Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen Bauantrag Unterer Sehlemet Bauantrag 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.A0089/2022.or
	Vorlagennummer:	2022/273
	Datum:	26.08.2022
	Berichterstattung:	

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Bau- und Verkehrsausschuss	06.09.2022	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 8 Wohneinheiten wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt 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 das Vorhaben lag dem Bau- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 08.03.2022 (2022/076) zur Beratung und Beschlussfassung vor. Das Einvernehmen der Stadt Wittlich wurde erteilt. In der Zwischenzeit wurde das Bauvorhaben überarbeitet und für den Bauantrag konkretisiert.
Die Antragstellerin beabsichtigt den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses mit Praxisgebäude zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten. Das zur Straße hin orientierte zweigeschossige Bestandsgebäude mit Satteldach wird entgegen der ursprünglichen Planung nun mit einem Staffelgeschoss und Flachdach (OK Attika 9,22 m) beantragt. Auf der nördlichen Seite schließt an das Gebäude ein eingeschossiger Baukörper mit Pultdach an. Dieser Gebäudeteil wird mit einem weiteren Vollgeschoss sowie einem Staffelgeschoss (OK Attika 9,22 m) aufgestockt. Im Bereich der Schnittstelle zwischen den beiden Gebäudeteilen entsteht ein neuer Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug. 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 8 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, Ansichten, Schnitte