Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen **Bauantrag Gartenweg / Im Hof** **Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern im Gartenweg / Im Hof in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 3, Flurstück 1812/27 und 36/1**	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: II.5211.A0098/2021.ju Vorlagennummer: 2021/184 Datum: 17.08.2021 Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Ortsbeirat Wengerohr	25.08.2021	öffentlich	zur Kenntnis
7.a	Bau- und Verkehrsausschuss	31.08.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten wird erteilt unter der Voraussetzung das die Erschließung (verkehrsmäßige Erschließung sowie die Ver-/Entsorgung) bis spätestens zur Fertigstellung der baulichen Anlagen benutzbar ist.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten auf einem bisher landwirtschaftlich genutzten Gelände. Für das Vorhabengrundstück stellte die Antragstellerin bereits 2018 eine Bauanfrage, die dem Bau- und Verkehrsausschuss am 08.08.2018 zur Beratung und Beschlussfassung vorlag (Vorlage Nr. 2018/203). Ein entsprechender Bauvorbescheid wurde von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich erteilt. Seinerzeit handelte es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und um 3 Reihenhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten, mit je 2 Vollgeschossen zzgl. ausgebauten Dachgeschossen, Gebäudehöhe von 11,00 m und einer überbauten Grundfläche (nur Hauptgebäude) von insgesamt ca. 523 m².

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

Die Antragstellerin beantragt ein Mehrfamilienhaus MFH-1 mit 9 Wohneinheiten das vom Gartenweg erschlossen wird. Das ebenfalls beantragte Mehrfamilienhaus MFH-2 mit 6 Wohneinheiten soll über die Straße „Im Hof“ erschlossen werden.
Die Grundfläche beider Hauptgebäude beträgt zusammen ca. 522 m².
Beide Gebäude sind 3-geschossig inklusive ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach). Die Rahmenplanung „Entwicklung Altdorf Wengerohr“ hält als städtebauliches Ziel zwei Vollgeschosse + Satteldach fest.
Die Antragstellerin begründet die Abweichung von der Rahmenplanung „Entwicklung Altdorf Wengerohr“ wie folgt:
„(…) die Mehrfamilienhäuser sollen sich in die Umgebungsbebauung einfügen. … Durch die Gauben, die die Dachfläche auflockern und die Belichtung sowie die Barrierefreiheit gewährleisten soll, wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Diese Überschreitung ist jedoch nur minimal. Die Drempelhöhe mit 1,24 m ist eine ganz normale gängige Höhe bei Einfamilienhäusern und die Dachneigung von 35 Grad greift auch die Neigung der meisten Häuser im Umkreis auf. Wir haben auch die Fassade so gegliedert, dass die Häuser wie Reihenhäuser wirken und ein aufgelockertes Bild entsteht. (...)“

Das Dachgeschoss wird zum Vollgeschoss, wenn drei Viertel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m hat. Beim MFH-1 wird diese Grundfläche um ca. 22 m² (10%) überschritten, beim MFH-2 um ca. 13 m² (8 %), wodurch bei beiden Gebäuden die Dachgeschosse Vollgeschosse sind.
Die Firsthöhe des MFH-1 liegt bei 11,52 m, die Traufhöhe bei 7,15 m. Bei dem MFH-2 beträgt die Firsthöhe 10,91 m und die Traufhöhe ebenfalls 7,15 m. Die Fristhöhen der umliegenden Wohn- und Nebengebäude liegen zwischen 7,76 m und 10,06 m, die Traufhöhen zwischen 3,15 m und 6,54 m.
Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Wohngebäude sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude. Die für die Neubauten gewählte Dachform greift die in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Dachform des Satteldaches auf, was der Zielsetzung in der Rahmenplanung „Entwicklung Altdorf Wengerohr“ entspricht.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Die beantragten Trauf- und Firsthöhen sowie die sich daraus ergebende Geschossigkeit sind aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar.
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. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke kann sowohl die leitungsgebundene, als auch die verkehrliche Erschließung bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens sichergestellt sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.
Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten zu erteilen unter der Voraussetzung das die Erschließung (verkehrsmäßige Erschließung sowie die Ver-/Entsorgung) bis spätestens zur Fertigstellung der baulichen Anlagen benutzbar ist.

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, Ansichten, Schnitte, Perspektiven