



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Eichenstraße/Lindenstraße Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4-6 Wohneinheiten, alternativ zwei Mehrfamilienhäuser mit je 2-4 Wohneinheiten in Wittlich, Gemarkung Neuerburg, Flur 11, Flurstücke 479/1 und 489/3	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/V0037/2019 Vorlagennummer: 2019/109 Datum: 26.03.2019
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.a	Bau- und Verkehrsausschuss	09.04.2019	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB wird versagt, da sich das geplante Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4-6 Wohneinheiten, alternativ zwei Mehrfamilienhäuser mit je 2-4 Wohneinheiten.

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

Der Antragsteller beabsichtigt die Gebäude mit Keller, zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss zu errichten. Die Zufahrt und Erschließung ist geplant über die Parzelle 489/3 von der Eichenstraße aus. Hier ist laut Antragsteller die Errichtung einer Überfahrt über den Graben (Oligbach) zwischen Parzelle 489/3 und 479/1 mit Rohr- oder U-Profilen in ausreichendem Durchmesser geplant.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise fügt sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung ein, jedoch nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll. Dies ergibt sich aus dem Vergleich mit den in der Umgebung vorhandenen Baukörpern. Wegen der generellen Anknüpfung der Regelung des § 34 BauGB an die faktischen baulichen Gegebenheiten sind insoweit entscheidend solche Gebäudeabmessungen, die nach außen für den Betrachter wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die Gebäude in der Umgebung leicht zueinander in Beziehung setzen lassen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Dies sind regelmäßig die flächenmäßigen Ausdehnungen, d.h. die absolute Grundfläche, die das Dachgeschoss umfassende Geschosszahl und die Höhe eines Gebäudes (BVerwG vom 26.07.2006 – 4 B 55/06 –).

Geplant ist ein bzw. zwei je dreigeschossige Gebäude mit insgesamt bis zu acht Wohneinheiten und einer überbauten Grundstücksfläche (Hauptgebäude) von ca. 278 m² bzw. 356 m² zuzüglich der erforderlichen Stellplätze, Carports oder Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen. Die durch das Hauptgebäude überbaute Grundstücksfläche ist bei beiden Varianten sehr massiv, im Gegensatz zu der die nähere Umgebung prägenden Bebauung. Dieser Bereich der Eichenstraße ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern und großen Freiflächen im Verhältnis zur überbauten Grundstücksfläche.

Die geplante Bebauung weicht hinsichtlich seiner Geschosszahl (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss), seinen Gebäudeabmessungen und der Grundfläche die überbaut werden soll von der die nähere

Umgebung prägenden Bebauung ab. Das Grundstück wird durch das Vorhaben in einem weitaus größeren Maße überbaut, als dies bei der Umgebungsbebauung der Fall ist.

Eine Hinterlandbebauung ist nicht generell städtebaulich unerwünscht. Ein Bauvorhaben muss sich jedoch wegen seiner räumlichen Lage in die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung einfügen. Eine solche Bebauung ist nur dann zulässig, wenn insbesondere die gebotene Rücksicht auf die unmittelbare Nachbarbebauung gewahrt bleibt. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen werden insbesondere dann erzeugt, wenn eine bestehende Ruhelage gestört wird. (Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, § 34, Rdn. 57).

Ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4-6 Wohneinheiten bzw. zwei Mehrfamilienhäuser mit je 2-4 Wohneinheiten erzeugen zudem einen Stellplatzbedarf bzw. An- und Abfahrtsverkehr, der den Ruhe- und Erholungsbereich der umliegenden Anwohner stört.

Insgesamt fügt sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die angefragte Bebauung ist städtebaulich nicht vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zu versagen.

Generell begrüßt die Stadt Wittlich die Überplanung solcher Baulücken wie im vorliegenden Fall. Jedoch muss sich die Planung wie zuvor beschrieben in die nähere Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen. Bereits am 24.06.2010 hat der Bau- und Verkehrsausschuss (Vorlage 2010/240) über eine Gesamtkonzeption zur Erschließung und Bebauung dieses Bereiches beraten und dieser zugestimmt (Lageplan Gesamtkonzeption siehe Anlage). Das Konzept sah die Herstellung einer Erschließungsstraße (privat) und die Bildung von insgesamt fünf Baugrundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser in max. 2-geschossiger Bauweise durch Grundstücksteilungen vor, von denen mittlerweile zwei Bauungen realisiert wurden (Flurstücke 489/2 und 477/4). Durch die neue private Erschließungsstraße könnte das Flurstück 477/3 ebenfalls für eine zukünftige Bebauung erschlossen und somit eine weitere Baulücke geschlossen werden. In Zusammenhang mit der Erschließungsstraße war auch die Herstellung des erforderlichen Überquerungsbauwerkes für den Oligbach geplant, für das ein wasserrechtliches Verfahren notwendig ist. Auch im Hinblick auf das derzeit in Aufstellung befindliche Hochwasserschutzkonzept der Stadt Wittlich ist eine Bebauung bzw. der Abstand einer Bebauung zum Gewässer mit der Wasserbehörde abzuklären.

Im Rahmen der Gesamtkonzeption aus 2010 kann, unter der Voraussetzung, dass die Wasserbehörde die Bebauung in der Gewässernähe mit entsprechendem Überquerungsbauwerk mitträgt und die vorgesehene Erschließung gesichert ist, das Einvernehmen der Stadt Wittlich in Aussicht gestellt werden.

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: Lagepläne Variante 1 und 2, Lageplan mit bestehender und geplanter Bebauung, Gesamtkonzeption 2010, Fotos