STADT WITTLICH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W-84-00 „CITYHOTEL MIT LEBENSMITTELMARKT“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEMÄß § 13A BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB

BEGRÜNDUNG
STAND 2. DEZEMBER 2021
ENTWURF/OFFENLAGE
48 SEITEN

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

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

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung....3
2 Erforderlichkeit und Auswirkungen des Vorhabens....5
3 Verfahrensverlauf....8
4 Plangebiet / Planungskonzeption....9
4.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie....9
4.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption....10
4.3 Verkehrliche Erschließung....11
4.4 Ver- und Entsorgung....13
4.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse....14
4.6 Planungsalternativen....14
5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen....15
5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)....15
5.2 Regionaler Raumordnungsplan....15
5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan....18
5.4 Derzeitige Planungssituation....19
6 Berücksichtigung der Umweltbelange....22
6.1 Naturschutz und Landespflege....22
6.2 Immissionsschutz....28
6.3 Denkmalschutz....31
6.4 Auswirkungen auf benachbarte Bauflächen....32
7 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte....35
7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)....35
7.2 Örtliche Bauvorschriften (BauGB und LBauO)....37
7.3 Hinweise und Empfehlungen....38
8 Entwidmung des bestehenden Parkplatzes....38
9 UVP-Vorprüfung....41
10 Flächenbilanz und Kosten....47
10.1 Flächenbilanz....47
10.2 Kosten....47
11 Planverwirklichung und Durchführung des Vorhabens....48

1 Anlass und Ziel der Planung

Die SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Rote Hohl 10, 56729 Kehrig 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 intergierten Lebensmittelmarkt vorsieht.

Das Hotel soll im Zentrum von Wittlich einem bestehenden Defizit an ansprechenden und nachfrageorientierten Übernachtungsmöglichkeiten entgegenwirken. 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.

Abb. 1: Ansicht auf das geplante Vorhaben von der Kurfürstenstraße (Stand Jan. 2021)

Abb. 2: Ansicht auf das geplante Vorhaben von der Verbandsgemeindeverwaltung (Stand Jan. 2021)

Abb. 3: Ansicht auf das geplante Vorhaben vom Fürstenhof (Stand Jan. 2021)

Abb. 4: Ansicht auf das geplante Vorhaben vom Kurfürstenplatz (Stand Jan. 2021)

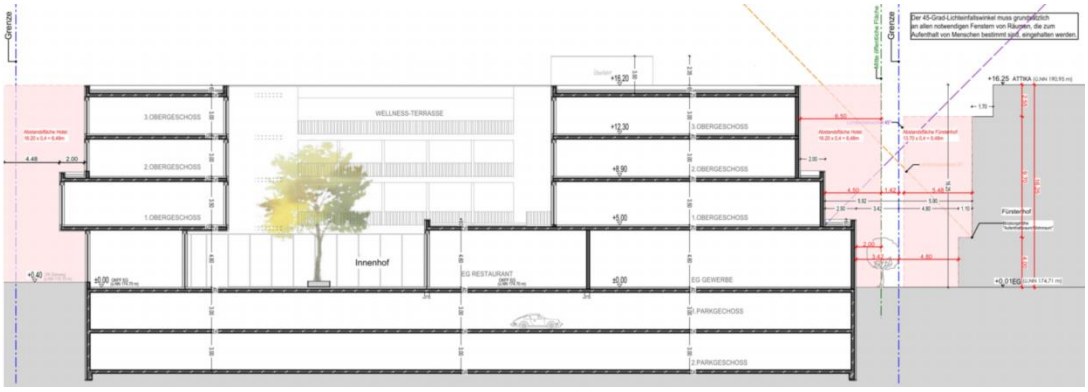


Abb. 5: Gebäudeschnitt (Stand Jan. 2021)

2 Erforderlichkeit und Auswirkungen des Vorhabens

Gemäß § 12 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde/Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Für das geplante Bauvorhaben gibt es einen Vorhabenträger, der einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt hat und der sich zur Durchführung des Vorhabens verpflichten möchte.

Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Stadt Wittlich hat sich in Ausübung ihrer planungshoheitlichen Aufgaben im Sinne des pflichtgemäßen Ermessens dafür entschieden, mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, sofern sich der Vorhabenträger im Gegenzug dazu verpflichtet, das Vorhaben in angemessenem Zeitrahmen, der im Durchführungsvertrag bestimmt wird, zu realisieren.

Aus Sicht der Stadt Wittlich ist es dabei besonders wichtig, dass neben dem Hotel auch der geplante Lebensmittelmarkt für die Verbesserung der Grundversorgung im innerstädtischen Kernbereich entsteht. Insofern besteht seitens der Stadt Wittlich mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes ein besonderes öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens. Zusätzlich kann das Hotel mit seinen vielfältigen Angeboten (u.a. Gastronomie, Veranstaltungen, Wellness) zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstadt und nah gelegenen Fußgängerzone sowie des Kurfürstenplatzes beitragen.

Wird das gesamte Vorhaben einschließlich Lebensmittelmarkt nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, ist es für die Stadt Wittlich nach § 12 Abs. 6 BauGB geboten, den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Konzeptanalyse für das Bauvorhaben von Christie & Co. vom 20.04.2020 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Standortanalyse

Mikrostandort Kurfürstenstraße

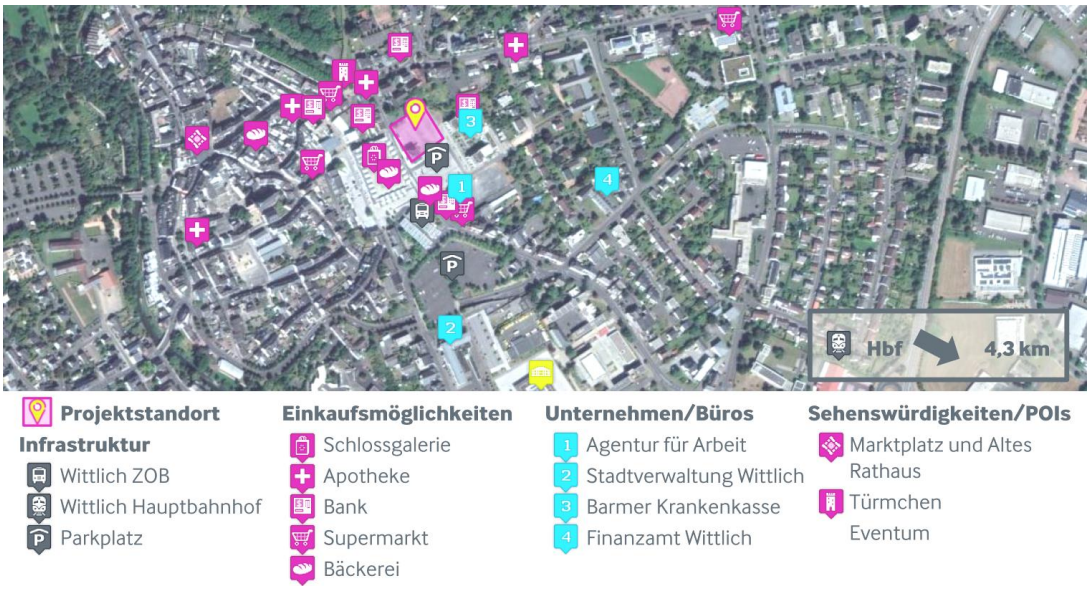
− Der Projektstandort befindet sich am östlichen Rand der Wittlicher Innenstadt in der Kurfürstenstraße. Das Grundstück ist bis auf das denkmalgeschützte Haus der Jugend unbebaut und fungiert aktuell als Parkplatz. Das Haus der Jugend soll im Zuge des Hotelneubaus renoviert und in das Projekt mitintegriert werden.

− Die Erreichbarkeit des Standortes kann als sehr gut eingestuft werden. So ist der Hauptbahnhof einfach via dem ca. 150 m entfernten ZOB per Bus erreichbar. Auch per Pkw ist eine gute Erreichbarkeit gegeben – Autobahn und Bundesstraßenanschlüsse befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden sich zwei Parkplätze. Der Wittlicher Stadtkern ist rund 500m entfernt und fußläufig erreichbar.

− Die durch den ZOB und der allgemein gewerblich geprägten Mikrolage, ist die Umgebung des Projektstandortes insbesondere tagsüber relativ stark belebt. Gegenüber dem Grundstück befindet sich die Schlossgalerie, ein Einkaufszentrum mit integriertem Fitnessstudio. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Supermarkt, Bank etc.) sind in unmittelbarer Nähe vorzufinden. Weiterhin befinden in der Nähe Bürogebäude (Barmer Krankenkasse, Stadtverwaltung und Agentur für Arbeit Wittlich) sowie Wohnhäuser.

− Direkt am Projektgrundstück vorbei führt der Maare-Mosel-Radweg. Weitere Wege wie bspw. die Altstadt-Runde, der Radweg Wittlicher Senke, die Lauschtour oder der Lieserpfad sind einfach zu erreichen.

− Das Hotel wird aufgrund seiner Ecklage neben dem unverbauten Parkplatz voraussichtlich von einer sehr guten Sichtbarkeit profitieren.



Auswirkungsszenarien

Im <u>Best Case</u> gehen wir davon aus, dass sich die Nachfrage auf Basis von Marketingmaßnahmen der regionalen Tourismusinitiativen, durch Werbemaßnahmen seitens der zukünftigen Hotelbetreiberin, sowie die Veranstaltungshalle Eventum stark positiv entwickeln wird. Durch diese zunehmende Nachfrage könnte der Standort im Allgemeinen gestärkt werden. Die bestehenden Betriebe würden somit z. B. durch den Overflow von Veranstaltungen und großen Gruppen, dessen Nachfrage das neue Hotel nicht alleine bedienen kann, deutlich profitieren. Zusätzlich würde durch eine gesteigerte Attraktivität des Standortes den bestehenden Betrieben generell mehr Aufmerksamkeit (auf u. a. Buchungsplattformen) zuteilwerden.

Im <u>Base Case</u> ist davon auszugehen, dass sich Nachfragezuwächse am Standort hauptsächlich auf das neue Hotel beschränken und die bestehenden Betriebe von dieser Entwicklung nur mäßig bis nicht betroffen sind. Auch in diesem Fall ist von einer Stärkung Wittlichs als Standort und einem Fortbestehen des aktuellen Status Quos auszugehen.

Im <u>Worst-Case-Szenario</u> ist von einem nur mäßigen Nachfragezuwachs durch das neue Hotel auszugehen, wodurch auch die Stärkung des Standortes geringer ausfällt. In diesem Fall wäre in erster Linie das neue Hotel negativ betroffen, Auswirkungen auf die bestehenden Hotels (z. B. eine Nachfrageabwanderung) wären aufgrund von individuellen Managemententscheidungen möglich.

Fazit

− Gemäß unserer Analyse des aktuellen Konzepts und der Positionierung erachten wir das Hotelprojekt als grundsätzlich für den Markt und Standort geeignet und auch für verschiedene Marken zweitverwendungsfähig.

− Gemäß aktuellem Planungsstand ist die Flächenplanung schlüssig und effizient und erfüllt die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen durch einen durchdachten Facility Mix.

− Durch zusätzliche Einrichtungen wie dem Wellnessbereich und den umfassenden Gastronomieflächen wird das Hotel voraussichtlich auch externe Gäste ansprechen und somit einen Mehrwert für die Stadt schaffen. Eine Ansiedlung des Hotels in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern wird zur Belebung der Innenstadt beitragen können und somit auch einen positiven Effekt auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich, inkl. Einzelhandel, Gastronomie, aber auch Zulieferbetriebe wie bspw. Reinigungen etc. erzielen.

− Durch den Wellnessbereich als auch die Gastronomie wird sich das Hotel deutlich vom aktuellen Wettbewerb abheben und über Wittlichs Grenzen hinaus eine Anziehungskraft auf unterschiedliche Zielgruppen ausüben.

