



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Beethovenstraße Bauantrag zum Umbau und Erweiterung der ehem. Landeszentralbank und Neubau eines Wohngebäudes, Beethovenstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 33, Flurstück 6/1	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0048/2023
	Vorlagennummer:	2023/151
	Datum:	13.04.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.b	Bau- und Verkehrsausschuss	26.04.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes W-13-00 „Sehlemet II“ wird das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Umbau und Erweiterung der ehem. Landeszentralbank und zum Neubau eines Wohngebäudes mit insgesamt 37 Wohneinheiten und vier Nutzungseinheiten für Büronutzung erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt die ehemalige Landeszentralbank einer neuen Nutzung zuzuführen, sowie im hinteren Grundstücksbereich ein weiteres Gebäude für Wohnnutzung zu errichten. Insgesamt entstehen auf dem Vorhabengrundstück 37 Wohneinheiten sowie vier Nutzungseinheiten für Büronutzung.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-13-00 „Sehlemet II“ aus dem Jahre 1964, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet „vorgesehen für: Kirche, Jugendheim, Kindergarten“ aus. Weitere Festsetzungen werden hier nicht getroffen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde der Bebauungsplan im Jahr 1975 insoweit geändert, dass dort in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,1 und Flachdächer zulässig sind.

Die bestehenden Wohnhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich werden abgerissen. Hier entsteht, zum städtischen Schulsportplatz hin, ein Neubau mit 21 Wohneinheiten auf drei Etagen sowie eine Tiefgarage, die entlang der südlichen Grundstücksgrenze erschlossen wird. Die ehemalige Landeszentralbank wird umgebaut und aufgestockt. In den beiden neuen Obergeschossen entstehen 16 weitere Wohneinheiten. Im bestehenden Erd- und Untergeschoss entstehen vier Nutzungseinheiten für Büronutzung. Der ehemalige Tresorraum bleibt bestehen und wird auf zwei Etagen als Lagerfläche genutzt. Zusätzlich zur neuen Tiefgarage sind bereits Stellplätze entlang der Beethovenstraße vorhanden bzw. werden zwischen Bestandsgebäude und Neubau sowie innerhalb der bestehenden überdachten Zufahrt auf der nördlichen Gebäudeseite des Bestandsgebäudes neu angelegt. Beide Gebäude werden dreigeschossig mit Flachdach. Nach der Aufstockung hat das Bestandsgebäude zur Beethovenstraße hin eine Gebäudehöhe (OK Attika) von 11,70 m und im rückwärtigen Gebäudebereich von 12,45 m (ausgenommen Treppenhaus H = 13,05 m). Der Neubau hat eine Gebäudehöhe (OK Attika) von 9,47 m. Zum Vergleich, das gegenüberliegende 3-geschossige Büro-/Verwaltungsgebäude einer Krankenkasse hat eine Traufhöhe von 11,05 m und eine Firsthöhe von ca. 13,00 m.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes. Ansonsten fügt sich das Vorhaben nach dem 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. Die Verwaltung empfiehlt ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes W-13-00 „Sehlemet II“ das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Umbau und

Erweiterung der ehem. Landeszentralbank und zum Neubau eines Wohngebäudes mit insgesamt 37 Wohneinheiten und vier Nutzungseinheiten für Büronutzung zu erteilen.

Wir verweisen auf die beiden Bauanfragen die dem Bau- und Verkehrsausschuss bereits im Jahre 2021 vorlagen (siehe Vorlagen Nr. 2021/085 und Nr. 2021/287). Das Einvernehmen der Stadt Wittlich wurde beide Male erteilt, entsprechende Bauvorbescheide der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich liegen vor.

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