



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Neustraße Bauantrag zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses mit drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in Wittlich, Neustraße, Gemarkung Wittlich, Flur 8, Flurstück 287/7	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0223/2021
	Vorlagennummer:	2022/006
	Datum:	18.01.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.c	Bau- und Verkehrsausschuss	02.02.2022	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-105-00 „Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn“ zur Überschreitung der Geschößflächenzahl im Bereich der Nutzungsschablone 1 von 3,0 auf 4,2 wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Umbau und die Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie die Errichtung von drei Gauben, einer Terrasse und zwei Balkonen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-105-00 „Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn“ aus dem Jahre 1994. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Mischgebiet (MI) fest. Im Bereich der Nutzungsschablone 1 (vorderer Grundstücksbereich zur Neustraße hin) sind zwingend drei Vollgeschosse, geneigte Dächer als Satteldach, eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 (rückwärtiger Grundstücksbereich; Anbau) setzt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse, Flachdächer, eine geschlossene Bauweise, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 fest. Das Gebäude ist im Bebauungsplan als Bestandsgebäude eingetragen. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem denkmalpflegerischen Interessenbereich (Erhaltungsbereich).

Die Antragstellerin beabsichtigt das bestehende 3-geschossige Wohn- und Geschäftshaus zu sanieren, auf dem Dach drei Gauben zu errichten, das Dachgeschoss für Wohnzwecke auszubauen und auf der Gebäuderückseite im 1. OG eine Terrasse auf dem bestehenden Anbau sowie im 2. OG und im Dachgeschoss zwei Balkone zu errichten. Der bestehende eingeschossige Anbau im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses soll saniert und geringfügig erweitert werden. In den beiden Obergeschossen sowie im Dachgeschoss sollen drei Wohneinheiten entstehen. Die bestehende Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bleibt als solche erhalten, wird aber ebenfalls umgebaut/saniert. Das Dachgeschoss wird trotz der neuen Gauben nicht zum Vollgeschoss, so dass die Zahl der Vollgeschosse (III) eingehalten wird. Die GFZ im Bereich der Nutzungsschablone 1 war bereits im Bestand überschritten (3,15) und wird durch den Ausbau des Dachgeschosses auf 4,2 überschritten. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 wird die GFZ, durch den lediglich eingeschossigen Anbau, allerdings unterschritten (1,0 statt 2,0). Für das Gesamtgrundstück ergibt sich eine GFZ von 3,3.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Gebäude, das bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes bestand. Die GFZ war bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes überschritten. Die Gauben entsprechen der Fassaden-/Dachgestaltung der Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Errichtung der Gauben, Terrasse und Balkonen haben keinen Einfluss auf die Überschreitung der Geschößflächenzahl. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch den Ausbau des Dachgeschosses nicht überschritten. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die beantragte Abweichung von der Geschößflächenzahl ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Bei anderen Gebäuden im Bereich dieses

Bebauungsplanes bzw. der Innenstadt wurden bereits vergleichbare Befreiungen erteilt (u.a. siehe Vorlage Nr. 2017/138 und 2019/089).

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-105-00 „Kernbereich IV/V Oberstraße/Kegelbahn“ zur Überschreitung der Geschosßflächenzahl von 3,0 auf 4,2 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, Lagepläne, Ansichten, Schnitte, Fotos