



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Am kleinen Rotenberg Bauanfrage zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten in Wittlich, Am kleinen Rotenberg, Flur 19, Flurstück 123/73	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0178/2020.ju
	Vorlagennummer:	2020/118
	Datum:	24.11.2020
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
8.h	Bau- und Verkehrsausschuss	08.12.2020	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-114-00 „Klausener Weg“ zur Überschreitung der Baugrenzen und zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,11 auf 0,41 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird erteilt unter der Maßgabe, dass die maximal zulässige Grundfläche von 812 m² auf dem Flurstück nicht überschritten wird.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau einer Wohnanlage, bestehend aus 3 Gebäuden mit insgesamt 9 Wohneinheiten. 2015 hat der Bau- und Verkehrsausschuss bereits sein Einvernehmen zur Bauvoranfrage für das identische Bauvorhaben erteilt (siehe Vorlage Nr. 2015/331). Der daraufhin von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich am 25.11.2015 erteilte Bauvorbescheid ist zwischenzeitlich abgelaufen, daher ist eine erneute Beratung und Beschlussfassung der aktuell eingereichten Bauunterlagen im Bau- und Verkehrsausschuss erforderlich.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-114-00 „Klausener Weg“ aus dem Jahre 2006. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens zwei unterschiedliche Nutzungsschablonen aus, die jeweils durch überbaubare und nicht überbaubare Flächen gegliedert sind. Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sowie max. 2 Vollgeschosse, nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosflächenzahl von 0,6. Im südöstlichen Bereich des Grundstückes ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt sowie max. 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6, die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 0,8 überschritten werden darf, und eine Geschosflächenzahl von 1,2. Bei beiden Nutzungsschablonen sind Flachdächer zulässig. Im Mischgebiet (MI) sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses i. V. m. Flachdächern auch Staffelgeschosse zulässig.

Es ist beabsichtigt eine Wohnanlage, bestehend aus 3 Gebäuden, zu errichten. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sollen zwei 2-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit je zwei Wohneinheiten entstehen. Im Bereich des Mischgebietes soll ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten errichtet werden, wobei sich die Wohnungen über 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) verteilen. Die Erschließung aller drei Gebäude erfolgt über die Straße „Zum kleinen Rotenberg“. Alle Gebäude erhalten ein Flachdach.

Die geplante Bebauung führt allerdings zu nachfolgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Errichtung von drei Wohngebäuden teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes „Klausener Weg“.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des allgemeinen Wohngebietes von 0,3 auf 0,41.

Die v. g. Abweichungen werden von der Antragstellerin wie folgt begründet:

„Das Grundstück wird durch den Bebauungsplan in zwei unterschiedliche Nutzungseinheiten WA (Allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) gegliedert. Die unterschiedlichen Einheiten wurden bei der Planung ebenso berücksichtigt wie alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Trotz aller

Bemühungen alle Parameter des Bebauungsplanes einzuhalten, konnten die Baugrenzen/Bauflächen nicht eingehalten werden. Das liegt im Bereich des WA-Gebietes auch an dem einzuhaltenden Abstand von min. 5 m (Brandüberschlagsweg) zwischen den Gebäuden. Im MI-Gebiet liegt die Überschreitung der Baugrenzen an dem recht ungünstigen Zuschnitt des Baufensters.“ Die festgesetzte überbaubare Fläche und die Fläche der geplanten Häuser wurden berechnet. „Dabei ergibt sich eine ausreichende Übereinstimmung. Die überbaubare Fläche ist größer als die Grundfläche der drei Gebäude. Der Wert für die GRZ wird bei der WA-Nutzung um 0,114 überschritten. Im Gegenzug wird der GRZ-Wert bei der MI-Nutzung inkl. zulässiger Überschreitung nach BauNVO um 0,19 unterschritten. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten“.

Die Begründung der Antragstellerin ist nachvollziehbar. Es trifft zu, dass die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sich gegenüber der geplanten Bebauung nicht vergrößern. Die für die Bebauung zur Verfügung stehenden überbaubaren Flächen im WA- und MI-Gebiet (Baufenster) beträgt insgesamt 576 m². Die bebaute Fläche der geplanten 3 Wohngebäude ist mit 474 m² berechnet, so dass die zulässige überbaubare Fläche nicht überschritten wird.

Auch die zulässige Grundfläche von 812 m², wird in der Addition der beantragten Grundflächen für das allgemeine Wohngebiet (WA) 413 m² und das Mischgebiet (MI) 390 m², mit insgesamt 803 m² eingehalten. Betrachtet man die Grundstücksteilflächen des WA-Gebietes und des MI-Gebietes jedoch gesondert, liegt eine Überschreitung der zulässigen GRZ für das WA-Gebiet von 0,3 um 0,11 auf 0,41 vor. Die berechnete GRZ für das MI-Gebiet beträgt 0,61, so dass hier eine deutliche Unterschreitung des zulässigen Wertes von 0,8 vorliegt.

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

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-114-00 „Klausener Weg“ zur Überschreitung der Baugrenzen und zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,11 auf 0,41 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zu erteilen unter der Maßgabe, dass die maximal zulässige Grundfläche von 812 m² auf dem Flurstück nicht überschritten wird.

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, Lagepläne, Ansichten