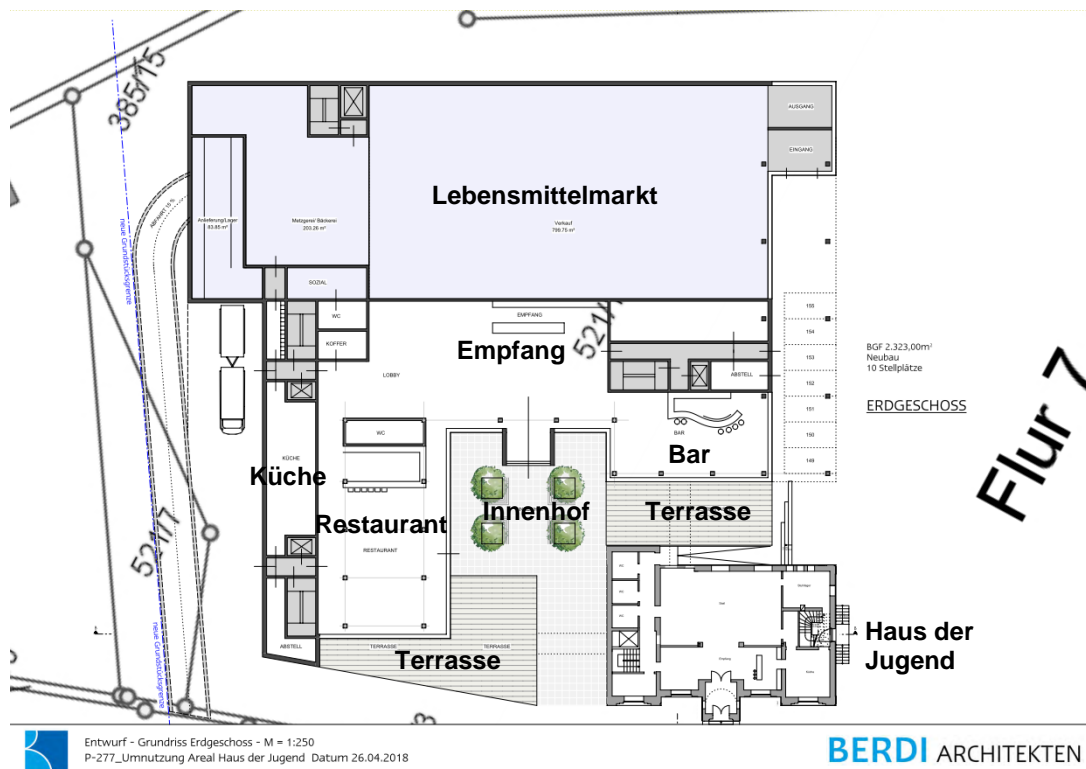
Zu dem Bauvorhaben liegt folgende Projektplanung vom Architekturbüro Berdi aus Bernkastel-Kues vor:



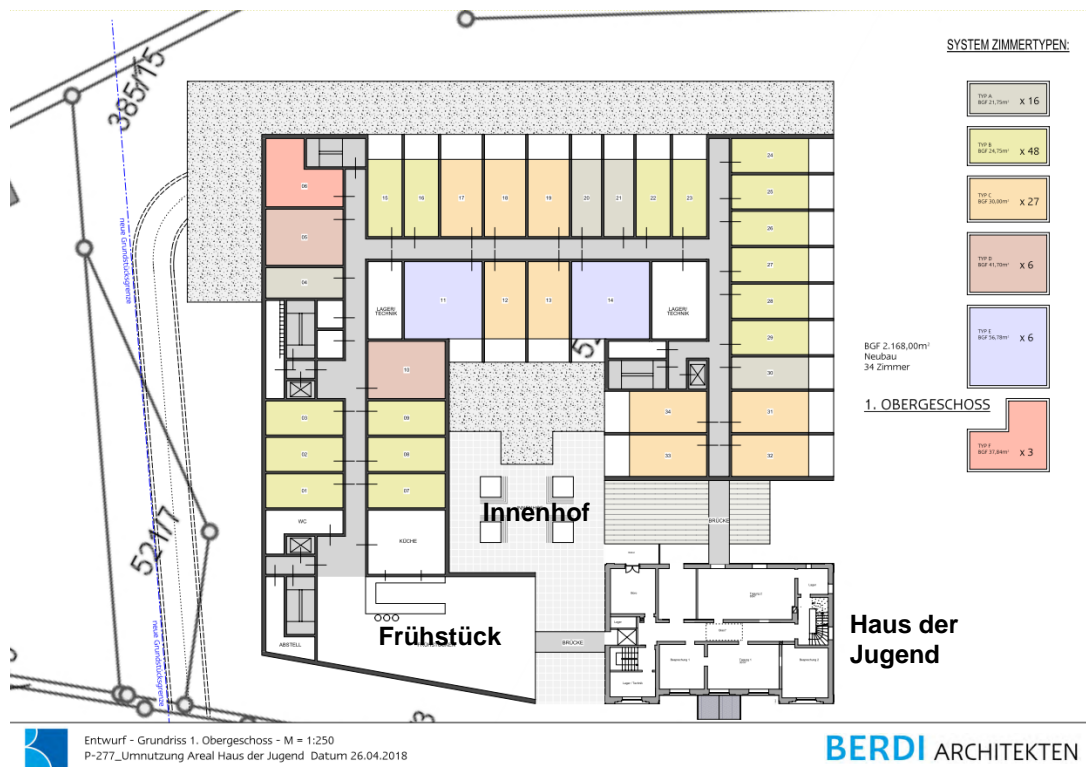
Visualisierung / Ansicht von der Kurfürstenstraße



