



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Wilhelm-Busch-Straße Bauanfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Wittlich Wilhelm-Busch-Straße, Gemarkung Lüxem, Flur 12, Flurstücke 123/1, 123/2, 122/4 und 122/11	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	2/V0049/2020
	Vorlagennummer:	2020/175
	Datum:	15.05.2020
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.f	Bau- und Verkehrsausschuss	26.05.2020	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB zum Neubau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses in der Wilhelm-Busch-Straße.

Bei dem geplanten Vorhaben sollen die Parzellen 123/2, 122/4, 122/11 und eine Teilfläche der Parzelle 123/1 zu einem Baugrundstück mit ca. 540 m² zusammengefasst werden.

Das Vorhaben liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WL-01-00 „Wenigenberg“ aus dem Jahre 1968, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein allgemeines Wohngebiet aus. Für den Bereich des Vorhabens setzt der Bebauungsplan keine überbaubare Fläche fest.

Der überwiegende Teil des Vorhabens (Parzellen 123/2, 122/4 und 122/11) liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und auch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und somit im Außenbereich der Stadt Wittlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass das Bauvorhaben dem Flächennutzungsplan entspricht. Ein unwirtschaftlicher Aufwand für Straßen und Anlagen der Ver- und Entsorgung verursacht das Bauvorhaben nicht, da das Vorhaben an einer bereits erschlossenen Straße einschließlich vorhandener Ver- und Entsorgung liegt. Das Vorhaben liegt im unmittelbaren Bebauungszusammenhang der bestehenden Ortslage, sodass die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist. Für die vorgenannten und die weiteren in § 35 Abs. 3 BauGB genannten Punkte liegt keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor. Die Erschließung ist gesichert.

Die umgebende Bebauung liegt innerhalb des o.g. Bebauungsplanes. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wilhelm-Busch-Straße (Nordwesten) ist sie geprägt durch eine eingeschossige Wohnbebauung. Die nordöstlich gelegenen Grundstücke in der Straße „Zum Wenigenberg“ sind überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Da derzeit seitens der Stadt Wittlich keine zu vermarktenden Baugrundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung stehen, besteht hier die Möglichkeit mit verhältnismäßig geringem Aufwand ein neues Baugrundstück zu schaffen.

Das Vorhaben muss sich in die umgebende Bebauung einfügen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes WL-01-00 „Wenigenberg“ geprägt ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen der Stadt Wittlich zum Neubau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses gemäß § 36 i. V. m. § 35 Abs. 2 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 Flächennutzungsplan, Auszug B-Plan, Lagepläne, Fotos