



STADT WITTLICH

BEBAUUNGSPLAN  
W-82-00 „CITYHOTEL“

(Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Fassung der Bau- und Verkehrsausschusssitzung vom 14.05.2019 auf Seite 35 sind gelb unterlegt gekennzeichnet)

BEGRÜNDUNG  
STAND: 20. MAI 2019  
VORENTWURF  
44 SEITEN

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

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



## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Verfahrensverlauf.....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption .....	6
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie.....	6
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	8
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	14
3.4	Ver- und Entsorgung .....	17
3.5	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	17
3.6	Planungsalternativen.....	17
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen .....	19
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	19
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	20
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	22
4.4	Derzeitige Planungssituation .....	22
5	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	26
5.1	Naturschutz und Landespflege.....	27
5.2	Immissionsschutz.....	32
5.3	Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen .....	33
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte .....	35
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) .....	35
6.2	Örtliche Bauvorschriften (BauGB und LBauO) .....	38
6.3	Hinweise und Empfehlungen.....	38
7	UVP-Vorprüfung.....	39
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung.....	40
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes .....	40
10	Entwidmung des bestehenden Parkplatzes.....	41
11	Flächenbilanz und Kostenschätzung .....	44
11.1	Flächenbilanz.....	44
11.2	Kosten.....	44

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Robert-Koch-Straße 1- 9, 56751 Polch beabsichtigt, das bislang als Parkplatz genutzte Areal am „Haus der Jugend“ städtebaulich zu entwickeln und einer dem Standort angemessenen baulichen Nutzung zuzuführen. Hierzu wurde ein Konzept vorgelegt, das ein Hotel mit einem integrierten Lebensmittelmarkt vorsieht.

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 (unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit) soll zusätzlich die Attraktivität dieses Standortes steigern.

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. Die Ausfahrt erfolgt nach Norden zum Kreisverkehr auf der Landesstraße L 52. Die Bauflächen beiderseits dieser Ausfahrt sind daher ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen und als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Für diese Flächen gibt es außer der Ausfahrt aus der Tiefgarage noch keine konkreten Nutzungsvorstellung, zumal die vorhandene Bebauung dem Denkmalschutz unterliegt und grundsätzlich erhalten bleiben muss.



Abb. 1: Ansicht des geplanten Vorhabens von der Kurfürstenstraße (Projektstand April 2018)

## 2 Verfahrensverlauf

Um Baurecht für das vorliegende Bauvorhaben zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der bestehende Bebauungspläne überplant (vgl. Kapitel 4.4 Derzeitige Planungssituation).

Ob der Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“ auf Grund der integrierten Lage des Gebietes im Innenortsbereich der Wittlicher Kernstadt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, muss eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zeigen. 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. Für das Hotel sind nach derzeitigem Planungsstand 120 Gästezimmer geplant. 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. Er gibt sich aus der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles keine UVP-Pflicht, kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt werden.

Die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Größe von nur ca. 9.070 qm aufweist und andere Pläne der Innenentwicklung, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan W-82-00 stehen, derzeit nicht erarbeitet werden und auch nicht geplant sind.

Es sind keine 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.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die bereits baulich genutzt wird und nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, liegen grundsätzlich auch diese rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor, sofern der Bau des Hotels sich als nicht UVP-pflichtig herausstellt.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“ gefasst.

Die Aufstellung wurde am ..... durch Bekanntmachung in der Wittlicher Rundschau ortsüblich bekannt gegeben.

In seiner Sitzung am ..... hat der Stadtrat der Stadt Wittlich für den Bebauungsplan-Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... durch Bekanntmachung in der Wittlicher Rundschau ortsüblich bekannt gegeben.

Vom ..... bis einschließlich ..... wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, den Bebauungsplan-Vorentwurf einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gebeten, bis einschließlich ..... zum Bebauungsplan-Vorentwurf eine Stellungnahme abzugeben.

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Wittlich in seiner Sitzung am ..... beraten.

In seiner Sitzung am ..... hat der Stadtrat der Stadt Wittlich die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Offenlage wurde am ..... durch Bekanntmachung in der Wittlicher Rundschau ortsüblich bekannt gegeben. Vom ..... bis einschließlich ..... wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, den Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen der Offenlage einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gebeten, bis einschließlich ..... zum Bebauungsplan-Entwurf eine Stellungnahme abzugeben.

...

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Wittlich in seiner Sitzung am ..... abschließend beraten und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Wittlich, im Bereich Oberstadt. Die direkte Lage an der Kurfürstenstraße und am Rande der Fußgängerzone Wittlichs prädestiniert das Gelände zur Unterbringung des geplanten Vorhabens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9.070 qm auf den folgenden Grundstücken:

Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstücknummern 385/15, 521/7 (teilweise), 521/15 (teilweise), 522/1, 522/2, 522/4, 1247/451, 1248/451

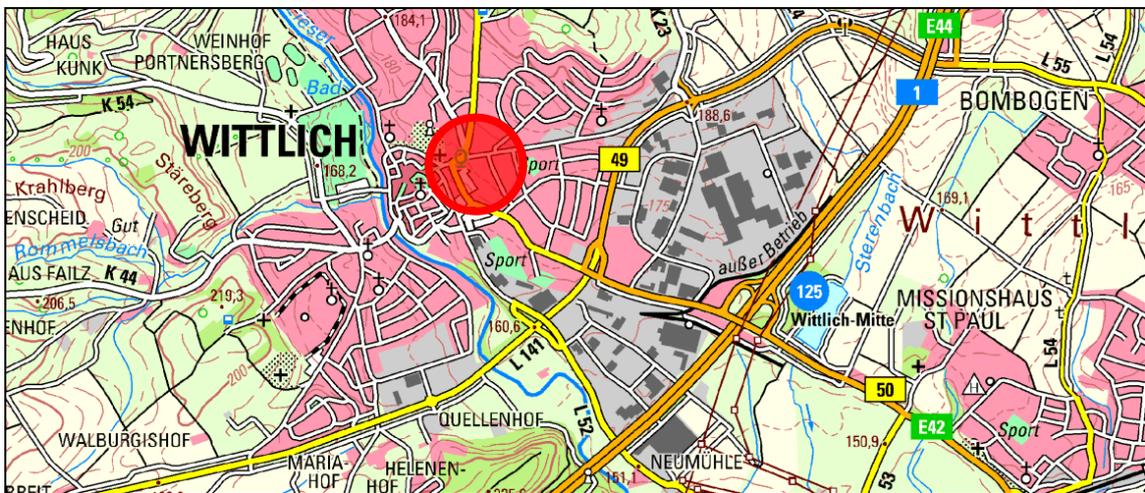


Abb. 2: Lage des Vorhabens in der Wittlicher Kernstadt (Quelle: LANIS-RLP, ohne Maßstab)

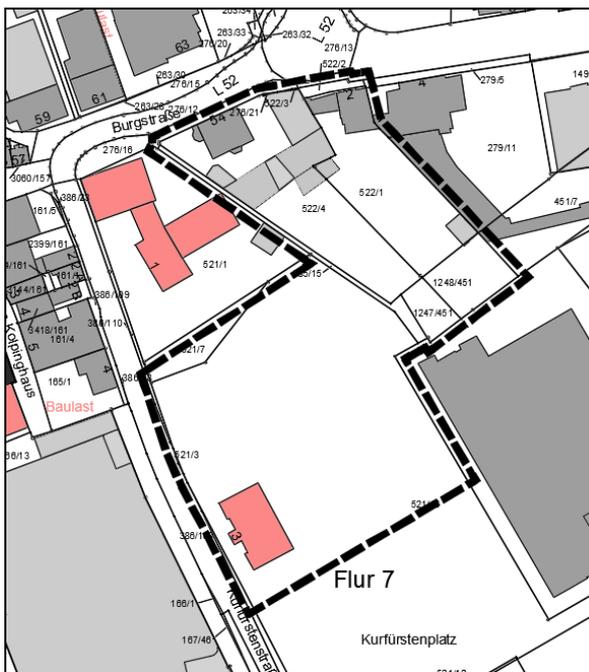


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ALK, ohne Maßstab)



Abb. 4: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP, ohne Maßstab)

Wie das Luftbild zeigt, wird das Areal, auf dem das geplante Cityhotel mit integriertem Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, derzeit weitgehend als innenstadtnaher Parkplatz genutzt.

Im südlichen Plangebiet befindet sich das Haus der Jugend, das in die künftige Nutzung einbezogen werden soll.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird primär aus dem Grund in das Verfahren und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil dort eine Ausfahrt aus der Tiefgarage des geplanten Hotels zum bestehenden Kreisverkehr auf der Landesstraße L 52 vorgesehen ist, um die Verkehrssituation auf der Kurfürstenstraße zu entlasten. Die Ausfahrt der Tiefgarage führt südlich durch die derzeitigen Gärten und weiter durch eine Lücke zwischen den denkmalgeschützten an den Burg- und Friedrichstraße. Welche Gebäude im Bereich des Kreisverkehrs für die Errichtung der Ausfahrt ggf. zusätzlich abgerissen werden dürfen, steht noch nicht abschließend fest, da dort Denkmalschutzbelange zu beachten sind.

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Die Planung umfasst neben einem Hotel auch die Unterbringung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung im rückwärtigen Erdgeschoss. Zudem soll das denkmalgeschützte „Haus der Jugend“ in die neue Nutzungskonzeption eingebunden und so dauerhaft in seiner Bausubstanz gesichert werden. Dort sind u.a. Räume für kleine kulturelle Veranstaltungen sowie Tagungen, Seminare oder sonstige Zusammenkünfte vorgesehen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für Kunden, Besucher und Gäste wird auf zwei Ebenen in einer Tiefgarage abgedeckt. Die Tiefgarage soll eine Zufahrt von der Kurfürstenstraße aus erhalten. Für Kunden des Lebensmittelmarktes stehen zudem einige Stellplätze unmittelbar am Eingang zur Verfügung, deren Zufahrt über den südlich angrenzenden Parkplatz führt.



Abb. 5: Visualisierung / Ansicht von der Kurfürstenstraße (Projektstand April 2018)



Abb. 6: Visualisierung / Ansicht vom südlich angrenzenden Parkplatz (Projektstand April 2018)

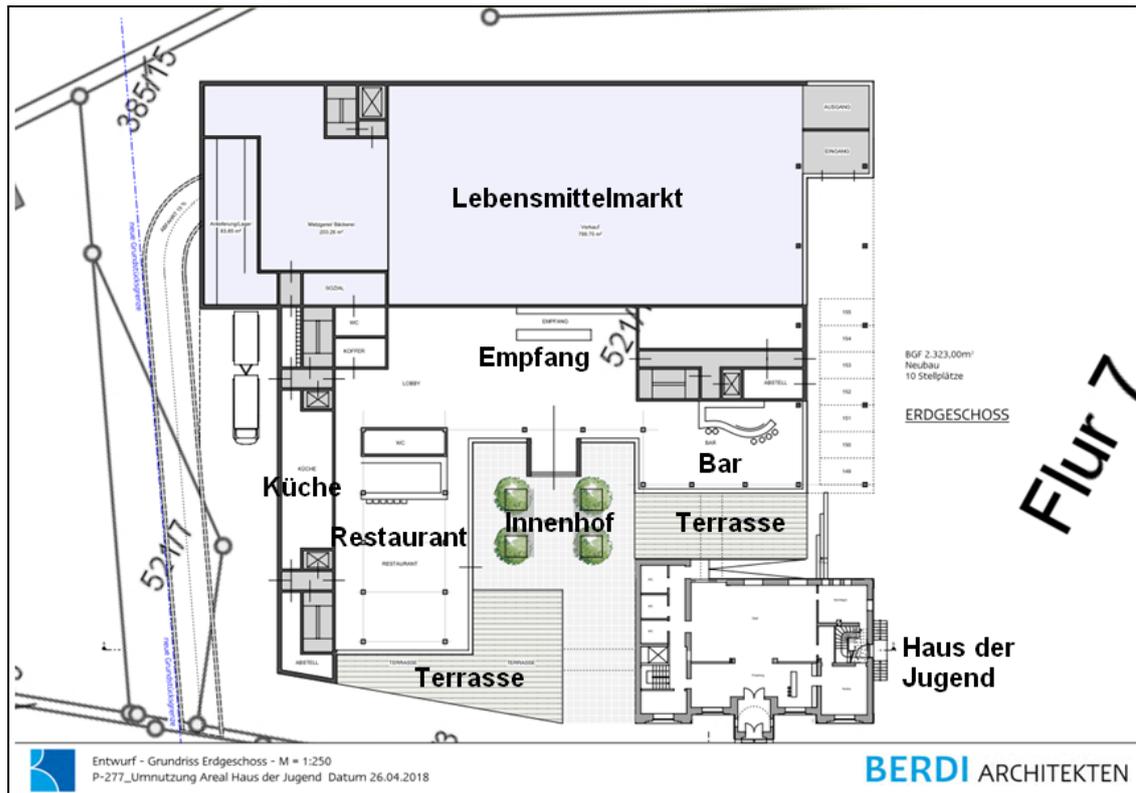


Abb. 7: Grundriss Erdgeschoss (Hotelbereich mit Empfang/Restaurant/Bar, Lebensmittelmarkt) (Projektstand April 2018)

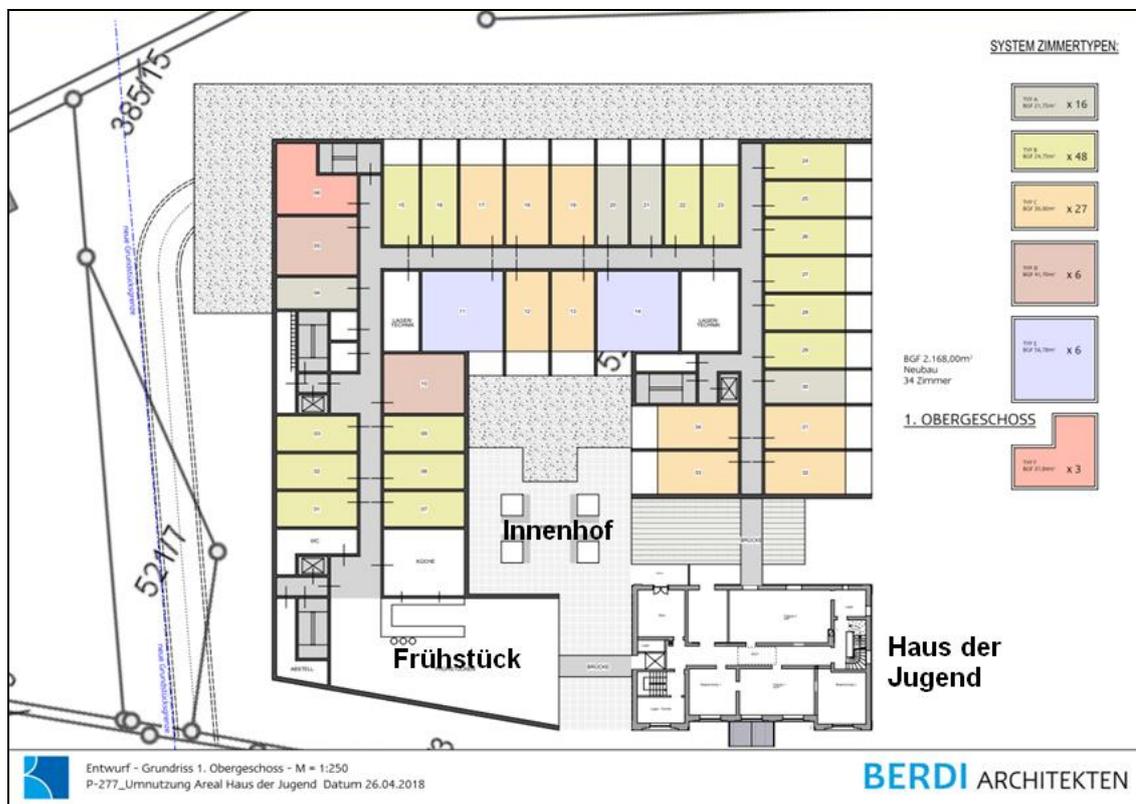


Abb. 8: Grundriss 1. Obergeschoss (Hotelzimmer/Frühstücksraum) (Projektstand April 2018)