− Das Hotel wird das momentane Beherbergungsangebot in Wittlich und in näherer Umgebung qualitativ übertreffen und vor allem bisher verdrängte und nicht präsente Zielgruppen ansprechen, die Wert auf ein hochwertiges und repräsentatives Hotelprodukt legen. Es ist davon auszugehen, dass ein modernes, professional geführtes Hotel deutliche, zusätzliche Nachfrage induzieren wird, u. a. auch deswegen, da das bisherige Hotelangebot Bedürfnisse von bspw. Geschäftsreisenden nur begrenzt abdecken konnte.

− Von den überregionalen Marketingaktivitäten und Werbemaßnahmen (bspw. internationale Messeteilnahmen) der etablierten Betreiberin würde dazu nicht nur das geplante Hotel sondern voraussichtlich auch die Stadt und die gesamte Region profitieren, wodurch auch zusätzliche Nachfrage für die Wettbewerber geschaffen würde. Insbesondere bei einer sehr starken Hotelnachfrage bei größeren Veranstaltungen im Eventum, welche nicht durch das neue Hotel alleine bedient werden kann, könnten die bestehenden Betriebe deutlich profitieren.

Aus den fachlichen Bewertungen lässt sich aus Sicht der Stadt Wittlich nicht ableiten, dass das neue Hotel zu den bestehenden Beherbergungsbetrieben derart in Konkurrenz treten könnte, dass einzelne bestehende Betriebe dem erweiterten Wettbewerb schutzlos ausgeliefert und grundsätzlich in ihrer Existenz bedroht sein könnten. Es bleibt Aufgabe jedes Beherbergungsbetriebes, sich den Herausforderungen des Marktes und der Konkurrenz zu stellen und mit modernen und attraktiven Angeboten um Gäste zu werben, die die Existenz des Betriebes gewährleisten. Wittlich ist eine attraktive Stadt und möchte seinen Gästen selbstverständlich eine optimale Aufenthaltsqualität bieten. Dazu kann das neue Hotel in besonderer Weise beitragen.

Bezogen auf den geplanten Lebensmittelmarkt lässt die Karte zur Standortanalyse auf der vorherigen Seite erkennen, dass es im Innenstadtbereich von Wittlich keine ausreichende Grundversorgung mit Lebensmitteln gibt. Es gibt zwar einige Bäcker und wenige kleine Geschäfte, in denen in begrenztem Maße und Sortiment Lebensmittel angeboten werden, die Grundversorgung findet jedoch wie mittelweile in vielen Städten außerhalb der Innenstadt durch vielfach großflächige Discounter oder Vollsortimenter statt. Mit dem neuen Vollsortimenter (unterhalb der Großflächigkeit) möchte die Stadt Wittlich zumindest in dem bei dem Vorhaben möglichen und angemessenem Rahmen einen Teil der Grundversorgung in die Innenstadt zurückholen und damit den dortigen

Bewohnern unnötig lange Wege ersparen, die in der Regel den Zielen zur Bekämpfung des Klimawandels insbesondere bei der Nutzung privater Kfz entgegenlaufen.

3 Verfahrensverlauf

Um Baurecht für das vorliegende Bauvorhaben zu schaffen, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, der einen bestehenden Bebauungsplan überplant (vgl. Kapitel Derzeitige Planungssituation).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ nach § 12 BauGB wird auf Grund der integrierten Lage des Gebietes im Innenortsbereich der Wittlicher Kernstadt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, da sein Geltungsbereich nur eine Größe von ca. 5.360 qm aufweist und andere Pläne der Innenentwicklung, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan W-84-00 stehen, derzeit nicht erarbeitet werden und auch nicht geplant sind.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die bereits baulich genutzt wurde und nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

Es werden zudem weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Die Vorprüfung nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1.2 des Anhang 1 des UVPG ergab, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist.

Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat am 08.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ gefasst. In seiner Sitzung am ……. hat der Stadtrat der Stadt Wittlich die Offenlage des Bebauungsplans sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Aufstellung und die Offenlage wurden am ……. durch Bekanntmachung in der Wittlicher Rundschau ortsüblich bekannt gegeben. Vom …….. bis einschließlich …….. wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, die Planung im Rahmen der Offenlage einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom …….. gebeten bis einschließlich …… zu der Planung 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.

4 Plangebiet / Planungskonzeption

4.1 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. 5.360 qm auf den folgenden Grundstücken:

Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstücknummern 521/7 (teilweise) und 521/15 (teilweise)

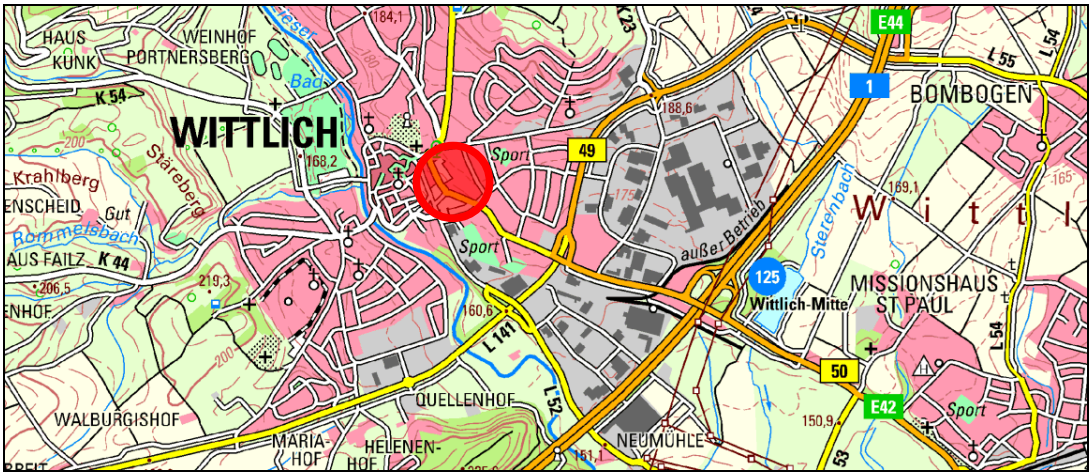


Abb. 6: Lage des Vorhabens in der Wittlicher Kernstadt (Quelle: LANIS-RLP, ohne Maßstab)

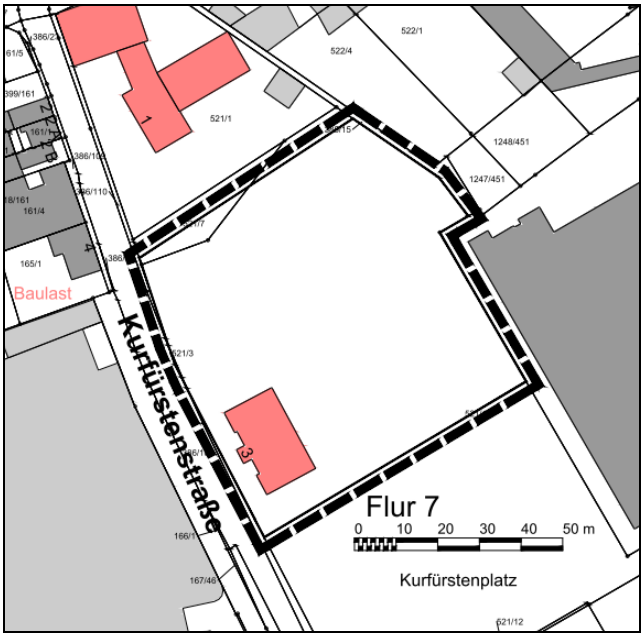


Abb. 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ALK, ohne Maßstab)

Abb. 8: 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.

4.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Die Planung umfasst neben einem Hotel auch die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung. 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 Besucher und Gäste wird auf zwei Ebenen in einer Tiefgarage abgedeckt. Die Tiefgarage soll eine Zufahrt von der Kurfürstenstraße aus erhalten. Die Planungen des Vorhabenträgers sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kurfürstenstraße (L 52) erschlossen. Im Bereich der bestehenden Parkplatzzufahrt soll künftig die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Anlieferung des Hotels und Lebensmittelmarktes platziert werden.

Vorherige Planungsüberlegungen, eine zusätzliche Anbindung an den Kreisverkehr auf der Burgstraße zu schaffen, wurden im Rahmen der weiteren Planungen verworfen. Die Planung soll sich als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausschließlich auf das neue Cityhotel, den darin integrierten Lebensmittelmarkt und die Umnutzung des Hauses der Jugend beschränken. Für diese Nutzungen ist eine alleinige Zufahrt von der Kurfürstenstraße ausreichend und zweckmäßig. Der Landesbetrieb Mobilität hat der geplanten Erschließung im Rahmen geführten Abstimmungen des Vorhabenträgers zugestimmt.