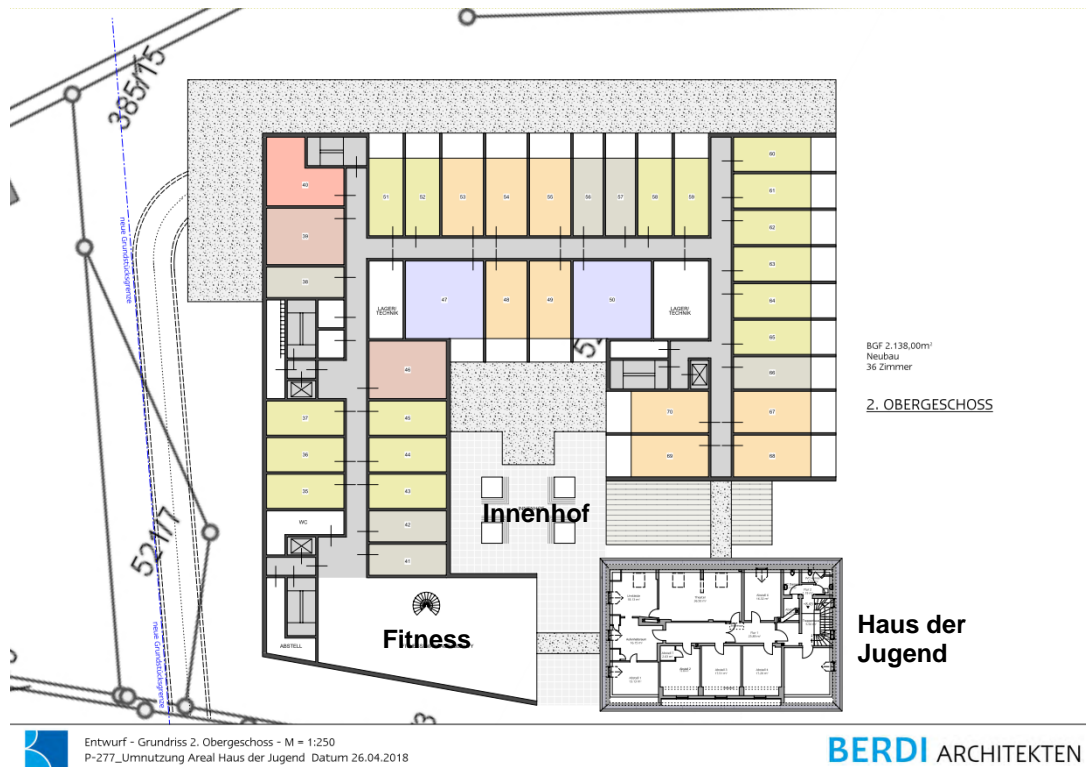
Visualisierung / Ansicht vom südlich angrenzenden Parkplatz



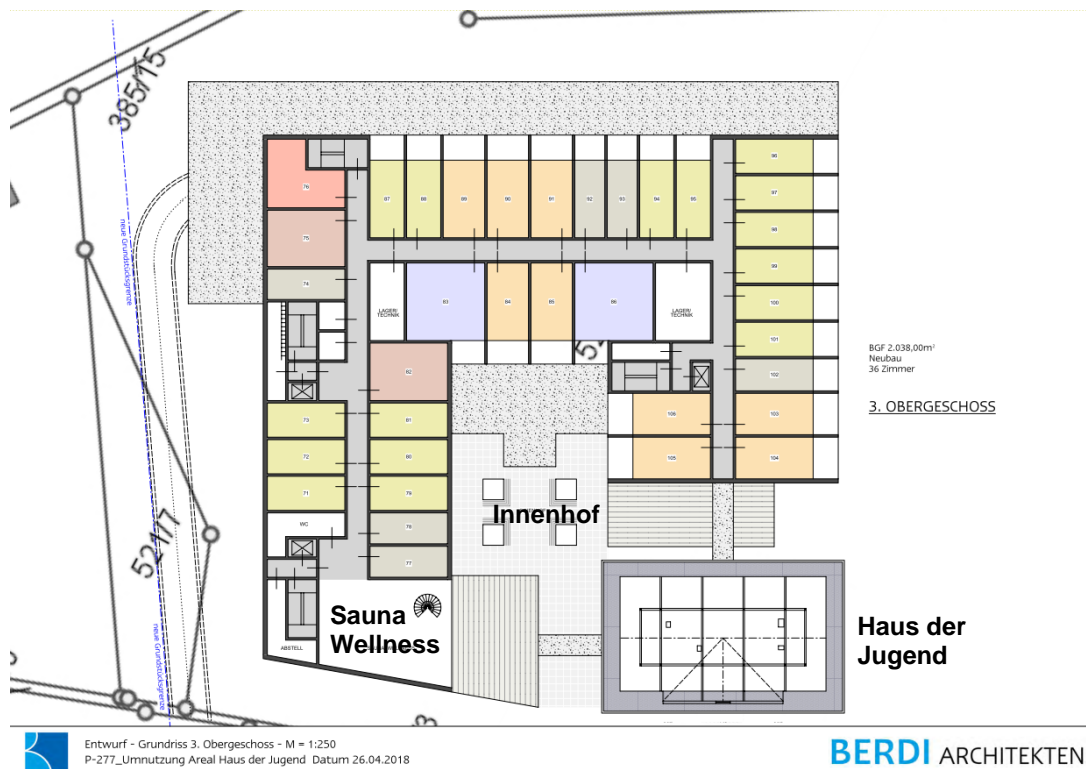
Grundriss Erdgeschoss (Hotelbereich mit Empfang/Restaurant/Bar, Lebensmittelmarkt)



