



**Bauanträge und -anfragen**  
**Bauantrag Rosenweg**  
**Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses**  
**mit 10 Wohneinheiten in Wittlich, Rosenweg, Gemar-**  
**kung Wittlich, Flur 26, Flurstück 667/12**

Fachbereich: Fachbereich II  
Sachbearbeitung: Junk, Andrea  
Aktenzeichen: II.5211.A0113/2021  
Vorlagennummer: 2021/196  
Datum: 01.06.2021  
Berichterstattung:

| TOP | Gremium (Beratungsfolge):  | Termin:    | Topstatus  | Beratung |
|-----|----------------------------|------------|------------|----------|
| 6.e | Bau- und Verkehrsausschuss | 15.06.2021 | öffentlich | vertagt  |

### ***Beschlussvorschlag:***

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten wird erteilt.**

### ***Begründung/Problembeschreibung:***

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten.

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 auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus mit seinen Nebengebäuden befindet sich im Abbruch, lediglich bestehen bleibt ein unterirdischer Keller im hinteren Grundstücksteil. Im Bereich des ehemaligen Wohnhauses und der Nebengebäude soll ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten entstehen. Bei dem Neubau handelt es sich um 3 Vollgeschosse, wobei das dritte Geschoss als Staffagesgeschoss beantragt ist und an drei Seiten von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringt. Der First des Neubaus hat eine Höhe von 10,67 m und liegt damit 0,78 m unter dem First des ehemaligen Wohnhauses (11,45 m). Wie vom Antragsteller dargestellt liegen die Firsthöhen der umliegenden Wohngebäude zwischen 10,955 m und 13,935 m. In der näheren Umgebung des Vorhabens befinden sich ein- bis zwei-, vereinzelt dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ihren Nebengebäuden. Das Wohngebäude auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück ist ein 2-geschossiges Gebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss (Firsthöhe 10,955 m), ebenso das Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Firsthöhe 13,935 m).

Die durch Gebäude überbaute Grundfläche des Vorhabensgrundstückes vergrößert sich durch den Neubau von ca. 326 m<sup>2</sup> um ca. 108 m<sup>2</sup> auf ca. 434 m<sup>2</sup>, was einer Bebauung von ca. 30 % des Grundstückes entspricht. Die Grundstücke in der näheren Umgebung sind mit den Hauptgebäuden zwischen 18 % und 36 % bebaut. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

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. Das beantragte Vorhaben trägt dem städtebaulichen Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung. Die vorgesehene Nachverdichtung setzt die in § 1a Abs. 2 BauGB normierte Bodenschutzklausel, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden regelt, um. 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 eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten 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: Lagepläne, Ansichten, Schnitte, Höhenentwicklung, Visualisierung, Fotos