



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Schloßstraße Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses in Wittlich, Schloßstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 8, Flurstücke 889/59	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0183/2020.ju
	Vorlagennummer:	2020/424
	Datum:	30.11.2020
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
8.e	Bau- und Verkehrsausschuss	08.12.2020	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zur Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt das bestehende, derzeit ungenutzte Gebäude zu einem Wohn- und Geschäftshaus umzunutzen. Beantragt ist eine Büronutzung im Erd- und ersten Obergeschoss. In den darüberliegenden Geschossen entstehen drei Wohneinheiten.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das beantragte Wohn- und Geschäftshaus fügt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Diese ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen einem Mischgebiet zuzuordnen. Vorhanden sind neben der Wohnnutzung u. a. eine Moschee, Polizeiinspektion, Physiotherapiepraxis, Schüler-Nachhilfe, Taxiunternehmen, Einzelhandel, Büronutzungen, Verwaltungsgebäude. Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Von den notwendigen Stellplätzen werden sechs Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen. Die weiteren notwendigen Stellplätze (voraussichtlich vier), die nicht auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden können, müssen, sofern öffentlich-rechtlich gesichert, auf einem in zumutbarer Entfernung (300 m Fußweg) liegenden anderen Grundstück nachgewiesen werden. Ist dies auch nicht möglich, müssen die fehlenden Stellplätze gemäß der „Satzung der Stadt Wittlich über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen“ abgelöst werden. Die genaue Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze erfolgt in der Baugenehmigung.

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.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Schnitte