Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Unterer Sehlemet Bauanfrage für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Praxisgebäude in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstück 375/1	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0027/2022.or
	Vorlagennummer:	2022/076
	Datum:	28.02.2022
	Berichterstattung:	

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.d	Bau- und Verkehrsausschuss	08.03.2022	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Praxisgebäude zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6-10 Wohneinheiten wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Praxisgebäude.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. 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.

Eine Bauanfrage für ein Vorhaben auf dem Grundstück lag dem Bau- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 21.09.2021 (2021/288) zur Beratung und Beschlussfassung vor. Diese Planung war nicht genehmigungsfähig und das Einvernehmen der Stadt wurde versagt. In der Zwischenzeit wurde das Bauvorhaben entsprechend den beigefügten Unterlagen überplant.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Praxisgebäude zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6-10 Wohneinheiten. Der zur Straße hin orientierte zweigeschossige Gebäudeteil mit Satteldach (Firsthöhe 9,20 m) bleibt in seiner äußeren Wahrnehmung weitestgehend unverändert. Auf der nördlichen Seite schließt an das Gebäude ein eingeschossiger Baukörper mit Pultdach an. Dieser Gebäudeteil soll mit einem weiteren Vollgeschoss sowie einem Staffelgeschoss (OK Attika 9,035 m) aufgestockt werden. Im Bereich der Schnittstelle zwischen den beiden Gebäudeteilen soll ein neuer Erschließungskern mit Treppenraum und Aufzug entstehen. Die notwendigen Stellplätze werden entlang der Straße angeordnet.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Aufgrund der weiteren dort vorhandenen Nutzungen, wie einer Arztpraxis, einer Apotheke, verschiedenen Büronutzungen und einem Verwaltungsgebäude ist das Gebiet mit einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO vergleichbar.

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 für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Praxisgebäude zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6-10 Wohneinheiten 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, Schnitte, Höhenentwicklung, Bestandsdokumentation