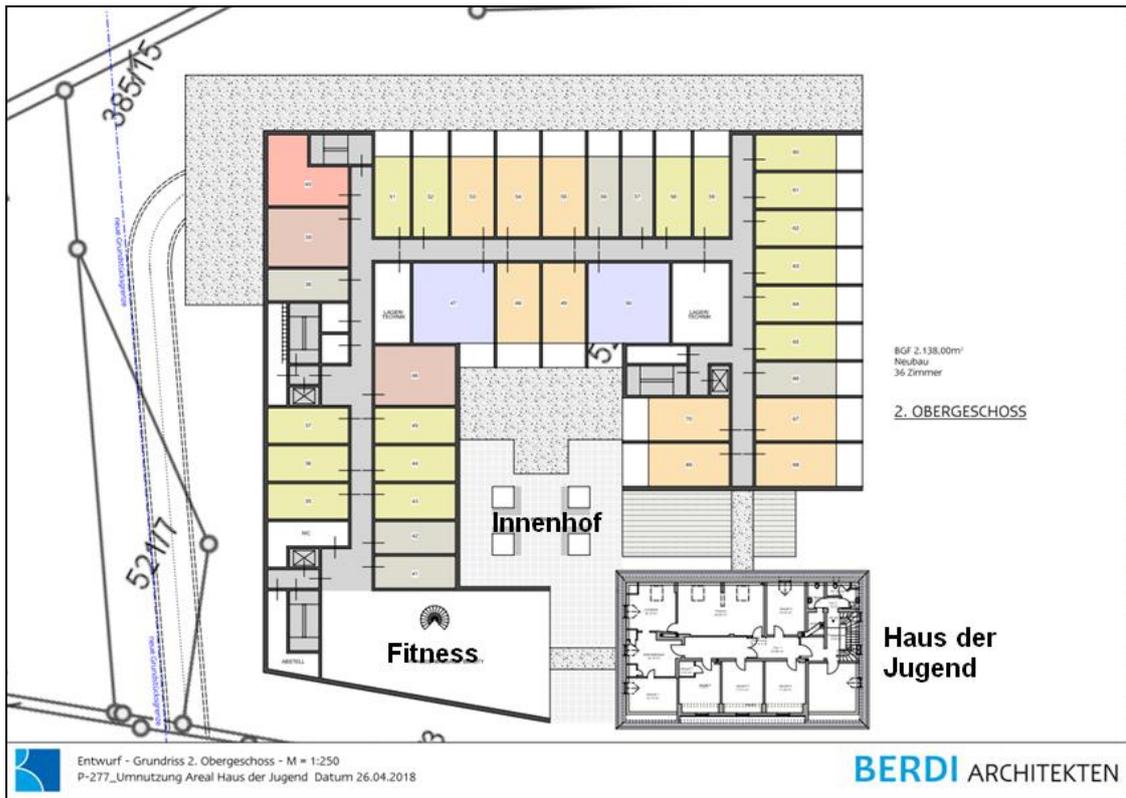


Abb. 9: Grundriss 2. Obergeschoss (Hotelzimmer/Fitnessraum)  
(Projektstand April 2018)

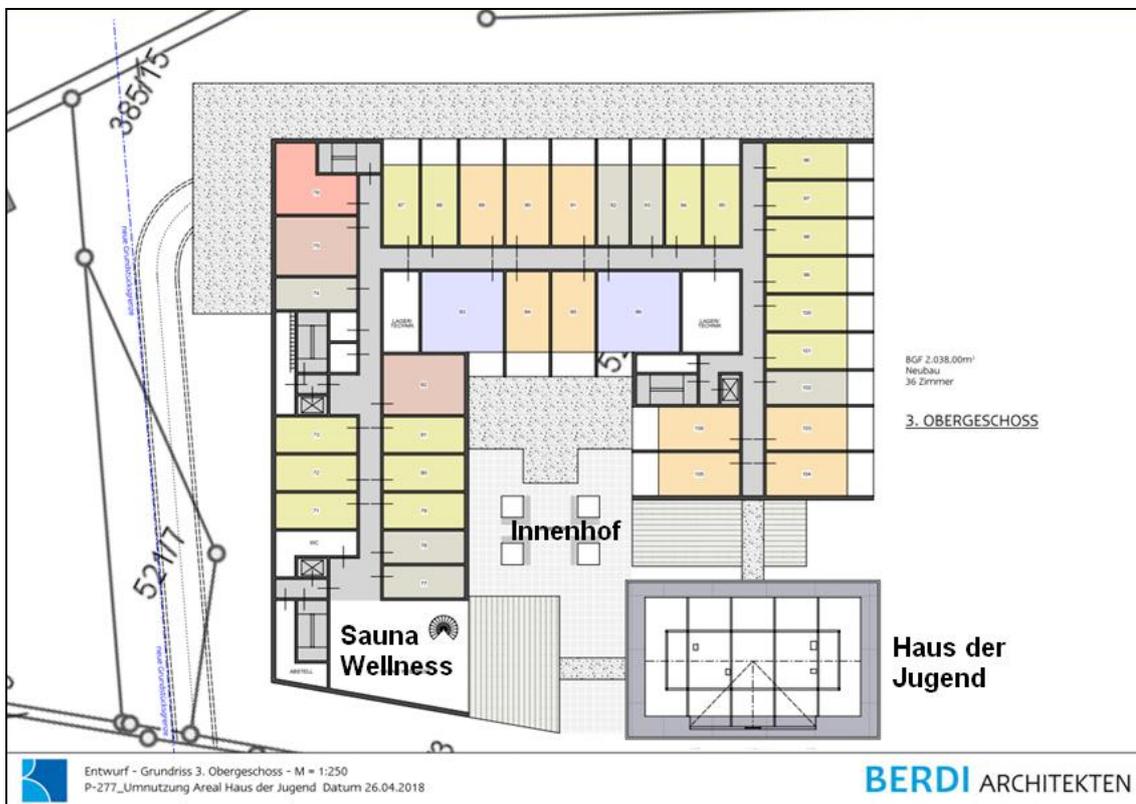


Abb. 10: Grundriss 3. Obergeschoss (Hotelzimmer/Sauna/Wellness)  
(Projektstand April 2018)

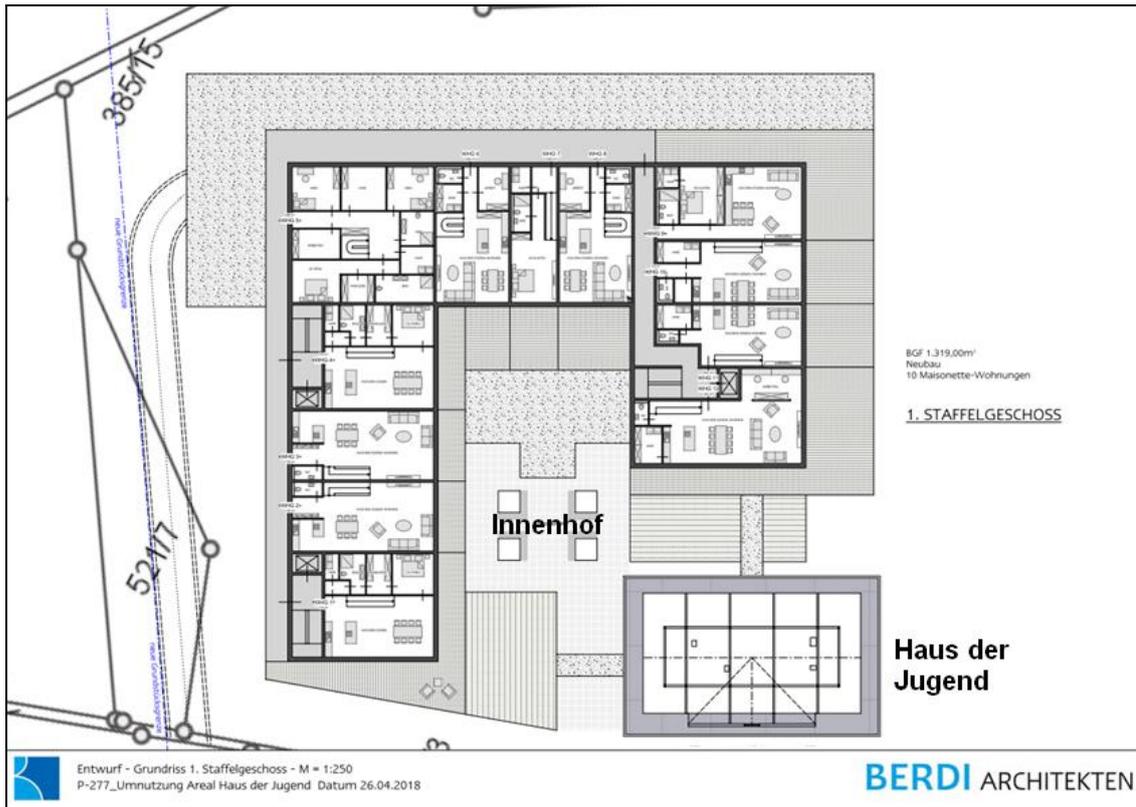


Abb. 11: Grundriss 1. Staffelgeschoss (Maisonette-Wohnungen)  
(Projektstand April 2018)

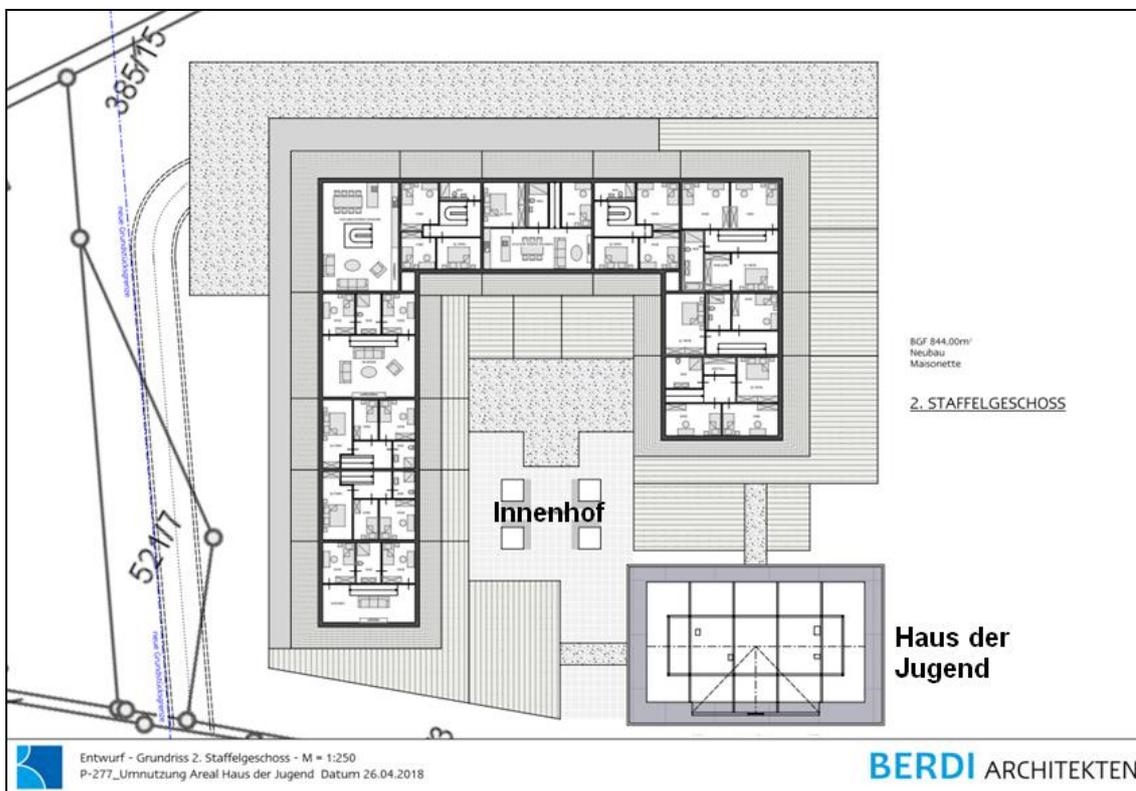


Abb. 12: Grundriss 2. Staffelgeschoss (Maisonette-Wohnungen)  
(Projektstand April 2018)

