



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauanfrage Beethovenstraße</b> <b>Bauanfrage zum Umbau der ehem. Landeszentralbank zu einem Wohn- und Bürohaus, Beethovenstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 6/1</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0045/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/085
	Datum:	08.03.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.d	Bau- und Verkehrsausschuss	16.03.2021	öffentlich	beschließend

**Beschlussvorschlag:**

**Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes W-13-00 „Sehlemet II“ wird das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Umbau der ehem. Landeszentralbank zu einem Wohn- und Bürohaus mit Lagerräumen erteilt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt die ehemalige Landeszentralbank in ein Wohn- und Bürohaus mit Lagerräumen umzubauen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-13-00 „Sehlemet II“ aus dem Jahre 1964, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet „vorgesehen für: Kirche, Jugendheim, Kindergarten“ aus. Weitere Festsetzungen werden hier nicht getroffen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde der Bebauungsplan im Jahr 1975 insoweit geändert, dass dort in einem Allgemeines Wohngebiet (WA) vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,1 und Flachdächer zulässig sind.

Der Antragsteller beabsichtigt die ehemalige Landeszentralbank teilweise abzureißen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Derzeit befinden sich auf dem Vorhabengrundstück hinter der ehemalige Landeszentralbank drei Wohnhäuser, diese sollen erhalten bleiben. Der ehemalige Tresor der Landeszentralbank, der sich auf einer Grundfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> über Teile des Unter- und Erdgeschosses erstreckt, soll bzw. muss konstruktionsbedingt ebenfalls erhalten bleiben. In dem ehemaligen Tresor sollen zukünftig ca. 600 m<sup>2</sup> Lagerfläche für ein Küchenstudio in der Friedrichstraße entstehen. Die Anlieferung des Lagers soll über die nördliche Grundstücksseite und nur zu den üblichen Geschäftszeiten erfolgen. Die zeitliche Begrenzung für die Anlieferung wird im weiteren Verfahren durch die Kreisverwaltung mit der SGD abgeklärt.

Im neuen Erdgeschoss sowie in Teilbereichen des südlichen Souterraingeschosses sollen ca. 650 m<sup>2</sup> Büroflächen, alternativ Arztpraxen/Tagespflege untergebracht werden. Im 1. Obergeschoss, durch das auch der ehemalige Bunker überbaut wird, sowie in dem darüberliegenden Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) sollen ca. 14-18 unterschiedlich große Wohnungen entstehen.

Die Gebäudehöhe des geplanten Neubaus orientiert sich an dem gegenüberliegenden 3-geschossigen Büro-/Verwaltungsgebäude einer Krankenkasse, das gem. dem dort geltenden Bebauungsplan sogar 4-geschossig sein dürfte. Die Traufhöhe liegt dort bei 11,05 m, die Firsthöhe bei ca. 13,00 m. Der Neubau soll zur Beethovenstraße hin eine Attikahöhe von ca. 9,00 m und eine Gesamthöhe (Oberkante Flachdach) von ca. 11,40 m haben. Im Bereich des ehemaligen Tresors liegen diese Höhen baukonstruktiv bedingt etwa einen Meter höher. Mit einer maximalen Höhe von 12,40 m ist der Neubau immer noch niedriger als das gegenüberliegende Büro-/Verwaltungsgebäude der Krankenkasse.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Bei allen bisherigen Überlegungen zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals hat sich der baukonstruktiv problematische Tresorraum als nahezu unüberwindbares Bauhemmnis herauskristallisiert. Die Verwaltung begrüßt insoweit das vorliegende Nutzungskonzept, mit dem eine kluge Folgenutzung des Tresorraumes realisiert werden kann. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung des

Bebauungsplanes. Ansonsten fügt sich das Vorhaben nach dem 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.

Die Verwaltung empfiehlt ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes W-13-00 „Sehlemet II“ das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Umbau der ehem. Landeszentralbank zu einem Wohn- und Bürohaus mit Lagerräumen zu erteilen.

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: Auszug Bebauungsplan, Lageplan/Luftbild, Ansichten, Schnitt, Fotos