Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen **Bauantrag Himmeroder Straße / Oberstraße** **Bauantrag zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Wittlich, Himmeroder Straße / Oberstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 8, Flurstück 362/4, 356/4**	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0212/2021
	Vorlagennummer:	2022/002
	Datum:	20.01.2022
	Berichterstattung:	

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.b	Bau- und Verkehrsausschuss	02.02.2022	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses mit bisher einer Gewerbe- und vier Wohneinheiten zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-105-00 „Kernbereich IV / V, Oberstraße / Kegelbahn“ aus dem Jahre 1994, allerdings im nicht überplanten Bereich. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.
Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei dem Gebäudeteil Himmeroder Straße handelt es sich um ein 4-geschossiges Gebäude, wobei das vierte Geschoss sich im Bereich des Mansarddaches befindet. Dieser Gebäudeteil bleibt von der Kubatur unverändert. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, zum Innenhof hin, wird der Übergang zum Gebäudeteil Oberstraße, der bisher 1-geschossig war, geschlossen und aufgestockt. Dieser Anbau schließt auf Höhe des Mansarddachknickes mit einem Flachdach ab. Der weitaus kleinere Gebäudeteil im Bereich der Oberstraße war bisher 2-geschossig zuzüglich Dachgeschoss und ist unmittelbar an den Gebäudeteil Himmeroder Straße angebaut. Das Dach wird abgetragen und das zweite Geschoss um ein weiteres Geschoss aufgestockt. Dieser Gebäudeteil schließt mit einem neuen Satteldach ab. Der First des Satteldaches liegt knapp unter dem First des bestehenden Mansarddaches. Der neue Dachraum des Gebäudes Oberstraße wird ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Beide Gebäudeteile sind durch ein innenliegendes, gemeinsames Treppenhaus, dass alle sechs Wohnungen erschließt, verbunden.
Die nähere Umgebung ist geprägt durch 2-3 geschossige Wohn- und Geschäftshäuser, teilweise zuzüglich ausgebauter Dachgeschosse.

Die acht erforderlichen Stellplätze werden auf einem Grundstück in unmittelbarer Nähe des Vorhabens (Fußweg weniger als 100 m) nachgewiesen, dieses befindet sich ebenfalls im Eigentum der Antragstellerin. Ein zusätzlicher Stellplatz befindet sich auf dem Vorhabengrundstück selbst, unmittelbar vor dem Gebäude im Bereich der Oberstraße.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und 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.
Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten zu erteilen.

Der Gebäudeteil, der der Himmeroder Straße zugeordnet ist, liegt im Bereich einer Denkmalzone, der Gebäudeteil in der Oberstraße grenzt lediglich an die Denkmalzonen Himmeroder Straße und Oberstraße. Die Untere Denkmalbehörde sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich beteiligt.

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, Schnitte, Fotos