



Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“

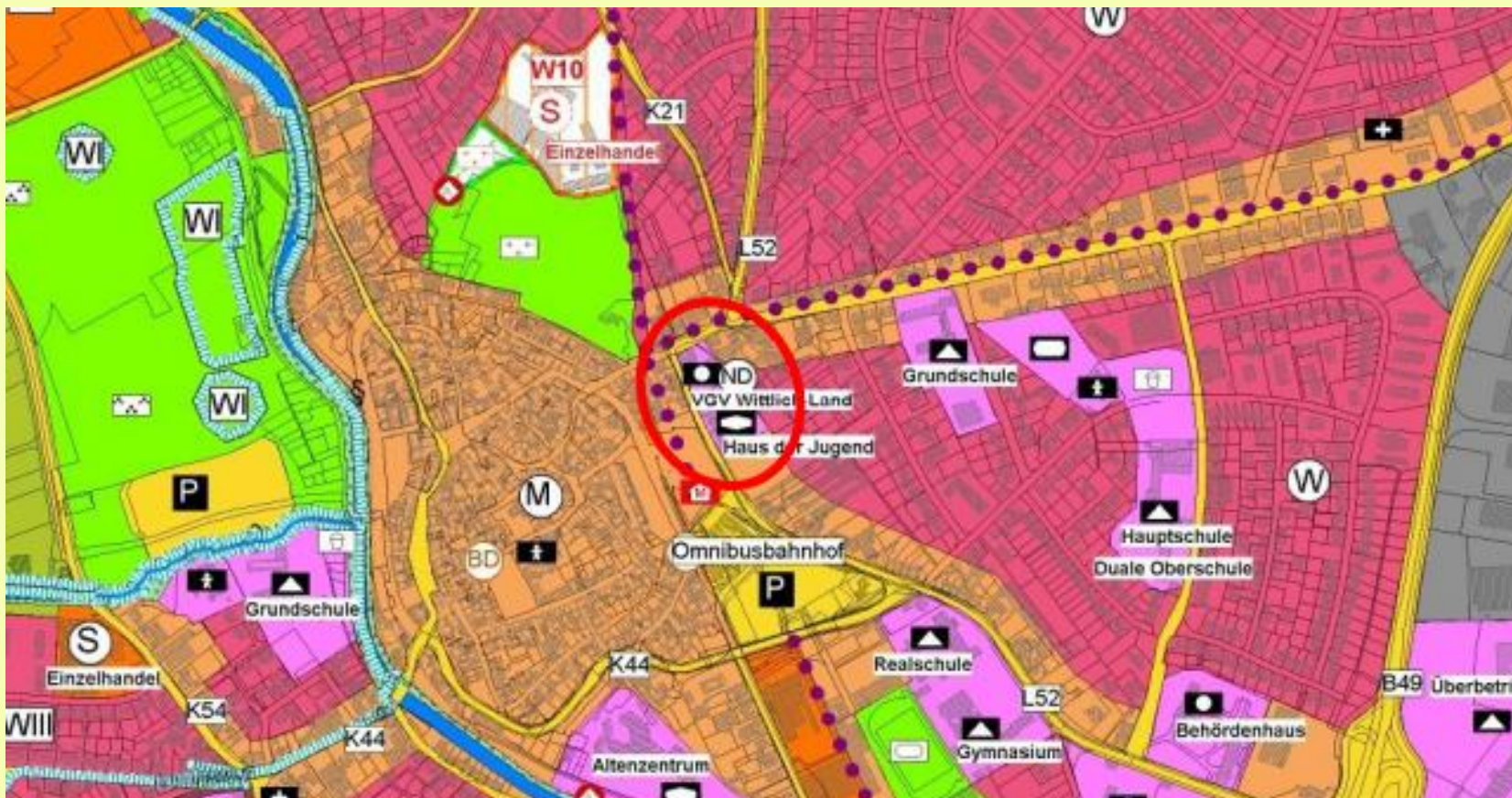


Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Flächennutzungsplan



Hotelstandort:

Fläche für den Gemeinbedarf

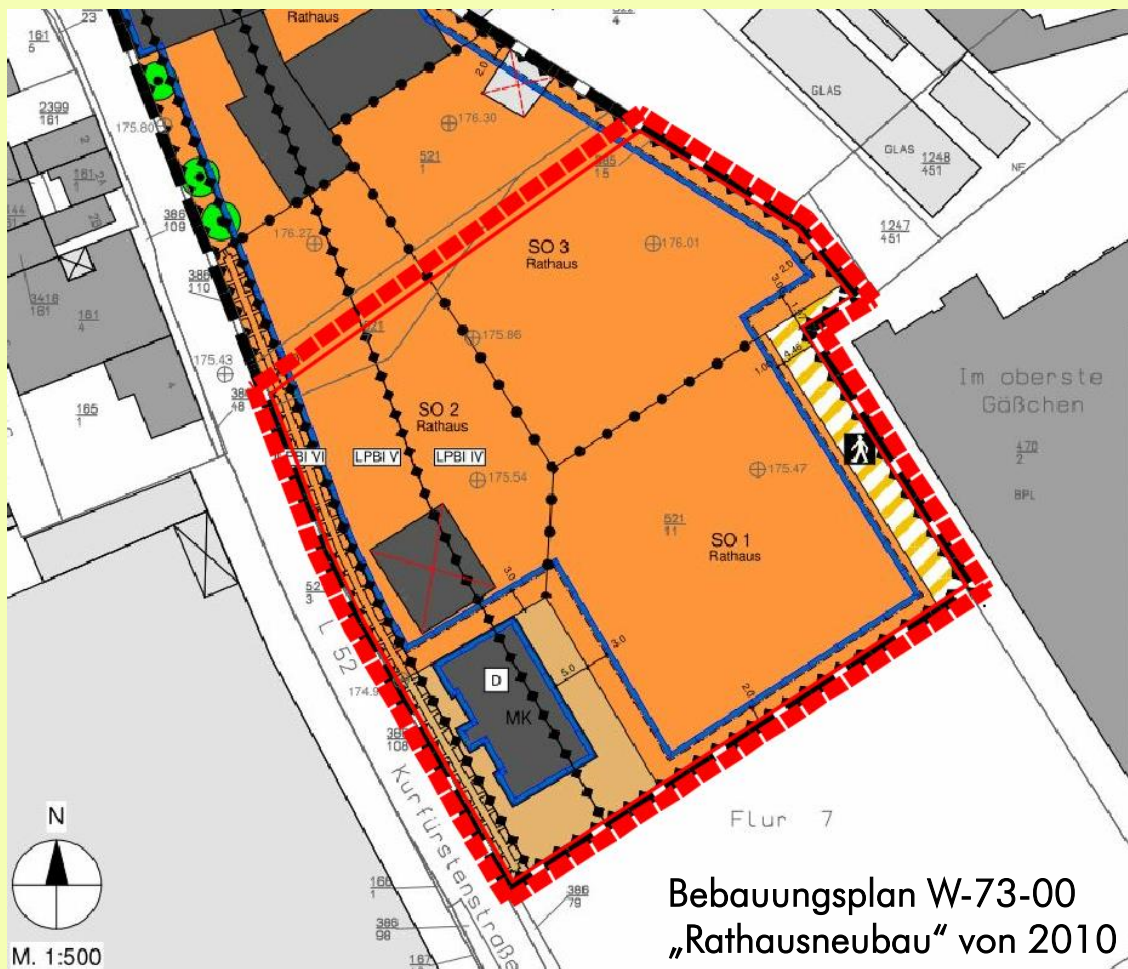


Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



derzeit rechtwirksamer Bebauungsplan



Bebauungsplan W-73-00
„Rathausneubau“ von 2010



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Widmungsverfügung vom 21.02.2015

öffentlicher Parkplatz gemäß § 36 Landesstraßengesetz (LStrG)



zu entwidmende
Fläche (rot schraffiert)
ca. 4.300 qm



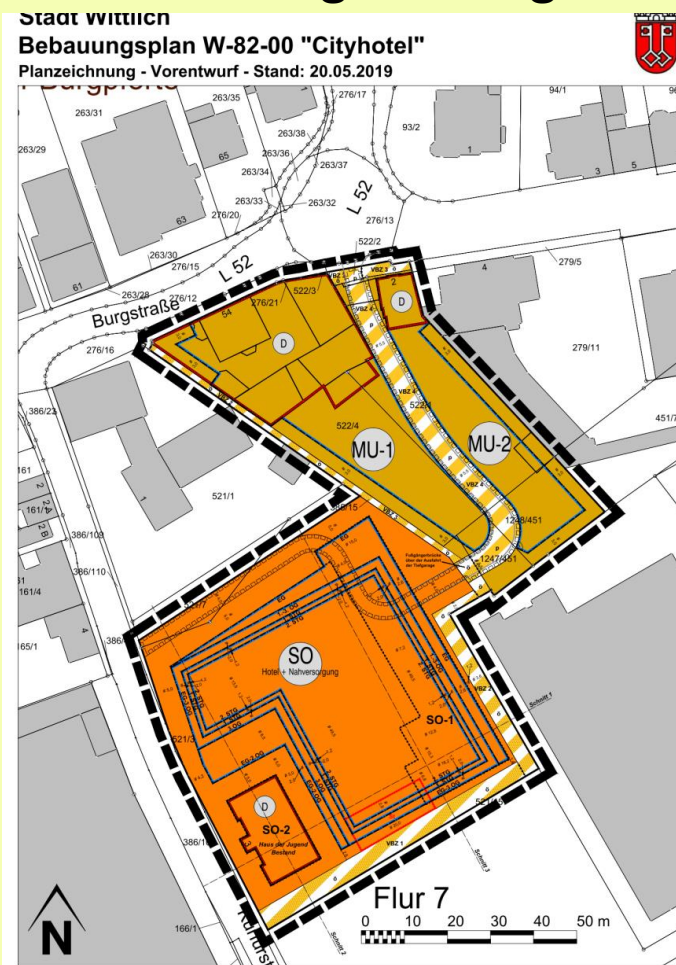
www.pd-dittrich.de

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



Planzeichnung und Legende aus dem bisherigen Verfahren



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

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

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

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

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

- Flächen für Pkw-Stellplätze

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

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

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

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

sonstige Festsetzungen

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

Nutzungsschablone

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

max. Höhenlage des FFB EG

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

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

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

FFB EG max. 175,50 m über NHN

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

FFB EG max. 178,00 m über NHN

nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

sonstige Darstellungen der Plangrundlage

- Gebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenzen + Grenzpunkte
- Flurstückssymbole
- Flur 7 Flurnummern
- Kürfürsterplatz sonstige Beschriftungen im Katasterplan