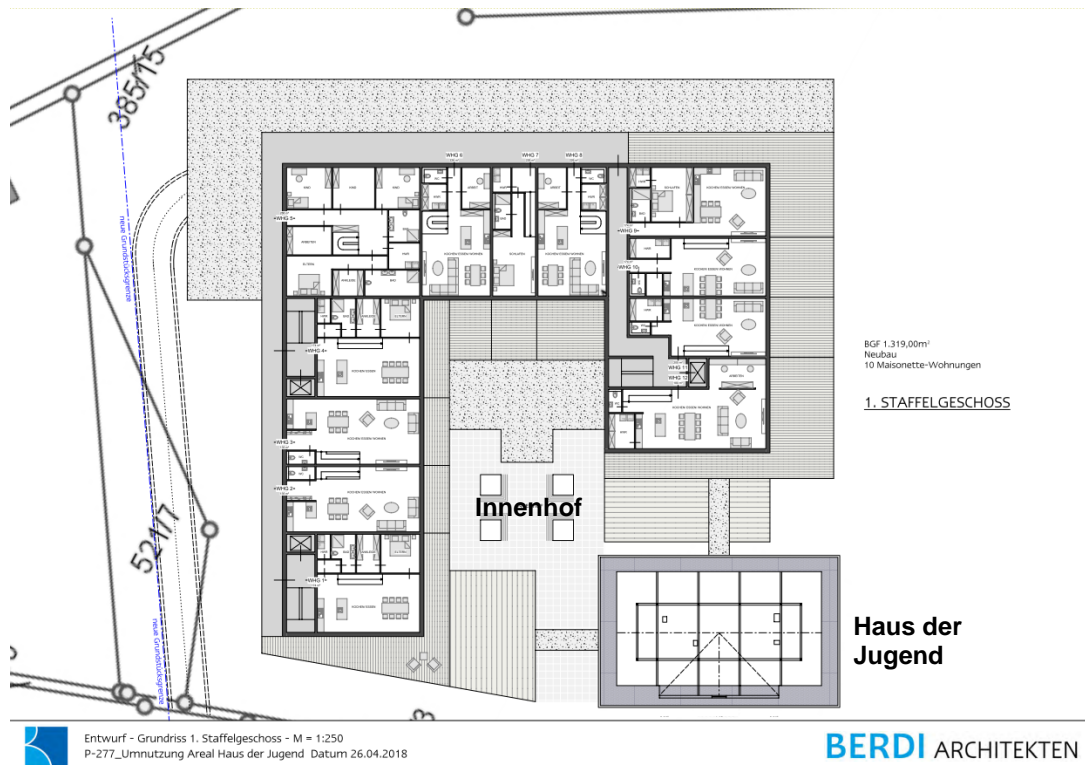
Grundriss 1. Obergeschoss (Hotelzimmer/Frühstücksraum)



