



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Himmeroder Straße/Böhmerstraße Bauantrag für die Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gewerbe sowie Änderung der Wohnungszahl im DG in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 8, Flurstück 400/12	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0062/2022.or
	Vorlagennummer:	2022/189
	Datum:	27.05.2022
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.d	Bau- und Verkehrsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend
7.d	Bau- und Verkehrsausschuss	15.06.2022	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 Geschoßflächenzahl im Bereich der Nutzungsschablone 4 von 2,7 auf 3,33 und im Bereich der Nutzungsschablone 7 von 3,0 auf 3,07 wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragsteller beantragen die Nutzungsänderung von Wohnräumen in Geschäftsräume. Weiterhin ist im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohneinheit beantragt.

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 4 (vorderer Grundstücksbereich zur Himmeroder Straße) sind zwingend drei Vollgeschosse, geneigte Dächer als Satteldach, eine geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,7 festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone 7 (rückwärtiger Grundstücksbereich zur Böhmerstraße) setzt der Bebauungsplan zwei – drei Vollgeschosse, Satteldächer, eine geschlossene Bauweise, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 fest. Das Gebäude ist im Bebauungsplan als Bestandsgebäude eingetragen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Gebäude, das bereits im Bebauungsplan als Bestand festgesetzt ist. Die GRZ war bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes überschritten, eine Befreiung ist diesbezüglich nicht erforderlich. Gem. Bebauungsplan sind die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der Treppenträume, Flure und Umfassungswände mitzurechnen. Im Dachgeschoss waren zwei Wohneinheiten sowie Speicherräume genehmigt (Baugenehmigung aus 2012). Die Antragsteller beantragen nun eine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss wodurch sich die GFZ erhöht. Durch den Ausbau des Dachgeschosses und die zusätzliche Wohnung wird die GFZ im Bereich der Nutzungsschablone 4 von 2,7 auf 3,33 und im Bereich der Nutzungsschablone 7 von 3,0 auf 3,07 überschritten.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die beantragte Abweichung von der Geschoßflächenzahl ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Bei anderen Gebäuden im Bereich dieses Bebauungsplanes bzw. der Innenstadt wurden bereits vergleichbare Befreiungen erteilt (u.a. siehe Vorlage Nr. 2019/089 und 2022/006).

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 Geschoßflächenzahl im Bereich der Nutzungsschablone 4 von 2,7 auf 3,33 und im Bereich der Nutzungsschablone 7 von 3,0 auf 3,07 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