Planungswünsche des Vorhabenträgers



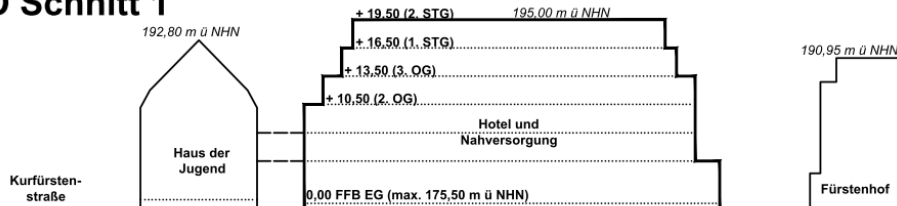
Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



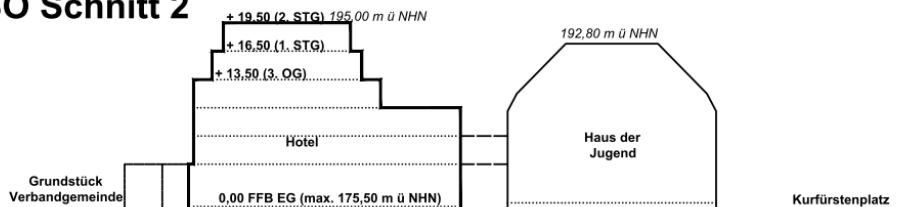
Vorgaben zu Gebäudehöhen aus dem bisherigen Verfahren

Schemaschnitte der zulässigen Bebauung im SO

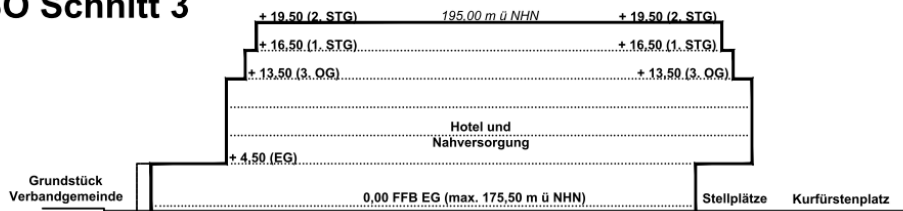
SO Schnitt 1



SO Schnitt 2



SO Schnitt 3



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

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

FFH EG maximal 175,50 m über NHN

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

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

Überschreitungen durch technische oder sonstige untergeordnete Bauteile als Ausnahme

Planungswünsche des Vorhabenträgers



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige gutachterliche Untersuchungen

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

Verfahrensart / Verfahren nach § 13a BauGB?

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



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



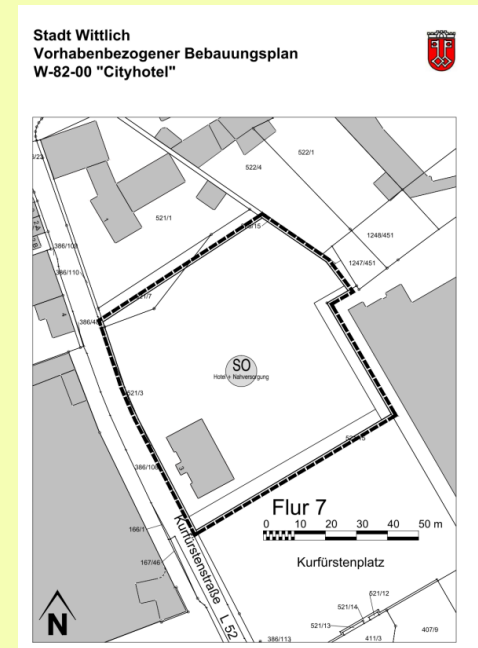
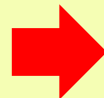
planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

- **Verfahrensart / Planrechtfertigung**
(⇨ Vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

⇨ **Umstellung des Verfahren auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur für das Hotel und den Nahversorger**

⇨ **Anpassung des Plangebietes**

⇨ **Durchführungsvertrag mit Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens**





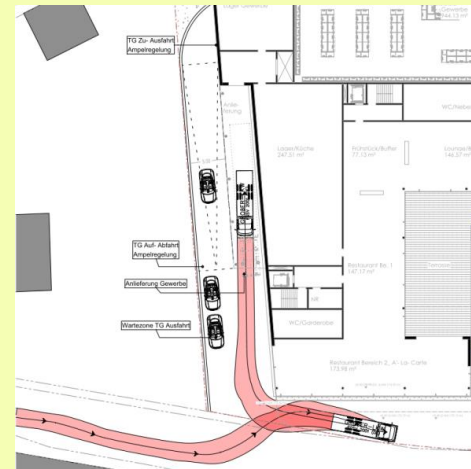
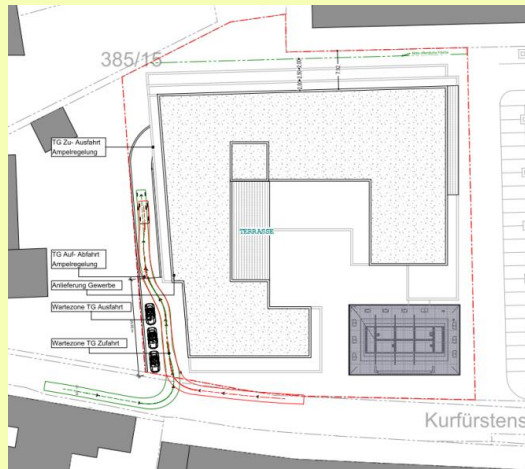
Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

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





Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

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



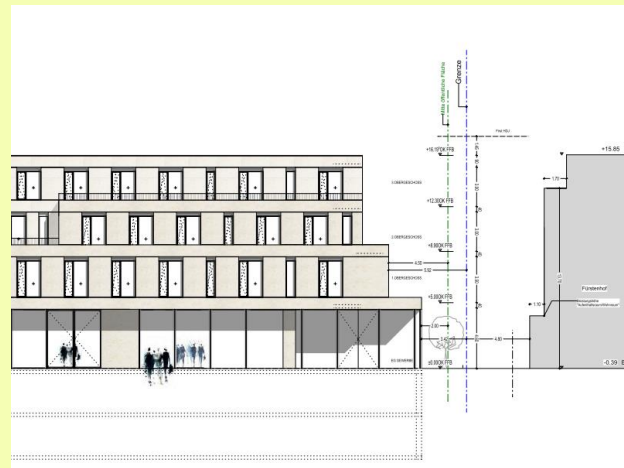


Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

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





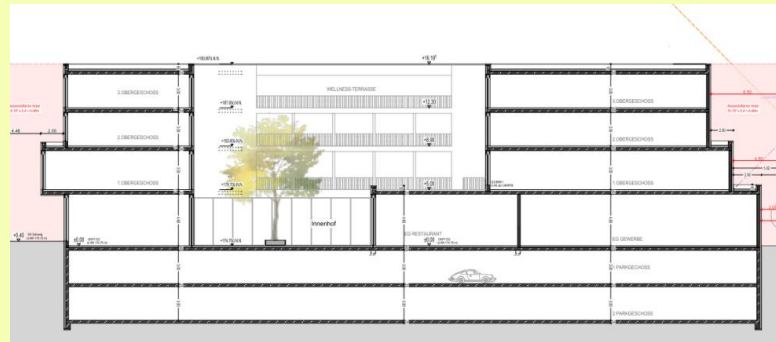
Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

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





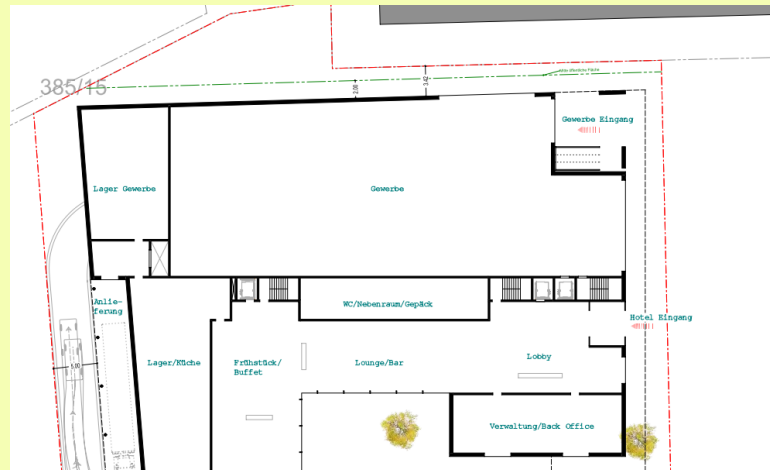
Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

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





Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



planungsrelevante Anregungen aus dem bisherigen Verfahren

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



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)
Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



