



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Dr.-Oetker-Straße Bauantrag zur Erweiterung / Anbau eines Bürogebäudes in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 5, Flurstücke 329/1 und 328/2	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/A0162/2018 Vorlagennummer: 2018/309 Datum: 31.10.2018
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.a	Bau- und Verkehrsausschuss	13.11.2018	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen der Stadt Wittlich zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ wird gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt
1. zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Anbau/Erweiterung eines Bürogebäudes und
2. zur Öffnung des Bereiches „keine Ein- und Ausfahrt“ auf einer Länge von 10 m.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt die Erweiterung eines Bürogebäudes auf dem Flurstück 329/1 sowie eine Ein- und Ausfahrt von der Europastraße zum Flurstück 328/2.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet Wengerohr-Süd“ aus dem Jahre 2006. Die überbaubaren Flächen sind in diesem Bebauungsplan durch Baugrenzen begrenzt.

Der Antragsteller hat den Anbau bzw. die Erweiterung des Bürogebäudes mit ca. 160 m² Grundfläche bereits errichtet. Das Bauvorhaben wurde vom Antragsteller am 07.05.2018 bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich beantragt. Laut Kreisverwaltung wurden die Unterlagen der Stadt Wittlich am 08.05.2018 mit der Bitte um Stellungnahme zugesendet. Jedoch sind diese Unterlagen aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht bei der Stadtverwaltung Wittlich angekommen. Erst nach nochmaliger Übersendung hat die Stadtverwaltung die Unterlagen am 19.09.2018 zur Stellungnahme von der Kreisverwaltung erhalten. Zu diesem Zeitpunkt war das Bauvorhaben bereits bis auf den Innenausbau fertiggestellt.

Der Anbau entspricht nicht den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes; er überschreitet die Baugrenzen zu 100 Prozent.

Der Antragsteller begründet die Abweichung damit, dass der bestehende Betrieb um zehn Mitarbeiter erweitert werden soll. Dazu ist auch eine Erweiterung des Bürogebäudes notwendig. Das bestehende Bürogebäude aus 2011 befindet sich bereits unmittelbar an der Baugrenze zur Dr.-Oetker-Straße. Eine Erweiterung in nordöstlicher Richtung scheidet aus, da sich hier die Zufahrt zur Produktionshalle befindet und so Betriebsabläufe maßgeblich gestört würden. Ein zusätzliches Bürogebäude an anderer Stelle auf dem Betriebsgelände ist ebenfalls aus organisatorischen Gründen nicht umsetzbar. Um den internen Prozessablauf sowie die Büroorganisation zusammenhängend zu gestalten und den Betriebsablauf nicht maßgeblich zu stören ist es erforderlich, dass der Anbau an das bestehende Bürogebäude in südöstlicher Richtung erfolgt und sich somit außerhalb der überbaubaren Fläche befindet.

Der Bebauungsplan WW-13-00 weist auf der linken Seite der Dr.-Oetker-Straße einen Abstand von 20,00 m zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze aus. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beträgt dieser Abstand lediglich 15,00 m. Derzeit wird der o.g. Bebauungsplan überarbeitet. Dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (WW-13-02) hat der Bau- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 16.10.2018 grundsätzlich zugestimmt (Vorlagennummer 2018/286). Dieser Entwurf sieht eine Anpassung der Baugrenzen vor, so dass die Baugrenzen beidseits der Dr.-Oetker-Straße einen Abstand von 15,00 m zur Grundstücksgrenze haben. Legt man die zukünftigen Baugrenzen zu Grunde, so überschreitet der Anbau die Baugrenze immer noch mit mehr als der Hälfte seiner Grund-

fläche. In der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan WW-13-00 ist Folgendes angeführt: „Obwohl keine Bauverbotszone entlang der Verbindungsstraße (Dr.-Oetker-Straße) einzuhalten ist, sollte für die vordere Baugrenze der Abstand zum Fahrbahnrand 15,0 m nicht unterschreiten.“ Dieser Abstand zwischen Fahrbahnrand und Büroanbau wird mit ca. 15,60 m eingehalten.

Des Weiteren ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan WW-13-00 entlang der Europastraße der Abstand zwischen Bau- und Grundstücksgrenze mit 20,00 m vermassst. Tatsächlich beträgt der Abstand aber nur 17,00 m. Der Antragsteller hat in seinem Bauantrag aus dem Jahre 2011 für den Neubau einer Produktionshalle mit Bürogebäude den zeichnerischen Abstand von 17,00 m zu Grunde gelegt. Bei der Bauausführung kam es jedoch bauseits zu einem Einmessfehler, so dass der Neubau mit einem Abstand von lediglich 10,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet wurde. Bei einem Bauvorhaben auf einem benachbarten Betriebsgrundstück hat der Bau- und Verkehrsausschuss einer vergleichbaren Überschreitung der Baugrenze mit einem Abstand von 10,00 m zur Grundstücksgrenze bereits zugestimmt (Vorlagennummer 2017/141). Auch sieht der Entwurf WW-13-02 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes beidseits der Europastraße einen Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 10,00 m vor.

Ferner hat der Antragsteller im Bereich der Europastraße eine Zufahrt zum Flurstück 328/2 von 10 m Breite angelegt. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass entlang der Europastraße keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Ursprünglich waren die Flächen in diesem Bereich für großflächige Ansiedlungen vorgesehen die von der Dr.-Oetker-Straße erschlossen werden sollten. Dieser Bedarf besteht nicht mehr; entlang der Europastraße können sich mittelständige Betriebe ansiedeln, die eine Erschließung von der Europastraße bedingen. Auch diese Änderung soll Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden und ist in o.g. Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt. Bei einem Bauvorhaben in der Europastraße hat der Bau- und Verkehrsausschuss einer Öffnung des Bereiches „keine Ein- und Ausfahrt“ auf einer Länge von 15,00 m zugestimmt (Vorlagennummer 2017/141).

Durch die beantragten Abweichungen vergrößert sich die überbaubare Fläche nicht. Die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen werden nicht überschritten. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf dem Betriebsgrundstück des Antragstellers im Jahr 2011 bebauungsplankonform umgesetzt.

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, Auszug aus geändertem Bebauungsplan -Entwurf-, Lagepläne, Ansichten/Schnitte, Fotos