



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Rosenweg Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten in Wittlich, Rosenweg, Gemarkung Wittlich, Flur 26, Flurstück 667/12	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: II.5211.A0113/2021 Vorlagennummer: 2021/196-1 Datum: 25.06.2021 Berichterstattung:
--	---

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.a	Bau- und Verkehrsausschuss	06.07.2021	öffentlich	beschließend

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:

Über den vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten hat der Bau- und Verkehrsausschuss bereits in seiner Sitzung am 15.06.2021 beraten. Der Ausschuss vertagte die Beschlussfassung aufgrund kurzfristig nachgereichter, das Bauvorhaben weiter erläutern-der Unterlagen auf den 06.07.2021. Dem Antragsteller wurde vom Ausschuss nahegelegt, in Anbetracht der Diskussion in der Sitzung am 15.06.2021 und den Bedenken der Nachbarschaft, das beantragte Vorhaben zu überarbeiten und zu modifizieren.

Der Antragsteller hat sein Bauvorhaben überarbeitet und die Wohnfläche um mehr als 50 m² reduziert. Die Aussenwände des Staffelgeschosses rücken nunmehr allseitig von den Aussenwänden des darunterliegenden Geschosses zurück. Durch die Planänderungen ist das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss mehr. Die Zahl der Vollgeschosse reduziert sich von drei auf zwei Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe wurde von 10,67 m auf 10,18 m reduziert und liegt damit 1,27 m unter dem First des ehemaligen Wohnhauses (11,45 m) und auch unter den Firsthöhen der umliegenden Wohngebäude (10,955 m bis 13,935 m). Zudem wurde das mittig im Gebäudekörper liegende Treppenhaus, durch das alle Wohnungen erschlossen werden, soweit eingerückt, dass sich der Baukörper optisch deutlicher in zwei Gebäudeteile gliedert. Auf der Nordseite springt die Fassade im Bereich des Laubenganges über die komplette Gebäudehöhe um 1,75 m und im Bereich des Treppenhauses um weitere 0,95 m zurück. Auf der Südseite rücken das Erd- und Obergeschoss um 0,75 m und im Bereich des Staffelgeschosses um 3,50 m von dem übrigen Baukörper zurück. Dieses „Zurücktreten“ wird durch die 1,50 m tiefen Balkone auf der Südseite noch verstärkt. Die Grundfläche des Gebäudes wurde geringfügig auf ca. 430 m² reduziert. Die Zahl der Wohneinheiten (10) wurde beibehalten.

Zur Veranschaulichung des Bauvorhabens bzw. zur Gegenüberstellung Alt-/Neubau hat der Antragsteller im Lageplan und in verschiedenen Perspektiven den Neubau mit den ehemaligen, mittlerweile abgebrochenen Bestandsgebäuden hinterlegt, sowie die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung dargestellt.

Die umgebende Bebauung des Vorhabens ist geprägt von Wohnbebauung und auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück von einem größeren Handwerksbetrieb für Bedachungen. Es kann dahingestellt bleiben, ob es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet oder ein Mischgebiet handelt, da Wohngebäude, egal ob Ein- oder Mehrfamilienhäuser, in einem allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind. Gemäß der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte stellt die Zahl der Wohneinheiten in einem Baugebiet kein im Rahmen des „Einfügens“ beachtliches Kriterium dar. Ein Baugebiet, dass von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist, kann ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten aufnehmen, so dass auch das beantragte Vorhaben gebietsverträglich und zulässig ist.

Hinsichtlich der Kubatur und der Massivität hebt sich das Vorhaben zwar von der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen Bebauung ab, jedoch wird dadurch nicht das Rücksichtnahmegebot verletzt, da von dem Vorhaben keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ausgehen. Das

Vorhaben hat auch keine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung und die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die städtebaulich erwünschte (Nach-)Verdichtung bringt es zwangsläufig mit sich, dass die Baugrundstücke umfangreicher als in der Vergangenheit üblich genutzt werden dürfen, dies stellt ebenfalls keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar.

Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden. Die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung gibt als Richtzahl für Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Mehrfamilienhäusern 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohneinheit an. Üblicherweise wird mit dem Mittelwert (1,25 Stellplätze je Wohneinheit) gerechnet. Im vorliegenden Fall wären 12,5 Stellplätze erforderlich. Beantragt wurden insgesamt 16 Stellplätze, also ein Stellplatz mehr als die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung maximal fordert. Die Stellplätze sind so angeordnet, dass sie die Ruhebereiche der angrenzenden Wohnbebauung nicht stören.

Aus der Vorlage 2021/196 vom 15.06.2021:

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 Staffelgeschoss 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 Vorhabengrundstückes vergrößert sich durch den Neubau von ca. 326 m² um ca. 108 m² auf ca. 434 m², 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.

(....)

Ende der Vorlage 2021/196 vom 15.06.2021

Der Antragsteller hat durch die Überarbeitung des Bauvorhabens, insbesondere durch die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse, der Kubatur und der Wohnfläche die Anregungen aus der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 15.06.2021 und die Bedenken der Nachbarschaft in seine Planung aufgenommen.

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, Stellplatznachweis, Perspektiven, Ansichten und Schnitte, Fotos