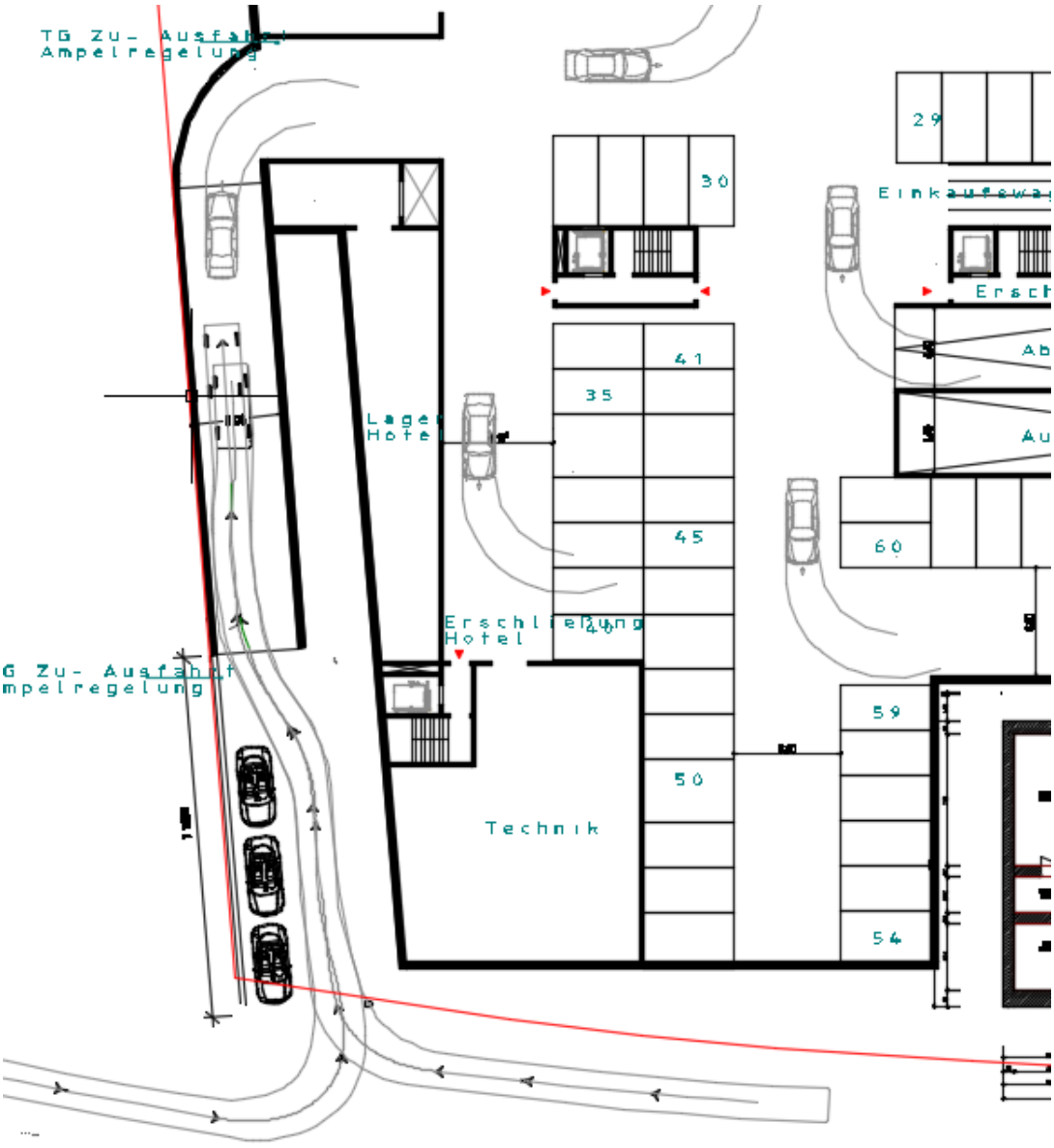


Abb. 9: Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

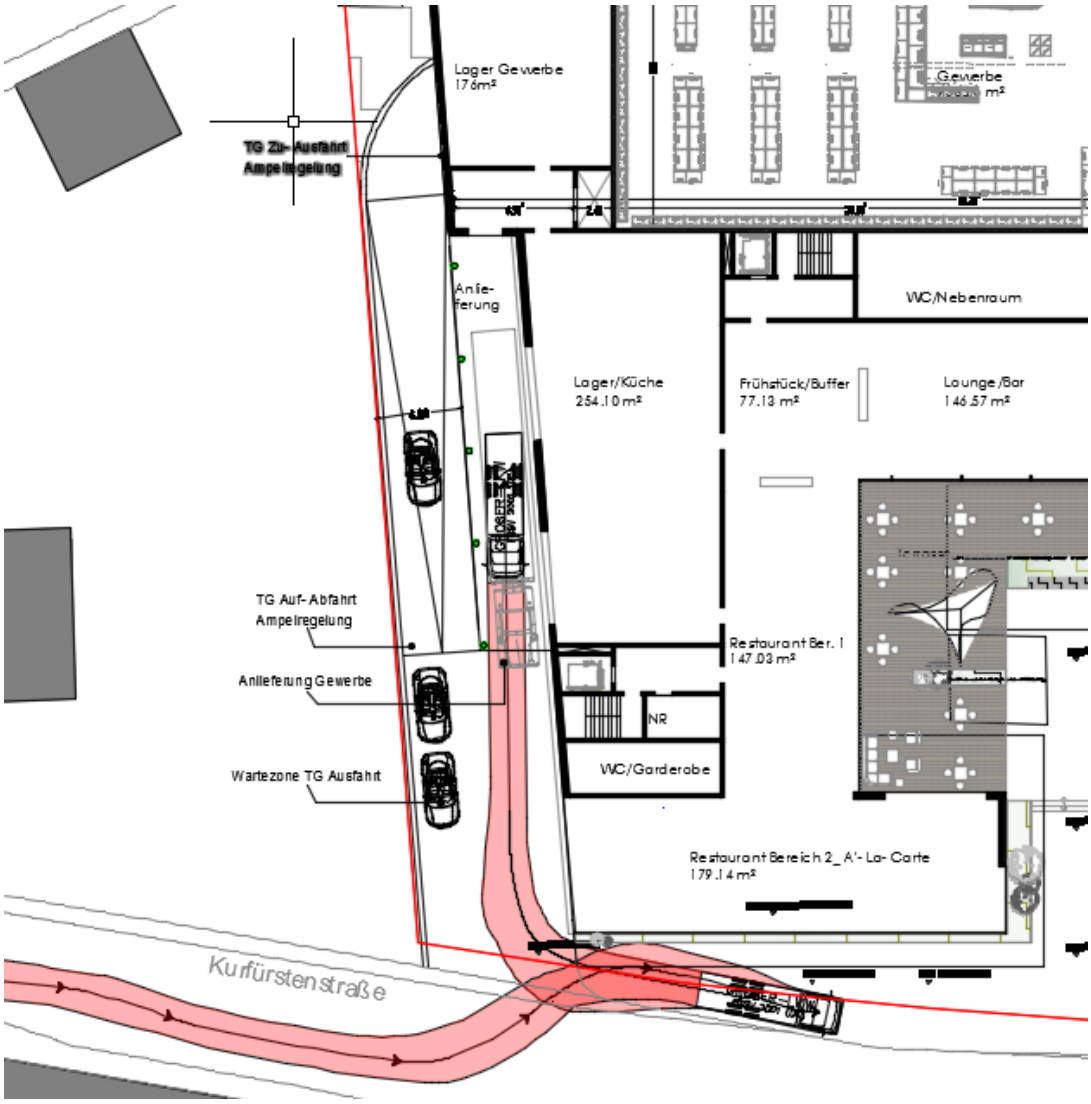


Abb. 10: An- und Abfahrt Anlieferung Hotel und Lebensmittelmarkt

Wie die Abbildungen zeigen, bleibt neben dem Gebäude ausreichend Platz, um einen funktionsfähigen Anschluss der Tiefgarage und der Anlieferung des Hotels und Lebensmittelmarktes zu gewährleisten. Um den Gegenverkehr von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen in/aus der Tiefgarage zu regeln, ist eine entsprechende Signalsteuerung vorgesehen, die dafür Sorge trägt, dass ausfahrende Fahrzeuge die Rampe und somit die Zufahrt zur Tiefgarage nicht blockieren können und es in Folge dessen zu Rückstaus auf der Kurfürstenstraße kommen kann. Ggf. müssen ausfahrende Fahrzeuge in der Tiefgarage warten, bis die Aufstellzone für in die Kurfürstenstraße einbiegende Fahrzeuge wieder frei ist. Die Anlieferung zum Hotel und Lebensmittelmarkt kann von der Kurfürstenstraße ausschließlich aus nördlicher Richtung erfolgen. Ggf. müssen von Süden kommende Lieferfahrzeuge an der Einfahrt vorbei bis zum Kreisverkehr auf der Burgstraße fahren und dann von dort kommend die Anlieferung befahren. Die Lieferfahrzeuge biegen dazu von der Kurfürstenstraße nach links vor das Gebäude ab und können dann neben der Fahrbahn rückwärts an die Verladerampe fahren. Die Ausfahrt ist in beide Richtungen möglich.

Die Leistungsfähigkeit der Zufahrt wurde von IGS Ingenieurgesellschaft STOLZ mbH aus Neuss untersucht. Die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügte Untersuchung vom 19.11.2021 kommt zu folgendem Fazit:

Die SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Rote Hohl 10, 56729 Kehrig beabsichtigt, das Areal am „Haus der Jugend“ in Wittlich städtebaulich zu entwickeln. Hierzu wurde ein Konzept vorgelegt, das ein Hotel mit einem integrierten Lebensmittelmarkt vorsieht. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und die Anlieferung sollen über die Kurfürstenstraße erfolgen.

Um sicherzustellen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen über den zukünftig geplanten Knotenpunkt 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 dem Knotenpunkt in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde für den Prognose-Planfall 2030 geprüft. Die Leistungsfähigkeitsnachweise für den Knotenpunkt zeigen, dass im Prognose-Planfall 2030 eine mindestens befriedigende Verkehrsqualität erreicht wird. Somit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich des geplanten Neubaus des Cityhotels in Wittlich, wenn die getroffenen Annahmen der Verkehrsuntersuchung eingehalten werden.

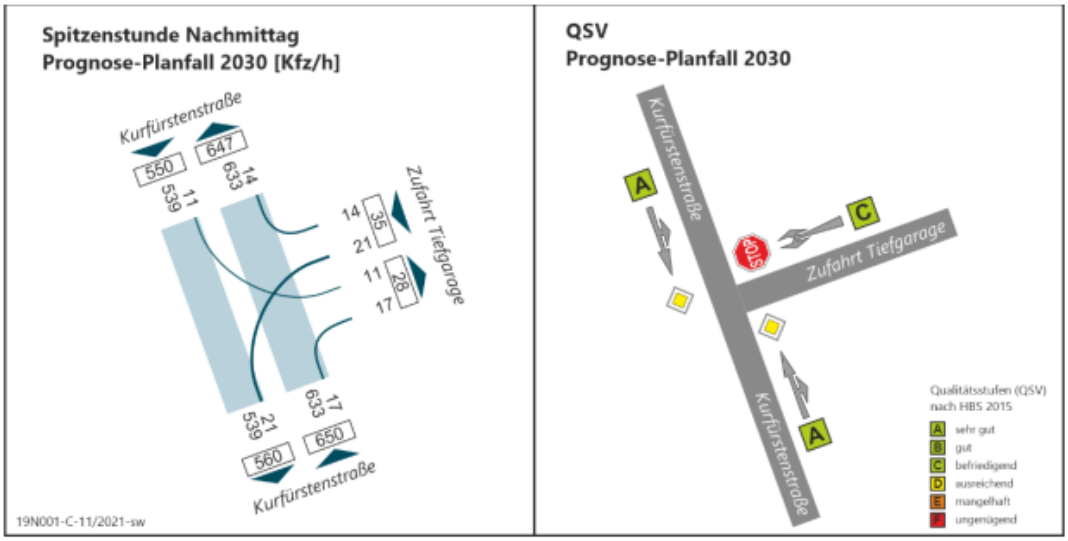


Bild 5: Knotenstromdarstellung und Verkehrsqualität in der nachmittäglichen Spitzenstunde am Knotenpunkt Kurfürstenstraße / Zufahrt Tiefgarage (KP01) im Prognose-Planfall 2030

4.4 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, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu prüfen und zu regeln.

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.

4.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die für die Realisierung des Bauvorhabens „Cityhotel“ einschließlich Lebensmittelmarkt erforderlichen Flächen wurden bereits vom Vorhabenträgern, der SHE Wittlich GmbH & Co. KG, Rote Hohl 10, 56729 Kehrig, erworben. Die Grenze zum Grundstück der nordwestlich angrenzenden Verbandsgemeindeverwaltung wird angepasst. Dazu wurde Einvernehmen mit der Verbandsgemeindeverwaltung hergestellt.

4.6 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 Räumlichkeiten 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 veranlassen 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.

Ohne dieses Bauvorhaben wird sich die derzeitige Situation voraussichtlich in den nächsten Jahren nicht verändern.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1 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 Flächenneuinanspruchnahme 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 Verbünden 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.

5.2 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 Schwerpunktorte 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.

$Z_{N31}47$ gibt vor, dass die quantitative Flächenneuinanspruchnahme 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 insbe-sondere 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 $Z_{N61}92$ Agglomerationsverbot ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen, da der geplante Lebensmittelmarkt der Nahversorgung dient und dennoch zentrumsnah und gut erreichbar ist.

$Z_{N61}92$ 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.

5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

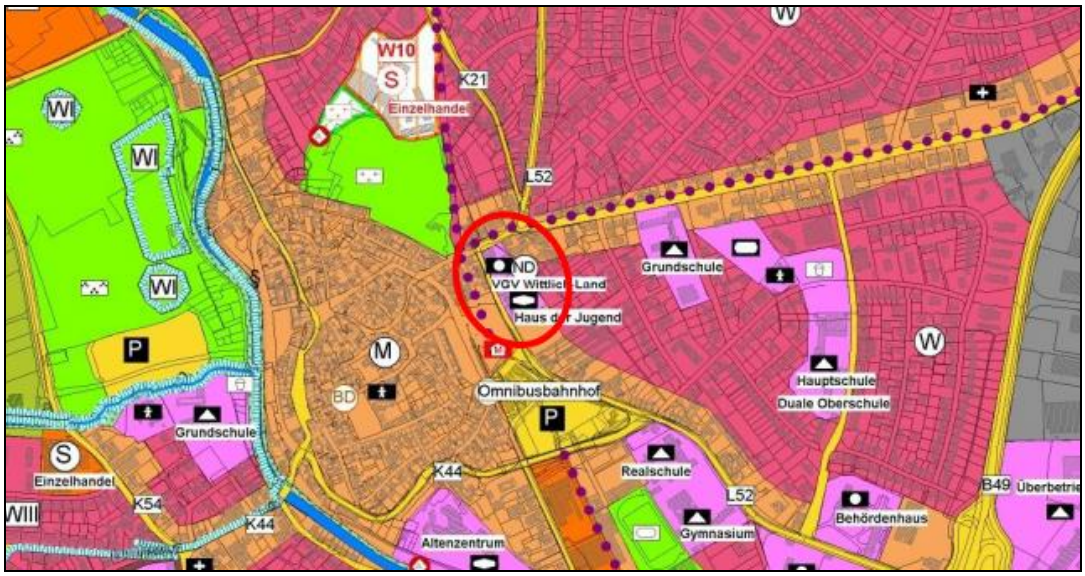


Abb. 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich

Im Zuge der Planung nach § 13a BauGB kann die Darstellung des Flächennutzungsplans nach Rechtkraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ an die darin festgesetzten Bauflächen (Sonstiges Sondergebiet) berichtigend angepasst werden. Ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

5.4 Derzeitige Planungssituation

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ 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.

