

Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Arnold-Janssen-Straße Bauanfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 11 Wohneinheiten und Gewerbe in Wittlich, Arnold-Janssen-Straße, Gemarkung Dorf, Flur 6, Flurstück 7/139	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0088/2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/150
	Datum:	27.04.2021
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.h	Bau- und Verkehrsausschuss	11.05.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-20-00 „St. Paul 2. Bauabschnitt“ zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um max. 3,00 m (ca. 18 m²) wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 11 Wohneinheiten und zusätzlichen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-20-00 „St. Paul 2. Bauabschnitt“ aus dem Jahre 2013. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Vorhabens ein Mischgebiet (MI) aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Ferner setzt der Bebauungsplan drei Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest.

Die Antragstellerin beabsichtigen die nordöstliche Baugrenze um max. 3 m auf einer Länge von ca. 12 m (18 m²) zu überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenze resultiert aus der Aufteilung des ursprünglichen Flurstücks in zwei etwa gleichgroße Baugrundstücke sowie der damit verbundenen Verlegung des Geh- und Radfahrrechtes, welches mittig über das Flurstück verläuft. Die Baugrenzen haben zuvor das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Radfahrrecht definiert, dieses wird nun begründet und verläuft über ein eigenständiges Flurstück, das als Fußweg ausgewiesen wird. Durch die Verlegung des Geh- und Radfahrrechtes bleibt die Anbindung des nordwestlich gelegenen Sondergebietes „generationenübergreifendes Wohnen“ an den östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden zentralen Spielplatz – und damit eine der Hauptfußwegachsen des Baugebietes – bestehen.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar, die überbaubare Fläche vergrößert sich dadurch nicht. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-20-00 „St. Paul 2. Bauabschnitt“ zur Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um max. 3,00 m (ca. 18 m²) zu erteilen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

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, Übersichtsplan Parzellierung, Ansicht