



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Karrstraße Bauantrag zum Anbau von Balkon und Dachterrasse, Ausbau 2. OG und DG zu Wohnzwecken in Wittlich, Karrstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 8, Flurstück 595/2, 599/2	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: II.5211.A0075/2021.ju Vorlagennummer: 2021/165 Datum: 30.04.2021 Berichterstattung:
--	--

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.f	Bau- und Verkehrsausschuss	11.05.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-107-00 „Kernbereich VI Karrstraße“ zur Überschreitung der Geschoßflächenzahl von 2,0 auf 2,63 wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Ausbau des 2. Obergeschosses und des Dachgeschosses zu Wohnzwecken sowie den Anbau eines Balkons im 1. Obergeschoss und einer Dachterrasse im 2. Obergeschoss jeweils an der Gebäuderückseite.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W107-00 „Kernbereich VI Karrstraße“ aus dem Jahre 1978, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Mischgebiet (MI) mit geschlossener Bauweise aus. Ferner setzt der Bebauungsplan zwingend drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschoßflächenzahl von 2,0 fest. Im Bebauungsplan ist das Gebäude als Bestand eingetragen. Zudem sollen die Fassaden der Gebäude in diesem Bereich der Karrstraße wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben. Die Gebäude werden im Verzeichnis der Kulturdenkmäler als Einzeldenkmale geführt.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses vergrößert sich die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 2,63. Die Einhaltung der GFZ von 2,0 würde bei einem 3-geschossigen Gebäude und der hier festgesetzten geschlossen Bauweise dazu führen, dass das Gebäude in seiner Höhenentwicklung / Geschossigkeit gegenüber der derzeit vorhandenen Bebauung reduziert werden müsste. Sowohl das Bestandsgebäude, die Nachbarbebauung als auch die nähere Umgebung sind geprägt von einer 3-geschossigen Bauweise zzgl. Dachgeschoss. Die GFZ von 2,0 war bereits bei dem Bestandsgebäude überschritten. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse verändern sich gegenüber dem Bestand nicht und werden eingehalten. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ebenfalls eingehalten.

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. In ähnlich gelagerten Fällen im Bereich desselben Bebauungsplanes, u. a. in unmittelbarer Nachbarschaft des Bauvorhabens, wurden bereits vergleichbare Befreiungen erteilt (siehe Vorlage 2018/037).

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-107-00 „Kernbereich VI Karrstraße“ zur Überschreitung der Geschoßflächenzahl von 2,0 auf 2,63 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, Ansichten, Schnitt