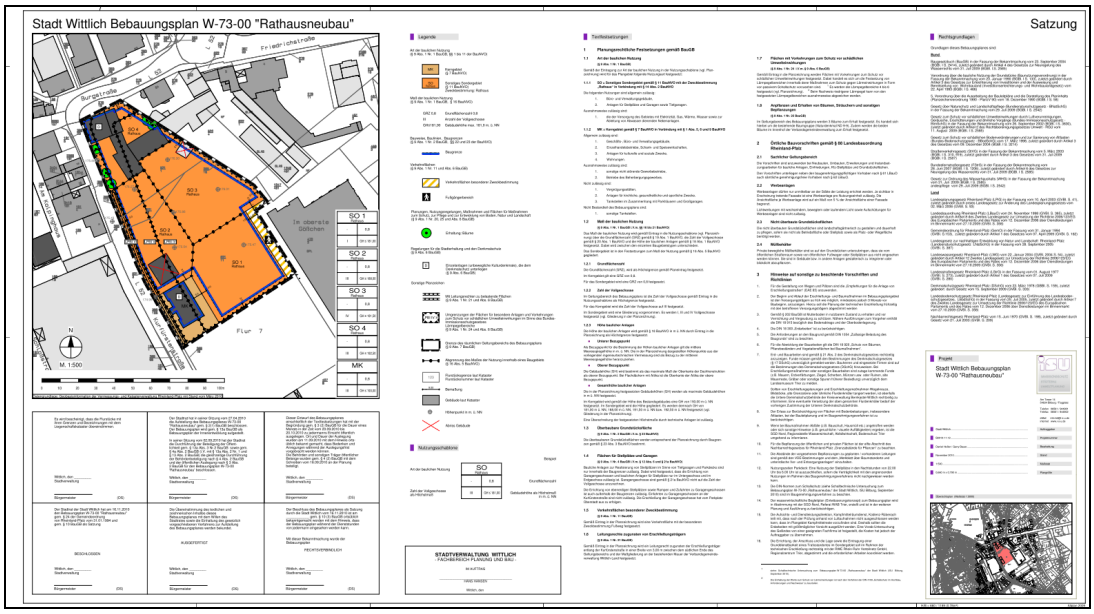


Abb. 12: Bebauungsplanes W-73-00 „Rathausneubau“ von 2010

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

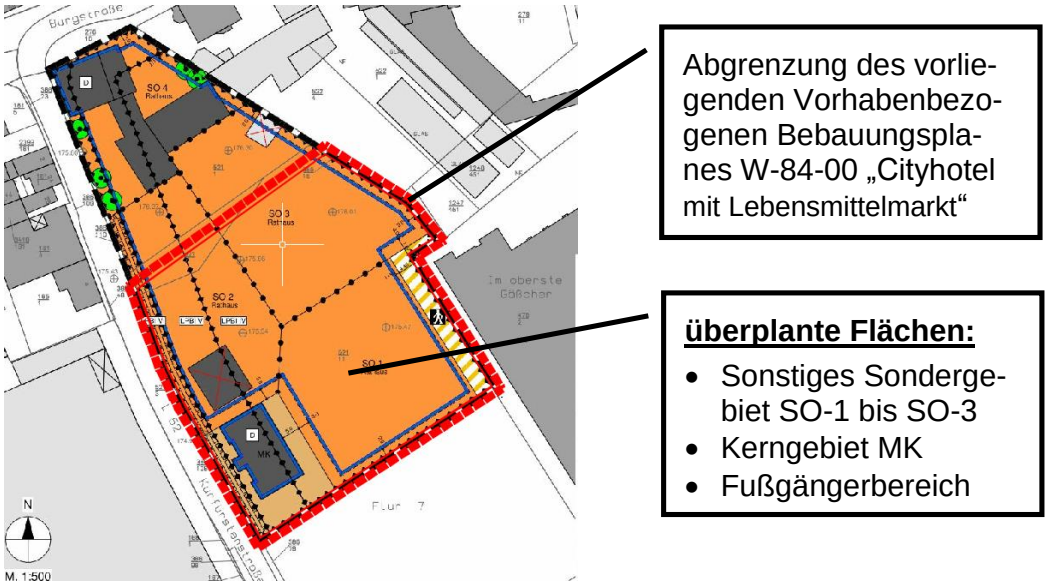


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“

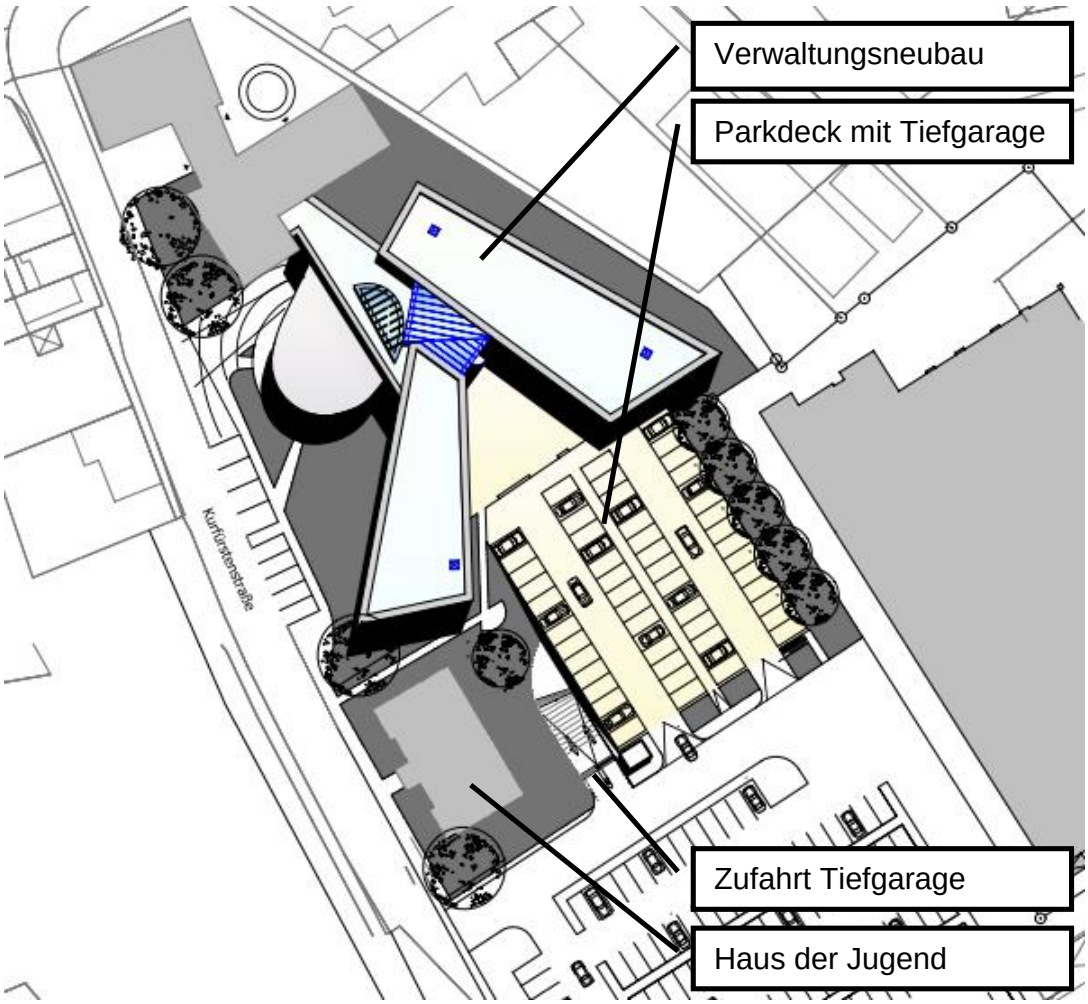


Abb. 14: Lageplanauszug aus der Projektplanung zum Rathausneubau von 2010

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

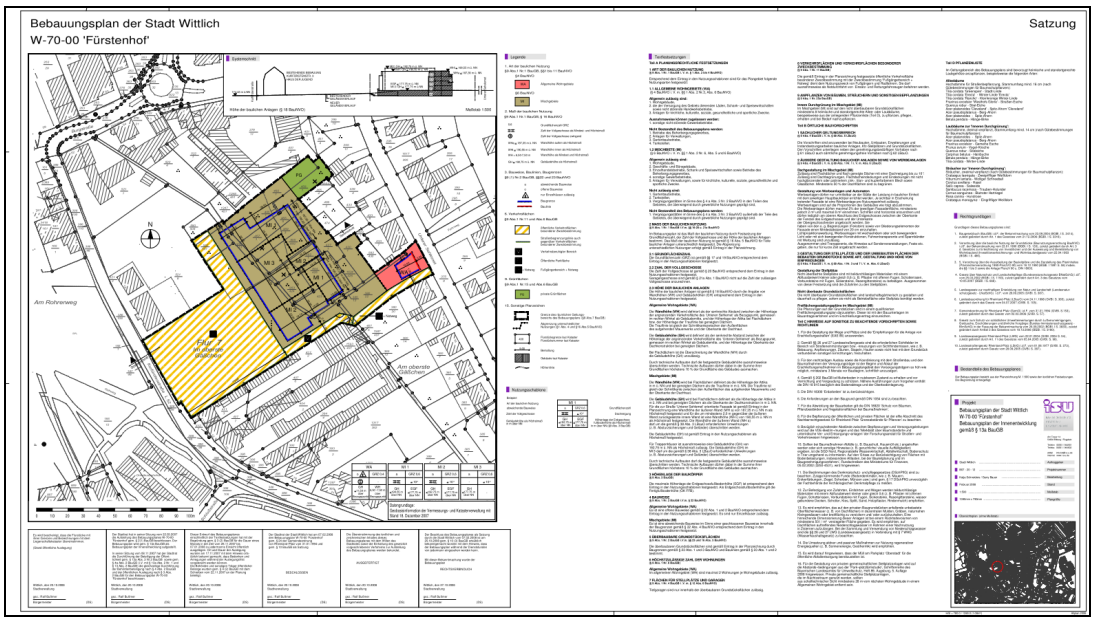


Abb. 15: Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“ von 2008

Der Bebauungsplan W-70-00 „Fürstenhof“ wurde bereits 2010 am westlichen Rand auf den „öffentlichen Parkflächen“ in Teilen vom Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ überlagert. Auch der nunmehr vorliegende Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ überplant weiterhin diesen Bereich.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ wird entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden im Übrigen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nach § 13a 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.

6.1 Naturschutz und Landespflege

6.1.1 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.

6.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Wie das Luftbild zeigt, ist das Plangebiet bereits weitgehend durch bauliche Nutzungen geprägt, die keine relevante Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben.

Abb. 16: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP, ohne Maßstab)

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 07.09.2019, aktualisiert am 10.11.2021, wird das Plangebiet im Hinblick auf die Lebensraumpotenziale für Flora und Fauna wie folgt bewertet:

Im Plangebiet existieren keine biotopkartierten Bereiche, Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet 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.