**Danke an alle
Projektbeteiligten**

**für die konstruktiven
Anregungen/Vorschläge!**



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)
Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



aktuelle Projektplanung

berdi architekten



www.pd-dittrich.de

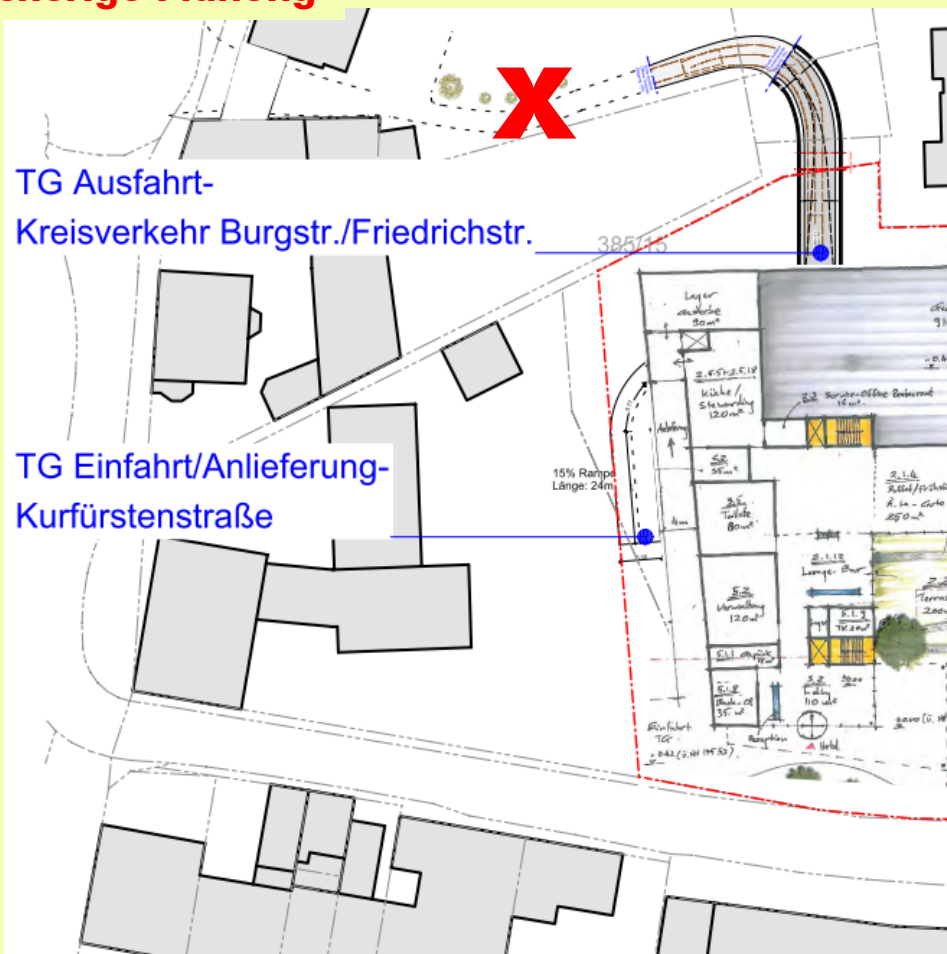
PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

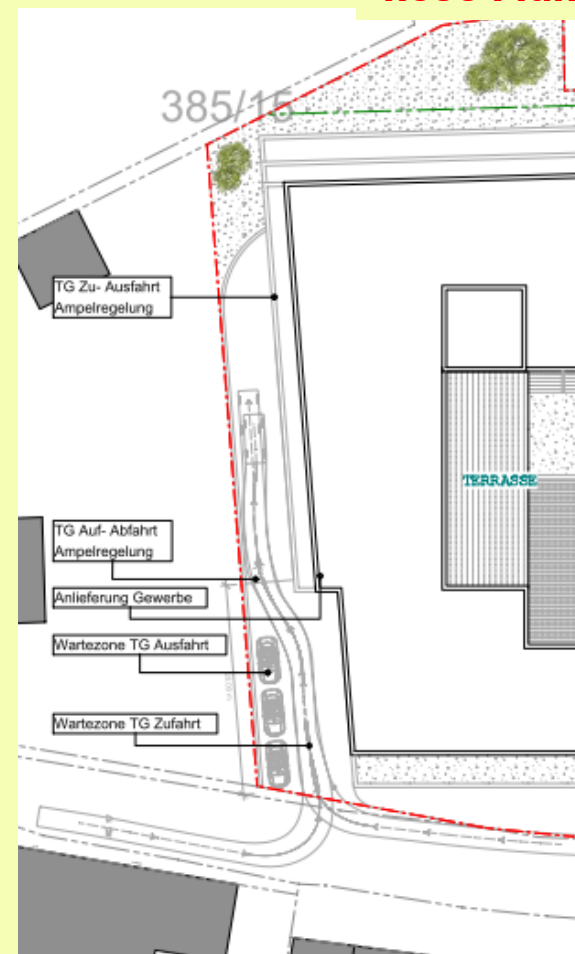
Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige Planung



neue Planung



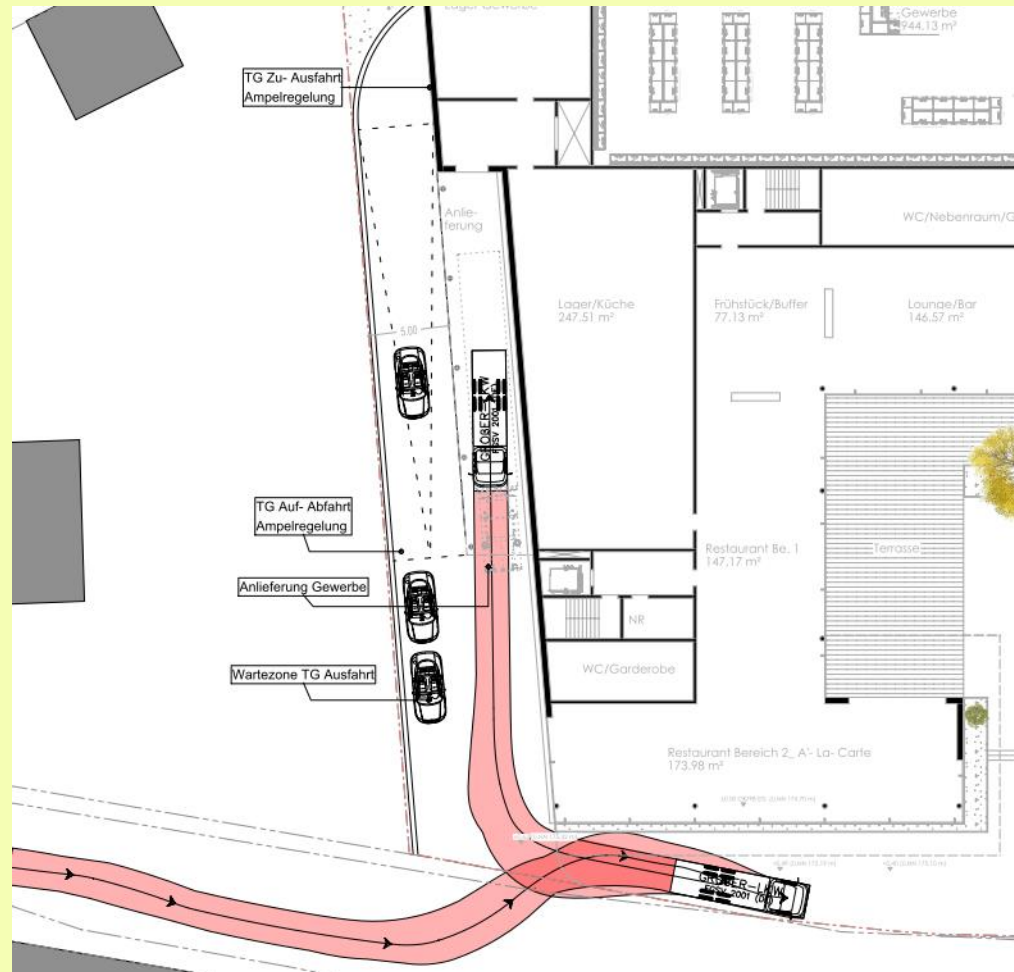
Erschließung/ Zufahrt ausschließlich von der Kurfürstenstraße