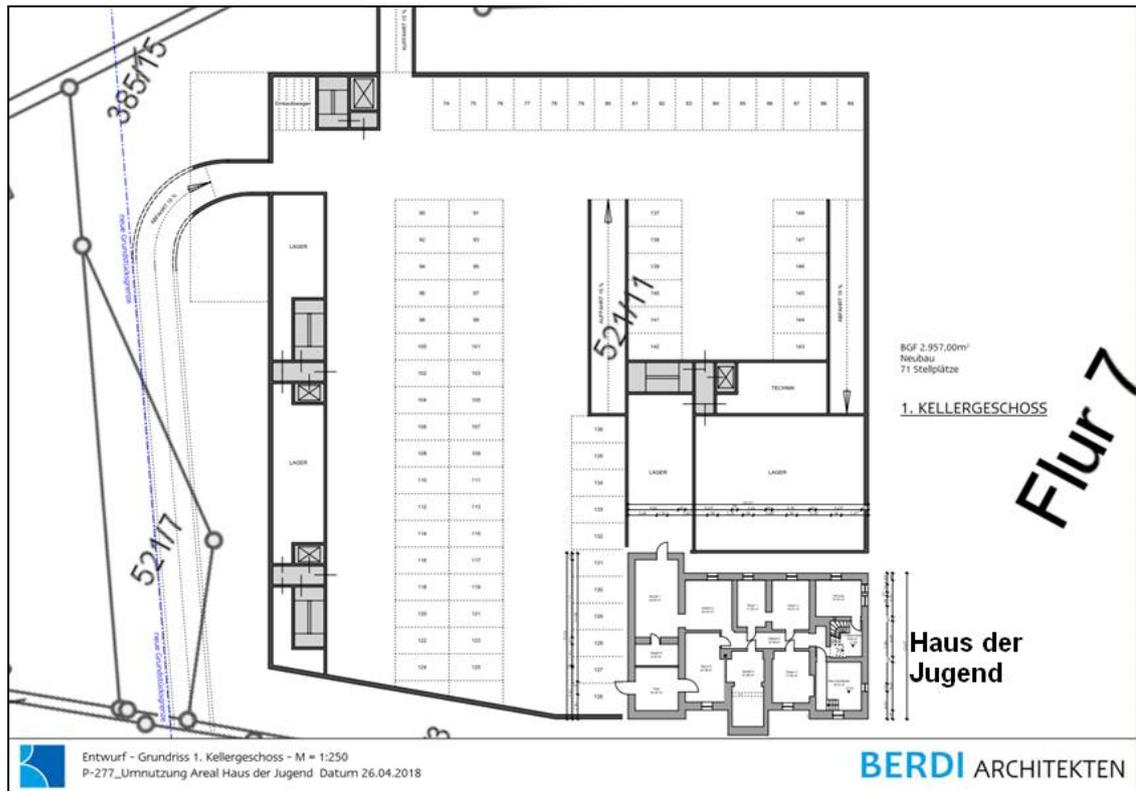


Abb. 13: Grundriss 1. Kellergeschoss (Tiefgarage ca. 71 Stellplätzen + Technik-/Lagerräume)  
(Projektstand April 2018)

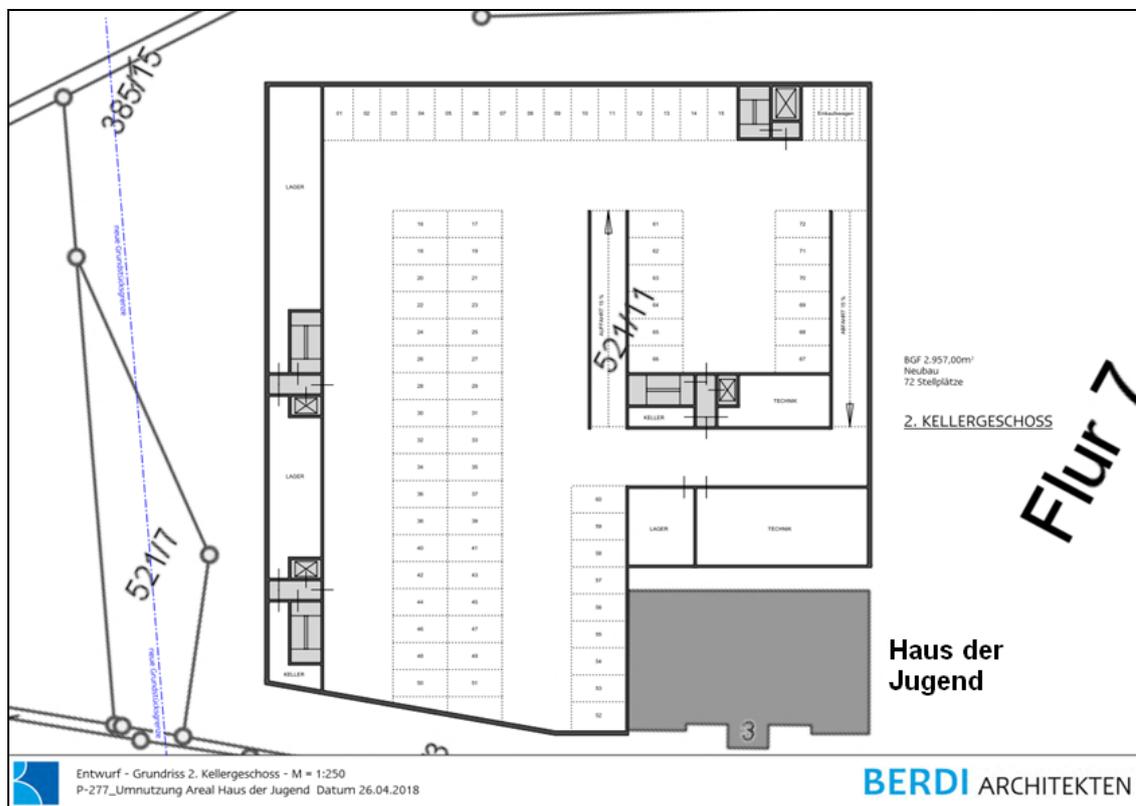


Abb. 14: Grundriss 2. Kellergeschoss (Tiefgarage ca. 72 Stellplätzen + Technikräume)  
(Projektstand April 2018)

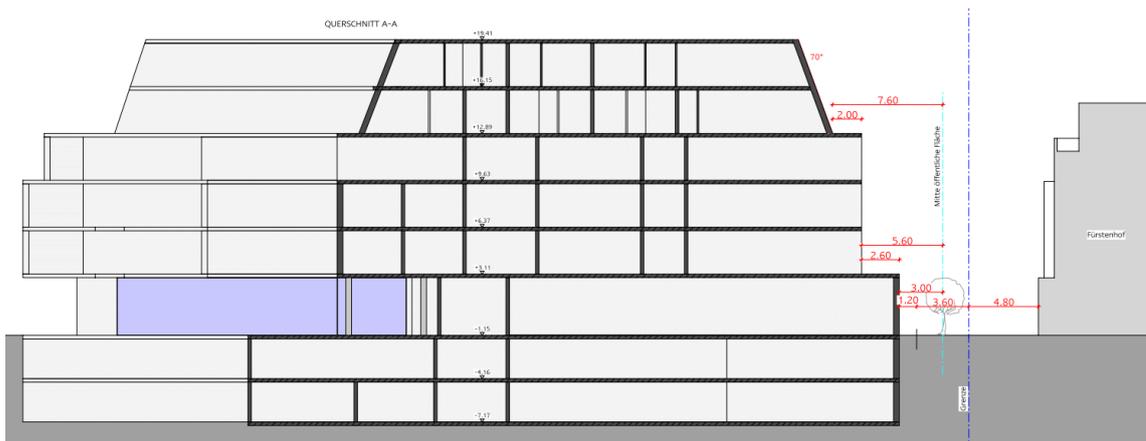


Abb. 15: Systemschnitt durch den geplanten Baukörper  
(Projektstand April 2019)



Abb. 16: Modell des Bauvorhabens  
(Projektstand Mai 2019)

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind über die Burg- und Kurfürstenstraße (L 52) erschlossen.

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

Eine erste Abstimmung mit dem für die Landesstraße zuständigen Landesbetrieb Mobilität in Trier kam zu 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 wurden 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 die genannten Voraussetzungen zu prüfen, wurde vom Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben.

Die Verkehrsuntersuchung von IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH kommt im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen.

---

#### *Knotenpunkt Kurfürstenstraße / Zufahrt Tiefgarage (Anlieferung)*

*Das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Kurfürstenstraße / Zufahrt Tiefgarage (Anlieferung) wird im Prognose-Planfall über eine unsignalisierte Einmündung abgewickelt. Die Kurfürstenstraße verläuft von Norden nach Süden und ist die Vorfahrtstraße, die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung für die Lkw liegt im Osten. Der Leistungsfähigkeitsnachweis in der Prognose zeigt, dass an diesem Knotenpunkt in der vormittäglichen Spitzenstunde eine gute Verkehrsqualität (QSV B) besteht. Die längste mittlere Wartezeit befindet sich an der Zufahrt zum Parkhaus im Osten und beträgt 7,2 Sekunden. Der höchste Auslastungsgrad befindet sich an der Kurfürstenstraße im Süden und beträgt 25,5 %. In der nachmittäglichen Spitzenstunde besteht eine gute Verkehrsqualität (QSV B). Die längste mittlere Wartezeit befindet sich an der Zufahrt zum Parkhaus im Osten und beträgt 10,8 Sekunden. Der höchste Auslastungsgrad befindet sich an der Kurfürstenstraße im Süden und beträgt 35,8 %.*

#### *Knotenpunkt Kalkturmstraße / Friedrichstraße / Burgstraße*

*Das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Kalkturmstraße / Friedrichstraße / Burgstraße wird im Prognose-Planfall über einen vierarmigen Kreisverkehr abgewickelt. Die Burgstraße liegt im Westen, die Kalkturmstraße im Norden, die Friedrichstraße im Os-*

ten und die neue Ausfahrt der Tiefgarage liegt im Süden. Der Leistungsfähigkeitsnachweis in der Prognose zeigt, dass an diesem Knotenpunkt in der vormittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) besteht. Die längste mittlere Wartezeit befindet sich an der Kalkturmstraße im Norden und beträgt 7,8 Sekunden. Der höchste Auslastungsgrad beträgt 55,0 % mit einem längsten mittleren Rückstau von etwa 24 m. In der nachmittäglichen Spitzenstunde besteht eine gute Verkehrsqualität (QSV B). Die längste mittlere Wartezeit befindet sich an der Burgstraße im Westen und beträgt 12,3 Sekunden. Der höchste Auslastungsgrad hier beträgt 69,0 % mit einem längsten mittleren Rückstau von etwa 36 m.

#### Fazit

Die SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Robert-Koch-Straße 1-9, 56751 Polch beabsichtigt, das Areal am „Haus der Jugend“ in Wittlich städtebaulich zu entwickeln. Hierzu wurde ein Konzept vorgelegt, das ein Hotel (Tiefgarage, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse und 2 Staffelgeschosse) mit einem integrierten Lebensmittelmarkt vorsieht. Die Einfahrt der Tiefgarage und die Anlieferung sollen über die Kurfürstenstraße erfolgen. Zudem ist geplant, die Ausfahrt der Tiefgarage an den Kreisverkehr auf der Landesstraße L 52 (Burgstraße / Friedrichstraße / Kalkturmstraße) anzubinden. Zusätzlich sind im Nordosten des Plangebietes 20 Wohneinheiten vorgesehen. Um sicherzustellen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen über die zukünftig geplanten Knotenpunkte abgewickelt werden kann, war die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung erforderlich. Neben den Verkehren, die durch den Neubau induziert wurden, wurde das vorhandene Verkehrsaufkommen und eine allgemeine Verkehrssteigerung von 3,3 % bis zum Prognosejahr 2030 zugrunde gelegt. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Leistungsfähigkeiten an den Knotenpunkten in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde für den Prognose-Planfall geprüft. Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte zeigen, dass im Prognose-Planfall eine mindestens gute Verkehrsqualität erreicht wird. Somit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich des geplanten Neubaus des Cityhotels in Wittlich, wenn die Annahmen der Verkehrserzeugung eingehalten werden.

Die Voraussetzungen für die geplanten Anbindungen an das öffentliche Straßennetz sind damit sichergestellt. Die Tiefgaragenzufahrt an der nördlichen, neu definierten Grenze zum Grundstück der Verbandsgemeinde Wittlich-Land ist in einer Breite von 4,00 m vorgesehen. Südlich neben dieser Zufahrt sind weitere Fahrflächen geplant, über die die Anlieferung des Lebensmittelmarktes stattfindet. Die Fahrzeuge, mit denen die Anlieferung erfolgt, fahren aus Richtung Norden kommend von der Kurfürstenstraße parallel auf das Grundstück vor das Hotel und setzen von dort zurück an die Verladerrampe des Marktes, der an der nördlichen Baugrenze aus der Flucht des Hotelgebäudes hervorspringt. Die mögliche Anfahrt zeigt die nachfolgende Abbildung.

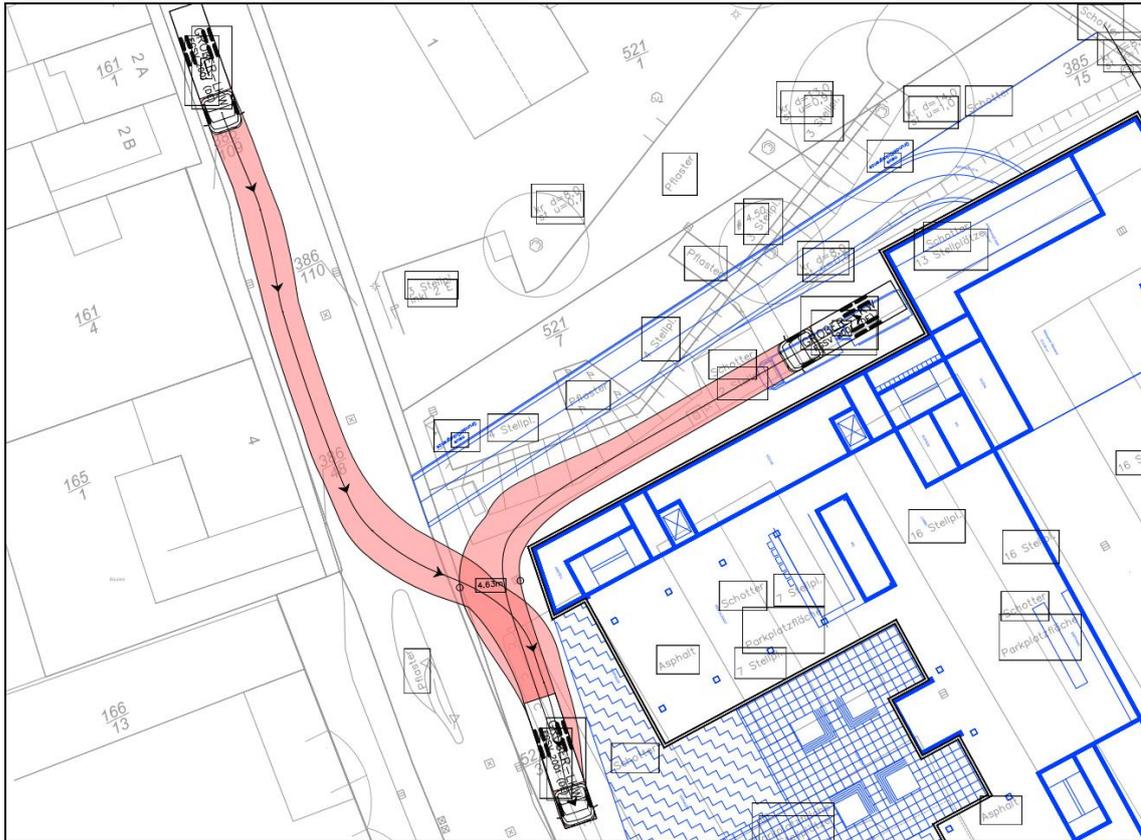


Abb. 17: Andienung des Lebensmittelmarktes

Für Kunden des Lebensmittelmarktes stehen einige Stellplätze unmittelbar am nach Süden orientierten Eingang zur Verfügung, deren Zufahrt über den angrenzenden Parkplatz führt. Darüber hinaus können die Kunden des Marktes auch die Tiefgarage nutzen. Voraussichtlich werden Kunden jedoch neben den oberirdischen Stellplätzen des Marktes bevorzugt freie Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz anfahren.