VÖGEL

Während der drei Begehungen konnten im Plangebiet 15 Vogelarten nachgewiesen werden. Ein Großteil der beobachteten Vogelarten ist ubiquitär und in seinem Bestand nicht gefährdet. 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 ergeben sich durch die geplante Bebauung keine schwerwiegenden strukturellen Änderungen. Ist ein Abriss oder Umbau von Gebäuden geplant, sind diese auf Auswirkungen auf die Avifauna nachgehend 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. Aufgrund seiner qualitativen Biotopausstattung kommt dem Plangebiet auch keine besondere Bedeutung als Nahrungsraum für die Tiergruppe zu. Verbotstatbestände nach dem BNatSchG für im Plangebiet potenziell vorkommende Fledermausarten werden somit nicht ausgelöst. Für die angeführten Arten Haselmaus und Wildkatze finden sich im Plangebiet keine geeigneten Habitate, 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. 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. Alle Arten können aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 f BNatSchG können daher für diese Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

INSEKTEN

Im Rahmen der Begehungen konnten keine Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Arten aus dieser Tiergruppe (Tagfalter, Käfer) im Plangebiet im Rahmen von Zufallsbeobachtungen festgestellt werden. Für die Tiergruppe der Insekten generell und speziell für die in der Tabelle 1 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, FISCHE, 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 sind im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und strukturellen Ausprägungen keine geeigneten Habitate vorhanden, negative Wirkungen auf diese Arten können daher ausgeschlossen werden.

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Geotechnischen Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure wird der Boden und Baugrund wie folgt bewertet:

Geologischer Überblick

Das Baufeld befindet sich gemäß der Geologischen Karte [4] großräumig im Bereich der Wittlicher Rotliegend Senke. Die Baugrundverhältnisse werden somit geprägt von Niederterrassen der Mosel (und Nebenflüssen), die als mächtige Sande und Kiese ausgebildet sind. Die Niederterrassen werden überlagert von feinkornreichen Decklehmen. Im Baufeldbereich sind infolge der Vornutzung anthropogene Auffüllungen vorhanden.

Baugrundverhältnisse

Mit den Bohrungen und Sondierungen wurde folgende prinzipielle Schichtung des Baugrundes festgestellt, wobei nicht jede Schicht in jedem Aufschluss vertreten war:

- *Schwarzdecke*
- *Auffüllungen*
- *Lehm*
- *Niederterrassen*

Die Schichten werden nachfolgend beschrieben.

Oberflächenbefestigung:

Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes ist die Geländeoberfläche im Bereich der Fahrwege mit Schwarzdecke befestigt. Gemäß Bohrung BS 11 weist die Schwarzdecke eine Mächtigkeit von 0,1 m auf. Im Bereich der eigentlichen Parkplätze besteht die Geländeoberfläche lediglich aus einer gering mächtigen Splittschicht (1 – 5 cm). Unterhalb des Splitts bzw. der Schwarzdecke folgen Tragschichten aus Naturschotter, die

gemäß den Bohrungen bis in eine Tiefe von 0,5 – 0,7 m unter Gelände (i. M. 0,6 m) reichen.

Auffüllungen:

In der Mehrzahl der Aufschlüsse wurden unterhalb der Schottertragschichten weitere Auffüllungen erkundet, wobei es sich überwiegend um Tone mit wechselnden Nebenbodenanteilen handelt. In die Tone sind unterschiedliche Anteile an Schieferbruchstücken, Ziegelresten, Scherben sowie Schotter eingelagert. Bereichsweise wurden auch kiesige Auffüllungen (BS 13) erkundet. Die bindige Matrix der Tone ist überwiegend weich bis steif. Die Auffüllungen reichen in den Aufschlüssen bis in eine Tiefe von 1 – max. 2,2 m unter Gelände. Die Sondierungen mit der Schweren Rammsonde zeigen im Bereich der Auffüllungen unterhalb der Schottertragschichten überwiegend nur geringe Schlagzahlen N 10 = 1 – 3 Schläge und somit eine überwiegend geringe Tragfähigkeit der Auffüllungen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Baggerschürfe etwa in Baufeldmitte Sandsteinreste erkundet, die auf frühere Bauwerksreste (Bruchsteinmauerwerk) hindeuten. Angaben zur früheren Bebauung des Baufeldes liegen nicht vor.

Lehme:

Unterhalb der Auffüllungen folgen in den Bohrungen Lehme aus dem Einflussbereich der Mosel bzw. der Lieser. Die Lehme sind überwiegend als stark schluffige, schwach sandige Tone ausgebildet, die lediglich bereichsweise kiesige Fraktionen enthalten. Die Konsistenz der Lehme ist überwiegend weich bei insgesamt leichter bis mittlerer Plastizität. Die Sondierungen mit der Schweren Rammsonde zeigen im Bereich der Lehme analog zu den überlagernden Auffüllungen lediglich geringe Schlagzahlen N 10 = 1 – 3 und damit eine übergeordnet geringe Tragfähigkeit. Die Lehme reichen bis in Tiefenlagen zwischen 2 und 2,5 m unter Gelände.

Niederterrassen:

Den Lehmen unterlagernd folgen die Niederterrassen der Mosel bzw. der Lieser, die als überwiegend schwach schluffige und schwach tonige, sandige bis stark sandige Kiese ausgebildet sind. Die Kiesfraktion liegt als Sandsteinstücke sowie Rundkiese, untergeordnet auch als Quarzitstücke vor. Die Niederterrassen sind generell leicht verbacken bis verbacken und konnten mit den Sondierungen der Schweren Rammsonde bei sehr hohen Schlagzahlen N 10 > 20 – 30 durchörtert werden. Teilweise sehr hohe Schlagzahlen über 50 deuten auf mögliche Steine bzw. Gerölle hin und sind im Rahmen der Ausführung zu berücksichtigen. Die Niederterrassen reichen bis in große Tiefen und konnten mit den leichten Bohrverfahren lediglich an der Oberfläche aufgeschlossen werden.

Hydrogeologische Verhältnisse

Bis zur Erkundungsendtiefe wurden in keiner der durchgeführten Bohrungen Wassereintritte festgestellt. Damit ist Grundwasser im Baufeld erst in einer größeren Tiefe zu vermuten und wird für die Ausführung des geplanten Gebäudes vermutlich nicht maßgebend. Schichtwasser ist hingegen möglich und muss bei der Bauausführung berücksichtigt werden. Ob eine Verbindung des Wasserstandes der Mosel bzw. der Lieser über die Niederterrassen mit dem Baufeld besteht, konnte mit den durchgeführten Aufschlüssen nicht festgestellt werden. Für Langzeitbeobachtungen werden Grundwassermessstellen bis mind. 2 m unter geplanter Gründungssohle empfohlen. Das Baufeld befindet sich außerhalb von geplanten oder festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse im Untersuchungsgebiet werden geprägt von den übergeordnet dicht bis sehr dicht gelagerten Niederterrassen. Die überlagernden Lehme und Auffüllungen sind demgegenüber gering bis sehr gering tragfähig, werden durch die 2-

fache Unterkellerung des geplanten Gebäudes jedoch vollständig durchgründet. Eine Flachgründung ist unter Inkaufnahme geringer und bauwerksverträglicher Setzungen in den Niederterrassen ohne zusätzliche Maßnahmen möglich.

Gründung

Wie unter Abschnitt 4 beschrieben, ist eine Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten grundsätzlich möglich. Gemäß den Darstellungen in [1] liegt die Fußbodenoberkante im 2. Untergeschoss auf einem Niveau von 6 m unter Gelände (ca. 169 mNN), so dass eine Gründungssohle späterer Einzel- und Streifenfundamente in einer Tiefe von 7 m unter derzeitiger GOK (ca. 168 mNN) angenommen wird. Die Gründungssohle kommt damit durchgängig in den Niederterrassen zu liegen. … Bei Ausnutzung o. g. Sohlwiderstände sind aufgrund der Aushubentlastung lediglich geringe rechnerische Setzungen in einer Größenordnung von s ≤ 1 cm zu erwarten, wobei Setzungsdifferenzen ∆s ≤ 0,5 cm zu berücksichtigen sind. Setzungen und Setzungsdifferenzen in dieser Größenordnung sind erfahrungsgemäß bauwerksverträglich. Die Setzungen treten im Zuge der Lastaufbringung als Sofortsetzung ein und klingen bis zum Ende der Rohbauphase nahezu vollständig ab. Restsetzungen nach Fertigstellung des Gebäudes liegen somit in einer Größenordnung von wenigen Millimetern und sind erfahrungsgemäß für das Gebäude unschädlich. Alternativ zur Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten ist eine Gründung auf elastisch gebetteter Bodenplatte möglich. Zur Bemessung der elastisch gebetteten Bodenplatte ist ein Bettungsmodul von k s = 50 MN/m³ ansetzbar, wobei Setzungen/Setzungsdifferenzen von s ≤ 0,5 cm zu erwarten sind (s.o.). Das tatsächliche Verformungsbild der Bodenplatte ergibt sich aus numerischen Berechnungen im Zuge der Tragwerksplanung nach dem Bettungsmodul– oder Steifezifferverfahren unter Ansatz der tatsächlichen Belastung. Unterhalb der Bodenplatte ist eine kapillarbrechende Tragschicht aus Schotter 0/45 oder 0/56 nach ZTV SoB einzubauen (s. Abs. 6).

Aushub

Lockerböden in der Aushubsohle sind empfindlich gegen Witterungseinflüsse und mechanische / dynamische Beanspruchung. Aufgrund der Beobachtungen beim Ausführen der Schürfe können die Niederterrassen bereichsweise stark verbacken sein und/oder Steine/Gerölle enthalten. Das Lösen erfordert damit einen zusätzlichen Aufwand, der mit dem Lösen eines Festgesteins vergleichbar ist. Im Bereich von größeren Steinen oder Geröllen sind Ausbrüche in der Aushubsohle unvermeidbar, so dass ein maßgenauer Aushub von Fundamentgruben nicht möglich ist. Ausbrüche sind in der Sohle und Wänden von Fundamentgruben in einer Größenordnung von ca. 0,3 – 0,5 m zu erwarten. Die Ausbrüche sind durch ein Mehr an Fundamentbeton oder kraftschlüssige Hinterfüllung (geschalter Fundamente) auszugleichen. Wasserhaltungsmaßnahmen beschränken sich auf das Sammeln und Ableiten von Oberflächenwasser bzw. austretendem Schichtwasser. Dies kann mit einer offenen Wasserhaltung mittels Ringdränage und Pumpensumpf am tiefsten Punkt der Baugrube abgeführt werden. Im Baufeld ggf. vorhandene Bauwerksreste sind bis 0,5 m unter späterer Gründungssohle abzubrechen.

Wiederverwendung der Aushubmassen

Zum Aushub gelangen zum einen die dicht gelagerten bis sehr dicht gelagerten und teilweise verfestigten Niederterrassen. Diese werden nach dem Aushub ggf. in größeren, konglomeratischen Aggregaten vorliegen. Des Weiteren gelangen aufgefüllte bzw. natürliche Lehme zum Aushub. An der Oberfläche fallen die Oberflächenbefestigung und die Tragschichten an. Gemäß den festgestellten Wasserständen bzw. Bohrgutfeuchten sind die Auffüllungen und die Lehme zu nass und können daher nicht mit definierten Verdichtungsanforderungen ohne zusätzliche Maßnahmen wiedereingebaut werden. Für eine Wiederverwendung geeignet sind somit die vorhandenen Tragschichten und Aushubmassen aus den Niederterrassen mit geeigneten Wassergehalten, so-

fern eine witterungsgeschützte Zwischenlagerung erfolgen kann. Überschussmassen sind nach erfolgter Deklarationsanalyse aus dem Baufeld zu entfernen und zu verwerten.