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



neue Planung



Anlieferung Nahversorgung und Hotel



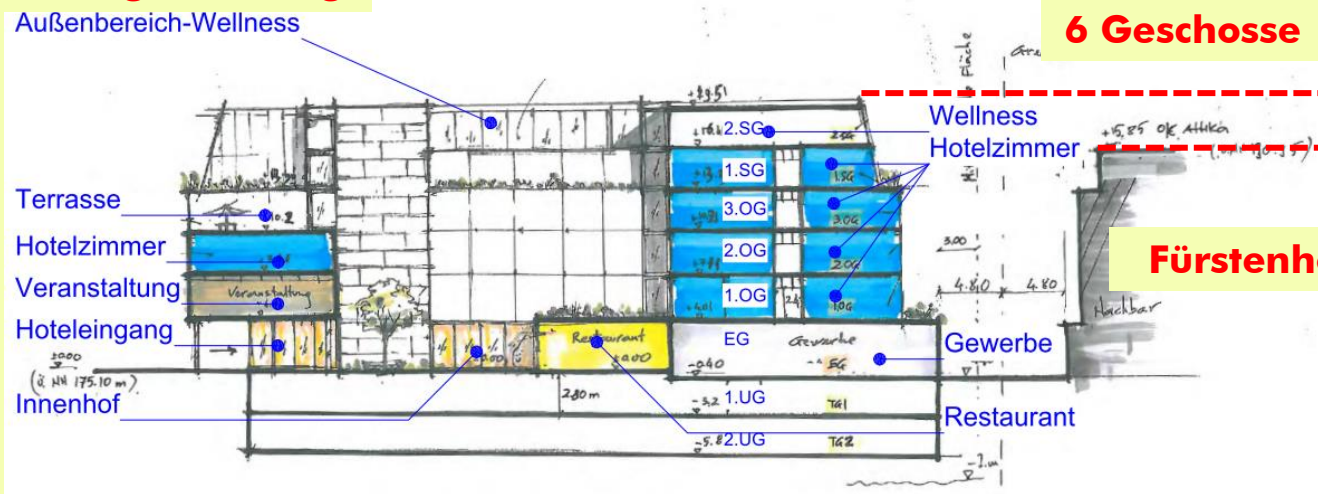
www.pd-dittrich.de

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“

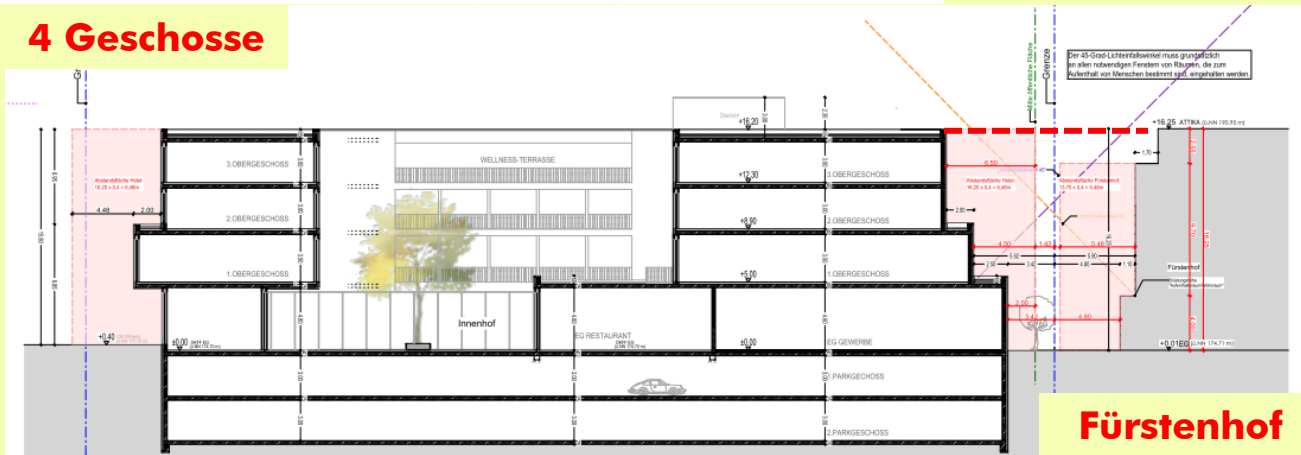


bisherige Planung



neue Planung

4 Geschosse



Reduzierung der Gebäudehöhe / 4 statt 6 Geschosse



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige Planung



neue Planung



Reduzierung der Gebäudehöhe / 4 statt 6 Geschosse



Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige Planung

neue Planung



Ausrichtung der Eingänge / Eingangssituation des Marktes



www.pd-dittrich.de

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige Planung



neue Planung



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

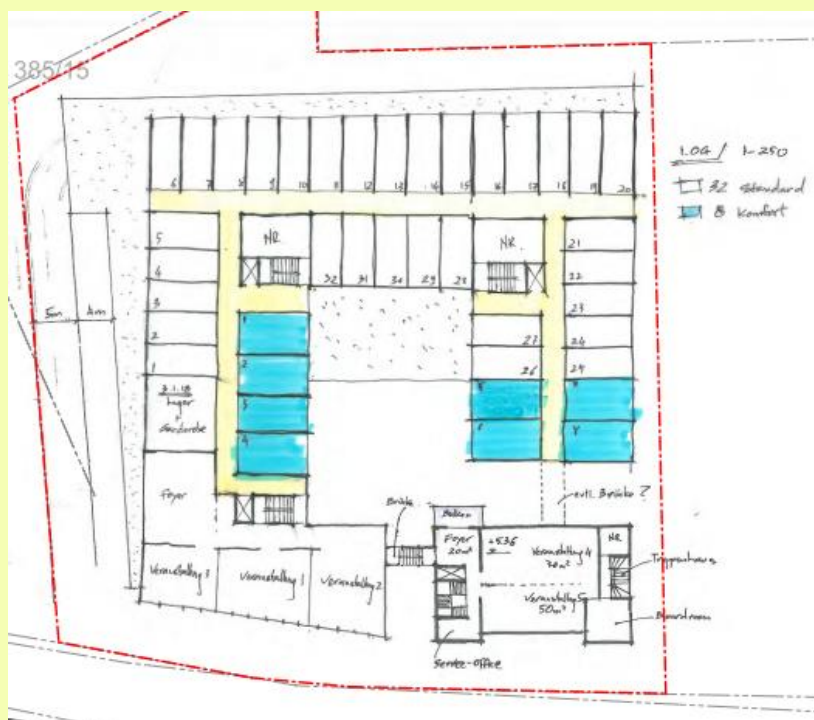


Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)

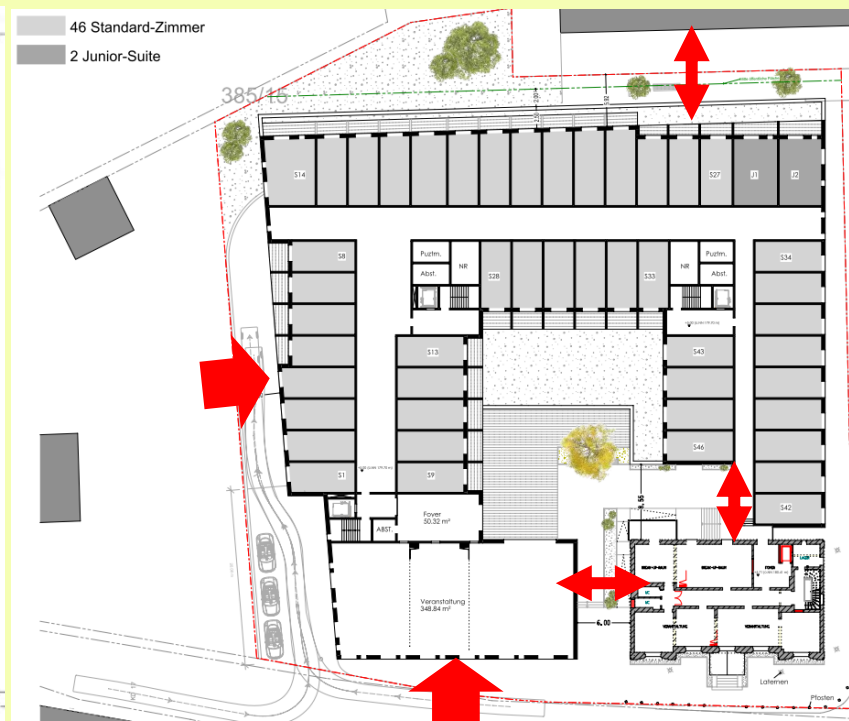
Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige Planung



neue Planung



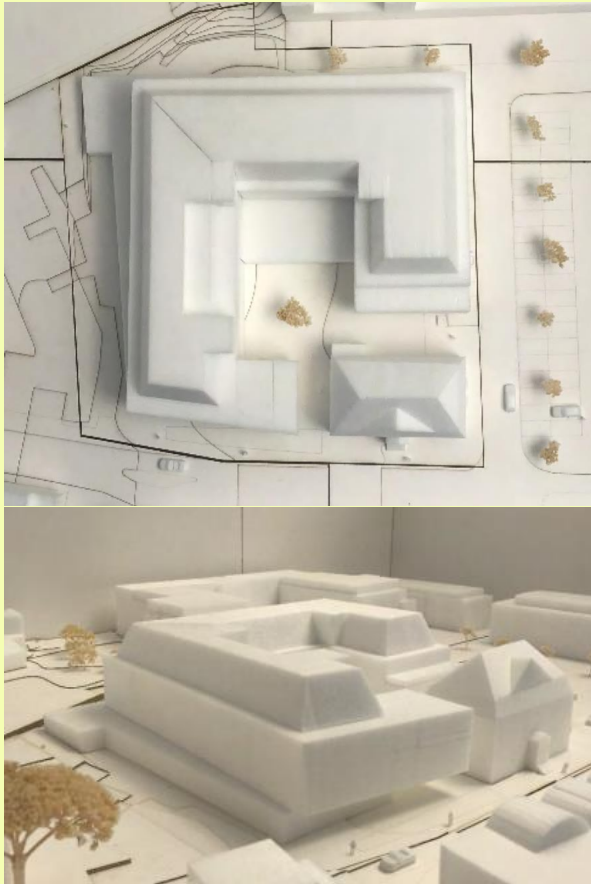
Ausrichtung der Gebäudekanten
Abstand zum Haus der Jugend und zum Kurfürstenhof



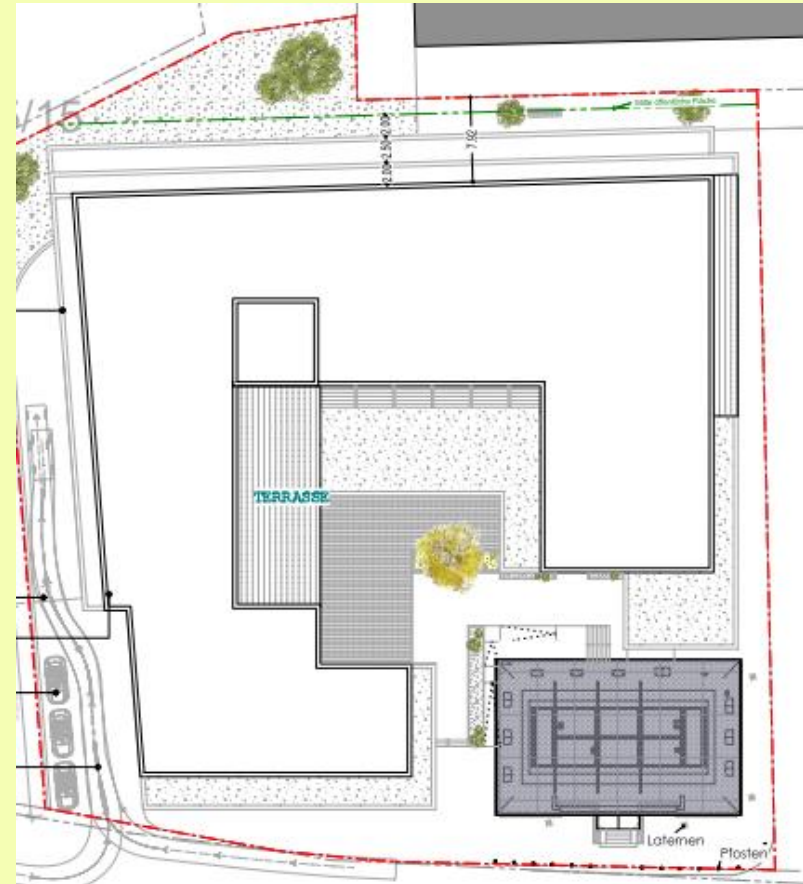
Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019) Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