Die Tiefgaragenausfahrt, die in der Planzeichnung außerhalb des Sondergebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ (VBZ 4) festgesetzt ist, hat eine Gesamtbreite von 5,50 m und besteht aus einer 4 m breiten Fahrbahn sowie beiderseitigen Schrammborden. Auf der in Fahrtrichtung rechten Seite ist der Schrammbord auf 1 m verbreitert, damit Nutzer der Tiefgarage diese insbesondere bei Notfällen auch fußläufig nach Norden verlassen können, ohne die Fahrbahn benutzen zu müssen. Da die Ausfahrt nur Richtung Norden auf den Kreisverkehr möglich ist und der Landesbetrieb Mobilität dort keine Grundstückszufahrt zulässt, die Privatstraße jedoch gleichzeitig auch als Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen des MU-2 dient, müssen Anlieger zum MU-2 durch die Tiefgarage fahren. Dafür ist in der Planzeichnung ein entsprechendes Fahrrecht festgesetzt. Das MU-2 verfügt wegen des denkmalgeschützten Hauses an der Friedrichstraße und der unmittelbar daran vorbeiführenden Tiefgaragenausfahrt über keine eigenständige Zufahrt von Norden, so dass der Weg durch die Tiefgarage die einzige Zufahrtsmöglichkeit ist.

Das MU-1 verfügt hingegen weiterhin (wie bisher) über eigene Zufahrtsmöglichkeiten von der Burgstraße und muss nicht durch die Tiefgarage erschlossen werden. Zudem wird der Vorhabenträger die MU-1-Fläche voraussichtlich nicht erwerben und es gibt so keine funktionale bzw. eigentumsmäßige Verknüpfung des Sondergebietes mit dem MU-1.

Die bestehende fußläufige Verbindung von der Burgstraße zum Fürstenhof bleibt als öffentlicher Weg erhalten. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage unterquert diesen Weg.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bauvorhaben erfolgt über bestehende Leitungen in den angrenzenden Straßen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Anschlussmöglichkeiten an die Kanäle in der Burg- und Kurfürstenstraße.

Die Entsorgung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt ebenfalls über das öffentliche Kanalnetz. Ob die zur Verfügung stehenden Kapazitäten dafür ausreichen oder ob Rückhalteanlagen auf den privaten Flächen erforderlich sind, wird die weitere Projektplanung zeigen. Grundsätzlich ist es nach heutigem Stand der Technik problemlos möglich, Niederschlagswasser von versiegelten Flächen z.B. in Rückstaukanälen zu sammeln und dann gedrosselt und zeitversetzt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Wegen der geplanten Tiefgarage bieten sich vorrangige die ebenen Ein- und Ausfahrtsbereiche für darunter liegende Staukanäle an.

### **3.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die für die Realisierung des Bauvorhabens „Cityhotel“ einschließlich Lebensmittelmarkt und Tiefgaragenausfahrt erforderlichen Flächen können vom Vorhabenträgern, der SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Robert-Koch-Straße 1- 9, 56751 Polch, erworben werden. Entsprechende Vorverträge wurden bereits abschlossen. Die Grenze zum Grundstück der nordwestlich angrenzenden Verbandsgemeindeverwaltung wird angepasst / begradigt. Dazu wurde bereits Einvernehmen mit der Verbandsgemeindeverwaltung hergestellt.

Das in der Planung enthaltene Grundstück (Flurstück Nr. 522/4) westlich der Tiefgaragenausfahrt konnte bisher vom Vorhabenträger nicht erworben werden. Das ist jedoch für die Realisierung des Cityhotel-Vorhabens auch nicht erforderlich.

### **3.6 Planungsalternativen**

Der Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahr 2010 sah für den Standort des nunmehr geplanten „Cityhotels“ die Errichtung eines neuen Rathauses für die Stadt Wittlich vor. Dabei sollte der beabsichtigte Anschluss an das Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, welches als verzeichnetes Ensemble ein Kulturdenkmal darstellt, maßgebend für die Ausrichtung und die Konzeption des Gebäudes sein. Das ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-73-00 befindliche Gebäude des Haus der Jugend wurde als Kerngebiet festgesetzt und sollte in seiner Form erhalten bleiben, da es sich hierbei um ein verzeichnetes Kulturdenkmal handelt. Zwischen dem Haus der Jugend und der VG-Verwaltung befand sich 2010 noch ein ungenutztes Gebäude, welches dem Bau des neuen Rathauses weichen sollte und zwischenzeitlich bereits abgerissen wurde. Der Freibereich zwischen dem Fürstenhof, dem Haus der Jugend und der VG-Verwaltung wurde schon vorher von ungenutzten Nebengebäuden freigeräumt. Andere Teile der Fläche stellten sich schon in der Historie als Parkplatz für die VG-Verwaltung oder als Kleingärten dar.

Der Wegfall der ungeordneten Stellplätze hinter dem Haus der Jugend sowie der zugewiesenen Stellplätze der VG-Verwaltung sollte beim 2010 geplanten Rathausneubau durch den Bau eines Parkdecks und einer Tiefgarage kompensiert werden. Insgesamt sollten durch das Vorhaben etwa 135 Stellplätze realisiert werden (davon 82 in der unteren Tiefgarage und 53 auf dem Parkdeck). Zusätzlich sollten vor dem Gebäude, von der Kurfürstenstraße aus andienbar, einige Kurzzeitparkplätze für die Besucher der Verwaltungen eingerichtet werden. Das neue Rathaus sollte neben den Räumlichkei-

ten der Stadtverwaltung auch Räume für die Stadtwerke Wittlich und einen Ratssaal vorhalten. Das Foyer sollte als gemeinsamer Eingangsbereich für die Stadtverwaltung und die VG-Verwaltung dienen. Der Vorbereich des Rathauses sollte als kleiner Platz ausgestaltet werden. Die Höhe der baulichen Anlagen sollte sich an den Baukörpern im direkten Umfeld orientieren und somit eine städtebaulich angemessene Kubatur ermöglichen. Dabei sollte auf die Funktion der umliegenden Gebäude besonderer Wert gelegt werden, um diese nicht zu beeinträchtigen. Die Merkmale einer innerstädtischen Nachnutzung einer Brachfläche veranlassten jedoch dazu, eine dichte und somit städtische Bauweise anzusetzen.

Der 2010 geplante Rathausneubau wurde nicht realisiert und ist zwischenzeitlich an diesem Standort auch nicht mehr vorgesehen. Der Standort steht somit für die nunmehr geplante Errichtung eines Hotels mit integriertem Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Voraussetzung ist neben der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch auch, dass der bestehende Parkplatz entwidmet wird. Die Entwidmung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Dazu ist im weiteren Verfahren insbesondere nachzuweisen, dass für die am geplanten Hotelstandort entfallenden öffentlichen Stellplätze im Umfeld weiterhin in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV weist der Stadt Wittlich die Funktion eines Mittelzentrums zu. Damit ist die Stadt berechtigt, die notwendige Versorgung in nahezu jeder Form für etwa 55.000 Einwohner bereitzustellen.

Dem Standort Wittlich hat durch das LEP IV zudem die Funktion eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes, der sich im Übergangsbereich von Einflüssen durch das Oberzentrum Trier und ländlich geprägten Strukturen befindet.

Die Planung folgt als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich dem Ziele Z 31 des LEP IV.

---

#### Z 31

*Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*

---

Für den geplanten Lebensmittelmarkt sind folgende Grundsätze und Ziele des LEP IV relevant:

---

#### G 56

*Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.*

*Z 57 bis Z 60 beziehen sich auf großflächigen Einzelhandel.*

#### Z 61

*Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

*G 62 und G 63 beziehen sich auf Ergänzungsstandorte außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche und auf ländliche Räume.*

---

Die Grundsätze und Ziele des LEP IV stehen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit an dem geplanten Standort im Zentrum von Wittlich nicht entgegen.

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Trier (RROP) wird der Stadt Wittlich die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, mit dem Ziel, eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen zu leisten.

Mittelzentren wie Wittlich sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere öffentliche und private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung. Bei einem mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren leisten mehrere zentrale Orte innerhalb eines Mittelbereiches einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung. Aus dem Mittelbereich soll das Mittelzentrum innerhalb von 45 Minuten (ÖV) bzw. 30 Minuten (mIV) erreichbar sein. Gleiches gilt für kooperierende Zentren in einem mittelzentralen Verbund.

Im Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes von 2014 ist Wittlich u.a. auch die besondere Funktion Freizeit und Erholung zugewiesen.

---

### G 44

*Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/E-Gemeinden).*

### Z 45

*Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.*

### G 46

*Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen.*

---

Diesen Grundsätzen und Zielen trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem das Hotel neue zusätzliche und attraktive Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste in Wittlich schaffen kann.

Z<sub>N31</sub>47 gibt vor, dass die quantitative Flächenneuanspruchnahme landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Auch diesem Ziel wird die vorliegende Planung gerecht.

Bezogen auf die Daseinsvorsorge sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind im RROP folgende Grundsätze formuliert.

---

*Sicherung und Verbesserung der Ausstattung der Region und eine gleichwertige Versorgung in allen Gebietsteilen, regionale Abstimmung*

G 78

*In allen Regionsteilen soll eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Der Bestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den zentralen Orten soll insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Ergänzungsstandorten gesichert und die Weiterentwicklung gefördert werden.*

G 79

*Kooperierende zentrale Orte und solche mit überlappenden Versorgungs- bzw. Einzugsbereichen sollen durch interkommunale Vereinbarungen die Versorgung in der Fläche entsprechend ihrer Größe und Funktion abstimmen und sicherstellen.*

G 80

*Die Deckung des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden wohnstandortnah möglich sein, damit sich auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen selbstständig versorgen können. Hierzu sollen am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungseinrichtungen, die Verknüpfung des örtlichen Einzelhandels mit Zusatzfunktionen, die Gründung von Nachbarschaftsläden, der mobile Handel sowie die Einrichtung von Liefer- und Dienstleistungsservices gefördert werden.*

G 81

*Die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte der zentralen Orte sowie die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.*

G 82

*Für eine regional abgestimmte, nachhaltige, verträgliche und wettbewerbsfähige Einzelhandelsentwicklung in der Region Trier soll die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) geprüft werden.*

---

Das Ziel Z<sub>N61</sub>92 Agglomerationsverbot ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen, da der geplante Lebensmittelmarkt der Nahversorgung dient und dennoch zentrumsnah und gut erreichbar ist.

---

*Z<sub>N61</sub>92 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

---

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der vorliegenden Planung die Grundsätze und Ziele der Regionalen Raumordnungsplanung nicht entgegenstehen.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsläche ausgewiesen. Sie ist mit den Zuweisungen „VGW Wittlich-Land“ und „Haus der Jugend“ versehen.

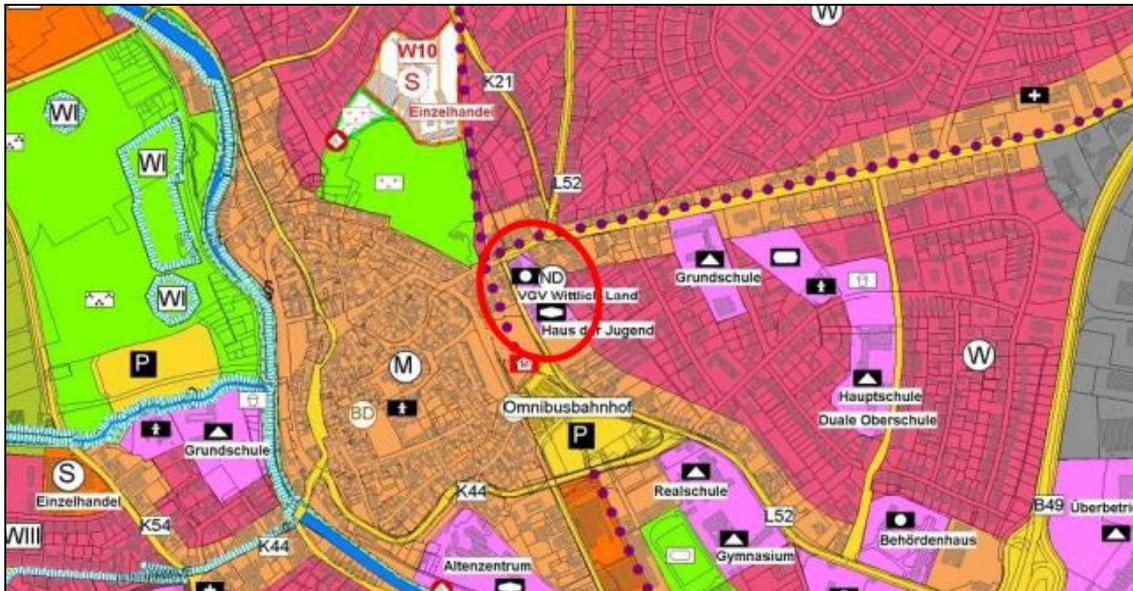


Abb. 18: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich

Sofern sich aus der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG keine UVP-Pflicht für das Hotel ergibt, kann Zuge der Planung nach § 13a BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplanes W-82-00 an die darin festgesetzten Bauflächen (Sonstiges Sondergebiet und Urbanes Gebiet) berichtend angepasst. Ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist dann nicht erforderlich.

Scheidet ein Verfahren nach § 13a BauGB aus, soll die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen. Dabei kann jedoch auch von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorzulegen und vorzeigt rechtswirksam zu machen.

Die Entscheidung dazu fällt im weiteren Verfahren vor der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.

### 4.4 Derzeitige Planungssituation

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans W-82-00 „Cityhotel“ wird im bereits beplanten Innenbereich eine neue Nutzung festgesetzt. Dazu werden drei bestehende Bebauungspläne in Teilbereichen überplant.

Der erste Bebauungsplan ist der W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahr 2010.

