



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Koblenzer Straße Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten in Wittlich, Koblenzer Straße, Gemarkung Wittlich, Flur 5, Flurstück 277/2	Fachbereich: Fachbereich II
	Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: 2/V0116/2020 Vorlagennummer: 2020/257 Datum: 17.08.2020 Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.g	Bau- und Verkehrsausschuss	25.08.2020	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-34-00 „Koblenzer Straße / Hahnerweg“ wird erteilt:

- 1. zur Überschreitung der Drempelhöhe von 0,5 m um 0,785 m auf 1,285 m (entspricht einer Traufhöhe von 6,985 m).**
- 2. zur Überschreitung der Drempelhöhe im Bereich des Treppenhauses von 0,5 m um 2,705 m auf 3,205 m.**

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten. Das derzeit noch auf dem Grundstück bestehende Wohngebäude und ein Teil der Nebenanlagen soll abgerissen werden.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-34-00 „Koblenzer Straße / Hahnerweg“ aus dem Jahre 1989, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein reines Wohngebiet (WR) fest. Weiterhin sind festgesetzt zwei Vollgeschosse, geneigte Dächer (Dachneigung 25°-45°), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Der Antragsteller beabsichtigt die festgesetzte Drempelhöhe von 0,50 m um 0,785 m auf 1,285 m zu überschreiten. Ferner soll im Bereich des Treppenhauses die Drempelhöhe auf 3,205 m erhöht werden. Die Überschreitung begründet er damit, dass im Zuge der stetig steigenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Wohnhäuser zur Realisierung von nachhaltigen und ökologischen Gebäuden, die Anforderungen an die einzelnen Bauteile so hoch sind, dass im Vergleich zum Stand 1989 deutlich größere Querschnitte und Dachaufbauten erforderlich sind. Auch die Anpassung der Lastannahmen zur Bemessung von Tragwerken bewirken größere Querschnitte.

In den 1980er Jahren waren in der Bauleitplanung die Festsetzung von Drempelhöhen vorherrschend. Heute, insbesondere nach der Einführung der EnEV, verzichtet man auf die Festsetzung von Drempelhöhen, da dieses aus architektonischen und energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäß ist. In den neueren B-Plänen sind heute bei zweigeschossiger Bauweise und einer Firsthöhe von 11,00 m Traufhöhen von 6,50 m bzw. bei dem aktuell vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan WD-05-00 „In der Spitz“ sogar 7,00 m festgesetzt. Diese Höhen ermöglichen eine architektonisch und energetisch optimale Bauweise bei besserer Ausnutzung des Dachgeschosses. In den Geltungsbereichen verschiedener Bebauungspläne der Stadt Wittlich mit vergleichbaren Festsetzungen wurde in den letzten Jahren entsprechenden Anträgen zur Abweichung von der festgesetzten Drempelhöhe zugestimmt (siehe Vorlage 2019/002).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe von 11,00 m wird, trotz der Überschreitung der Drempelhöhe, eingehalten. Die Dachneigung entspricht ebenfalls der Festsetzung im Bebauungsplan.

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Es handelt sich lediglich um eine Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der

Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Stadt Wittlich gem. § 69 i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-34-00 „Koblenzer Straße / Hahnerweg“ zu erteilen:

1. zur Überschreitung der Drenpelhöhe von 0,5 m um 0,785 m auf 1,285 m (entspricht einer Traufhöhe von 6,985 m).
2. zur Überschreitung der Drenpelhöhe im Bereich des Treppenhauses von 0,5 m um 2,705 m auf 3,205 m.

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, Schnitt, Ansichten