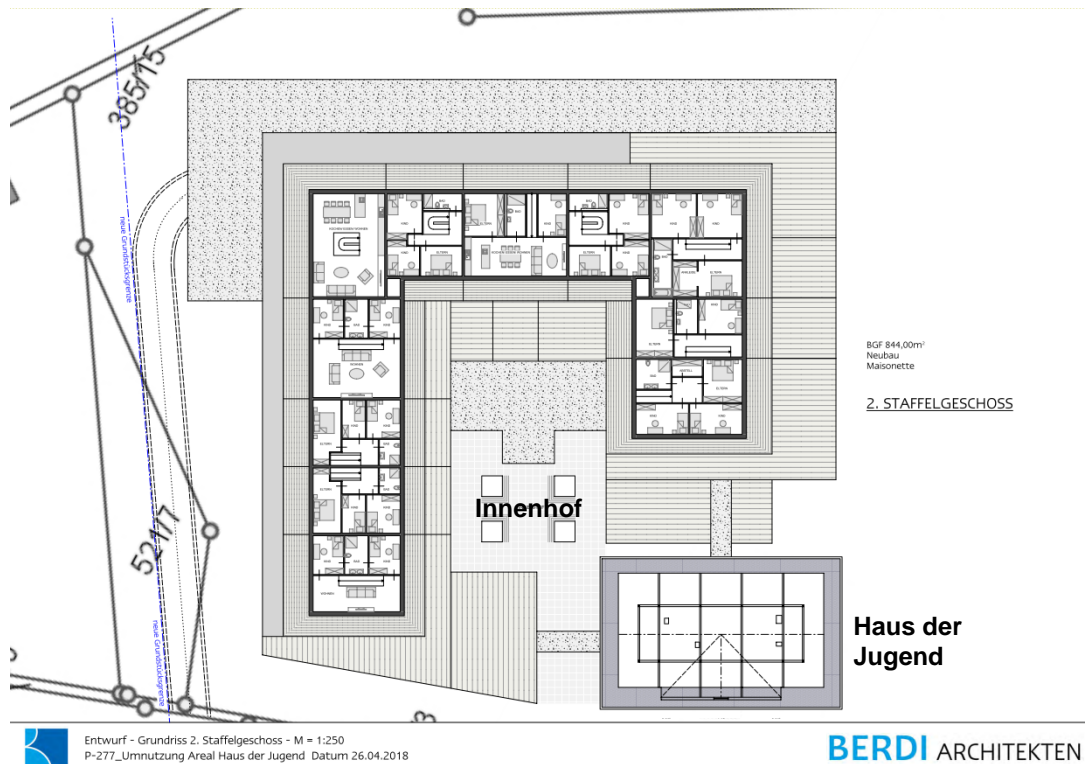
Grundriss 2. Obergeschoss (Hotelzimmer/Fitnessraum)



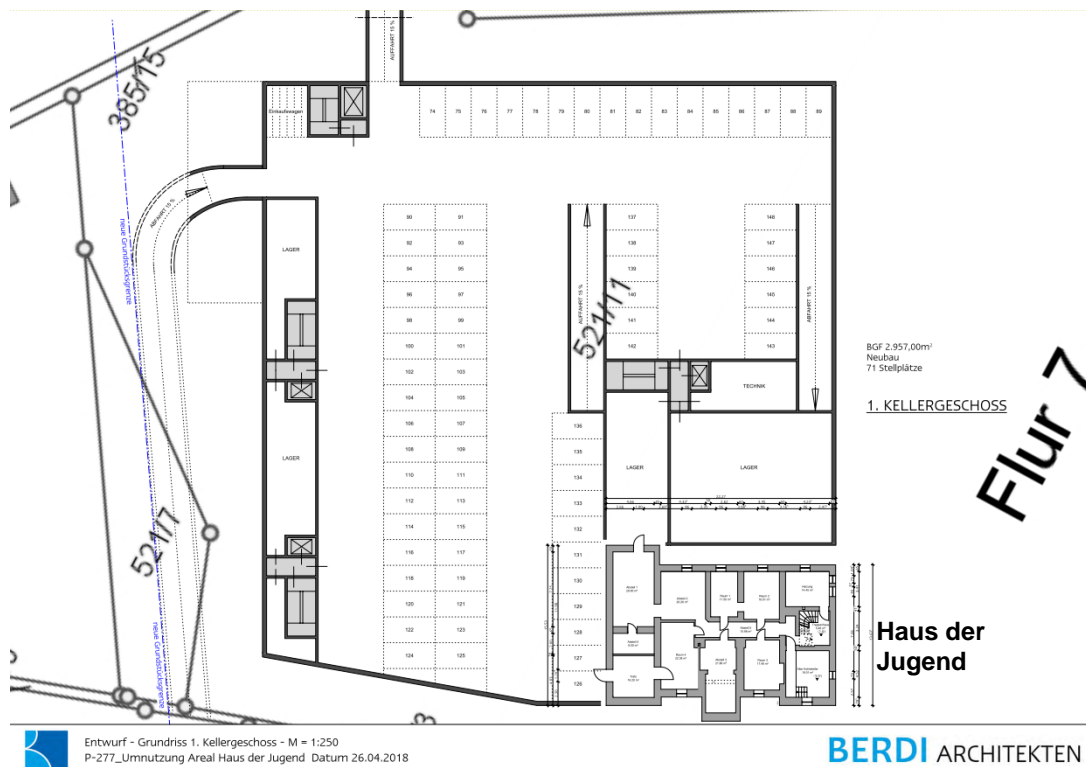
Grundriss 3. Obergeschoss (Hotelzimmer/Sauna/Wellness)