Zusammenfassung

Für den geplanten Neubau eines Hotelgebäudes mit zweifacher Unterkellerung in Wittlich wurde der Baugrund erkundet. Die oberen Schichten des Baugrundes sind aufgefüllt und bestehen unterhalb von Oberflächenaufbau und Tragschichten im Wesentlichen aus aufgefüllten Tonen. Darunter folgen natürliche Lehme mit geringer Tragfähigkeit bis rund 2 -3 m unter GOK. Den maßgebenden Baugruben bilden darunter mächtige Schichten der Niederterrassen, die als dicht bis sehr dicht gelagerte Kiese ausgebildet sind. Sie können bereichsweise Steine und Gerölle enthalten und sind leicht bis mäßig verfestigt. Bei der geplanten zweifachen Unterkellerung werden die Auffüllungen und Lehme vollständig durchgründet, so dass die geplanten Gründungssohlen im Bereich hoch tragfähiger Niederterrassen zu liegen kommen. Eine Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten oder alternativ auf Bodenplatte ist ohne zusätzliche Maßnahmen möglich. Zur Herstellung der Baugrube wird in Teilbereichen ein Verbau erforderlich, der zu planen ist. Der Verbau kann als Trägerbohlwand, im Bereich des Bestandsgebäudes auch als Vernagelung ausgeführt werden. Weitere Ausführungshinweise sind dem vorliegenden Bericht zu entnehmen.

6.1.3 Artenschutz

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

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 aktuellen Zustand mit sehr 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 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 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.

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 gem. § 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.

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, so sind diese im Vorfeld auf Vorkommen von Fledermäusen, 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.

6.2 Immissionsschutz

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

Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet

Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005

Die Orientierungswerte sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, mit den Beurteilungspegeln der Geräusche der verschiedenen Arten von Schallquellen verglichen werden. Wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen sollen die Beurteilungspegel der jeweiligen Geräuschquellen für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Gemäß Darstellungen der farbigen Schallausbreitungsmodelle in den Anlagen 2 und 3 sind folgende Ergebnisse für die einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche festzustellen.

An den zur Kurfürstenstraße orientierten, nächstgelegenen Fassadenbereichen ergeben sich Beurteilungspegel während des Tageszeitraumes von $L_r \leq 68$ dB(A) und während des Nachtzeitraumes von $L_r \leq 60$ dB(A). Aufgrund der Schallabschirmung durch die Gebäude und des größeren Abstandes zu den Straßen reduzieren sich die Geräuscheinwirkungen in den seitlichen und hinteren Bereichen teilweise deutlich. Die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für MK-Gebiete werden an der Kurfürstenstraße tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Bereich der straßenabgewandten Fassadenseiten werden die Orientierungswerte tagsüber und nachts in großen Bereichen unterschritten, also eingehalten.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen

Grundsätzlich ergeben sich zur Optimierung der schalltechnischen Situation nachfolgende Möglichkeiten:

- *Festlegung von der Bebauung freizuhaltender Schutzflächen*
- *Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Einwirkungen*
- *Vorgabe von Grundrisskonzeptionen zum besonderen Schutz von Räumen*
- *Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen*

Die Festlegung von der Bebauung freizuhaltender Schutzflächen sowie die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Einwirkungen innerhalb des Plangebietes scheiden im vorliegenden Fall aufgrund der begrenzten örtlichen Verhältnisse bzw. begrenzten Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen für die oberen Geschosse aus. Zur weitergehenden Optimierung der schalltechnischen Situation werden im Nachfolgenden passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von ausreichenden akustischen Qualitäten in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a ermittelt, die gemäß DIN 4109:2018-01 als Grundlage für die Vorgabe der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile herangezogen werden.

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

In der DIN 4109-2:2018-01 Ziffer 4.4.5 werden die Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels aufgeführt. Danach ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.2,

- *Für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6 – 22 Uhr)*
- *Für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22 – 6 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.*

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

…

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ =	25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ =	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ =	35 dB	für Büroräume und Ähnliches
L_a		der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.7

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Geräuschemissionen durch das Vorhaben

Bewertung

Den Berechnungsergebnissen kann entnommen werden, dass im Bereich der nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte während des Tages- und Nachtzeitraumes deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Die Unterschreitung beträgt dabei in allen Bereichen ≥ 6 dB, so dass das Irrelevanzkriterium gemäß TA Lärm erfüllt wird. Darüber hinaus wurde die Einhaltung der zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm dokumentiert.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der prognostizierten Beurteilungs- und Maximalpegel sind im Weiteren die nachfolgend aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Haustechnische Anlagen

Die haustechnischen Anlagen im Bereich des nordöstlichen Gebäudedaches sind so auszulegen und zu betreiben, dass der immissionswirksame Gesamt-Schallleistungspegel von L_{wA} ≤ 80 dB(A) eingehalten wird. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen keine störenden Einzeltonhaltigkeiten im Sinne der DIN 45681 sowie keine störenden tieffrequenten Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 45680 an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft entstehen. Sollten im Rahmen der weiteren Planungen alternative Standort für die haustechnischen Anlagen vorgesehen werden, so ist ein erneuter schalltechnischer Nachweis zu führen und zu belegen, dass mit der jeweiligen Anlagenkonfiguration die schalltechnischen Anforderungswerte gemäß TA Lärm in summarischer Betrachtung in der Nachbarschaft erfüllt werden.

Warenanlieferungsbereich

Der Bereich der Warenanlieferung liegt unterhalb eines auskragenden, ab dem 1. Obergeschoss aufgehenden Gebäudeteils. Die Unterseite der Deckenkonstruktion ist dabei aus schallabsorbierenden Materialien herzustellen, um störende Schallreflexionen im Warenanlieferungsbereich zu vermeiden. Hierzu ist über die in Anlage 13 dargestellte Fläche vollflächig schallabsorbierendes Material einzubauen mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von α ≥ 0,7. Darüber hinaus ist ein Teilbereich der nordwestlichen Außenfläche akustisch zu schließen. Gemäß Darstellung in Anlage 13 ist dabei eine Schallschutzwand mit einer Länge von L = 10 m über die gesamte Höhe der Öffnungsfläche auszuführen. Für die Ausführung der Schallschutzwand kommen grundsätzlich Materialien in Frage, die die Vorschriften und Anforderungen der ZTV Lsw06 - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen entsprechen. Die Kriterien der Schalldämmung DL_R ≥ 25 dB (entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1) und Schallabsorption DL_a > 8 dB (entsprechend Gruppe A3 der ZTV Lsw06, Tabelle 1) müssen erfüllt werden.

6.3 Denkmalschutz

Potenzielle archäologische Funde / Bodendenkmale

Im Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Weimarer Allee 1, 54290 Trier vom 24.07.2019 wird ausgeführt, dass in dem Planungsbereich mit einer Sachmittelunterstützung des Planungsträgers gemäß § 21 (3) DSchG RLP archäologische Sondagen durchgeführt wurden. Diese haben ergeben, dass in dem Planungsgebiet keine archäologischen Funde § 16 DSchG RLP in der Qualität und Anzahl liegen, die eine Ausgrabung im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme notwendig machen würden. Unter der Voraussetzung, dass der Planungsträger im Rahmen Veranlasserprinzips § 21 (3) DSchG RLP noch zwei 14C-Datierungen zur Einordnung der bei der Sondage entdeckten archäologischen Befunde finanziert, werden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Denkmalgeschütztes Haus der Jugend

Am 18.09.2019 fand ein gemeinsamer Ortstermin mit Frau Klinkner von Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz, Frau Meurer von der Untere Denkmalschutzbehörde der KV Bernkastel-Wittlich, Herrn Eldagsen als Vertreter der Stadt Wittlich, Herrn Berdi als Architekt sowie Herrn Schiffels und Herrn Rautenberg als Vertretung des Investors statt. Am 30.09.2019 wurde seitens der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Fachbereich Bauen und Umwelt mit Az.: BD2003/0005 dazu folgender Vermerk erstellt.

In Bezug auf den geplanten Neubau „City-Hotel“ unter Einbeziehung des Einzeldenkmals „Haus der Jugend“ wurde Folgendes festgehalten:

Vor Ort stellte Herr Berdi den momentanen Entwurf des Neubaus unter Einbeziehung des Einzeldenkmals dar.

„City-Hotel“

Aus Sicht der Denkmalpflege stellt die momentan geplante Höhenentwicklung des Neubaus das Hauptproblem dar. Im Bereich der Hauptansicht von der Kurfürstenstraße ist dieser Punkt besonders wichtig. Die Gestaltung der Fassade sollte sich dem Denkmal leicht unterordnen und die First- und Trauflinie des Denkmals berücksichtigen. Staffelgeschosse wirken i.d.R. wuchtiger als Mansardgeschosse. Diese sind in ihrer Wirkung meist dezenter. Eine moderne Interpretation des Mansardgeschosses wäre eine Möglichkeit, um das nebenstehende Einzeldenkmal zu berücksichtigen. Weiterhin wurden noch die beiden, zwischen „Haus der Jugend“ und „City-Hotel“, geplanten Brücken angesprochen. Eine ist als geschlossene und die andere als offene Brücke angedacht. Hierzu wurde von Seiten der Denkmalpflege angemerkt, dass vielleicht beide als offene Brücken ausgeführt werden könnten. Es wurde aus Investorensicht erklärt, dass man sich eine Brücke geschlossen wünscht, da der Gast bei schlechtem Wetter ohne Beeinträchtigung zwischen den beiden Gebäuden wechseln können soll. Es sei u.U. möglich auf eine Brücke zu verzichten, dafür sollte die übrige Brücke aber geschlossen sein.

„Haus der Jugend“

Bei der Begehung des Denkmals wurde erklärt, dass zur Erschließung des Gebäudes zum bestehenden Treppenhaus, im südlichen Teil des Gebäudes, ein neues Treppenhaus, im nördlichen Teil, geplant ist. Dieser Planung steht aus denkmalrechtlicher Sicht, nach momentanem Kenntnisstand, nichts entgegen. Die bestehende historische Treppe sollte allerdings auch erhalten bleiben. Es wurde festgestellt, dass Im Mansardgeschoss noch historische Fenster vorhanden sind. Grundsätzlich sollte bei der weiterführenden Planung geklärt werden, wie mit den historischen Details (Fenster, Türen, Glasbausteine im Boden des Mansardgeschosses, etc.) im Gebäude umgegangen werden soll.

Der wesentliche Aspekt „Höhe“ wurde durch die Reduzierung der oberen Geschosse ausgeräumt. Das Architekturbüro Berdi hat mit der Denkmalpflege, Frau Klinkner, am 31.10.2019 eine telefonische Vorabstimmung durchgeführt. Frau Klinkner sieht unter Einhaltung der aktuellen Höhenentwicklung der nunmehr vorliegenden geänderten Planung mit nur vier Geschossen keine Bedenken. Im Zuge der weiteren Planungen muss lediglich noch eine Detailabstimmung hinsichtlich der Fassadengestaltung, Materialität, usw. durchgeführt werden. Dies soll mit Frau Meurer von der Kreisverwaltung koordiniert werden. Das Architekturbüro Berdi wird dies im Zuge der nächsten Schritte zur Genehmigungsplanung – parallel zum Bebauungsplan - vornehmen.

6.4 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 Verschattung des östlich angrenzenden Fürstenhofes schematisch dargestellt.

