



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Wahlholzer Straße</b> <b>Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Büro- und einer Wohneinheit in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 12, Flurstück 56</b>	Fachbereich: Fachbereich II
	Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/A0041/2019 Vorlagennummer: 2019/132 Datum: 19.03.2019 Berichterstattung:

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

**Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ wird gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:**

- zur Ausführung eines Kellergeschosses und zum Einbau einer Regenwasserzisterne (Einbautiefe ca. 2,00 m).
- zur Überschreitung der zulässigen max. Traufhöhe von 6,00 m um 0,165 m auf 6,165 m.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Büro- und einer Wohneinheit. Bei der beantragten Büroeinheit handelt es sich um eine Werbeagentur mit sechs Mitarbeitern, die sich mit der Konzeption, dem Design und der Programmierung von Websites und Onlineshops, der Erstellung von Printartikeln (Visitenkarten, Flyern, Broschüren etc.) und Werbemitteln, der Erstellung von Werbetexten, Fotografie im eigenen Fotostudio und dem Dreh von Werbefilmen beschäftigt. Die Wohneinheit wird von einem der beiden Agenturinhaber selbst genutzt.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ aus dem Jahre 2009 und im Bereich der Schutzzone III der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebietes Nr. 129 – Wengerohr-Bombogen – Vor dem Haag, die im April 2017 abgelaufen ist. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Mischgebiet (MI) mit offener Bauweise, max. 2 Wohneinheiten, max. 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 fest. Ferner ist festgesetzt, dass im Wasserschutzgebiet lediglich Abgrabungen im Oberboden bis max. 0,40 m unter Ausgangsgelände und Kellergeschosse nur außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig sind.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau, der innerhalb des abgelaufenen Wasserschutzgebietes liegt, mit einem Kellergeschoss auszuführen sowie den Einbau einer Regenwasserzisterne.

Begründet wird die Notwendigkeit des Kellergeschosses u.a. mit der besonderen Form des trapezförmig zulaufenden Grundstücks und den entsprechend festgesetzten, über Eck verlaufenden Baugrenzen, wodurch ein sehr unförmiges, schwierig ausnutzbares Baufenster entstehe. Um die benötigte Nutzfläche zu erhalten, sei es notwendig, zwei Baukörper - Wohnen und Büro - parallel zu beiden Grundstücksgrenzen anzuordnen. Durch die oberirdisch eingeschossige Ausführung des Bürobereiches, füge sich der als Stadtvilla zweigeschossig ausgebildete Wohnbereich harmonisch in die bestehende Nachbarbebauung ein. Zudem sei so auch eine klare Gliederung in Büroeinheit und Wohnen zu erkennen.

Ohne Kellergeschoss wäre ein massiver, oberirdischer Baukörper über die gesamte bebaubare Grundstücksbreite erforderlich gewesen, bei dem eher der Charakter eines großen Mehrfamilienhauses entstanden wäre.

Zudem sei die volle Nutzbarkeit und Belichtung des für Wohnzwecke genutzten Obergeschosses erst durch die oberirdisch eingeschossige Ausführung des Bürobereiches möglich. Die Anordnung der Büroeinheit im Kellergeschoss sei ideal für die nutzerbedingten Anforderungen der Werbeagentur, die überwiegend in abgedunkelten Räumen tätig ist. Hinzu käme die natürliche Klimatisierung eines Kel-

lergeschosses in den Sommermonaten. Durch die hohe Abwärme der verwendeten PCs, Server, Fotoausrüstung, Lampen usw. wäre bei oberirdischer Ausführung ein hoher Energieaufwand zur Klimatisierung aufzubringen.

Des Weiteren beabsichtigt die Antragstellerin, die festgesetzte Traufhöhe von 6,00 m um 0,165 m auf 6,165 m zu überschreiten. Im selben Baugebiet wurde bereits bei anderen Bauvorhaben das Einvernehmen des Bau- und Verkehrsausschusses für Abweichungen von der zulässigen Traufhöhe bis 6,50 m erteilt (siehe Vorlage Nr. 2016/159). Die zulässige Firsthöhe wird eingehalten.

Die beantragten Abweichungen sind nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragten Abweichungen keine Bedenken. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich hat bereits eine Befreiung von der Festsetzung der Abgrabungstiefe in Aussicht gestellt bzw. der Antragstellerin mitgeteilt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, da sich das Grundstück im Abstrom südlich der Brunnenanlage befindet, die Rechtsverordnung zum Schutz des Trinkwasserschutzgebietes abgelaufen ist und somit keine Verbotsbestimmungen mehr entfacht. Aus hydrogeologischen Gründen bestehen gegen die Abgrabung / Aushebung eines Kellergeschosses auf dem angefragten Grundstück keine Bedenken.

Regenwasserzisternen wurden seit Ablauf der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet bei vergleichbaren Bauvorhaben im selben Baugebiet bereits mehrfach von der Kreisverwaltung genehmigt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen:

1. zur Ausführung eines Kellergeschosses und zum Einbau einer Regenwasserzisterne (Einbautiefe ca. 2,00 m).
2. zur Überschreitung der zulässigen max. Traufhöhe von 6,00 m um 0,165 m auf 6,165 m.

Die Antragstellerin und der Entwurfsverfasser haben ihr Einverständnis zur Veröffentlichung der in der Anlage beigefügten Zeichnungen einschließlich der Grundrisse erteilt.

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, Schnitt, Grundrisse