bisherige Planung

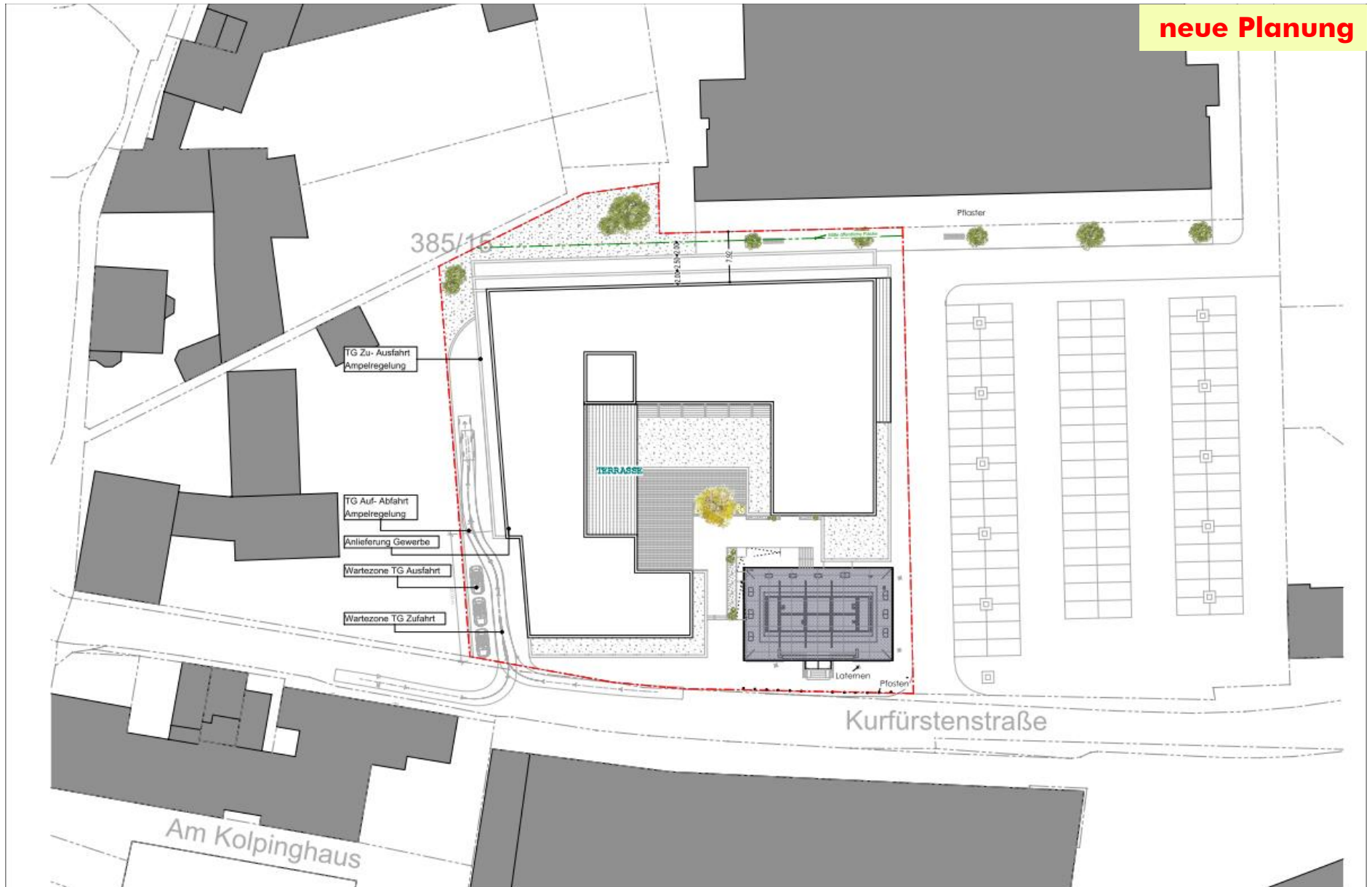


neue Planung



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

neue Planung



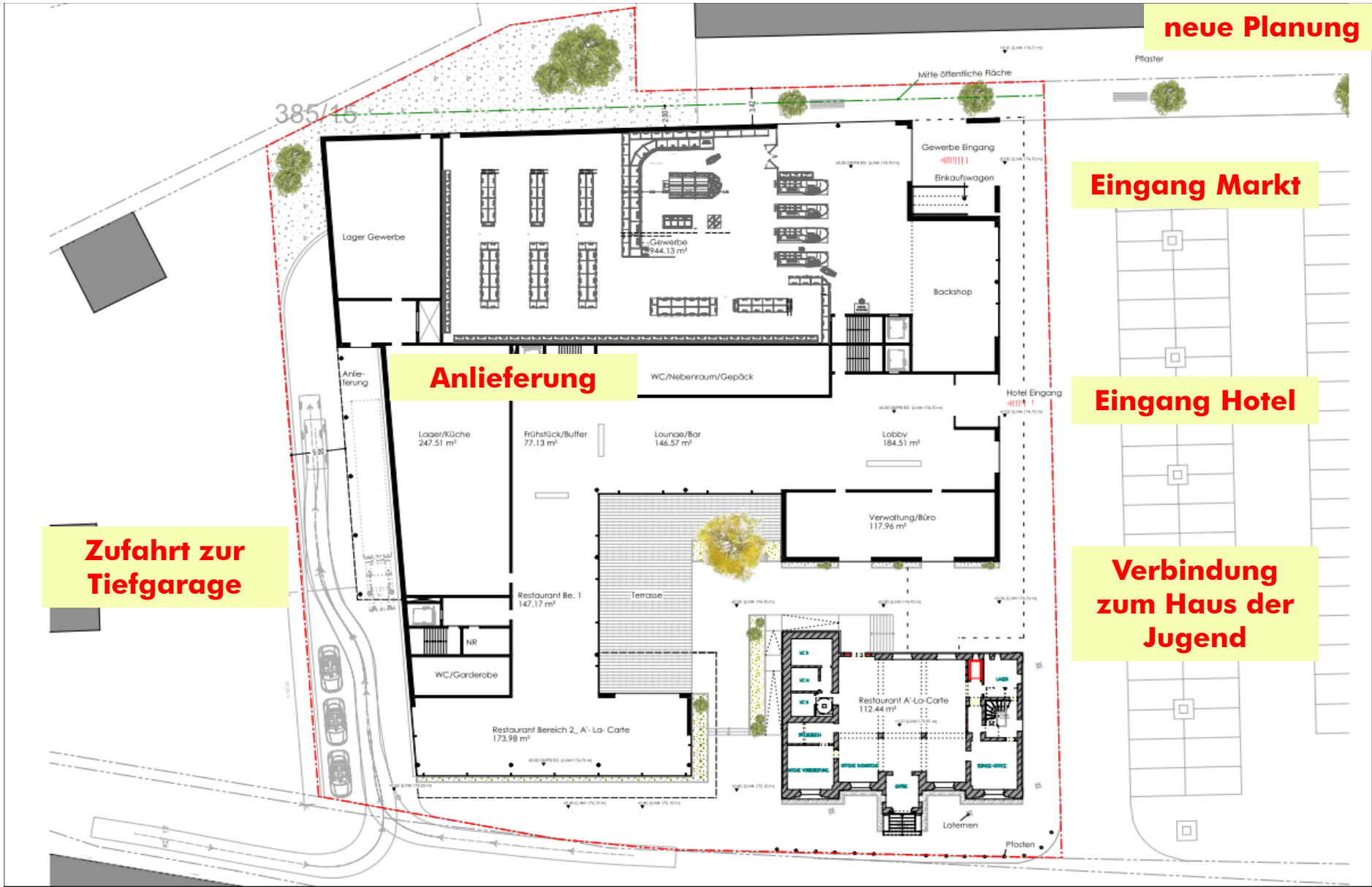
Draufsicht

neue Planung

Eingang Markt

Eingang Hotel

**Verbindung
zum Haus der
Jugend**



**Zufahrt zur
Tiefgarage**

Anlieferung

Erdgeschoss

- 46 Standard-Zimmer
- 2 Junior-Suite



1. Obergeschoss

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



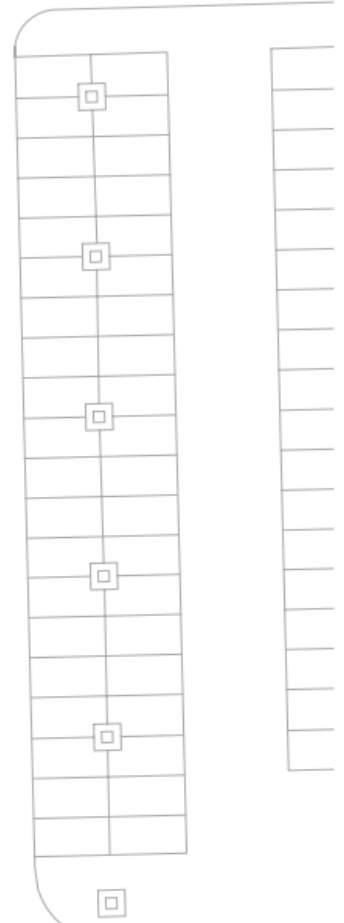
