



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauanfrage Beethovenstraße</b> <b>Bauanfrage zum Umbau und Erweiterung der ehem. Landeszentralbank und Neubau eines Wohngebäudes, Beethovenstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 6/1</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0159/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/287
	Datum:	06.09.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.d	Bau- und Verkehrsausschuss	21.09.2021	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 und Erweiterung der ehem. Landeszentralbank und zum Neubau eines Wohngebäudes erteilt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt die ehemalige Landeszentralbank einer neuen Nutzung durch Gewerbe und Wohnen zuzuführen, sowie im hinteren Grundstücksbereich ein weiteres Gebäude für Wohnnutzung zu errichten. Der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen liegt auf „Wohnen im dritten Lebensabschnitt“ und den zugeordneten Dienstleistungen im Gesundheits- und Sozialwesen.

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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,1 und Flachdächer zulässig sind.

Das Gebäude der ehemaligen Landeszentralbank soll im Erdgeschoss bis zur Tragkonstruktion entkernt werden. Der ehem. Tresorraum, der sich über Erd- und Kellergeschoss erstreckt, bleibt erhalten. Auf die verbleibende Konstruktion der ehemaligen Landeszentralbank werden mehrere Baukörper aufgesattelt, wobei das Gebäude, zur Beethovenstraße hin, 3-geschossig werden soll und erst im rückwärtigen Gebäudebereich ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss erhält. Die beiden unteren Geschosse einschließlich des Kellergeschosses sollen der Gewerbenutzung vorbehalten bleiben, die neuen Obergeschosse sind für reine Wohnnutzung vorgesehen.

Die drei Reihenhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich werden abgerissen. Hier soll, hin zum städtischen Schulsportplatz, ein weiteres 4-geschossiges Gebäude entstehen, dass ebenfalls für eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist. In den unteren beiden Geschossen sollen in mehreren Baukörpern kleinere voll ausgestattete Wohneinheiten für ältere Bewohner entstehen, die Ihren Alltag noch unabhängig gestalten können und noch nicht auf Pflege angewiesen sind, die Vorteile von wohnungsnahen Dienstleistungen aber gerne nutzen möchten. In den darüber liegenden Geschossen sind bedarfsabhängig alle anderen Wohnformen bis hin zu Pflegeeinrichtungen möglich. Gleiches gilt auch für die Flächen der Aufstockung auf der ehemaligen Landeszentralbank.

Die bereits vorhandenen Stellplätze an der Beethovenstraße werden durch eine Tiefgarage, die den rückwärtigen Grundstücksbereich unterbauen soll, ergänzt. Die Erschließung der Tiefgarage, sowie der rückwärtigen Bebauung soll entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Der bestehende baukonstruktiv problematische Tresorraum, der sich für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Areals als nahezu unüberwindbares Bauhemmnis herausgestellt hat, soll zukünftig für Lager- und für Abstellräume genutzt werden. Die Zufahrt soll weiterhin durch die, auf der Nordseite des Hauses gelegene, vorhandene eingebaute Durchfahrt erfolgen.

Die zukünftigen Gebäudehöhen orientieren 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. Das Bestandsgebäude der ehem. Landeszentralbank soll zukünftig zur Beethovenstraße hin eine Attikahöhe von ca. 11,30 m und im rückwärtigen Gebäudebereich eine Höhe von ca. 13,00 m haben, ebenso der Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich. Somit sind beide Gebäude in etwa so hoch wie das gegenüberliegende Büro-/Verwaltungsgebäude der Krankenkasse. Die zukünftige Grundflächenzahl für das Grundstück wird mit 0,4 angegeben, die zukünftige Geschossflächenzahl mit 0,99. Diese Zahlen entsprechen bzw. liegen unter den Festsetzungen, die der Bebauungsplan auf der gegenüberliegenden Straßenseite trifft.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. 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 und Erweiterung der ehem. Landeszentralbank und zum Neubau eines Wohngebäudes 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, Zeichnungen, Perspektiven