



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Berlinger Straße Bauantrag für die Umnutzung einer Gewerbehalle zu einer Verkaufsstätte für den Lebensmitteleinzelhandel in Wittlich, Gemarkung Bombogen, Flur 2, Flurstück 7/2	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0077/2022.or
	Vorlagennummer:	2023/311
	Datum:	26.09.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.a	Bau- und Verkehrsausschuss	04.10.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zur Umnutzung einer Gewerbehalle zu einer Verkaufsstätte für den Lebensmitteleinzelhandel wird erteilt

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt die Umnutzung einer Gewerbehalle zu einer Verkaufsstätte für den Lebensmitteleinzelhandel. Bereits im September 2019 wurde ein positiver Bauvorbescheid zu dem Vorhaben erteilt (siehe Vorlage 2019/304).

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich im Stadtteil Bombogen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 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 Halle wurde als Ausstellungshalle für In- und Outdoor-Accessoires genutzt. Der Antragsteller beabsichtigt diese Halle zu einer Verkaufsstätte für den Lebensmitteleinzelhandel umzunutzen. Der Markt ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 440 m² (zzgl. ca. 14 m² Außenverkauf für Saisonware) beantragt. Gem. Betriebsbeschreibung erfolgt die Anlieferung der Frischware Montag bis Samstag jeweils um 6:00 Uhr. Gesondert dazu werden diverse andere Produktgruppen wie Getränke, Trockensortiment, Regional- und Tiefkühlkost unregelmäßig über den Tag verteilt angeliefert – in der Regel Montag bis Freitag während der Geschäftszeiten (6:00 – 22:00 Uhr). Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 7/2. Die Zufahrt hat lediglich eine Breite von max. 3,41 m und ist damit für den Begegnungs- und Anlieferungsverkehr des zukünftigen Verbrauchermarktes nicht ausreichend. Um die ausreichende Erschließung zu sichern wurde ein Wegerechtsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 9/2 (Stadt Wittlich) und dem Antragsteller geschlossen. In dem Vertrag ist folgende Grunddienstbarkeit geregelt: *Zur Sicherung einer ausreichend breiten Zufahrt (5,25 m inkl. Sicherheitsstreifen, gemessen ab der Grenze zum Grundstück Flur 2, Flurstück 8/2) zum geplanten Markt räumt die Stadt Wittlich als Eigentümerin des Grundstückes Flur 2, Flurstück 9/2 dem Antragsteller ein Wegerecht ein.* Die Erschließung/Zufahrt ist durch den Wegerechtsvertrag privatrechtlich gesichert. Dieses Wegerecht ist noch im weiteren Verfahren öffentlich-rechtlich durch eine Baulast bei der Kreisverwaltung zu sichern.

Hinweis: Der Vertrag wurde in der Zwischenzeit unterzeichnet und durch den Notar zwecks Eintragung der Grunddienstbarkeit an das Amtsgericht weitergeleitet. Erst wenn die Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde, ist die ausreichende Erschließung des Vorhabens gesichert.

In der näheren Umgebung befinden sich u. a. Wohngebäude, eine Grundschule mit Sporthalle, ein Stadtteilbüro mit Jugendraum, Bürogebäude und eine Wäscherei. Da hier unterschiedliche Nutzungen

aufeinanderstoßen bzw. sich durchmischen, ist dieser Bereich keiner Baugebietskategorie der BauNVO zuzuordnen, so dass es sich vorliegend um eine sogenannte Gemengelage handelt. Im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB sind im Bereich des Vorhabens auch weiterhin unterschiedliche Nutzungsarten zulässig.

Der angefragte Verbrauchermarkt 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. 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 zur Umnutzung einer Gewerbehalle zu einer Verkaufsstätte für den Lebensmitteleinzelhandel 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