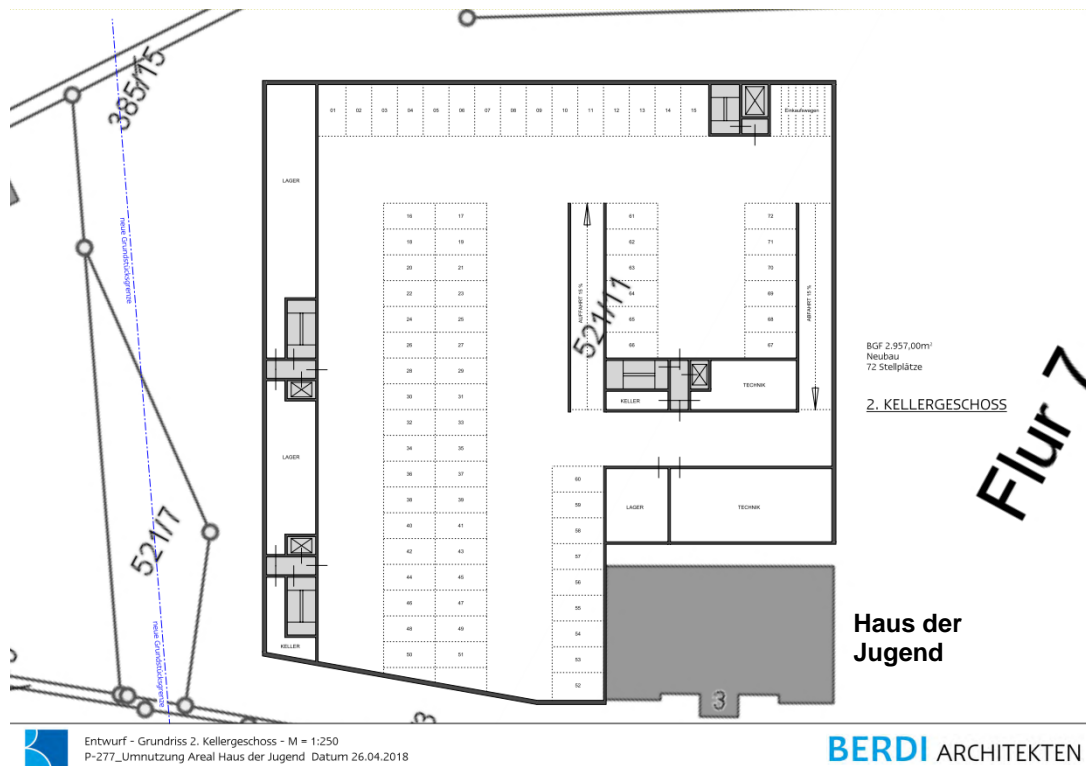
Grundriss 1. Staffelgeschoss (Maisonette-Wohnungen)



Grundriss 2. Staffelgeschoss (Maisonette-Wohnungen)



Grundriss 1. Kellergeschoss (Tiefgarage ca. 71 Stellplätzen + Technik-/Lagerräume)



Grundriss 2. Kellergeschoss (Tiefgarage ca. 72 Stellplätzen + Technikräume)

Das Hotel soll im Zentrum von Wittlich einem bestehenden Defizit an ansprechenden und nachfrageorientierten Übernachtungsmöglichkeiten entgegenwirken. In Wittlich gab es 2017 bei einer Anzahl von 339 Betten nur 25.900 Übernachtungen von 14.791 Gästen. Insbesondere Gäste und Kunden ortsansässiger Unternehmen aber auch Urlaubsgäste stellen heutzutage gehobene Ansprüche an das Übernachtungsangebot, dem die Stadt Wittlich derzeit nicht angemessen gerecht werden kann. Die zentrale Lage bietet ideale Standortvoraussetzungen für eine solche Nachfrage und das geplante Bauvorhaben.

Ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung soll zusätzlich die Attraktivität dieses Standortes steigern. Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen potenzielle Auswirkungen auf den Einzelhandel geprüft werden, ohne dafür das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu ändern. Die Ergebnisse werden Grundlage der Bauleitplanung im Hinblick auf die Bestimmung der Verkaufsfläche und des Warensortimentes sein.

Zu der Attraktivität des Standortes gehört auch, dass das denkmalgeschützte „Haus der Jugend“ in die neue Nutzungskonzeption eingebunden und so dauerhaft in seiner Bausubstanz gesichert wird. Dort sind u.a. Räume für kleine kulturelle Veranstaltungen sowie Tagungen, Seminare oder sonstige Zusammenkünfte vorgesehen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für Besucher und Gäste wird auf zwei Ebenen in einer Tiefgarage abgedeckt. Die Tiefgarage soll eine Zufahrt von der Kurfürstenstraße aus erhalten.

Um auf der Kurfürstenstraße die Verkehrssituation zu entschärfen, ist geplant, die Ausfahrt aus der Tiefgarage an den Kreisverkehr auf der Landesstraße L 52 (Burgstraße/Friedrichstraße/Kalkturmstraße) anzubinden. Die für die Ausfahrt dorthin erforderlichen Flächen und Grundstücke können von Vorhabenträger erworben werden und stehen somit für diese Anbindung zur Verfügung.

Eine erste Abstimmung mit dem für die Landesstraße zuständigen Landesbetrieb Mobilität in Trier hat bereits stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass eine Ausfahrt auf den Kreisverkehr grundsätzlich möglich ist, wenn die entsprechenden verkehrstechnischen Anforderungen dafür erfüllt werden.