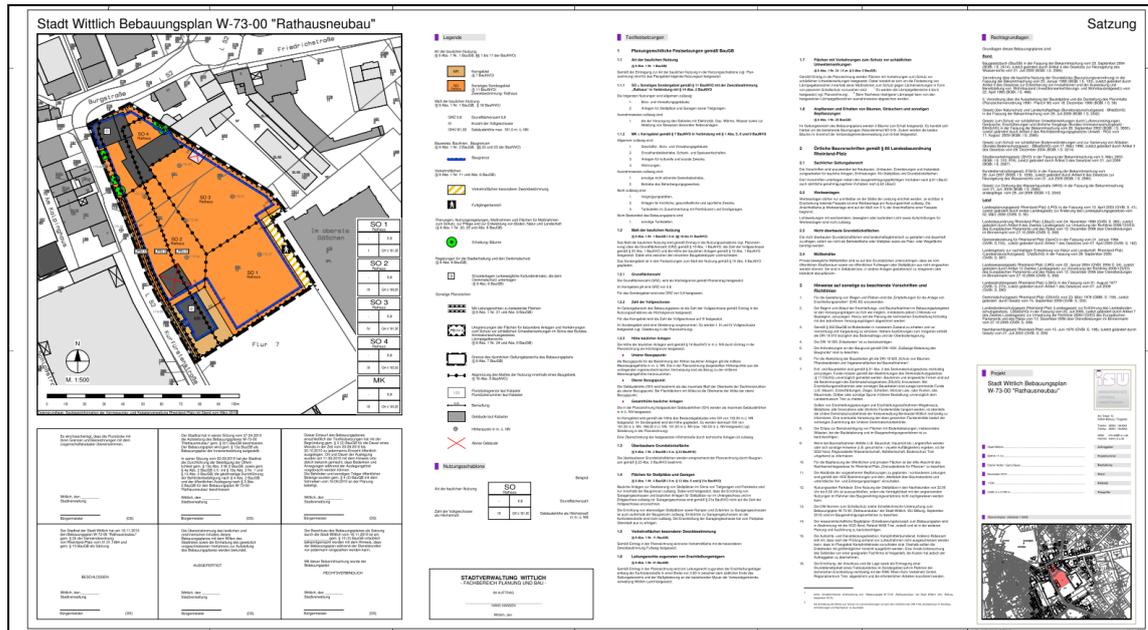


Abb. 19: Bebauungsplanes W-73-00 „Rathausneubau“ von 2010

Der mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Rathausneubau wurde 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.

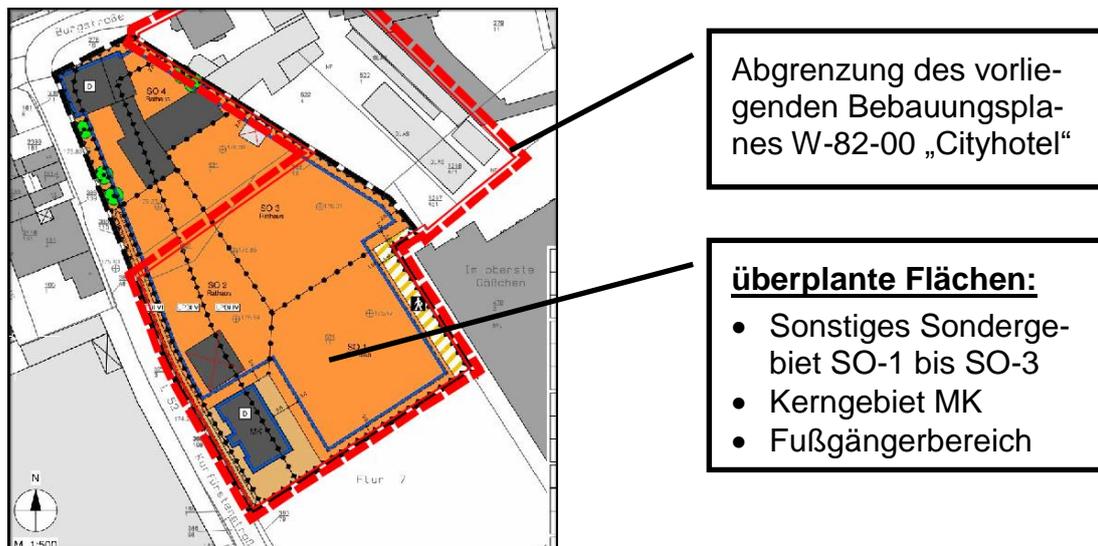


Abb. 20: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“

Der angrenzende Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“ von 2008 bleibt in seinen noch wirksamen und durch den Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ von 2010 nicht überplanten Bereichen von dem Vorhaben unberührt.

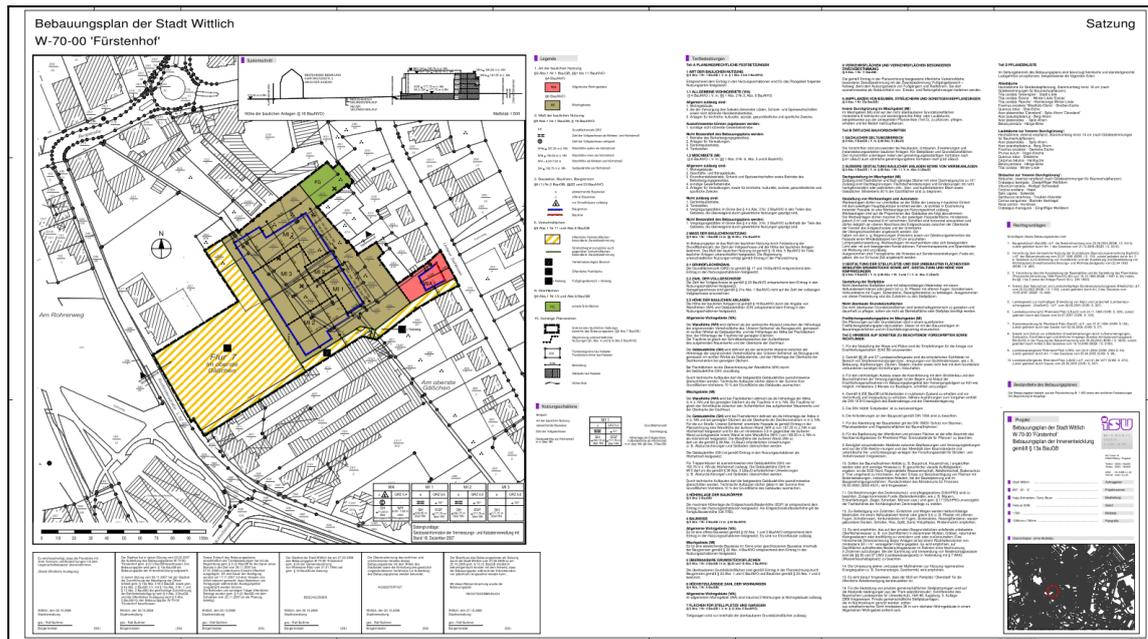


Abb. 21: Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“ von 2008

Der Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“ wurde 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 diesen Bereich, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

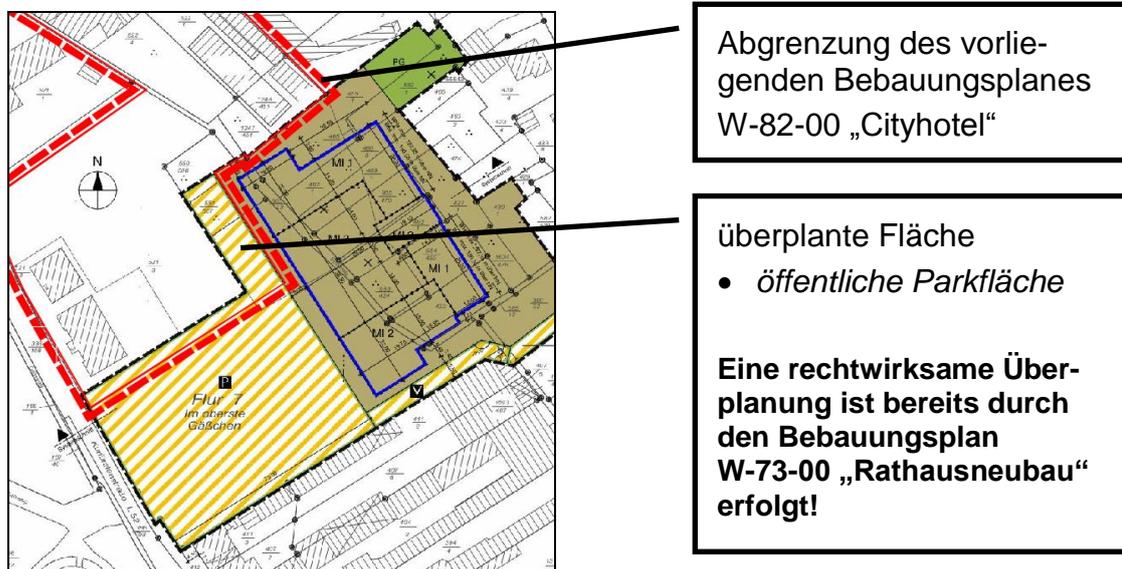


Abb. 22: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“

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

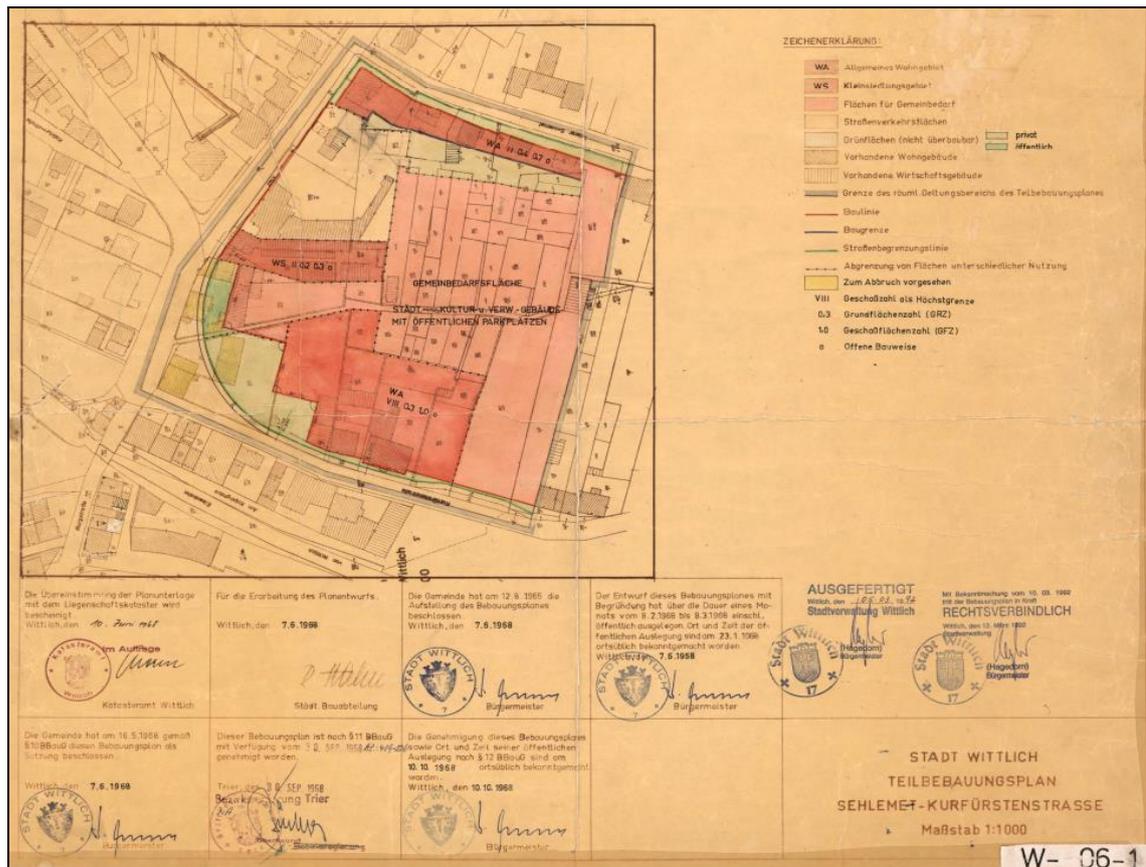


Abb. 23: Bebauungsplan W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“

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 damaligen Festsetzungen entsprechen auch nicht der derzeitigen Nutzung.

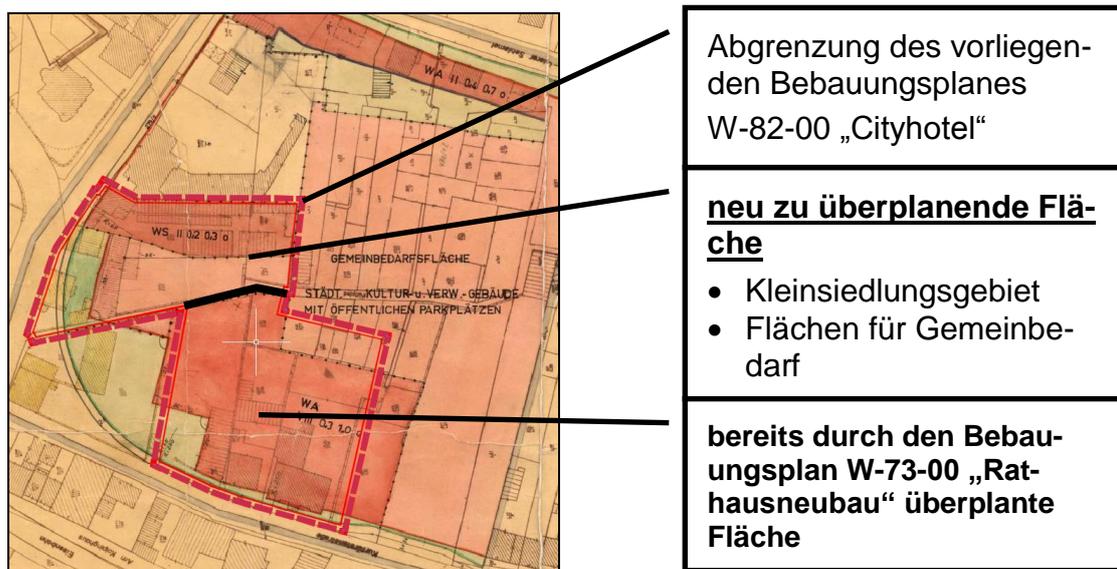


Abb. 24: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan W-06-1 „Sehlemet-Kurfürstenstraße“

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Ob zum Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“ entsprechend § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, wird die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG zeigen. Es werden dann auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen. Dennoch werden berührte Umweltbelange ermittelt und bewertet, da dies zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten ist.

Ergibt sich aus der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG eine UVP-Pflicht für das Hotel, scheidet ein Verfahren nach § 13 a BauGB aus. Dann wird im weiteren Verfahren zur Offenlage ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese vorsorglich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad eines Umweltberichtes zu äußern.

## 5.1 Naturschutz und Landespflege

### 5.1.1 Vorgaben

Durch die innerstädtische Lage sind von der Planung keine Schutzgebiete betroffen. Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind nicht berührt. Aus der Landschaftsplanung der Stadt Wittlich aus dem Jahr 1993 ergeben sich keine Restriktionen für Entwicklung des Gebietes. Es ist hier als Siedlungsfläche dargestellt.

### 5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Wie das Luftbild zeigt, sind der südliche Teil des Plangebietes sowie der nördliche Rand an der Burgstraße durch bauliche Nutzungen geprägt, die keine relevante Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben.