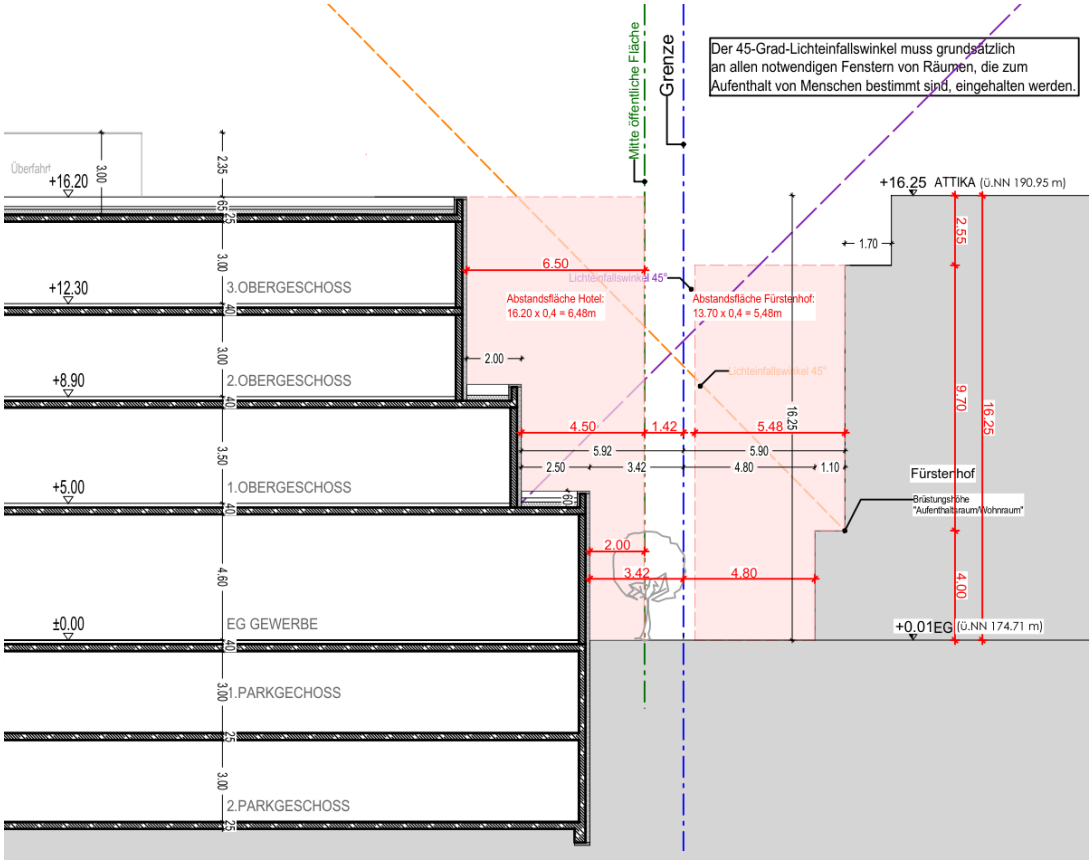


Abb. 17: Systemschnitt zur Verschattung/Belichtung des Fürstenhofes (Stand Jan. 2021)

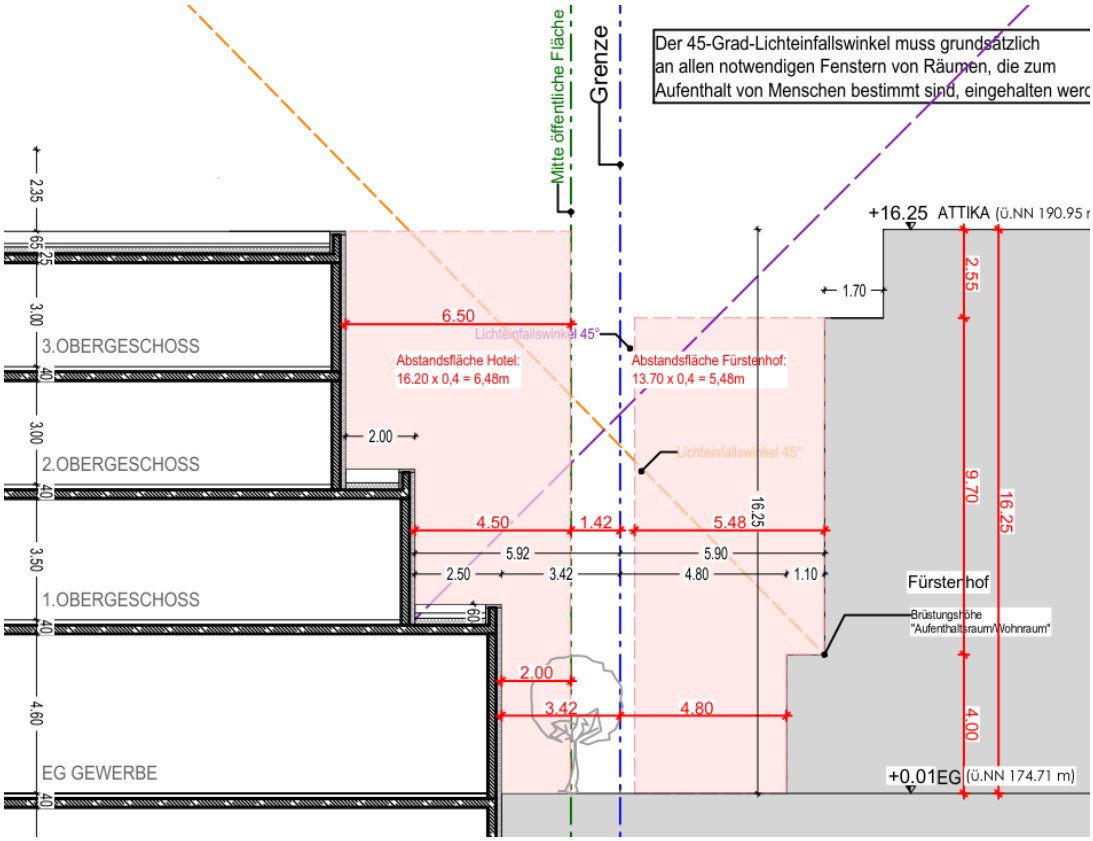


Abb. 18: Systemschnitt zur Verschattung/Belichtung des Fürstenhofes (Stand Jan. 2021)

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 vorge-

gebenen 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 4-geschossige Hotelgebäude ebenfalls ausreichende Abstände einhält.

7 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

7.1 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 und Gastronomie, soziale, kulturelle und geschäftliche Veranstaltungen, Wellness sowie Nahversorgung mit Lebensmitteln“ festgesetzt. Ebenfalls der vorliegenden Projektplanung entsprechen werden die Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke zugelassen.

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche) ist im Erdgeschoss innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zulässig. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche muss im Sinne eines Lebensmittelmarktes für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken vorgesehen werden. Mit dieser Vorgabe 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 für den Lebensmittelmarkt erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der Teilfläche SO-1 zulässig.

Innerhalb der Baufläche des denkmalgeschützten Hauses der Jugend sind nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie öffentliche und private Veranstaltungen zulässig. Das Gebäude soll in seine bisherigen Funktionen weiterentwickelt aber u.a. wegen des Denkmalschutzes nicht erheblich verändert werden.

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 den nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Sondergebiet angesetzten Wert von 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. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht relevant.

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

Die Zahl der Geschosse wird gemäß der vorliegenden Projektplanung auf maximal vier Geschosse festgesetzt. Es müssen mindestens 3 Geschosse 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 ne-

beneinander errichtet werden. Diese vertikale Nutzung wird durch die Festsetzung einer Mindestanzahl der Geschosse verbindlich vorgeschrieben.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls orientiert an der vorliegenden Projektplanung festgesetzt, wobei die in der Projektplanung enthaltenen Werte aufgerundet werden. Das betrifft nicht nur die Höhenlage des Erdgeschosses bzw. untersten Vollgeschosses sondern auch die Höhen der einzelnen oberirischen Geschosse. Die maximale Gesamthöhe liegt bei 16,00 m über FFH EG und 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 Attiken sowie technische oder sonstige untergeordnete Bauteile sind zulässig bzw. können als Ausnahme zugelassen werden.

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

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 können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel werden Maßnahmen vorgeschlagen, die in die Festsetzungen übernommen wurden. Die Erhaltung von Bäumen soweit diese im Plangebiet stehen, ist nicht möglich, da dort die erforderlichen Flächen für die Tiefgaragenzufahrt bereitgestellt werden müssen. Bäume außerhalb des Plangebietes am Parkplatz der Verbandsgemeindeverwaltung bleiben von dem Vorhaben unberührt und werden soweit erforderlich während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 geschützt.

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 Schallschutz erläutert. Die in dem Prognosegutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus bleibt es Aufgabe des Genehmigungsverfahrens, die abschließenden Nachweise über die schalltechnische Verträglichkeit zu führen.

Dachbegrünung

Die Dachfläche des Hotels ist weitgehend zu begrünen. Um die gewünschten Effekte zu erreichen, muss die Vegetationsschicht eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Zu den positiven Effekten einer Dachbegrünung gehören insbesondere die Lebensraumfunktionen für an solche Standorte angepasste Pflanzen und Tiere, die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie die klimatischen Funktionen im Hinblick auf geringere Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Dachbegrünungsmaßnahmen sind ein wichtiger Bestandteil im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel. Dazu wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zu begrünen sind und die Begrünung dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine extensive Begrünung bestehend aus einheimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedumarten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Aufzugschächte, Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wartungswege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen). Gerade bei dem vorliegenden Bauvorhaben sind Dachaufbauten sowohl aus funktionalen als auch aus schalltechnischen Gründen besonders wichtig. So sind z.B. Lüftungsanlagen in der Regel mit entsprechenden Geräuschemissionen verbunden und lassen sich in dem bestehenden Umfeld zweckmäßig und mit dem geringsten Störungspotenzial nur auf dem Dach platzieren.

Zusätzlich zur ganzflächig festgesetzten Dachbegrünung sind aufgeständerte Photovoltaikmodule zulässig, wobei die Flächen unterhalb der Module ebenfalls zu begrünen sind. Durch die Kombination mit Solarmodulen können auf einem begrünten Dach in Folge unterschiedlicher Belichtung/Besonnung und Regenverteilung/ Substratbefeuchtung sogar deutlich vielfältiger Lebensräume für Pflanzung und Tiere entstehen. Die Nutzung von Solarenergie kann eine zusätzliche positive Wirkung im Hinblick auf den Klimawandel übernehmen, wobei dem Vorhabenträger freigestellt bleiben soll, ob er die festgesetzte Dachbegrünung mit einer Photovoltaikanlage kombinieren möchte.

7.2 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,

können als Ausnahme zugelassen werden. Beim Haus der Jugend darf die bestehende Dachform und Dachneigung nicht verändert 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 nicht 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.

7.3 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.

8 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. 19: 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 rechtwirksamen 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 Kürfürstenplatzes 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.

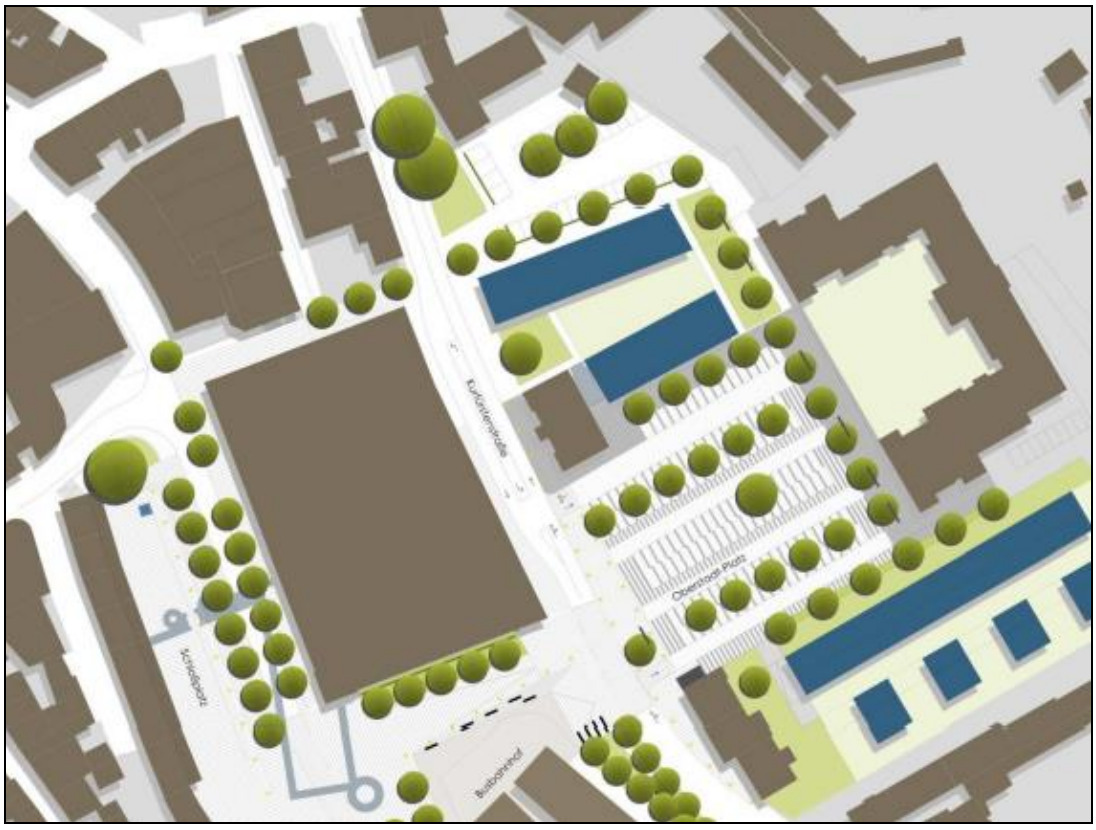


Abb. 20: Auszug aus der Planungskonzeption von Stolz Kintzinger Stadtplaner SRL von 2012

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.

