



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Friedrichstraße Bauantrag zur Glasüberdachung eines Zugangs zu den Wohnungen im 2. Obergeschoss in der Friedrichstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 38, Flurstück 458	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/A0045/2019 / 2/A0071/2019 Vorlagennummer: 2019/150-1 Datum: 17.10.2019
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.b	Bau- und Verkehrsausschuss	12.11.2019	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen der Stadt Wittlich zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der Geschossigkeit sowie der zulässigen Geschossflächenzahl wird gem. § 36 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB versagt.

Begründung/Problembeschreibung:

Vorlage Nr. 2019/150 vom Bau- und Verkehrsausschuss am 09.04.2019:

Geplant ist die Glasüberdachung (32,18 m x 3,51 m) eines Zugangs zu den Wohnungen im 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) auf der Nordseite eines Wohn- und Geschäftshauses in der Friedrichstraße. Die Überdachung soll den bislang freiliegenden Zugang zu den Wohnungen zukünftig vor Niederschlägen schützen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ aus dem Jahre 1988, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan weist für dieses Grundstück ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus und setzt in diesem Bereich zwei Vollgeschosse sowie eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstgrenze fest.

Der Bauherr stellt diesbezüglich einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl hinsichtlich der Überschreitung der verbindlichen Geschossigkeit, als auch der zulässigen GFZ. Begründet wird die geplante Überschreitung wie folgt:

„(...) Bereits mit der Genehmigung im Jahre 2007 wurde eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Geschossfläche erteilt. Bei der Ausführung des Bauvorhabens wurde leider sehr mangelhaft gearbeitet und viele Bauschäden sind festzustellen. Die Sanierungen verschlingen erhebliche Geldbeträge. Der Zugang zu den Wohnungen im 2. OG ist leider undicht und im darunterliegenden Geschoss tropft Wasser durch. Die sicherste Methode hier Abhilfe zu schaffen ist eine Überdachung. Damit diese Überdachung optisch nicht viel auffällt, soll diese aus Glas hergestellt werden. Die Nutzfläche wird hierdurch nicht verändert. Durch diese unauffällige Überdachung wird jedoch die Anzahl der Vollgeschosse und auch die Geschossfläche vergrößert. Es entsteht ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Geschossflächenüberschreitung von 112,58 m². Durch die Glasüberdachung entsteht keine intensivere Nutzung und nachbarliche Belange werden nicht berührt. (...)“

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das v.g. Vorhaben Bedenken. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit würde um ein Vollgeschoss und die zulässige Höchstgrenze der GFZ von 0,8 um 0,12 auf 0,92 überschritten. Die Überschreitung der Geschossfläche beträgt hierbei insgesamt 443,47 m² (Berechnungen auf Grundlage der Baugenehmigung Nr. BA2008/0612, zzgl. der Fläche des entstehenden Laubenganges durch die geplante Glasüberdachung).

Der Bau- und Verkehrsausschuss hatte bereits über Befreiungen zu o.g. Objekt in der Sitzung vom 05.09.2007 beraten und das Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt. Im Jahre 2008 wurde ein weiteres Mal das Einvernehmen zu einem Nachtrag erteilt. Die entsprechenden Baugenehmigungen ein-

schließlich der Überschreitung der GFZ wurden seitens der Kreisverwaltung in 2007 und 2008 erteilt. Die GFZ würde durch das geplante Vorhaben um weitere 112,95 m² Geschossfläche somit ein drittes Mal überschritten.

Diese Überschreitungen der Geschossigkeit sowie der GFZ würden den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen und dadurch die Grundzüge der Planung berühren. Da die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB somit nicht gegeben sind, empfiehlt die Verwaltung, das Einvernehmen der Stadt Wittlich zur beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu versagen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Ergänzungsvorlage Nr. 2019/150-1 vom Bau- und Verkehrsausschuss am 12.11.2019:

In seiner Sitzung am 09.04.2019 hat der Bau- und Verkehrsausschuss gem. Beschlussvorschlag beschlossen das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der Geschossigkeit sowie der zulässigen Geschossflächenzahl zu versagen.

Mit Schreiben vom 30.09.2019 bittet der Antragsteller um nochmalige Beratung seines Vorhabens im Bau- und Verkehrsausschuss. Der Antragsteller trägt ergänzend wie folgt vor und reicht hilfsweise Fotos (siehe Anlage) zum beantragten Vorhaben ein:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im ersten Obergeschoss unter dem Eingangsbereich zu den Wohnungen im zweiten Obergeschoss dringt Feuchtigkeit durch und es hat sich bereits Schimmel gebildet. Mehrere Versuche durch Abdichtungen einzelner Flächen Abhilfe zu schaffen sind misslungen.

Leider ist der Bodenaufbau (Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolierung, Estrich u. Platten) sehr gering. Zwischen Außenbereich und Wohnraum besteht kein Höhenunterschied. Die Gefahr, dass bei Starkregen Wasser oberflächlich in die Wohnung läuft ist immer präsent.

Unter dem Plattenbelag wurde offensichtlich beim Einbau der Gefälleisolierung nicht fachmännisch gearbeitet. Das Wasser läuft nicht ab und sucht sich Lücken in der schadhafte Isolierung. Den Generalunternehmer habe ich auf Schadenersatz verklagt und durch Gutachten wurde nachgewiesen, dass an vielen Stellen des Gebäudes Mängel bestehen.

Wenn der gesamte Bodenaufbau aufgenommen wird und ein technisch einwandfreier Neuaufbau erfolgen soll, muss die Wärmedämmung unter dem Eingangsbereich wesentlich dicker werden, als im Gebäudeinneren über der Decke zwischen den beheizten Gebäudeteilen. Zwangsläufig wird das Niveau der Platten außen wesentlich höher sein als in den Wohnungen.

Nach vielen Überlegungen, insbesondere nach Hinzuziehung von Fachleuten (Gutachter, Handwerker) kam ich zu dem Ergebnis, dass eine Überdachung die sinnvollste Lösung ist. Nur ganz wenig Regenwasser (bei starkem seitlichem Wind) wird nach Herstellung noch auf die Zugangsfläche gelangen.

Für die Benutzer der Wohnungen ist es natürlich angenehmer, nachdem sie durch das Treppenhaus oder mit dem Fahrstuhl ins zweite Obergeschoss gelangt sind, die Wohnungen trocken und im Winter ohne Rutschgefahr zu erreichen.

Die transparente Glasüberdachung soll auf möglichst leichten Stahlprofilen (feuerverzinkt) lagern. Die nördliche Seite (Rückseite) bleibt offen. Die filigrane Konstruktion wird sicherlich nicht von den Bewohnern der rückwärtigen Gebäude kaum wahrgenommen und von den anderen Seiten ist sie überhaupt nicht zu sehen.

Die Wohnungszugangsfläche soll nicht als Terrasse genutzt werden. Dies wird in den Mietverträgen festgeschrieben. Die Gefahr, dass eine solche Nutzung erfolgt sehe ich nicht. Wer sitzt schon gerne auf einer Terrasse an der die Bewohner der anderen Wohnungen oder ihre Gäste vorbei laufen.

Ich bitte Sie, in diesem besonderen Fall das Einvernehmen zu den Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen und darf mich bereits jetzt für eine wohlwollende Entscheidung bedanken.“

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Schnitt, Ansicht Nord, Fotos Antragsteller IST-Zustand, Fotos Ansichten Nord und West