Abb. 25: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP, ohne Maßstab)

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel wird das Plangebiet wie folgt bewertet:

---

*Etwas mehr als die Hälfte des Plangebietes wird von einem asphaltierten Parkplatz sowie dem „Haus der Jugend“ eingenommen. Im Nordbereich des Parkplatzes stehen vier Gehölze (Weiden) mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von maximal 40 cm. Keiner der Bäume weist Höhlen oder vergleichbare Strukturen auf. Außerhalb des Plangebietes steht eine Platane mit mehreren, teils großen Baumhöhlen. Diese Höhlen werden von Dohlen und Staren als Brutplätze genutzt. Im Norden des Plangebietes findet sich östlich der Parfümgasse ein mit einer Mauer und Hecken eingefriedeter Gartenbereich. Im Südteil des Gartens stehen mehrere kleinere Obstbäume. Der größte Baum ist eine Kirsche mit einem BHD von etwa 40 cm. Soweit erkennbar, weist der Baum keine Höhlen auf. Im mittleren Bereich des Gartens liegt ein kreisrunder Zierteich von etwa 3 m Durchmesser und etwa 50 cm Tiefe. Nördlich an den Garten schließt eine auffällige Scheune von etwa 500 m<sup>2</sup> Grundfläche an. Das Gebäude weist zahlreiche Öffnungen auf, über die Vögel und auch Fledermäuse einfliegen können.*

---

### 5.1.3 Artenschutz

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel werden die artenschutzrechtlichen Belange wie folgt bewertet:

---

#### VÖGEL

*Während der drei Begehungen konnten im Plangebiet 17 Vogelarten nachgewiesen werden. Nester wurden im Bereich der Gebäude bzw. in den Gehölzen nicht gefunden. Für die Höhlenbrüter Star und Dohle finden sich jedoch außerhalb des Plangebietes geeignete Brutplätze (s.o.). Innerhalb der Scheune ist zudem von einem Brutvorkommen von Hausrotschwänzen auszugehen, da ein Altvogel beim Eintragen von Nahrung beobachtet wurde. Ein Großteil der beobachteten Vogelarten ist ubiquitär und in seinem Bestand nicht gefährdet. Das Fehlen seltener und ökologisch anspruchsvoller Arten erklärt sich aus den wenigen im Plangebiet vorliegenden Habitatstrukturen sowie dem hohen Störpotenzial im Inneren der Stadt. Als planungsrelevant werden hier nur die beiden Arten Star und Haussperling betrachtet, da sie in der Roten Liste Deutschlands als gefährdet geführt werden. Für Stare finden sich Brutplätze in den an das Plangebiet angrenzenden Höhlenbäumen, für Haussperlinge in den Bauten des Plangebietes sowie dessen Umgebung. Aufgrund der Brutplätze beider Arten außerhalb des Plangebietes und der geringen Scheu gegenüber Menschen (geringe Störfähigkeit) lässt die geplante Bebauung keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG erwarten. Sind ein Abriss oder Umbau von Gebäuden geplant, sind diese auf Auswirkungen auf die Avifauna zu untersuchen und bei Vorhandensein entsprechende Maßnahmen umzusetzen.*

#### FLEDERMÄUSE UND WEITERE SÄUGETIERE

*Quartiermöglichkeiten für Populationen von Fledermäusen sind aufgrund der ermittelten Altersstruktur der Gehölz- bzw. Heckenstrukturen innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Aufgrund des noch relativ jungen Alters sind keine ausgeprägten Sonderstrukturen im Sinne von Höhlen, Astlöchern, Rissen oder Spalten vorhanden, sodass keine Quartierpotenziale für Fledermausarten vorliegen. Im Rahmen einer in den Abendstunden des 17.4.2019 durchgeführten Detektorbegehung konnte nach Einsetzen der Dämmerung im Bereich des Plangebiets zwei überliegende Zwergfledermäuse ermittelt werden. Jagdaktivitäten der Art oder Aus- bzw. Einflüge in Bereiche der angrenzenden Scheune konnten dabei nicht erfasst werden. Vermutlich handelte es sich um abendliche Transferflüge der Art vom Quartier zu den Jagdgebieten. Aufgrund sei-*

ner qualitativen Biotopausstattung kommt dem Plangebiet auch keine besondere Bedeutung als Nahrungsraum für die Tiergruppe zu. Eine sporadische Nutzung der Scheune als Sommer- bzw. Einzelquartier von Individuen der Zwergfledermaus ist aufgrund der vorliegenden Gebäudestrukturen dennoch wahrscheinlich. Sollte zukünftig ein Abriss oder ein Umbau von Gebäuden geplant werden, sind diese Maßnahmen im Hinblick auf Wirkungen auf die Tiergruppe der Fledermäuse hin zu untersuchen und artenschutzrechtlich zu bewerten. Verbotstatbestände nach dem BNatSchG für im Plangebiet potenziell vorkommende Fledermausarten werden bei einem Ausklammern der Scheune nicht ausgelöst. Für die angeführten Arten Haselmaus und Wildkatze finden sich im Plangebiet keine geeigneten Habitats, negative Wirkungen auf diese Arten können ebenfalls ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach BNatSchG - nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten – können für die Tiergruppe der Säugetiere im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

#### AMPHIBIEN UND REPTILIEN

Für das Plangebiet werden in der ARTeFAKT-Datenbank als planungsrelevante Arten Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch, Kreuz- und Wechselkröte angeführt. Das einzige potenzielle Laichgewässer für Amphibien stellt ein gepflegter, kleiner Zierteich innerhalb des Gartengrundstücks dar. Aufgrund der isolierten Lage im Stadttinnen sowie der fehlenden Lebensraumstrukturen im Umfeld des Teiches ist von keinem Vorkommen einer planungsrelevanten Amphibienart auszugehen. Im Rahmen der drei Begehungen konnten keine Hinweise (Sichtbeobachtungen, Rufe) auf Vorkommen von Amphibien ermittelt werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf planungsrelevante Amphibien ausgelöst werden, da diese im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnten und das Plangebiet auch keine geeignete Habitatausstattung insbesondere im Sinne von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Arten aufweist.

Als planungsrelevante Reptilienarten werden für das Messtischblatt 6007 Wittlich

Mauereidechse, Schlingnatter, Smaragdeidechse und Zauneidechse gelistet. Mauereidechse, Schlingnatter und Smaragdeidechse können aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Die häufiger verbreitete Zauneidechse findet sich hauptsächlich auf wärmebegünstigten Standorten wie Heideflächen, Dünen, Sand- und Kiesgruben sowie Bahndämmen. Wichtig ist auch ein Wechsel aus offenen, „grabfähigen“ Böden und dichter bewachsenen Bereichen. Die Zauneidechse benötigt insbesondere Versteckmöglichkeiten wie Fels und/ oder Mauerwerk mit größeren Fugen oder Spalten, Lesesteinhaufen o.ä. Randlich des Plangebietes existiert zwar eine Mauereinfriedung, diese bietet jedoch aufgrund ihrer soliden Bauweise bzw. ihres guten Erhaltungszustandes keine optimalen Strukturen für die Art. Im Rahmen der Begehungen konnten keine Individuen der Zauneidechsen als Zufallsbeobachtung ermittelt werden. Ferner konnten weder geeignete Biotoptypen mit Pflanzenarten, welche einen hohen Insektenreichtum (als Nahrungsressource) aufweisen, noch „grabfähige“ Böden oder entsprechend günstig ausgeprägte Habitatstrukturen bzw. Versteckmöglichkeiten (in Qualität und Quantität) für die Art ermittelt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG können daher für die planungsrelevante Art Zauneidechse im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### INSEKTEN

Als einzige planungsrelevante Insektenart wird für das MTB 6007 Wittlich der Apollofalter geführt. Für diese Art fehlen die notwendigen Habitatstrukturen. Im Rahmen der Begehung konnten keine Hinweise auf Vorkommen weiterer streng geschützter Arten aus dieser Tiergruppe (Tagfalter, Käfer) im Plangebiet im Rahmen von Zufallsbeobach-

tungen festgestellt werden. Für die Tiergruppe der Insekten generell und speziell für die in der Tabelle 3 angeführten Arten sind aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und der strukturellen Ausprägung im Plangebiet keine geeigneten Habitate, insbesondere keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. geeignete Gewässer für Libellenarten, Nahrungspflanzen für Tagfalter, Altholz für holzbewohnende Käfer wie z.B. Hirschkäfer usw.), vorhanden. Daher sind negative Auswirkungen auf lokale Populationen der in Tabelle 1 angeführten Arten aus dieser Tiergruppe auszuschließen.

#### **MUSCHELN, KREBSE, FISCHES, RUNDMÄULER UND SCHNECKEN**

Fließgewässer und/ oder ausgeprägte Gewässerstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die angeführten Tierartengruppen sind im unmittelbaren Plangebiet daher keine geeigneten Habitate vorhanden. Negative Auswirkungen auf diese Arten können daher ausgeschlossen werden.

#### **FLORA**

Für die angeführten Pflanzenarten (Tab. 3) sind im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und strukturellen Ausprägungen keine geeigneten Habitate vorhanden, negative Wirkungen auf diese Arten können daher ausgeschlossen werden.

#### **DURCHZUFÜHRENDE MASSNAHMEN**

##### **Erhalt von Gehölzen**

Um einen vollständigen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Arten im Plangebiet zu vermeiden und somit der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG entgegen zu wirken, ist der Erhalt möglichst vieler Gehölze im Plangebiet anzustreben. Zu erhaltende Bereiche sind in die Planungen mit entsprechenden Festsetzungen zum Baum-/Gehölzerhalt einzubinden. Große Obstbäume im Bereich des Gartens sind aufgrund ihrer Habitatfunktion für Insekten und die Avifauna, von Bedeutung. Einzelne Bäume sind geeignet Baumhöhlen zu entwickeln, die von Fledermäusen und höhlenbewohnenden Vogelarten genutzt werden können.

##### **Rodung außerhalb der Brutzeit**

Zum Schutz der Brutvögel im Planungsgebiet sind bei den Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Rodung vor Baubeginn zw. 1. Okt. – 28. Feb.) einzuhalten.

##### **Untersuchungspflicht bei Um- und Neubau von Gebäuden**

Sind strukturelle Änderungen durch Umbau oder Abriss und Neubau von bestehenden Gebäuden geplant (z.B. die vorhandene Scheune), so sind diese im Vorfeld auf Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere Zwergfledermäuse), und Vögeln (insbesondere Mehlschwalben und Schleiereulen) zu untersuchen. Sollten Vorkommen nachgewiesen werden, ist im nächsten Schritt zu prüfen, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Je nach Ergebnis sind entsprechende Vermeidungs-, Schutz-, CEF- oder habitatverbessernde Maßnahmen abzuleiten. Die Untersuchungen sind etwa ein Jahr vor Beginn der Um- oder Neubaumaßnahmen durchzuführen, so dass genügend Zeit ist, gegebenenfalls erforderliche habitatverbessernde Maßnahmen oder auch Schutzmaßnahmen erfolgreich zu initialisieren.

#### **GESAMTBEWERTUNG**

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen und der dabei ermittelten Lebensraumstrukturen (Biotop- und Habitatstrukturen) kann dem Planungsgebiet eine geringe ökologische Gesamtwertigkeit zugewiesen werden. Im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange sind die räumlich isolierte Lage des Plangebiets inmitten der umgebenen städtischen Flächen und die damit verbundenen Barrierewirkungen und Zerschneidungseffekte anzuführen. Aus den umliegenden Nutzungen ergeben sich zahlreiche Störfaktoren, die eine hohe Vorbelastung für das Gebiet bewirken. Aus dem sich daraus ergebenden Lebensraumpotenzial für verschiedene Tiergruppen und Pflanzenarten kann im aktuel-

*len Zustand mit hoher Wahrscheinlichkeit das Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten ausgeschlossen werden, dies insbesondere im Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von solchen Arten. Bei artenschutzrechtlich geschützten Arten handelt es sich meist um stenöke Arten, die nur in einem sehr begrenzten Spektrum von Biotoptypen mit speziellen ökologischen Rahmenbedingungen (über-)lebensfähig sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierartengruppen/ Tierarten.*

*Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint im Hinblick auf das Plangebiet (der Bereich der Scheune und des südlich angrenzenden Gartens sind davon ausgenommen) nicht erforderlich, sofern die angeführten Maßnahmen zur Anwendung kommen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Populationen planungsrelevanter Arten von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.*

*Die artenschutzrechtliche Vorprüfung für die geplante Bebauung des Areals „Haus der Jugend“ kommt hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Amphibien, Reptilien, Säugetiere, Muscheln, Krebse, Schnecken, Rundmäuler, Fische, Insekten sowie Pflanzen s.l. zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 f (Abs. 1) BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden. Dies gilt unter Berücksichtigung der dargelegten Maßnahmenempfehlungen und Hinweise. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Das Plangebiet kann zudem als mögliches Nahrungshabitat für die angeführten Tiergruppen/ Tierarten als nicht essentiell für ihr Vorkommen eingestuft werden.*

## 5.2 Immissionsschutz

In dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure werden die Belange des Schallschutzes zusammenfassend wie folgt bewertet:

---

*Die durch die umliegenden Straßen innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen überschreiten teilweise die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, so dass von einem schalltechnisch vorbelasteten Plangebiet gesprochen werden muss. In den vom Lärm abgewandten Bereichen des Plangebietes ergeben sich jedoch größere Bereiche, in denen die Orientierungswerte eingehalten werden.*

*Für das Plangebiet wurden als Grundlage zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen an den neu geplanten Gebäuden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt und kartenmäßig dargestellt.*

*Erste orientierende Prognoseberechnungen über die zu erwartenden Betriebsgeräusche des geplanten Hotels und Nahversorgungsmarktes kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der bestehenden Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tagsüber und nachts deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Diesbezüglich ist im Rahmen des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens auf Basis der dann konkret geplanten Nutzungen und Betriebsabläufe der schalltechnische Nachweis zu führen. In diesem Zusammenhang sind dann unter Umständen auch weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragenausfahrt zu entwickeln, um die Geräuschbelastung für das geplante MU1 und MU2 Gebiet zu reduzieren. Ohne weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich teilweise Richtwertüberschreitungen während des Nachtzeitraumes zu erwarten. Diesbezüglich wurden Grundrissvorgaben für die betreffenden Gebiete vorgeschlagen.*

*Unter Berücksichtigung der aufgeführten Randbedingungen kann die weitere Entwicklung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen.*

---

Die von Graner + Partner Ingenieure empfohlenen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Das Schalltechnischen Prognosegutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### 5.3 Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen

Über den Schall hinaus können durch die geplante neue Nutzung und Bebauung insbesondere Auswirkungen durch Beschattungseffekte entstehen. In dem nachfolgenden Systemschnitt des Büros Berdi, das vom Vorhabenträger mit der Erstellung der Projektplanung beauftragt ist, ist die potenzielle Verschattung des östlich angrenzenden Fürstenhofes schematisch dargestellt.