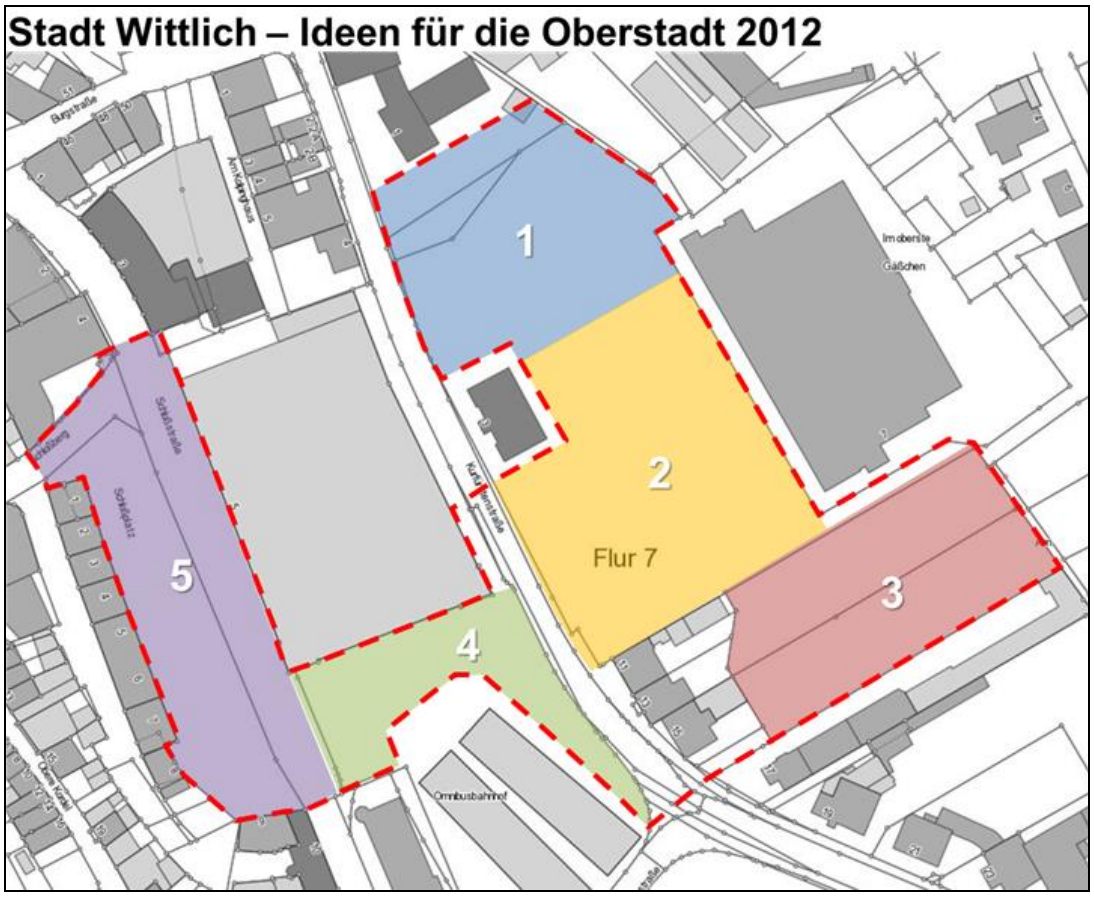


Abb. 21: Entwicklungsabschnitte aus der Konzeption von Stolz Kintzinger Stadtplaner SRL

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.

9 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.

1. Merkmale der Vorhaben

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Zur Realisierung des Vorhabens sind keine relevanten Abrissarbeiten erforderlich. Es werden überwiegend als Parkplatz genutzte Flächen neu bebaut. Das Vorhaben schöpft im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung die verfügbaren Bauflächen weitgehend aus und schafft eine Nutzung auf insgesamt 6 Ebenen, von denen zwei als Tiefgarage unterirdisch angeordnet sind. Die Bebauung passt sich nach Art und Kubatur dem Umfeld an. Zudem wird das denkmalgeschützte Haus der Jugend einer neuen Nutzung zugeführt und somit langfristig in seiner Bedeutung als Baudenkmal gesichert.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Ein relevantes Zusammenwirken mit anderen Vorhaben besteht nicht. Durch die neue Bebauung wird die bestehende Parkplatznutzung auf den betroffenen Flächen aufgegeben. Im Umfeld stehen jedoch weiterhin Stellplätze/Parkplätze in ausreichender Anzahl und zumutbarer fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Das Bauvorhaben schließt den an dieser Stelle bislang offenen Rahmen um den Kurfürstenplatz. Zudem schafft der Bebauungsplan an dieser Stelle kein erstmaliges Baurecht, sondern ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahr 2010, dessen an dieser Stelle geplante Nutzung (Verwaltung + Parkhaus) nicht realisiert wurde. Eine Umsetzung der Planung ist auch nicht weiter vorgesehen, so dass das Areal nunmehr für eine andere Nutzung zur Verfügung steht und überplant werden kann. Der Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ soll lediglich für das Areal der Verbandsgemeindeverwaltung weiterhin rechtwirksam bleiben.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wie unter 1.2 bereits dargelegt, schafft der Bebauungsplan an dieser Stelle kein erstmaliges Baurecht, sondern ersetzt für seinen Geltungsbereich den derzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahr 2010, dessen an dieser Stelle geplante Nutzung (Verwaltung + Parkhaus) nicht realisiert wurde.

Abb. 22: Auszug aus dem Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“

In diesem Bebauungsplan sind weder Grünflächen noch sonstige relevante Flächen für Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen oder eine biologische Vielfalt vorgesehen. Der neue Bebauungsplan hat somit keine Auswirkungen auf natürliche Ressourcen.

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Durch die geplante Nutzung fallen nur Abfälle an, die über die übliche Abfallbeseitigung eines Hotels und eines Lebensmittelmarktes entsorgt werden können.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Relevante Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind nicht zu erwarten. Sowohl ein Hotel als auch ein Lebensmittelmarkt sind typische Einrichtungen, die einen zweckmäßigen Standort in der Innenstadt haben sollten. Durch kurze Wege zu anderen Infrastruktureinrichtungen und Haltepunkten des ÖPNV lässt sich der entstehende Kfz-Verkehr im Vergleich zu einem Standort am Stadtrand sogar minimieren. Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage einschließlich der Platzierung der Zufahrt trägt zudem in hohem Maße dazu bei, Belästigungen des Umfeldes, insbesondere von Wohnnutzungen, zu vermeiden. Relevante Umweltverschmutzungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu befürchten. Ungeachtet dessen könnten bauzeitlich und darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen auch entstehen, wenn die nach dem derzeit noch rechtwirksamen Bebauungsplan zulässige Nutzung realisiert würde.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien

Es kommen sowohl beim Bau als auch beim anschließenden Betrieb des Vorhabens die Stoffe und Techniken zur Anwendung, die für ein solches Vorhaben mit geringem Störungspotenzial üblich sind. Während der Bauphasen lassen sich Beeinträchtigungen des Umfeldes zwar nicht vermeiden, diese sind jedoch zeitlich begrenzt und durch den Einsatz moderner Baumaschinen und –Techniken sowohl vom zeitlichen Rahmen als auch in ihrer Intensität minimierbar.

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind weder von der vorliegenden Planung betroffen noch werden solche Bereiche durch die Planung zugelassen.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

Aus der geplanten Nutzung ergeben sich keine relevanten Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Wie unter 1.2 dargelegt, schafft der Bebauungsplan an dieser Stelle kein erstmaliges Baurecht, sondern ersetzt für seinen Geltungsbereich den derzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahr 2010, dessen an dieser Stelle geplante Nutzung (Verwaltung + Parkhaus) nicht realisiert wurde. Derzeit wird das Gelände als Parkplatz genutzt.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Wie unter 1.2 dargelegt, schafft der Bebauungsplan an dieser Stelle kein erstmaliges Baurecht, sondern ersetzt für seinen Geltungsbereich den derzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahr 2010, dessen an dieser Stelle geplante Nutzung (Verwaltung + Parkhaus) nicht realisiert wurde. Derzeit wird das Gelände als Parkplatz genutzt.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht betroffen

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

nicht betroffen

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

nicht betroffen

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht betroffen

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht betroffen

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht betroffen

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht betroffen

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

nicht betroffen

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

nicht betroffen

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

nicht betroffen

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Das Haus der Jugend ist denkmalgeschützt. Die Belange des Denkmalschutzes sind in der Planung berücksichtigt und deren Beachtung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Da der Bebauungsplan an dieser Stelle kein erstmaliges Baurecht schafft, sondern für seinen Geltungsbereich den derzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan W-73-00 „Rathausneubau“ aus dem Jahr 2010 ersetzt, ergeben sich aus der Änderung des Baurechts keine relevanten Auswirkungen.

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Es entstehen keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen aus der Überplanung/Änderung des bestehenden Baurechts.

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen aus der Überplanung/Änderung des bestehenden Baurechts.

3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen aus der Überplanung/Änderung des bestehenden Baurechts.

3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen aus der Überplanung/Änderung des bestehenden Baurechts.

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen aus der Überplanung/Änderung des bestehenden Baurechts.

Zusammenfassende Bewertung:

Da für das Vorhaben keine Flächen in Anspruch genommen werden, für die noch kein Baurecht besteht und bei denen es sich um ökologische wertvolle Bereiche/Lebensräume handelt, der Standort zudem in der Innenstadt liegt und schon als Parkplatz genutzt wird, ergibt sich keine Erforderlichkeit einer vertiefenden Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Vorhaben ist somit nicht UVP-pflichtig und nach den Maßgaben des Bebauungsplanes und eines Verfahrens nach § 13a BauGB umsetzbar.

10 Flächenbilanz und Kosten

10.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		5.360	100
Bauflächen	SO	4.394	82
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Parkplatzflächen	422	8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Gehwegeflächen	386	7
Grünflächen öffentlich		110	2
Grünflächen privat		48	1

10.2 Kosten

Alle durch das Vorhaben anfallenden Planungskosten sowie alle Kosten zur Realisierung der Vorhaben sind vom Vorhabenträger zu tragen. Bis auf die Entscheidung zum Planverfahren und die von der Verwaltung zu übernehmenden Aufgaben im Rahmen der Bauleitplanung entstehen der Stadt Wittlich keine Kosten.

11 Planverwirklichung und Durchführung des Vorhabens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der in der Planzeichnung und den Textfestsetzungen Nutzungen und Bebauungsmöglichkeiten definiert, deren Umsetzung in einem gesonderten Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wittlich als Träger der Planungshoheit verbindlich geregelt wird. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des Verfahrens und muss bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Der Vertag ist nicht Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Diese Begründung ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W-84-00 „Cityhotel mit Lebensmittelmarkt“ der Stadt Wittlich.

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

Im Auftrag

……..
Hans Hansen