In einer Mail des Landesbetriebes Mobilität Trier vom 20.12.2018 werden insbesondere folgende Voraussetzungen für eine Ausfahrt auf den Kreisverkehr genannt:

1. Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes unter Berücksichtigung der Prognose der VU Wittlich (Stadt Wittlich) nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen)

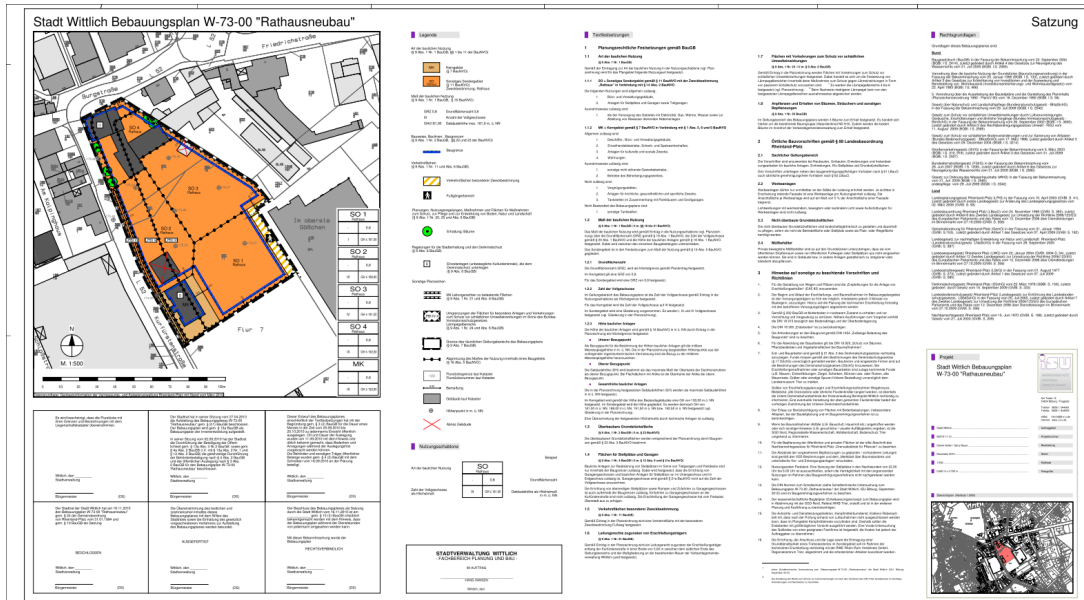
Als Grundlage dafür soll 2019 eine aktuelle Verkehrszählung erfolgen, die frühestens in der 11. Kalenderwoche von Dienstag bis Donnerstag durchgeführt werden kann.

2. gerichtete Einfahrt in den Kreisverkehr zur Vermeidung von Falschfahrten

Dazu ist dem Landesbetrieb Mobilität Trier ein entsprechender Lageplan zur Freigabe vorzulegen.

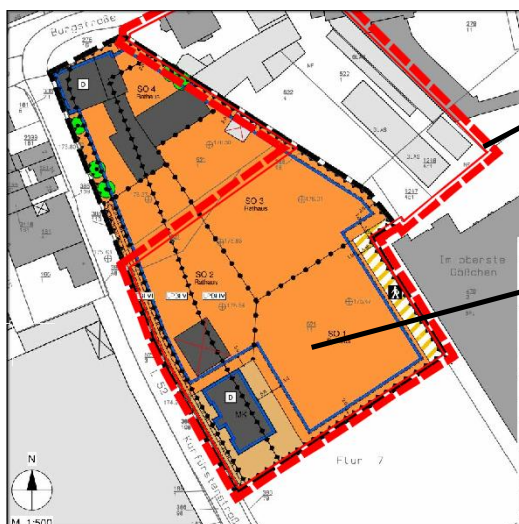
Um das Verfahren zeitnah fortführen zu können, wird die von der SHE Wittlich GmbH & Co. KG mit den Planungen zur Verkehrserschließung beauftragte IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH eine erste Verkehrszählung am Kreisverkehr bereits Ende Januar / Anfang Februar durchführen, die Fachplanung zur Anbindung an den Kreisverkehr erstellen und diese mit dem LBM Trier abstimmen. Die geforderte Zählung ab der 11. Kalenderwoche soll dann die Anforderungen an die bis dahin erfolgten Planungen abschließend bestätigen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-73-00 „Rathausneubau“ von 2010.



Bebauungsplanes W-73-00 „Rathausneubau“ von 2010

Der mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Rathausneubau wurde jedoch nicht realisiert. Eine Umsetzung der Planung ist auch nicht weiter vorgesehen, so dass das Areal nunmehr für eine andere Nutzung wie z.B. das vorliegende Bauvorhaben mit Hotel und Lebensmittelmarkt zur Verfügung steht und überplant werden kann. Der Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ soll lediglich für das Areal der Verbandsgemeindeverwaltung weiterhin rechtswirksam bleiben. Der südliche Teil wird vollständig überplant.