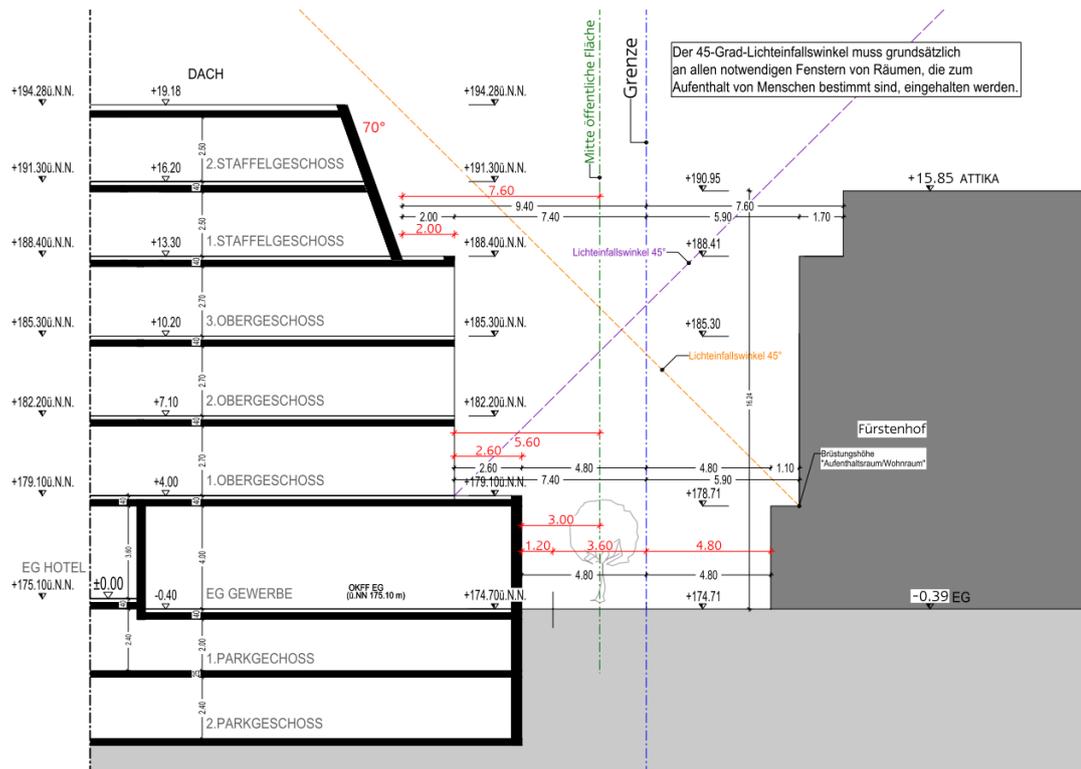


Abb. 26: Systemschnitt zur Verschattung/Belichtung des Fürstenhofes (Projektstand April 2019)

Durch entsprechende Abstände/Rücksprünge der oberen Geschosse, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mittels gestaffelter Baugrenzen verbindlich festgesetzt werden, werden für die Belichtung/Beschattung relevante Aufenthaltsräume des Fürstenhofes bei einer Sonneneinstrahlung steiler 45° durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Dass es im Winter bei tiefem Sonnenstand zu weitergehenden Beschattungen kommen kann, lässt sich in einer innerörtlichen und baulich verdichteten Lage nicht vermeiden, insbesondere wenn die Stadt Wittlich dem Gebot des § 1a BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachkommen möchte. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden lässt sich vor allem damit erreichen, dass Nutzungen auf möglichst vielen Ebenen vertikal übereinander statt horizontal nebeneinander errichtet werden.

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Die DIN 5034-1:2011-07 „Tageslicht in Innenräumen“ gibt Empfehlungen im Hinblick auf die Besonnungsdauer von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Demnach „sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen.“ Das OVG Berlin hat in einem Beschluss vom 27.10.2004 (AZ: OVG 2 S 43.04) sogar eine direkte Besonnung von Innenräumen zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche für einen Zeitraum

von mindestens zwei Stunden als für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem zentralen Innenstadtbereich als ausreichend erachtet.

Zum Mindestabstand zwischen Gebäuden gibt es folgende veröffentlichte Bewertungen (Quelle Recht Aktuell 03/2013, Lutz | Abel, RA Dr. Christian Braun)

---

*Der Mindestabstand zwischen Gebäuden wird grundsätzlich durch das Abstandsflächenrecht geregelt. In dicht bebauten innerstädtischen Lagen werden von den vorgegebenen Abstandsflächenvorschriften jedoch umfangreiche Abweichungen zugebilligt. Dies wird damit begründet, dass sich durch die bereits vorhandene dichte Bebauung im innerstädtischen Bereich eine atypische Situation ergibt, die die Abweichung von den an sich vorgegebenen Abstandsflächen legitimiert. Für die Annahme einer Atypik bedarf es nach neuerer Auffassung der Gerichte auch keines ungewöhnlichen Grundstückszuschnitts mehr. Im innerstädtischen Bereich soll vielmehr eine dichte Bebauung als solche ausreichen, jedenfalls wenn auch historische Bausubstanz vorhanden ist (VGH München, Urteil vom 07.10.2010, Az.: 2 B 09.328; anders noch VGH München, Beschluss vom 17.09.2004, Az.: 14 ZB 04.1254). Auf diesem Weg entsteht auch Wohnnutzung auf „engstem Raum“. Fraglich ist damit, in welchem Umfang eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen wird. Die Grenze des Zulässigen wird von den Gerichten über das sogenannte Rücksichtnahmegebot und das darin enthaltene Erfordernis einer ausreichenden Belichtung und Besonnung bestimmt. Dies vor dem Hintergrund, dass ohne eine ausreichende Belichtung und Besonnung anerkanntermaßen keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind. Um zu bestimmen, wie dicht die Bebauung sein darf, ohne das Erfordernis der gesunden Wohnverhältnisse zu beeinträchtigen, haben die Gerichte bisher als Grenze den so genannten 45-Grad-Lichteinfallswinkel zur Waagerechten zu Grunde gelegt. Der 45-Grad-Lichteinfallswinkel muss grundsätzlich an allen notwendigen Fenstern von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eingehalten werden. Nach Art. 45 Abs. 2 S. 2 BayBO sind Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien notwendige Fenster. An weiteren, mithin nicht notwendigen Fenstern muss der Lichteinfallswinkel von 45 Grad dagegen nicht eingehalten werden. In aktuellen Gerichtsentscheidungen wird nunmehr der 45-Grad-Lichteinfallswinkel nicht mehr als strikte Grenze vorgegeben. Die zulässige Verdichtungsmöglichkeit im innerstädtischen Bereich steigt hierdurch noch weiter an. Es bestehen außerdem erhebliche Rechtsunsicherheiten. Es kann derzeit nicht verbindlich abgeschätzt werden, in welchem Umfang hier eine Nichtbeachtung des 45-Grad-Lichteinfallswinkels von den Gerichten noch akzeptiert wird. ...*

*Im innerstädtischen Bereich kann von der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften in der Regel eine Abweichung erlangt werden. Soweit die geplanten Gebäude den 45-Grad-Lichteinfallswinkel an den notwendigen Fenstern der Nachbarbebauung beachten, kommen für die betroffenen Nachbarn keine Abwehrrechte in Betracht. Die neuere Rechtsprechung lässt jetzt auch Bauvorhaben zu, die den 45-Grad-Lichteinfallswinkel in erheblichem Umfang nicht beachten. Dies obwohl hierdurch vom Gericht selbst als „Wohnhöhlen“ bezeichnete Wohnungen entstehen.*

---

Wie der abgebildete Systemschnitt zeigt, wird bei dem vorliegenden Bauvorhaben, dem der Bebauungsplan mittels Baugrenzen und Höhenbeschränkungen entsprechend enge Grenzen setzt, der 45-Grad-Lichteinfallswinkel zum für die Verschattung relevanten östlich benachbarten Fürstenhof eingehalten. Zum Gebäude der Verbandsgemeinde geben die Baugrenzen und Höhenbeschränkungen ebenfalls eine Bebauung vor, die den 45-Grad-Lichteinfallswinkel klar einhält. Ein gesonderter Systemschnitt ist hierfür nicht erforderlich. Das gilt auch für die sonstige umliegende Bebauung, zur der das geplante 6-geschossige Hotelgebäude ebenfalls ausreichende Abstände einhält.

## 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

#### Art der baulichen Nutzung

Für den Standort des geplanten Cityhotels wird in der Planzeichnung ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel und Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Den vorgesehenen Nutzungen eines heutigen Hotelbetriebes einschließlich des integrierten Lebensmittelmarktes entsprechend wird die Zweckbestimmung mit „Fremdenbeherbergung incl. Service-Wohnen und Gastronomie, soziale, kulturelle und geschäftliche Veranstaltungen, Wellness sowie Nahversorgung mit Lebensmitteln“ festgesetzt. Ebenfalls der vorliegenden Projektplanung entsprechend werden die Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie mit der Hauptnutzung funktional verbundene Wohnungen (Service-Wohnen) oberhalb des 3. Vollgeschosses“ zugelassen.

Innerhalb der Baufläche mit der Kennzeichnung SO-1 ist im Erdgeschoss ausschließlich der vorgesehene Lebensmittel-Vollsortimenter unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche) zulässig. Mindestens 85% der Verkaufsfläche für sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken zu nutzen. Bis zu 8 % der Verkaufsfläche dürfen für die Sortimente Gesundheit und Körperpflege genutzt werden. Der Anteil übriger Sortimente (Randsortimente) darf maximal 7 % betragen. Mit diesen Vorgaben soll sichergestellt werden, dass der zulässige Markt dem städtebaulichen Ziel der Nahversorgung mit Lebensmitteln gerecht wird und kein Einzelhandel entsteht, der in nicht gewünschte Konkurrenz zum Einzelhandel in der Fußgängerzone oder im sonstigen Innenstadtbereich tritt. Die Vorgaben, dass innerhalb dieser Erdgeschossfläche mit der Kennzeichnung SO-1 ausschließlich ein Lebensmittel-Vollsortimenter zulässig ist, soll, soweit in einem Angebotsbebauungsplan möglich, dessen Umsetzung gewährleisten, indem keine anderen Nutzungen an dieser Stelle zugelassen werden. Da die Abgrenzung nur dem derzeitigen Projektstand (Mai 2019) entspricht, der noch nicht abschließend ist, können Abweichungen in Anpassung an andere Erdgeschossnutzungen im Rahmen der weiteren Projektplanung als Ausnahme zugelassen werden. Entscheidend für die Bauleitplanung ist die Platzierung des Lebensmittel-Vollsortimenters im Erdgeschoss und auf der von der Kurfürstenstraße abgewandten Gebäudeseite. Die Angrenzungen innerhalb des Gebäudes können unter städtebaulichen und bauleitplanerischen Belangen durchaus flexibel sein. Die für den Lebensmittel-Vollsortimenter erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der Teilfläche SO-1 zulässig.

Innerhalb der Baufläche mit der Kennzeichnung SO-2, dem denkmalgeschützten Haus der Jugend, sind nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, öffentliche und private Veranstaltungen sowie gastronomische Nutzungen zulässig. Das Gebäude soll in seinen bisherigen Funktionen weiterentwickelt aber u.a. wegen des Denkmalschutzes nicht relevant verändert werden.

Für die in der Planzeichnung mit MU-1 und MU-2 gekennzeichneten Flächen wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Im Innenstadtbereich trägt die Festsetzung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO mit einer möglichst verdichteten Bebauung den städtebaulichen Zielen Rechnung, Nutzungen zuzulassen, die in das Umfeld passen. Die in § 6a BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sich dafür der Standort und die mögliche Verkehrserschließung nicht eignet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Areal des geplanten Hotels (SO) wird eine Grundflächenzahl GRZ 2 für Gebäude + Nebenanlagen von 1,0 festgesetzt. Das entspricht dem Wert eines Kerngebietes und dem für ein solches Vorhaben in innerstädtischer Lage üblichen Rahmen. Im W-73-00 „Rathausneubau“ von 2010 ist der Bereich des Hauses der Jugend seiner zentralen Lage entsprechend als Kerngebiet festgesetzt. Auch die nunmehr vorliegende Planung entspricht durchaus der Nutzung in einem innerstädtischen Kerngebiet, ist jedoch so speziell und gegenüber einem typischen Kerngebiet so eingeschränkt, dass bauleitplanerisch ein Sonstiges Sondergebiet als Nutzungsart geboten ist. Für Gebäude wird der Wert eines Kerngebietes von 1,0 nicht ausgeschöpft und nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Sondergebiet angesetzt auf 0,8 begrenzt (GRZ 1). Begrünte Flächen haben bei solchen Vorhaben wie der vorliegenden Planung in der Regel vorrangig gestalterische Funktionen und können kleinflächig um das Gebäude sowie auf begrünten Dachflächen entstehen. Dazu trifft der Bebauungsplan keine Vorgaben, schließt jedoch trotz der GRZ 2 von 1,0 keinesfalls begrünte Flächen auf Geländeneiveau oder Dachflächen aus.

Die Geschossflächenzahl von 3,0 schöpft den Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO aus.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der vorliegenden Projektplanung auf maximal 4 Geschosse zuzüglich 2 Staffelgeschosse festgesetzt. Es müssen mindestens 3 Vollgeschosse errichtet werden. Damit trägt die Planung insbesondere dem Gebot des § 1a BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird damit ermöglicht, indem Nutzungen auf möglichst vielen Ebenen vertikal übereinander statt horizontal nebeneinander errichtet werden. Diese vertikale Nutzung wird durch die Festsetzung einer Mindestanzahl der Vollgeschosse verbindlich vorgeschrieben.

Die maximale Höhen baulicher Anlagen werden ebenfalls orientiert an der vorliegenden Projektplanung festgesetzt, wobei die in der Projektplanung enthaltenen Werte auf 0,5 m-Stufen aufgerundet werden. Das betrifft nicht nur die Höhenlage des Erdgeschosses bzw. untersten Vollgeschosses sondern auch die Höhen der einzelnen oberirdischen Geschosse. Die maximale Gesamthöhe liegt bei 19,50 m über FFH EG bzw. etwa 20 m über derzeitigem Gelände.

Für das Haus der Jugend werden die in der Bestandsvermessung ermittelte Höhe auch als künftige maximale Trauf- und Firsthöhe beibehalten.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile können als Ausnahme zugelassen werden.

Für die MU-Flächen wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Maximalwert festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl von 3,0 schöpft ebenfalls den Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO aus.

Der vorhandenen Bebauung entsprechend werden zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Eine vertikale Nutzung wird wiederum dem Gebot des § 1a BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Festsetzung einer Mindestanzahl der Vollgeschosse verbindlich vorgeschrieben.

In Verbindung mit der maximalen Firsthöhe von 12 m und Traufhöhe von 9,50 m kann ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden. So werden z.B. marktübliche Mehrfamilienhäuser mit einem Treppenhaus und 8 bis 11 Wohnungen auf drei bis vier Ebenen ermöglicht.

