



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Trierer Landstraße Bauantrag zum Neubau von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 8 Wohneinheiten und Tiefgarage in Wittlich, Trierer Landstraße, Flur 19, Flurstück 141/53	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0112/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/242
	Datum:	17.08.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.b	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 2 Wohnhäusern mit insgesamt 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Neubau von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 8 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.

Dem Bau- und Verkehrsausschuss lag bereits am 27.10.2020 eine Bauanfrage zu dem Bauvorhaben zur Beratung und Beschlussfassung vor (siehe Vorlage Nr. 2020/351). Der Bau- und Verkehrsausschuss erteilte das Einvernehmen der Stadt Wittlich zu dem Vorhaben und die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich einen entsprechenden Bauvorbescheid.

Seinerzeit angefragt waren 2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohneinheiten, die über die unteren, größtenteils im Erdreich liegenden Geschosse u. a. mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden waren. Oberirdisch wurde der Eindruck erweckt, dass es sich um zwei Gebäude handelt.

Im Bauantrag wurde nun die Planung konkretisiert. Die beiden sichtbaren, über dem Erdreich liegenden Gebäudeteile mit je 4 Wohneinheiten sollen nun durch ein gemeinsames Treppenhaus im vorderen Gebäudetrakt erschlossen und durch einen ca. 2,30 m breiten oberirdischen Verbindungsgang verbunden werden. Die Oberkante Attika des Verbindungsganges ist ca. 50 cm niedriger als der dahinterliegende Gebäudetrakt. Die Seitenansichten des Verbindungsganges sind bis auf die Decke und das Flachdach komplett verglast, so dass die Massivität des Verbindungsganges auf ein notwendiges Minimum reduziert wird. Gegenüber der Bauanfrage hat sich die Gebäudehöhe um jeweils 50 cm reduziert. Die Oberkante Attika des straßenseitigen Gebäudes liegt somit ca. 80 cm unter dem First des nördlichen Nachbargebäudes (Trierer Landstraße 113). Das hintere Gebäude überragt das straßenseitige Gebäude um ca. 3,25 m. Die Erschließung des gesamten Gebäudes erfolgt von der Trierer Landstraße aus. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage geplant, die über die maximal notwendigen Stellplätze verfügt.

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 werden im Rahmen dieses Bauantrages mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich abgeklärt und Bestandteil der Baugenehmigung. 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 insgesamt 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu erteilen.

Die Antragstellerin und der Entwurfsverfasser haben das Einverständnis zur Veröffentlichung der in der Anlage beigefügten Zeichnungen einschließlich der Grundrisse erteilt.

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, Schnitt, Grundriss, Fotos