



Bauanträge und -anfragen
Bauantrag Friedrichstraße
Bauantrag zum Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses in Wittlich, Friedrichstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstück 295/10

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.A0128/2022
Vorlagennummer: 2022/328
Datum: 08.11.2022
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
8.b	Bau- und Verkehrsausschuss	16.11.2022	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-06-1 „Sehlemet – Kurfürstenstraße“ zur Überschreitung der Geschoßflächenzahl von 0,7 um 0,07 auf 0,77 wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses. Das bestehende Wohngebäude mit derzeit 4 Wohneinheiten soll energetisch modernisiert und um zwei Wohneinheiten erweitert werden.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-06-1 „Sehlemet – Kurfürstenstraße“ aus dem Jahre 1968, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,7 fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Höhen setzt der Bebauungsplan keine fest.

Durch das neue, zu Wohnraum ausgebauten Dachgeschoss wird die zulässige Geschoßflächenzahl um 10 % überschritten. Auf dem Vorhabengrundstück, entlang des Unteren Sehlemet, soll neben dem aktuell beantragten Bauvorhaben ein weiteres Wohnhaus der Antragstellerin mit 7 Wohneinheiten entstehen. Die Bauunterlagen für den Neubau lagen der Verwaltung bereits vor. Da das Neubauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen hat, bedurfte es für den Neubau keiner Baugenehmigung (Freistellungsverfahren gem. § 67 LBauO). Mit dem aktuellen Bauantrag für den Umbau des bestehenden Wohngebäudes beantragt die Antragstellerin die Überschreitung der Geschoßflächenzahl um 10 % und begründet die Abweichung wie folgt: „Im Zuge der energetischen Modernisierung des Mehrfamilienhauses soll die Dachneigung und die Firsthöhe der umliegenden Bebauung angeglichen werden, um sich besser in das charakteristische Straßenbild der Friedrichstraße einzufügen. Den gewonnenen Dachraum möchten wir im Hinblick auf die städtebauliche Nachverdichtung als Wohnraum nutzen und dort zwei weitere Wohneinheiten realisieren. Dabei würden wir mit 0,77 die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl um 10 % überschreiten.“

Die beantragte Abweichung von der Geschoßflächenzahl ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Bei dem bestehenden Wohngebäude handelt es sich um ein Gebäude das bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes bestand. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch den Ausbau des Dachgeschosses nicht überschritten. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Alle erforderlichen Stellplätze, sowohl für das aktuell beantragte Bauvorhaben, als auch für den Neubau, können auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

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-06-1 „Sehlemet – Kurfürstenstraße“ zur Überschreitung der Geschoßflächenzahl von 0,7 um 0,07 auf 0,77 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, Schnitte, Fotos