2. Obergeschoss

neue Planung

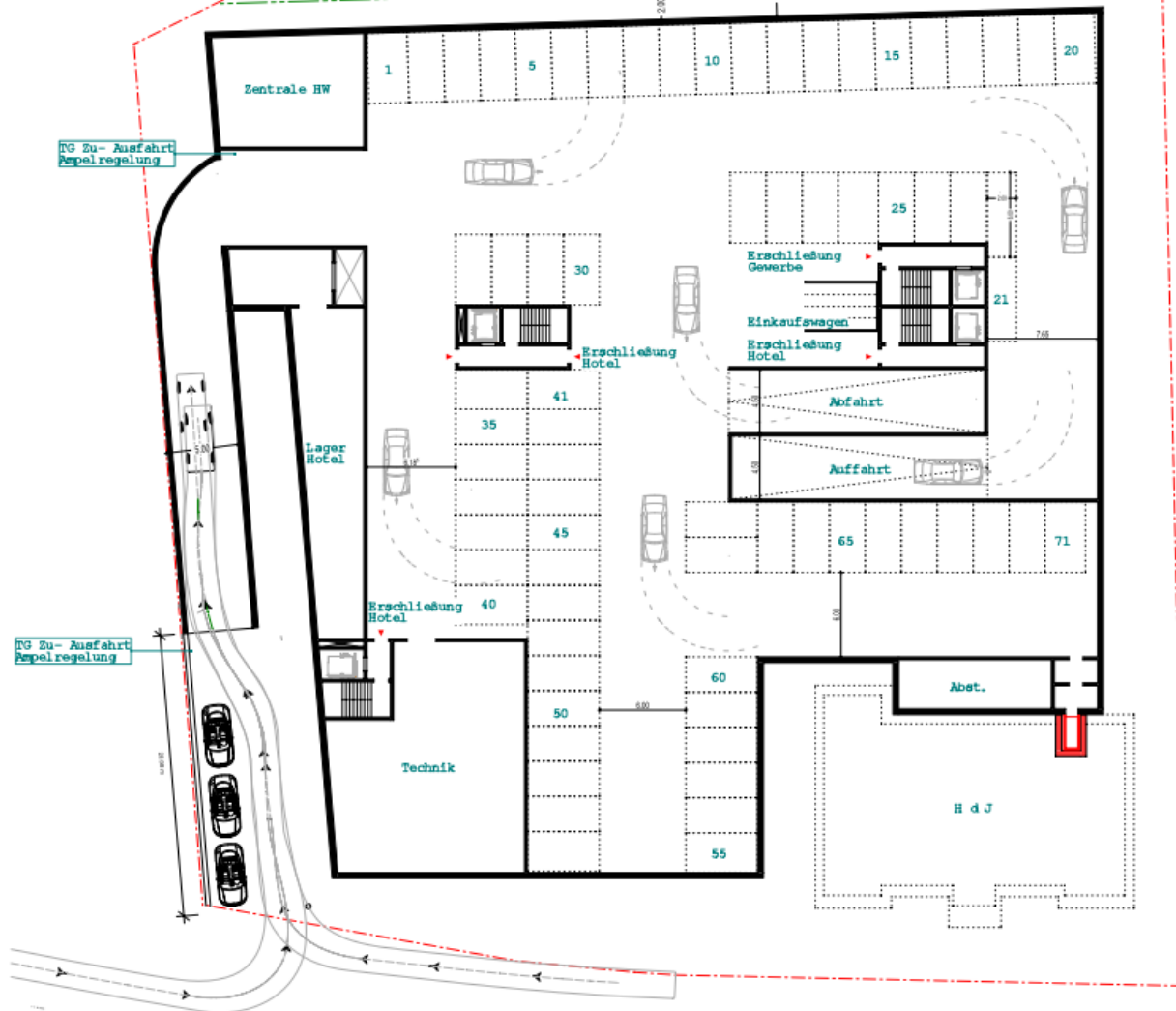
- 8 Standard-Zimmer
- 14 Komfort-Zimmer
- 5 Junior-Suite
- 1 Suite

385/15

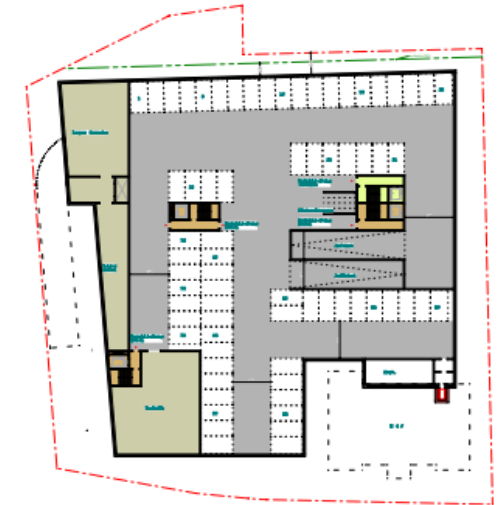
Pflaster



3. Obergeschoss



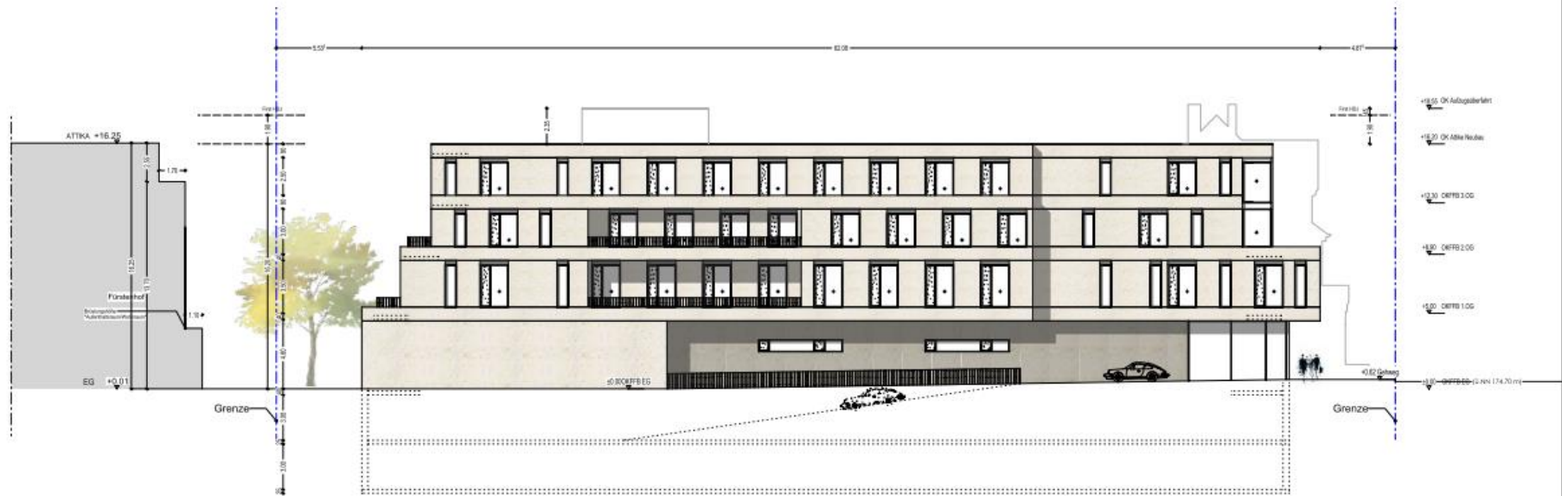
- Zufahrt
- Technik/ Lager/ Nebenraum
- Erschließung Hotel
- Erschließung Gewerbe
- 69 Parkplätze



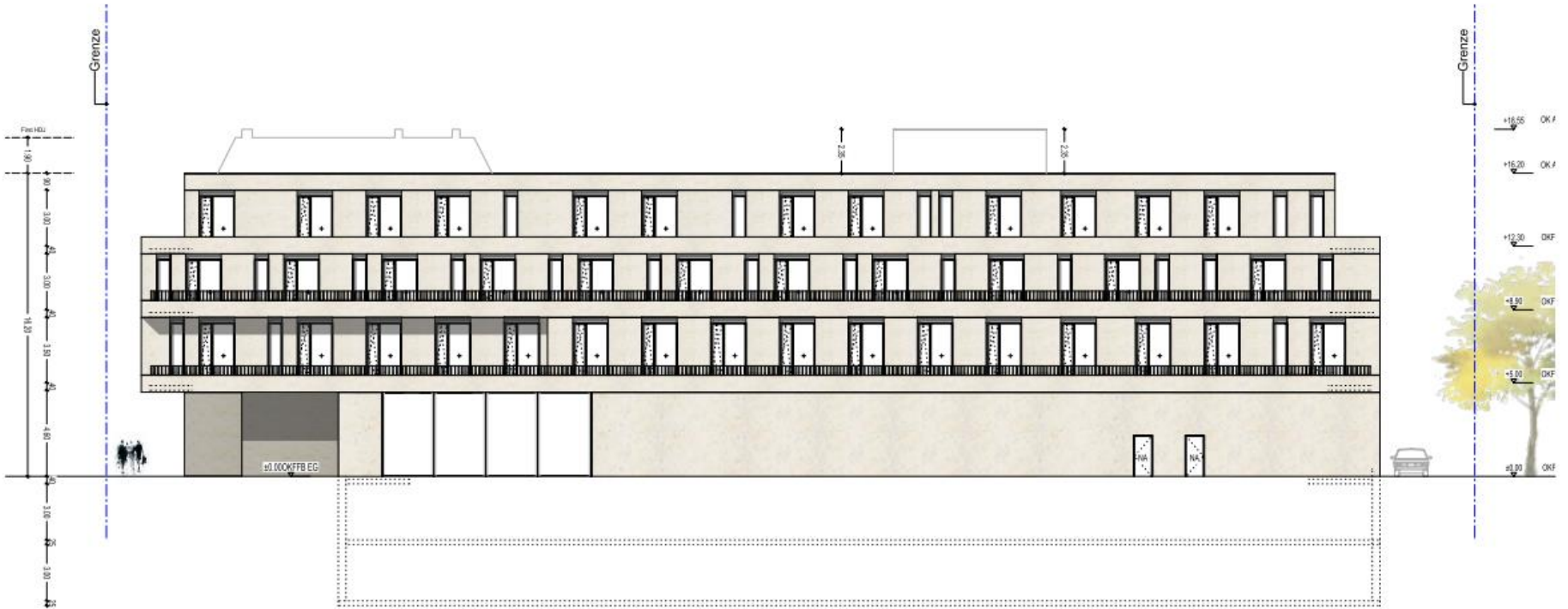
- Zufahrt
- Technik/ Lager/ Nebenraum
- Erschließung Hotel
- Erschließung Gewerbe
- 69 Parkplätze