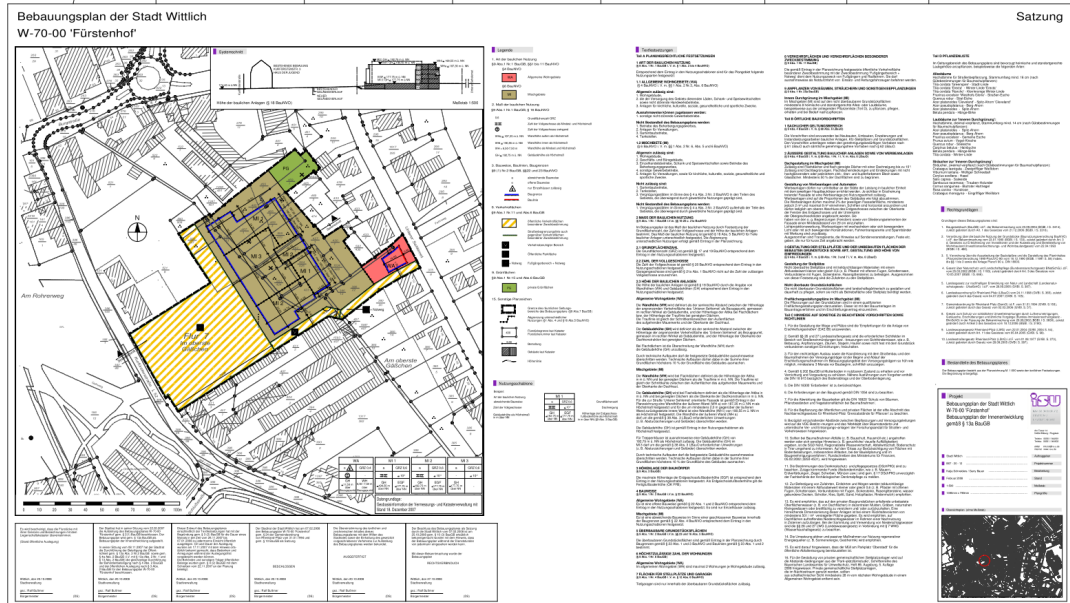


Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes W-82-00 „Cityhotel“

- überplante Flächen:**
- Sonstiges Sondergebiet SO-1 bis SO-3
 - Kerngebiet MK
 - Fußgängerbereich

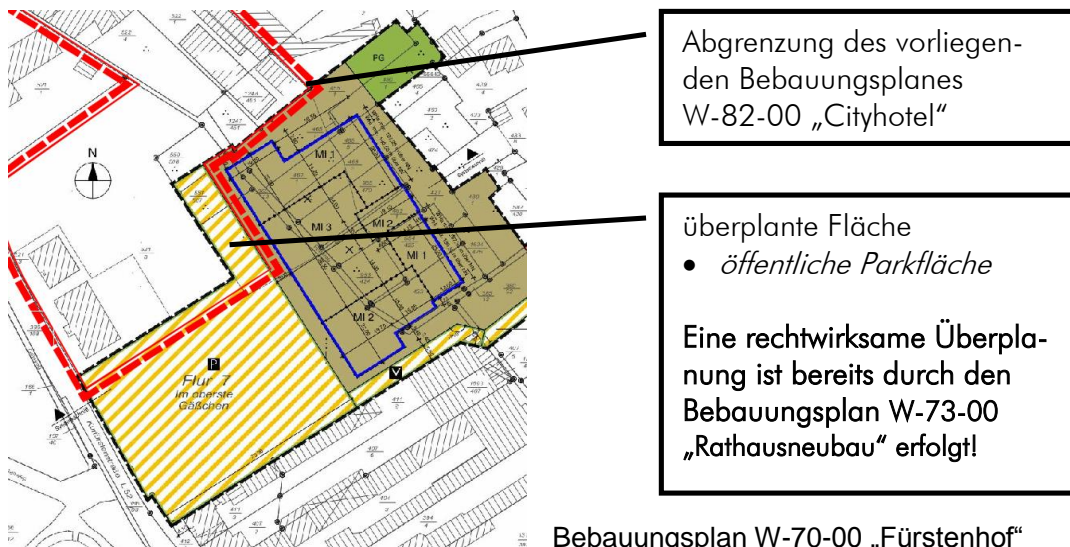
Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“

Der angrenzende Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“ von 2008 bleibt von dem Vorhaben unberührt.

