



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Brautweg</b> <b>Bauantrag zum Neubau einer Kindertagesstätte,</b> <b>Haus der Jugend und Mehrgenerationenhaus in</b> <b>Wittlich, Brautweg, Gemarkung Wittlich, Flur 8, Flurstück 889/55 u.a.</b>	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/A0167/2019 Vorlagennummer: 2019/453 Datum: 28.10.2019
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.a	Bau- und Verkehrsausschuss	12.11.2019	öffentlich	beschließend

**Beschlussvorschlag:**  
**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-44-00 „Südtangente / Kurfürstenstraße“ zur Überschreitung der Baugrenze um insgesamt 215 m<sup>2</sup> wird erteilt.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Neubau eines Gebäudekomplexes mit einer 8-gruppigen Kindertagesstätte (KiTa), dem Haus der Jugend (HdJ) und dem Mehrgenerationenhaus (MGH).

Die KiTa erstreckt sich hauptsächlich über den östlichen Gebäudeteil über insgesamt drei Geschosse. HdJ und MGH befinden sich im westlichen Gebäudeteil. Deren Räumlichkeiten befinden sich sowohl im Erd- und 1. Obergeschoss, als auch teilweise im Untergeschoss. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind beides Vollgeschosse. Das 2. Obergeschoss (kein Vollgeschoss) ist ein sogenanntes Staffelgeschoss, das jedoch zweigeteilt ist. Im östlichen Staffelgeschoss befinden sich Räume der KiTa. Die Freifläche im Bereich des Dachgeschosses soll als Außenspielfläche von der KiTa genutzt werden bzw. im westlichen Gebäudeteil als Dachterrasse/-garten von HdJ und MGH. Im Gebäudeinneren des westlichen Staffelgeschosses ist u.a. die Lüftungszentrale untergebracht. Beim Untergeschoss handelt es sich um eine Teilunterkellerung, hier befinden sich neben den Technik- und diversen Kellerräumen auch noch verschiedene Probe- und Werkstatträume des HdJ.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-44-00 „Südtangente / Kurfürstenstraße“ aus dem Jahre 1984, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Mischgebiet (MI) aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Ferner setzt der Bebauungsplan drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 1,0 sowie wahlweise Sattel- und Flachdächer fest.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Baugrenzen an fünf Stellen um insgesamt 215 m<sup>2</sup> zu überschreiten. Sie begründet die Abweichung mit dem verwinkelten Zuschnitt des Baufensters, das sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an der bestehenden Bebauung orientierte. Sowohl das Grundstück als auch das Baufenster haben atypische Zuschnitte, die eine Bebauung innerhalb des Baufensters erschweren. Auf diesem asymmetrisch geschnittenen Grundstück muss ein funktionaler und moderner Gebäudekomplex mit insgesamt drei unterschiedlichen Funktionseinheiten so untergebracht werden, dass die einzelnen Funktionseinheiten zwar voneinander getrennt aber dennoch sinnvoll miteinander verbunden sind. Drei unterschiedliche Raumkonzepte von sehr unterschiedlichen Nutzern werden zu einem gemeinsamen Raumkonzept zusammengefügt, so dass später im Betrieb ein funktionierendes Miteinander aller Nutzer möglich ist.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze ist nachvollziehbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Durch die Überschreitung des Baufensters vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche nicht. Das westliche Baufenster hat eine überbaubare Grundstücksfläche von 1.700 m<sup>2</sup>, der Neubau eine Grundfläche von 1.360 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Vollgeschosse, sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden nicht überschritten. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-44-00 „Südtangente / Kurfürstenstraße“ zur Überschreitung der Baugrenze um insgesamt 215 m<sup>2</sup> 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: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Lageplan Baugrenzen, Ansichten und Schnitte