



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Unterer Sehlemet Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten und Tiefgarage, Unterer Sehlemet, Gemarkung Wittlich, Flur 7, Flurstück 375/1	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0138/2021
	Vorlagennummer:	2021/288
	Datum:	09.09.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.e	Bau- und Verkehrsausschuss	21.09.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten und Tiefgarage wird versagt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten und 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.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Aufgrund der weiteren dort vorhandenen Nutzungen, wie einer Arztpraxis, einer Apotheke, verschiedenen Büronutzungen und einem Verwaltungsgebäude ist das Gebiet mit einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO vergleichbar.

Das bestehende Gebäude (Büro- und Wohnnutzung) mit einer Grundfläche von ca. 386 m² soll zugunsten des Neubaus abgebrochen werden. Der Neubau mit einer Grundfläche von ca. 843 m² hat ein Untergeschoss mit Tiefgarage, zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Flachdach. Auf dem Grundstück sind 32 PKW-Stellplätze vorgesehen, wovon sich 26 Stellplätze in der Tiefgarage befinden sollen. Bei einer Grundstücksgröße von 2.040 m² würden ca. 41 % überbaut werden, bisher waren ca. 19 % überbaut.

Das Gebäude weicht hinsichtlich seiner Grundfläche die überbaut werden soll erheblich von den Gebäuden in der näheren Umgebung ab. Die überwiegend vorhandenen Ein- und Mehrfamilienhäuser haben Grundflächen von durchschnittlich ca. 130 m². Lediglich das Bestandsgebäude selbst weicht mit einer Grundfläche von ca. 386 m² von dieser Größenordnung ab, sowie das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Verwaltungsgebäude mit einer Grundfläche von ca. 728 m².

Die Referenzobjekte in der näheren Umgebung geben den Rahmen vor. Hierbei ist auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschoszahl, Höhe und bei offener Bebauung auf das Verhältnis zur Freifläche abzustellen, also die Maße die wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Gebäude prägen ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren, sondern erzielen ihre optische maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild.

Das Vorhaben überschreitet den durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen wesentlich und eignet sich dadurch bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen. Ferner werden bodenrechtliche Spannungen aufgrund der Vorbildwirkung des Bauvorhabens begründet. Die Grundstücke in der näheren Umgebung haben relativ große Flächen, die bisher mit Gebäuden mit relativ kleinen

Grundflächen bebaut sind. Dort könnten ähnliche Vorhaben wie das angefragte Bauvorhaben realisiert werden.

Die vorhandene Bebauung bestimmt den Gebietscharakter und gibt als Planersatz auch den Maßstab für den Umfang der neuen baulichen Nutzung vor. Bei Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB dürfen keine planerischen Entscheidungen getroffen werden, die Einfluss auf künftige Entwicklungen nehmen. Dies ist nur mit Mitteln der Bauleitplanung möglich.

Das Vorhaben ist im Bereich der näheren Umgebung ohne Beispiel, es fügt sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht ein und ist somit städtebaulich nicht vertretbar.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten und Tiefgarage zu versagen.

Die Verwaltung ist offen für eine Bebauung des Vorhabengrundstückes und begrüßt die Intentionen der Antragstellerin das Grundstück in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen zu überbauen. Für die Erteilung einer Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Hierzu bedarf es weiterer Abstimmungsgespräche zwischen Antragstellerin, Architekten und den Verwaltungen.

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, System-Grundrisse und -Schnitt, Höhenentwicklung, Fotos