



Bauanträge und -anfragen Bauantrag Wahlholzer Straße Bauantrag zum Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Wohneinheiten in Wittlich, Wahlholzer Straße, Gemarkung Wengerohr, Flur 3, Flurstück 222/7 und Flur 12, Flurstück 85	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.A0051.2021.ju
	Vorlagennummer:	2021/110
	Datum:	31.03.2021
Berichterstattung:		

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Wohneinheiten wird versagt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt den Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Wohneinheiten. Das bestehende Wohnhaus sowie die Nebengebäude sollen abgerissen werden.

Das Flurstück 85 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung“ aus dem Jahre 2009. Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich jedoch keine überbaubare Fläche aus.

Das Flurstück 222/7, auf dem der Neubau errichtet werden soll, liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich, Stadtteil Wengerohr. 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.

Beantragt ist ein 4-geschossiges Gebäude mit insgesamt 28 Wohneinheiten. Das Untergeschoss liegt straßenseitig ca. 2,00 m über dem Erdreich, so dass dort 5 Wohneinheiten untergebracht werden. Der hintere Bereich des Untergeschosses liegt im Erdreich, hier befinden sich die Abstell-, Wasch- und Technikräume. Das Erd- und 1. Obergeschoss sind Vollgeschosse, das Dachgeschoss soll als Staffelgeschoss mit einem Flachdach ausgeführt werden, ist allerdings kein Vollgeschoss.

Die nähere Umgebung des Vorhabens ist überwiegend geprägt durch 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen (Satteldächer).

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise fügt sich das geplante Vorhaben ein. Jedoch gibt es aus städtebaulicher Sicht Bedenken bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll. Wegen der generellen Anknüpfung der Regelung des § 34 BauGB an die faktischen Gegebenheiten sind insoweit entscheidend solche Gebäudeabmessungen, die nach außen für den Betrachter wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die Gebäude in der Umgebung leicht zueinander in Beziehung setzen lassen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Dies sind regelmäßig die flächenmäßigen Ausdehnungen, d.h. die absolute Grundfläche, die das Dachgeschoss umfassende Geschosszahl und die Höhe des Gebäudes (BVerwG vom 26.07.2006 – 4 B 55/06).

Aus städtebaulicher Sicht bestehen Bedenken bzgl. der Grundfläche des Neubaus. Das Gebäude überbaut die Grundstücksfläche des Flurstücks 222/7 zu ca. 56 %. Die Grundstücke in der näheren Umgebung sind überwiegend in einem weitaus geringeren Maße überbaut. Des Weiteren dürfen die 3,5 Geschosse des Neubaus, die über dem Gelände wahrnehmbar in Erscheinung treten, nicht außer Betracht gelassen werden, da in der näheren Umgebung überwiegend 2-geschossige Gebäude, teilweise mit Dachgeschoss, vorhanden sind. Insgesamt fügt sich das Vorhaben aufgrund seiner Massivität nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Antragsteller beantragt von den 42 erforderlichen Stellplätzen, 33 Stellplätze inkl. Zufahrt im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen. Diese Stellplätze inkl. ihrer Zufahrt grenzen an den Ruhebereich der östlich vorhandenen bzw. gemäß Bebauungsplan dort zulässigen Wohnbebauung. Im Hinterland der benachbarten Grundstücke befinden sich bzw. sind lediglich Gärten und untergeordnete Hilfsgebäude wie Gartenhäuser zulässig. Durch die geplanten Stellplätze inkl. ihrer Zufahrt und dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr würden die privaten Ruhe- und Erholungsbereiche der angrenzenden Nachbargrundstücke gestört. Die Stellplätze auf dem Flurstück fügen sich aufgrund ihrer räumlichen Lage innerhalb der Umgebungsbebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben Bedenken. Das Vorhaben hätte eine prägende Wirkung und würde durch die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll sowie der Anordnung der Stellplätze bodenrechtlich beachtliche bewältigungsbedürftige Spannungen hervorrufen. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Wohneinheiten zu versagen.

Grundsätzlich wird eine Bebauung an dieser Stelle begrüßt. Bei einer Überplanung des Grundstückes sollte jedoch auch die Rahmenplanung „Entwicklung Altdorf Wengerohr“ berücksichtigt werden.

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/Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Lageplan Stellplätze, Ansichten, Schnitte, Perspektiven, Fotos