



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Justus-von-Liebig-Straße</b> <b>Bauantrag für den Umbau eines Real Marktes zu einem Globus SB-Warenhaus in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 37, Flurstücke u. a. 50/10, 58, 60, 61</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0043/2021
	Vorlagennummer:	2021/198
	Datum:	31.05.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.f	Bau- und Verkehrsausschuss	15.06.2021	öffentlich	beschließend

### ***Beschlussvorschlag:***

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ zur Überschreitung der Grundflächenzahl II für das Flurstück 50/10 von 0,90 um 0,02 auf 0,92 wird erteilt.**

### ***Begründung/Problembeschreibung:***

Die Antragstellerin beantragt den Umbau eines Real Marktes zu einem Globus SB-Warenhaus.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ aus dem Jahr 2018. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO EKZ) aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Die Antragstellerin beantragt eine Überschreitung der Grundflächenzahl für das Flurstück 50/10. Die Abweichung wird wie folgt begründet: „Im Bebauungsplan wird die GRZ für das Sondergebiet mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt (GRZ I). Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen. (GRZ II). Die rechnerische GRZ einschließlich der gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zu berücksichtigen Stellplätze und ihren Zufahrten (GRZ II) liegt bei dem Flurstück 50/10 bei insgesamt 0,92 und somit 0,02 über der rechnerisch zulässigen GRZ von 0,9. Das Bauvorhaben erstreckt sich insgesamt über 5 Flurstücke für die eine Vereinigungsbaulast vorliegt. Gemäß der Vereinigungsbaulast sind die Flurstücke im bauordnungsrechtlichen Sinne als ein Grundstück zu qualifizieren. Bauplanungsrechtlich hat die GRZ-Berechnung jedoch auf die Einzelgrundstücke zu erfolgen. Daraus resultiert beim Flurstück 50/10 eine geringfügige Überschreitung von 0,02 der zulässigen GRZ II. Werden die Flurstücke in der Gesamtheit betrachtet, so liegt keine Überschreitung der GRZ II vor, diese liegt bei 0,87. Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügige Überschreitung der GRZ II nicht berührt.“

Die beantragte Befreiung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. In der Gesamtheit aller Grundstücke entspricht die GRZ dem Bebauungsplan. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-81-00 „Versorgungsbereich Justus-von-Liebig-Straße“ zur Überschreitung der Grundflächenzahl II für das Flurstück 50/10 von 0,90 um 0,02 auf 0,92 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: Lageplan