Ansicht von der Kurfürstenstraße



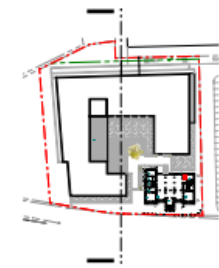
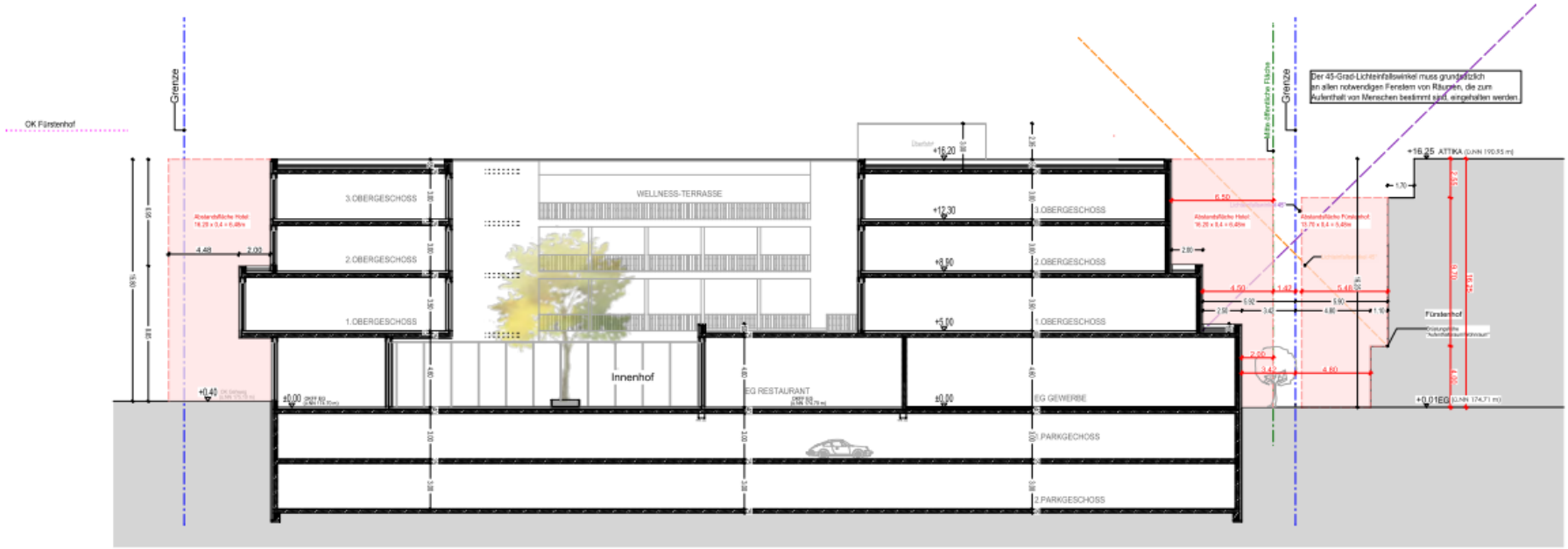
Ansicht von der Verbandsgemeindeverwaltung



