



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauanfrage Trierer Landstraße</b> <b>Bauanfrage zum Neubau von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 8 Wohneinheiten und Tiefgarage in Wittlich, Trierer Landstraße, Flur 19, Flurstück 141/53</b>	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0158/2020.ju
	Vorlagennummer:	2020/351
	Datum:	19.10.2020
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.c	Bau- und Verkehrsausschuss	27.10.2020	öffentlich	beschließend

### **Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau von 2 Wohnhäusern mit je 4 Wohneinheiten und einer Tiefgarage wird erteilt.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von 2 Wohnhäusern mit je 4 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

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

Das Vorhabengrundstück war bereits Bestandteil einer Bauanfrage im Jahre 2013 über die der Bau- und Verkehrsausschuss am 07.11.2013 beraten und das Einvernehmen erteilt hat (siehe Vorlage Nr. 2013/426). Die Bauanfrage belief sich seinerzeit auf die heutigen Flurstücke 141/50, 141/51, 141/54 und das Vorhabengrundstück 141/53 zwischen der Brunostraße und der Trierer Landstraße. Das Einvernehmen für 4 Mehrfamilienhäuser wurde erteilt.

Inzwischen wurden 3 Mehrfamilienhäuser in der Brunostraße realisiert. Das derzeit noch unbebaute Vorhabengrundstück soll nun mit 2 Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohneinheiten bebaut werden. Durch die bestehende Bebauung ergibt sich auf der südöstlichen Seite der Trierer Landstraße eine faktische Baugrenze mit einem Abstand von ca. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Das geplante straßenseitige Gebäude soll einen Abstand von ca. 5,05 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Das hintere Gebäude ist in dem stark hängigen Gelände mit einem Abstand von 6 m hinter dem vorderen Gebäude angeordnet. Die Erschließung für beide Gebäude ist von der Trierer Landstraße aus geplant. Das Untergeschoss soll über eine Tiefgarage verfügen, die beiden Gebäuden dient. Im hinteren Teil des darüberliegenden Erdgeschosses sollen die Infrastruktur- und Kellerräume für beide Gebäude angeordnet werden. Auf dieser Ebene befinden sich zur Trierer Landstraße hin zwei Wohneinheiten. Über diesen beiden Wohneinheiten sind zwei weitere Wohneinheiten im 1. Obergeschoss des straßenseitigen Gebäudes geplant. Im hinteren Gebäude befinden sich auf der Ebene „1. Obergeschoss“ zwei Wohneinheiten sowie zwei weitere Wohneinheiten im 2. Obergeschoss. Insgesamt entstehen 8 Wohneinheiten auf dem Vorhabengrundstück. Die Oberkante Attika des straßenseitigen Gebäudes liegt ca. 30 cm unter dem First des nördlichen Nachbargebäudes (Trierer Landstraße 113). Das hintere Gebäude überragt das straßenseitige Gebäude um ca. 3,25 m. Im Übrigen ist die nähere Umgebung von 1- bis 3-geschossiger Bebauung geprägt, sowie einer Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Gärtnerei der Justizvollzugsanstalt sowie ein Gewerbebetrieb.

Die bestehende Grünfläche unterhalb der Flurstücke 141/50 und 141/51 soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden, der bestehende Baum- und Strauchbestand soll soweit als möglich erhalten werden. Die erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen sollen im Rahmen dieser Bauanfrage mit

der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich abgeklärt und Bestandteil des Bauvorbescheides werden. Der Baumbestand der Allee entlang der Trierer Landstraße wird von dem Bauvorhaben nicht tangiert.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau von 2 Wohnhäusern mit je 4 Wohneinheiten und einer Tiefgarage 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: Lageplan, Straßenansicht, Systemschnitt, Lagepläne mit Geschossen, Fotos