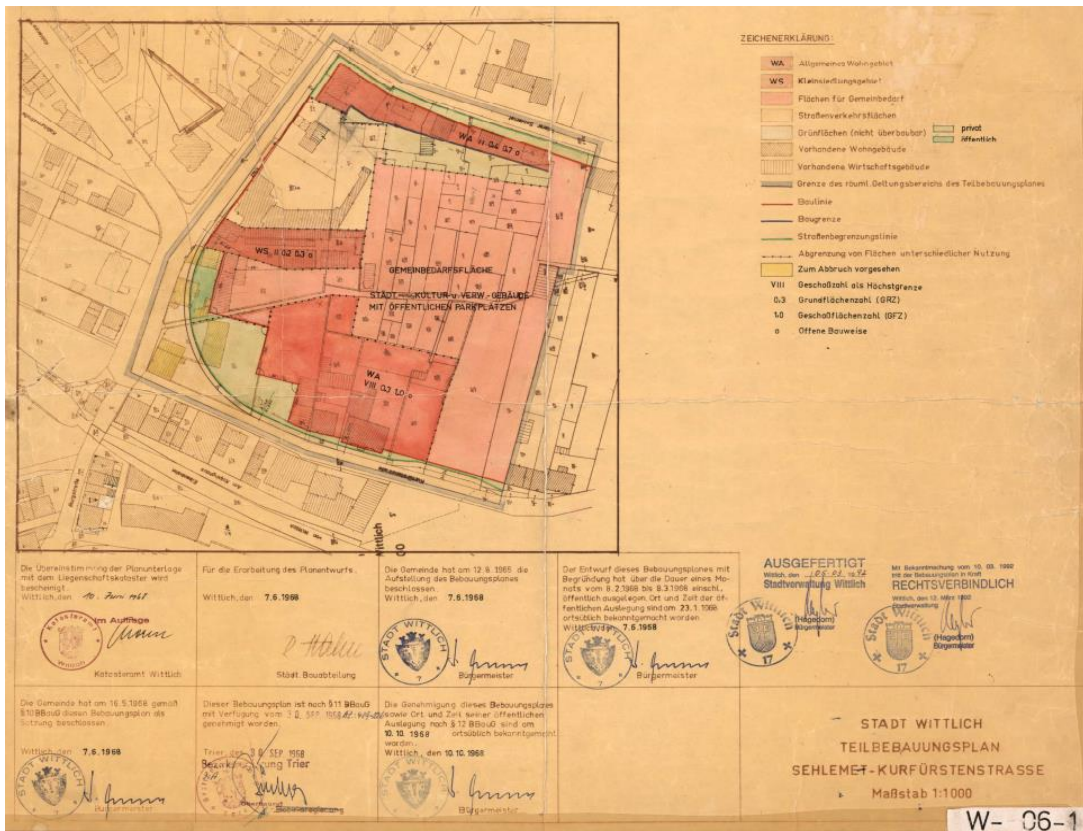


Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“ von 2008

Der Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“ wurde bereits 2010 am westlichen Rand auf den „öffentlichen Parkflächen“ in Teilen vom Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ überlagert. Auch der nunmehr vorliegende Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“ überplant weiterhin diesen Bereich, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

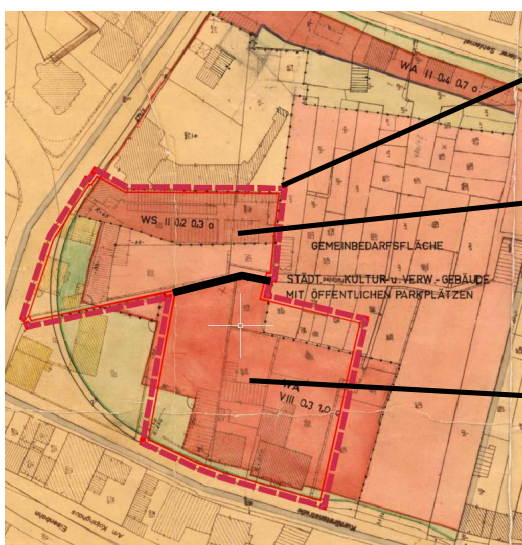


Die geplante Tiefgaragenausfahrt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“ von 1968. Der Plan wurde nachträglich 1992 aufgefertigt und ist seit dem 12.03.1992 rechtsverbindlich.



Bebauungsplan W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten/zulässigen Nutzungen, die noch nicht durch die beiden Bebauungspläne W-70-00 „Fürstenhof“ und W-73-00 „Rathausneubau“ überplant wurden, sollen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt aktuellen Planungserfordernissen angepasst und in eine städtebauliche Neuordnung mit einbezogen werden. Die Festsetzungen entsprechen auch nicht der derzeitigen Nutzung.



Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes W-82-00 „Cityhotel“

neu zu überplanende Fläche

- Kleinsiedlungsgebiet
- Flächen für Gemeinbedarf
- öffentliche Grünflächen

bereits durch den Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ überplante Fläche

Bebauungsplanes W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“

Um Baurecht für das vorliegende Bauvorhaben zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 9.070 qm sowie einer Grundflächenzahl von 0,8 bis 1,0 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 7.256 qm bis maximal 9.070 qm. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich. Es werden zudem weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Ungeachtet dessen wird es Aufgabe des Bebauungsplanes sein, alle relevanten Voraussetzungen für eine Realisierbarkeit des Vorhabens zu prüfen und ggf. Festsetzungen und Vorkehrungen zu treffen, um den Belangen des Städtebaus und des Umweltschutzes gerecht zu werden. Dazu gehören Planungsaspekte wie Arten- und Schallschutz, Verschattung, ggf. sonstige Emissionen, Verträglichkeit mit vorhandenen Nutzungsstrukturen, insbesondere dem Einzelhandel, Verkehrserschließung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung und Baugrund.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die für das vorliegende Bauvorhaben benötigten Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel, Wohnen und Nahversorgung“ festzusetzen. Mittels Baugrenzen sollen zudem Abstände der Gebäude zu Nachbargrundstücken festgesetzt werden. Die in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen aus dem Bebauungsplan W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“ beiderseits der Tiefgaragenausfahrt werden voraussichtlich als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Eine solche Festsetzung wird sowohl der innerstädtischen Lage als auch dem Maß und Grad der baulichen Nutzung gerecht. Der Festsetzungs- und Regelungsumfang des Bebauungsplanes wird abschließend im weiteren Verfahren bis zur Offenlage bestimmt.