



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Bernkasteler Straße Bauantrag für den Rückbau, Umbau mit Sanierung und Erweiterungsbau des Anwesens in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 7, Flurstück 11/3	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0125/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/305
	Datum:	17.08.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Bau- und Verkehrsausschuss	05.09.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für den Rückbau, Umbau mit Sanierung und Erweiterungsbau wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Rückbau, Umbau mit Sanierung und Erweiterungsbau einer bestehenden Hofanlage (Wohnhaus mit Tabakschuppen und Scheune).

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich im Stadtteil Wengerohr. 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.

Die Antragstellerin beantragt den Umbau der bestehenden Gebäude, es entstehen insgesamt vier Wohneinheiten. Der Umbau bzw. die Sanierung des bestehenden Wohnhauses erfolgt im Bestand. Der Zwischentrakt wird bis auf die Außenwände im Erdgeschoss abgerissen und neu aufgebaut. Die Außenwände der Scheune im rückwärtigen Grundstücksbereich bleiben erhalten. Die bestehenden Dachformen und Gebäudehöhen werden übernommen, es entstehen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 37 und 40 Grad. Das gesamte Anwesen steht unter Denkmalschutz, nach Aussage des Planers wurde die Planung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Für das Vorhaben entsteht ein grundsätzlicher Stellplatzbedarf von fünf Stellplätzen. Auf dem Grundstück werden drei Stellplätze nachgewiesen. Gem. § 47 Abs. 2 S. 2 LBauO ist der Mehrbedarf an Stellplätzen nicht nachzuweisen, wenn Wohnraum in Gebäuden deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstockung oder durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird und die Herstellung auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Die Regelung zur Stellplatzabläse ist in diesen Fällen nicht anwendbar.

Das geplante Vorhaben greift die vorhandene bauliche Struktur im Altdorf Wengerohr, insbesondere durch die zwei Vollgeschosse und das Satteldach, auf und entspricht somit der Zielsetzung der Rahmenplanung „Entwicklung Altdorf Wengerohr“.

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 bauplanungsrechtlicher 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 Rückbau, Umbau mit Sanierung und Erweiterungsbau 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, Schnitt