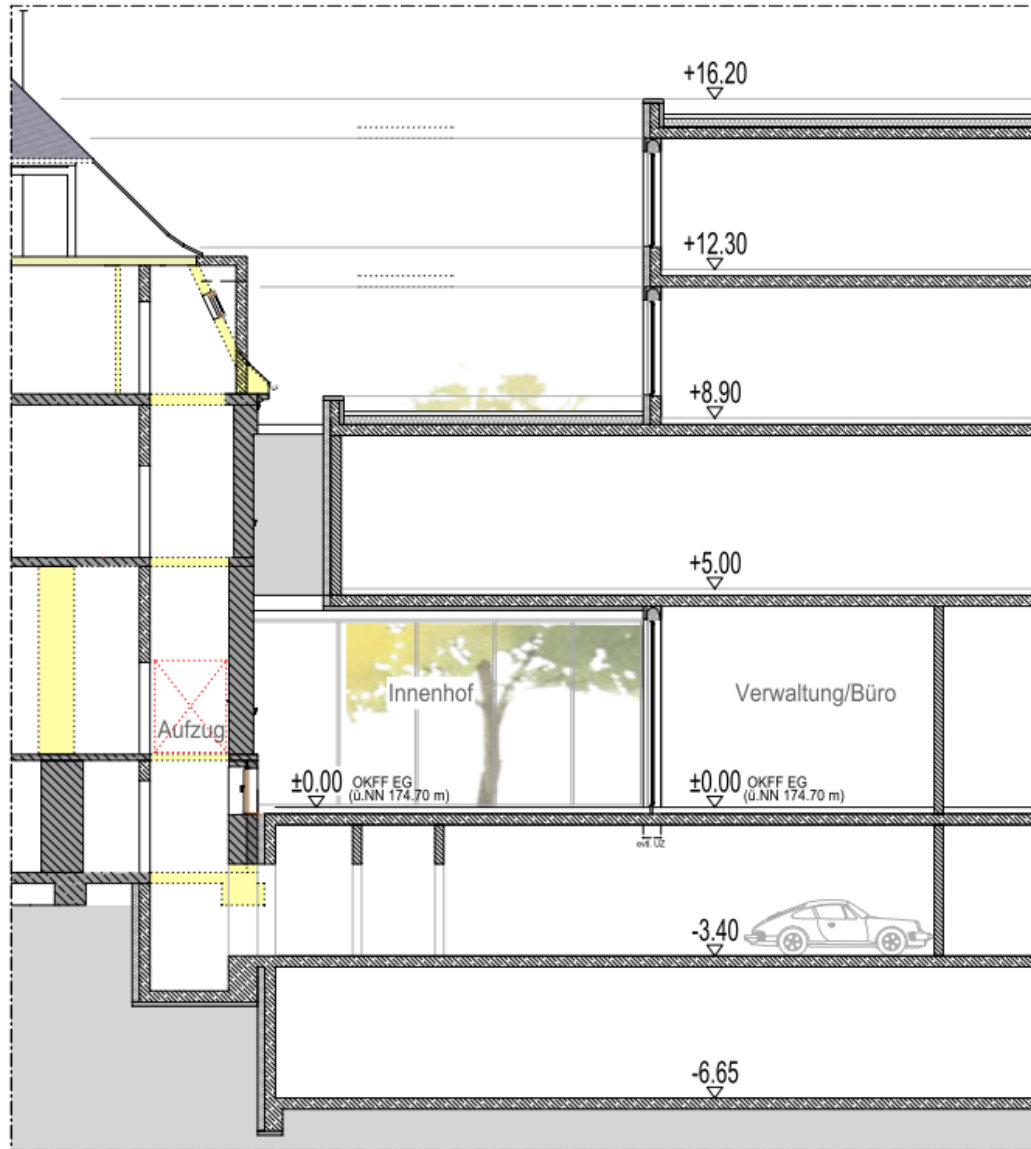
Ansicht vom Kurfürstehof



Ansicht vom Kurfürstenplatz



neue Planung



Übergang vom Hotel zum Haus der Jugend

neue Planung



Blick von der Kurfürstenstraße

neue Planung



Blick von der Kurfürstenstraße

neue Planung



Blick vom Kurfürstenplatz

neue Planung



Blick von der Kurfürstenstraße

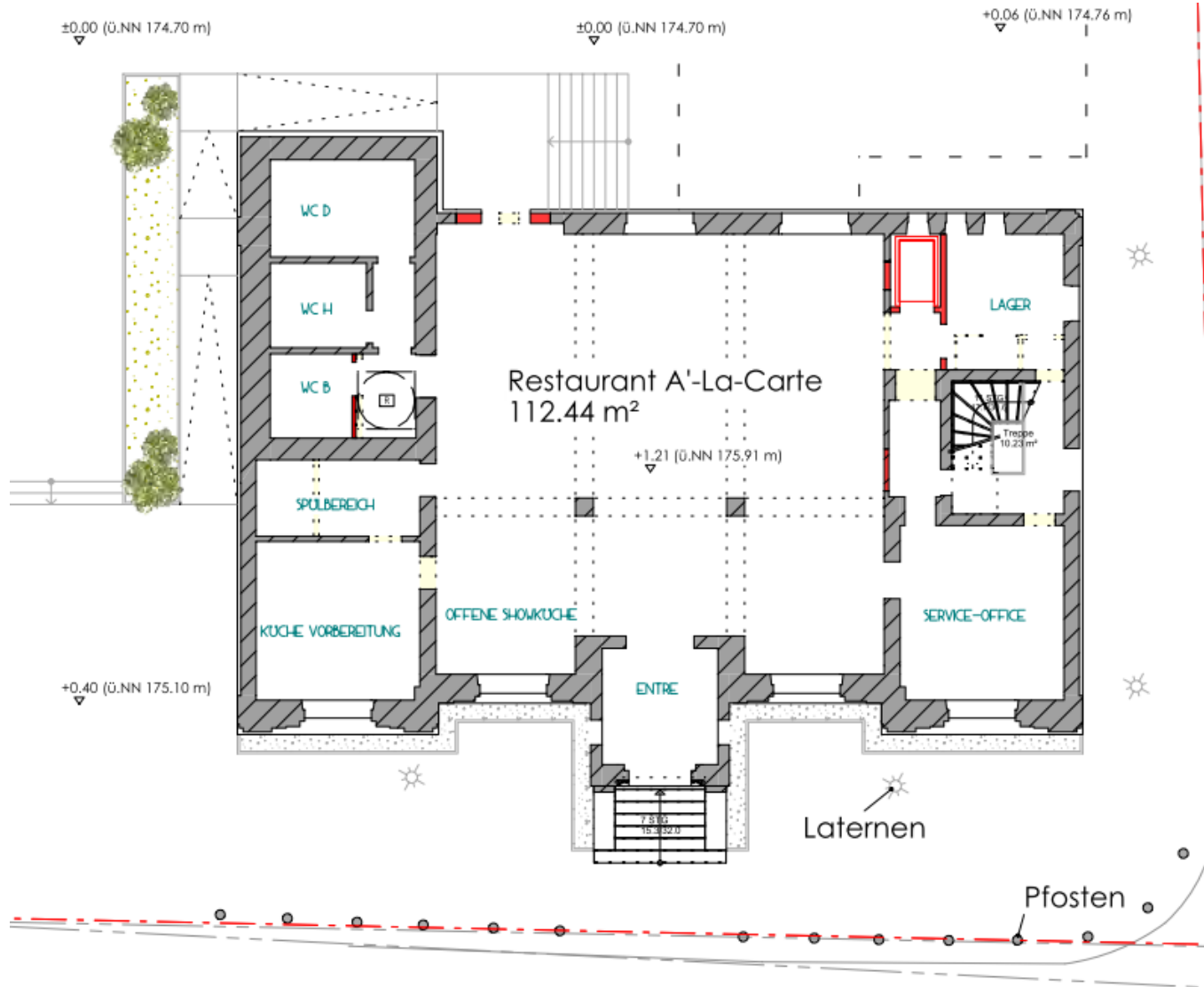


Blick in den Innenhof



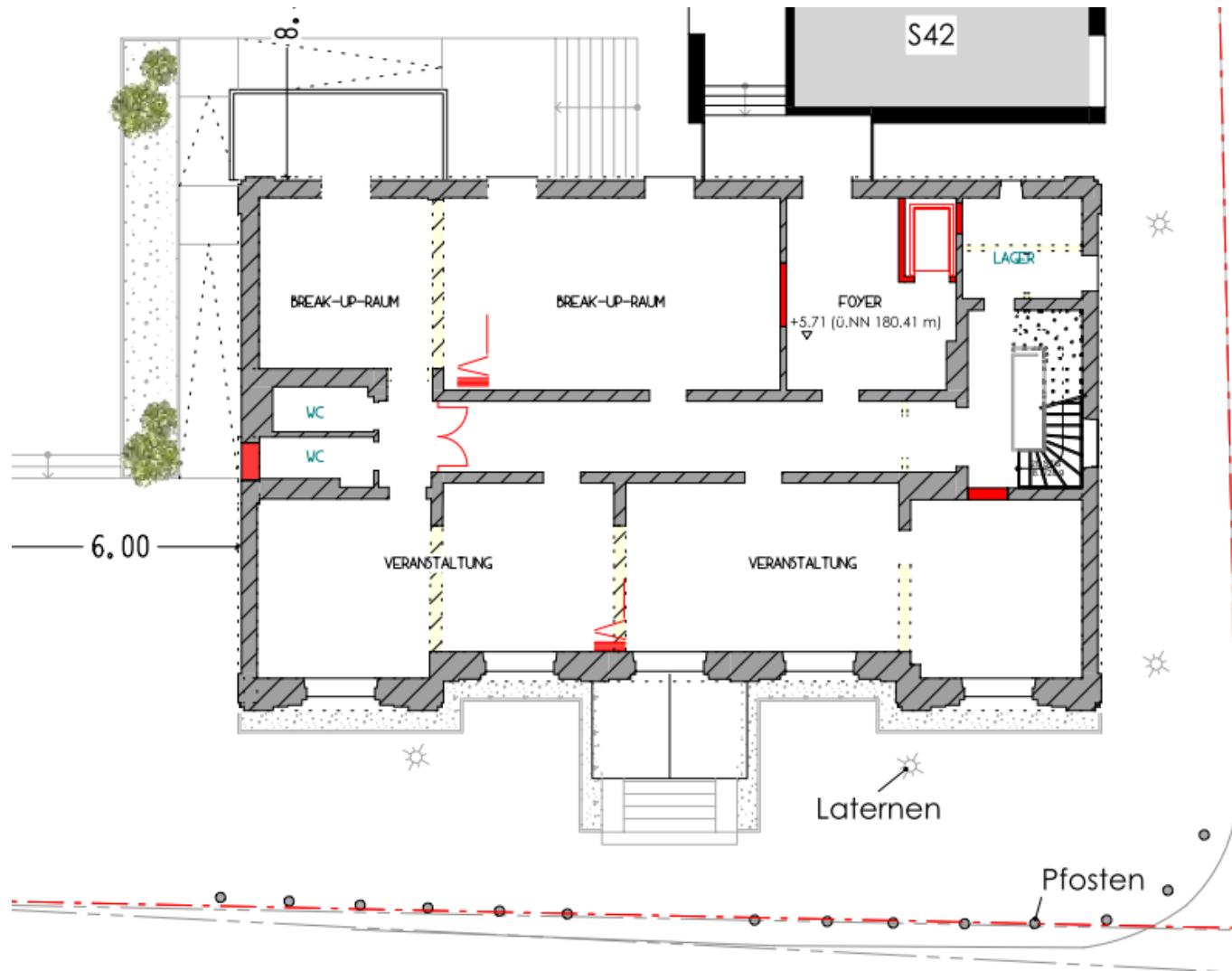
Blick vom 2. Obergeschoss über den Innenhof

neue Planung



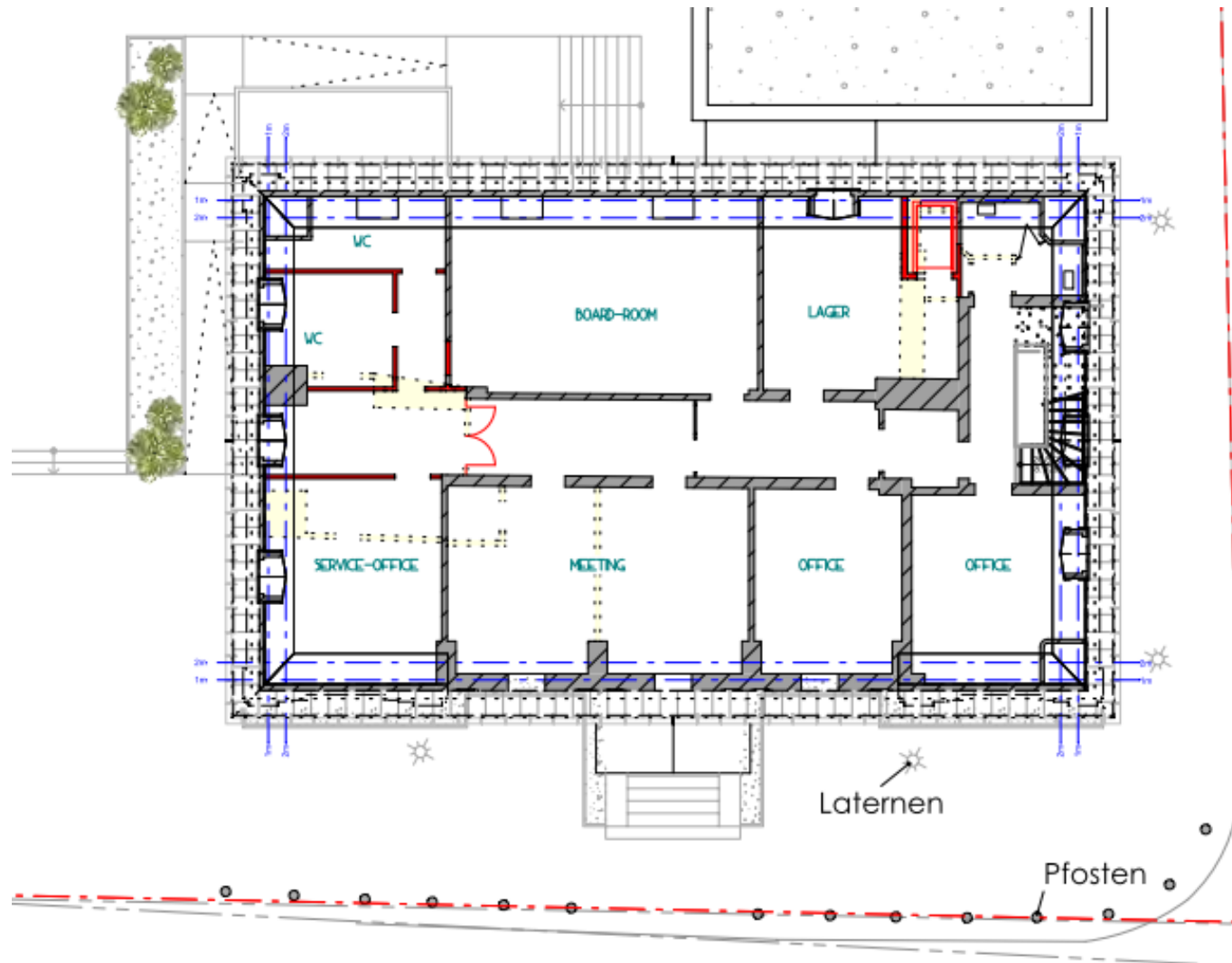
Haus der Jugend, Erdgeschoss

neue Planung



Haus der Jugend, 1. Obergeschoss

neue Planung



Haus der Jugend, 2. Obergeschoss



Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich (Sitzung am 03.12.2019)
Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“



**Danke an alle
Projektbeteiligten!**

