



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Nikolausstraße Bauanfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten in Wittlich, Nikolausstraße, Gemarkung Wengerohr, Flur 10, Flurstück 118	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0049/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/103
	Datum:	23.03.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.e	Bau- und Verkehrsausschuss	13.04.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-02-00 „Wengerohr II“ zur Unterschreitung des straßenseitigen Baulinie – gem. Variante 2 und 3 – um 2 m wird erteilt.

Ergänzend zu den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes wird das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB für eine maximale Bebauungstiefe von 18,70 m – gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze – erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten. Der Neubau soll eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Dachneigung von 40-45° ausgeführt werden.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-02-00 „Wengerohr II“ aus dem Jahre 1968, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Da der Bebauungsplan nicht die nach § 30 BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen enthält, handelt es sich vorliegend um keinen qualifizierten, sondern um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit der Konsequenz, dass ergänzend zu ihm § 34 BauGB anzuwenden ist. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Vollgeschoss, Frischrichtung parallel zur Straße, sowie eine Baulinie mit 3 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze fest. Weitere Festsetzungen (hintere Baugrenze, Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Wohneinheiten, Höhen o. ä.) trifft der Bebauungsplan nicht.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge muss je Wohneinheit 1-1,5 Stellplätze vorgehalten werden. Bei 4 Wohneinheiten sind somit mindestens 4 bis 6 Stellplätze vorzuhalten.

Bei Variante 1 beabsichtigt der Antragsteller 6 Stellplätze anzulegen, davon 2 neben dem Wohngebäude wobei der hintere Stellplatz ein sogenannter „gefangener“ Stellplatz wäre. In diesem Fall müssen der vordere und der hintere Stellplatz derselben Wohnung zugeordnet sein. Vier weitere Stellplätze sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich angelegt werden. Im Hinterland der benachbarten Grundstücke befinden sich Gärten und untergeordnete Hilfsgebäude wie Gartenhäuser sowie eine öffentliche Grünfläche. Stellplätze und somit ein An- und Abfahrtsverkehr sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht vorhanden. Durch die Anordnung von Stellplätzen würden die privaten und öffentlichen Ruhe- und Erholungsbereiche gestört.

Die Stellplätze bei Variante 1 fügen sich aufgrund ihrer räumlichen Lage innerhalb der Umgebungsbebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bei Variante 2 und 3 sollen je 4 Stellplätze vor dem Gebäude angeordnet werden, dadurch würde die straßenseitige Fassade des Vorhabens um 2 m von der mit 3 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzten Baulinie abrücken. Bei Variante 2 allerdings nur im Bereich des Erdgeschosses. Bei beiden Varianten könnten noch je 2 gefangene Stellplätze hinter den jeweils äußeren Stellplätzen, rechts und links neben dem Gebäude entstehen. So dass auch hier pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze angelegt werden könnten. Durch die Anordnung der Stellplätze im vorderen

Grundstücksbereich, geht von diesen keine unzumutbare Belästigung für die benachbarten Grundstücke aus, so dass das Gebot der Rücksichtnahme hier nicht verletzt wird.
Die Abweichung von der Baulinie ist bauplanungsrechtlich vertretbar. Bereits in der Vergangenheit wurden hier entsprechende Abweichungen genehmigt (siehe Auszug Bebauungsplan, Nikolausstraße 6 und 8).

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist zudem keine Baugrenze festgesetzt, so dass sich der Antragsteller mit der Gebäudetiefe an der fiktiven Bebauungstiefe der näheren Umgebung orientiert. Als Bebauungstiefe nimmt er die Flucht zwischen der Bebauungstiefe (Hauptanlagen) der Nikolausstraße 1 und der Brunnenstraße 6 an (siehe Lageplan M1:1000). Die hintere Gebäudeflucht hätte damit einen Abstand von ca. 18,70 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Eine Bebauungstiefe von maximal 18,70 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist bauplanungsrechtlich vertretbar.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Die angefragte Unterschreitung der Baulinie um 2 m (Variante 2 und 3) sowie eine Bebauungstiefe von max. 18,70 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind städtebaulich vertretbar. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Abweichung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-02-00 „Wengerohr II“ zur Unterschreitung der straßenseitigen Baulinie – gem. Variante 2 und 3 – um 2 m zu erteilen sowie ergänzend zu den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB für eine maximale Bebauungstiefe von 18,70 m – gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze – 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: Auszug Bebauungsplan, Lageplan M 1:1000, Lagepläne Variante 1 und 3, Perspektiven Varianten 1 bis 3, Fotos Umgebungsbebauung