Die Bezugshöhe ist die FFH EG (Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses), die gemäß § 9 Abs. 3 BauGB auf maximal 178,00 m über NHN festgesetzt. Das ent-

spricht etwa bis zu 1 m über dem vorhandenen Gelände und auch den Erdgeschossen der denkmalgeschützten Gebäude.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2 gegenüberliegenden Gebäudeseiten (Sattel-, Walm- und versetztes Pultdach) und mindestens 2/3 der jeweiligen Traufseite einzuhalten. Bei einseitigen Pultdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Wandhöhe für alle Gebäudeseiten. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Höhe der umlaufenden Attika über dem obersten Geschoss. Auf der Planurkunde sind dazu entsprechende Systemschnitte dargestellt.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile können auf dem MU-Flächen als Ausnahme zugelassen werden.

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Bauliche Verbindungen zwischen dem Hotel und dem Haus der Jugend / Teilfläche SO-2 können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Für die in der Planzeichnung mit MU-1 und MU-2 gekennzeichneten Flächen wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine zu dichte Bebauung soll damit ausgeschlossen werden. Zudem bleiben einzuhaltende Grenzabstände zu beachten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in den in der Planzeichnung mit MU-1 und MU-2 gekennzeichneten Flächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf der in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichneten Flächen sind oberirdische Pkw-Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche zulässig.

#### **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Für die in der Planzeichnung als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ umgrenzte Fläche wird ein Fahr-Recht zu Gunsten der Anlieger des Urbanen Gebietes MU-2 festgesetzt. Da die Ausfahrt aus der Tiefgarage nur Richtung Norden auf den Kreisverkehr möglich ist, die Privatstraße jedoch gleichzeitig auch als Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen des MU-2 dient, müssen Anlieger zum MU-2 durch die Tiefgarage fahren. Dafür ist in der Planzeichnung ein entsprechendes Fahrrecht festgesetzt. Abweichungen von den Abgrenzungen der in der Planzeichnung als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ umgrenzten Flächen können in Anpassung an die weitere Projektplanung als Ausnahme zugelassen werden, sofern die erforderlichen Funktionen gewahrt bleiben.

#### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

In dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure werden die Maßnahmen zum Schallschutzes erläutert.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften (BauGB und LBauO)

### Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO. Bestandsgebäude bleiben ohne genehmigungspflichtige Änderungen unberührt.

### Dachform

Für die in der Planzeichnung mit SO „Hotel und Nahversorgung“ gekennzeichnete Fläche wird entsprechend der vorliegenden Projektplanung für das Hauptdach oberhalb des obersten Geschosses als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Diese Dachform ist auf mindestens 90 % der tatsächlich bebauten Flächen einzuhalten. Abweichungen, z.B. durch Mansarddach artige Außenwände des Staffelgeschosses, können als Ausnahme zugelassen werden. Beim Haus der Jugend / Teilfläche SO-2 darf die bestehende Dachform und Dachneigung nicht verändert werden.

Auf den in der Planzeichnung mit MU-1 und MU-2 gekennzeichneten Flächen sind alle Dachformen zulässig, sofern die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe bzw. Wand- oder Attikahöhe eingehalten werden.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlagen mit einer Fläche von 12 qm zulässig. Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlagen wird auf ein Maß von 2 % der Ansichtsfläche einer Fassade begrenzt. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Mit diesen Einschränkungen sollen städtebaulich unerwünschte und störende Wirkungen von Werbeanlagen unterbunden werden.

### Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten / baulich genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und flächendeckend zu begrünen sowie dauerhaft zu pflegen. Zu begrünende Flächen sind als Rasen- / Wiesenflächen oder mit Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen, Stauden, Gräsern oder sonstigen Pflanzen anzulegen. Eine Gestaltung zu begrünender Flächen mit Baustoffen oder Natursteinmaterialien (z.B. Kies oder Schotter) ist maximal bis zu einem Flächenanteil von 1/3 zulässig. Mit diesen Vorgaben soll eine gärtnerisch und ökologisch angemessene Begrünung nicht baulich genutzter Flächen gewährleistet werden.

### Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

## 6.3 Hinweise und Empfehlungen

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise und Empfehlungen, die für die vorliegende Planung relevant sein können, sind aus anderen vergleichbaren Bebauungsplänen der Stadt Wittlich übernommen.

## 7 UVP-Vorprüfung

Gemäß 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 jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG erforderlich.

(1) Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

(4) Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 zu den Merkmalen des Neuvorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neuvorhabens zu übermitteln.

(5) Bei der Vorprüfung berücksichtigt die Behörde, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden. Liegen der Behörde Ergebnisse vorgelagerter Umweltprüfungen oder anderer rechtlich vorgeschriebener Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens vor, bezieht sie diese Ergebnisse in die Vorprüfung ein. Bei der allgemeinen Vorprüfung kann sie ergänzend berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die allgemeine Vorprüfung eröffnen, überschritten werden.

(6) Die zuständige Behörde trifft die Feststellung zügig und spätestens sechs Wochen nach Erhalt der nach Absatz 4 erforderlichen Angaben. In Ausnahmefällen kann sie die Frist für die Feststellung um bis zu drei Wochen oder, wenn dies wegen der besonderen Schwierigkeit der Prüfung erforderlich ist, um bis zu sechs Wochen verlängern.

(7) Die zuständige Behörde dokumentiert die Durchführung und das Ergebnis der allgemeinen und der standortbezogenen Vorprüfung.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles soll parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgen. Das Ergebnis ist relevant für das weitere Bebauungsplanverfahren, insbesondere ob die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in einem Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann.

## **8 Abwägung / Auswirkungen der Planung**

In der vorliegenden Planung sind die derzeit bekannten Auswirkungen auf Verkehr, Schallschutz und Nachbarbebauung berücksichtigt, wie in den Kapiteln 3.3, 5.2 und 5.3 beschrieben.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren zur Offenlage)

## **9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten „Angebots-Bebauungsplan“, der in der Planzeichnung und den Textfestsetzungen definierte Nutzungen und Bebauungsmöglichkeiten definiert, aber nicht deren Umsetzung verbindlich vorschreibt. Wann die zulässig Nutzung und Bebauung realisiert wird, bleibt offen.

Die Realisierung des geplanten Hotels mit Lebensmittelmarkt ist seitens eines Vorhabenträgers, der SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Robert-Koch-Straße 1- 9, 56751 Polch vorgesehen. Baubeginn soll voraussichtlich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens etwa ab Mitte 2020 sein.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren zur Offenlage)

## 10 Entwidmung des bestehenden Parkplatzes

Für die derzeitige Parkplatznutzung des geplanten Hotelstandortes gibt es mit Stadtratsbeschluss vom 12.03.2015 und Bekanntmachung vom 21.02.2015 eine Widmung als öffentlicher Parkplatz gemäß § 36 Landesstraßengesetz (LStrG). Für die geplante Umnutzung der Fläche ist eine Entwidmung des öffentlichen Parkplatzes erforderlich. Die Entwidmung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.



Abb. 27: gewidmeter Parkplatz (rot umgrenzt) und zu entwidmende Teilfläche (rot schraffiert)

Grundsätzlich stellt die derzeitige Parkplatznutzung auf der nördlichen, nunmehr zur Überplanung vorgesehenen Teilfläche nur eine temporäre Zwischennutzung dar, die so lange zum Tragen kommt, wie der Standort nicht für eine andere städtebauliche Entwicklung benötigt wird. Vor 2015 stand bereits fest, dass die im derzeit noch recht wirksamen Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ von 2010 planungsrechtlich zugelassene Nutzung nicht mehr realisiert würde und es war daher geboten, die ordnungsgemäße Parkplatznutzung des freien Areals mittels einer formellen Widmung zu regeln.

Dass diese Nutzung nicht dauerhaft für den innenstadtnahen Standort angemessen und dort eine das Zentrum stärkende Gebäudenutzung geboten ist, lässt sich städtebaulich zweifellos nachvollziehen.

Aufgrund des Umstandes, dass der jetzt zu überplanende Bereich des Parkplatzes nur vorübergehend, bis zur endgültigen Überplanung mit einer dauerhaften baulichen Nutzung, als Parkplatz zur Verfügung stehen sollte, erfolgte daher vorausschauend der Ausbau dieses Teilbereiches in einer kostengünstigen/sparsamen, einfachen Form

(wassergebundene Decke, lediglich die Fahrgassen befestigt). Der für eine dauerhafte Nutzung als Parkplatz vorgesehene südliche Teil des Kurfürstenplatzes wurde hingegen hochwertig und entsprechend städtebaulich ansprechend und attraktiv ausgebaut. In dem Städtebaulichen Rahmenkonzept „Oberstadt“ von 2007 einschließlich der Fortschreibungen von 2009 und 2012 war ebenfalls schon vorgesehen, nur den südlichen Teil des Kurfürstenplatzes dauerhaft als (Park-)Platz auszubauen und den nördlichen Teil einer weiteren, dem Standort angemessenen (hoch-)baulichen Entwicklung vorzubehalten.



Abb. 28: Auszug aus der Planungskonzeption von Stolz Kintzinger Stadtplaner SRL von 2012

Der Planungskonzeption wurden verschiedene Entwicklungsabschnitte zugeordnet (siehe Abbildung 29). Für das Plangebiet sind die nachfolgenden Erläuterungen zu den Abschnitten 1 und 2 relevant.

#### Entwicklungsabschnitt 1

Der geplante Bau eines neuen Rathauses der Stadt Wittlich, der als Anbau an das bestehende Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Wittlich-Land vorgesehen war, wird nicht umgesetzt werden. In diesem Bereich ist eine neue alternative bauliche Entwicklung möglich. Die Schließung der Raumkante an der Kurfürstenstraße zwischen dem Haus der Jugend und der VGV Wittlich-Land ist wünschenswert.

## Entwicklungsabschnitt 2

Der südlich des Hauses der Jugend (Kurfürstenstraße 3) vor dem neu errichteten Fürstenhof liegende Parkplatz Oberstadt soll als multifunktionaler städtischer Platz entwickelt und im Jahr 2013 ausgebaut werden. Dieser Platz soll weiter als öffentlicher Parkplatz genutzt werden, eine Reduzierung des Stellplatzangebotes ist möglich. Auf Grund seiner prominenten Lage soll die Aufenthaltsqualität verbessert und eine attraktive Gestaltung angestrebt werden. Zu berücksichtigen ist die Zufahrt zum Fürstenhof.

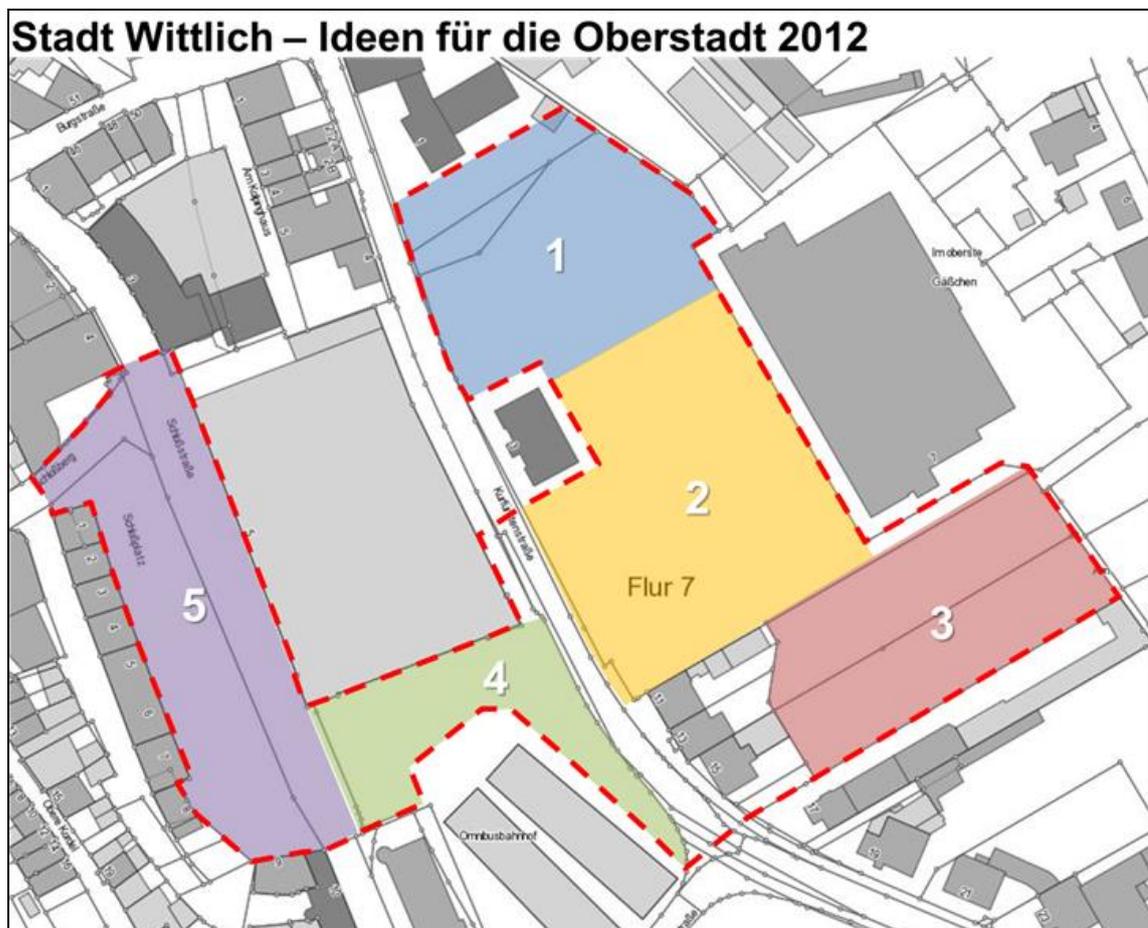


Abb. 29: Entwicklungsabschnitte aus der Konzeption von Stolz Kintzinger Stadtplaner SRL

Mit dem nunmehr geplanten Vorhaben des Cityhotels mit integriertem Lebensmittelmarkt kann eine effektive Nutzung des innenstadtnahen Standortes entstehen, die auch übergeordneten Planungsvorgaben zur Innenentwicklung und Nachverdichtung - insbesondere dem § 1a BauGB- gerecht wird und im Gegensatz zum derzeitigen Parkplatz Nutzungen auf bis zu 8 übereinander liegenden Ebenen schafft. So lässt sich das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB in besonderer Weise berücksichtigen.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren zur Offenlage)

## 11 Flächenbilanz und Kostenschätzung

### 11.1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		9.070	100
Bauflächen	SO	4.880	53,8
	MU	3.045	33,6
Verkehrsflächen	Parkplatz	307	3,4
	Fußgängerflächen	374	4,1
	Privatstraße	464	5,1

### 11.2 Kosten

Die Kosten für die Erstellung aller Unterlagen für das Bauleitplanverfahren einschließlich Fachgutachten und Fachplanungen trägt der Vorhabenträger, die SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Robert-Koch-Straße 1- 9, 56751 Polch.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren zur Offenlage)

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes W-82-00 „Cityhotel“ der Stadt Wittlich.

Wittlich, den .....  
Stadtverwaltung Wittlich  
- Fachbereich Planung und Bau –

Im Auftrag

.....  
Hans Hansen