



Bauanträge und -anfragen
Bauanfrage Schloßstraße
Bauanfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in
Wittlich, Schloßstraße, Gemarkung Wittlich, Flur 8,
Flurstück 889/15 und 3032/889

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.A0123/2021.ju
Vorlagennummer: 2021/224
Datum: 28.06.2021
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.f	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 Einfamilienhauses wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich.

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.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines seniorengerechten, barrierearmen Wohnhauses mit einer Wohneinheit hinter dem straßenseitigen bereits bestehenden zweigeschossigen Wohnhaus. Die nähere Umgebung ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen einem Mischgebiet zuzuordnen. Vorhanden sind neben der Wohnnutzung u. a. eine Moschee, Polizeiinspektion, Physiotherapiepraxis, Schüler-Nachhilfe, Taxiunternehmen, Büronutzungen, Verwaltungsgebäude. Die straßenseitige Bebauung ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig, auf der gegenüberliegenden Straßenseite sogar viergeschossig. Im hinteren Grundstücksbereich (zweite Baureihe) der straßenseitigen Bestandsgebäude der Schloßstraße befinden sich bereits nördlich gelegen eine Moschee sowie südlich gelegen verschiedene Wohn- und Nebengebäude. Der Neubau ordnet sich gegenüber dem Bestand unter. Von dem Bauvorhaben geht keine unzumutbare Belästigung aus, so dass das Gebot der Rücksichtnahme hier nicht verletzt wird. Die vorhandene Situation wird nicht in bauplanungsrechtlicher relevanter Weise verschlechtert, gestört oder belastet. Da die Grundstücke relativ groß sind, kommt es zu keiner erheblichen Verdichtung der Bebauung. Zudem weist der in den hinteren Grundstücksbereichen geltende Bebauungsplan W-27-00 „Ohling – Schweiz“ eine private Grünfläche aus, die von jeglicher Bebauung frei zu halten ist, so dass noch ausreichend Garten- und Freiflächenanteile auf dem Grundstück vorhanden bleiben. Die Vorbildwirkung für ähnliche Bauwünsche ist in diesem konkreten Fall räumlich begrenzt auf eine geringe Zahl von Grundstücken. Auf maximal drei weiteren Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft wäre die Bebauung der zweiten Baureihe möglich, vorausgesetzt dass diese Bauwünsche sich der vorgelagerten vorhandenen Bebauung ebenfalls unterordnen.

Für den Neubau und das Bestandsgebäude sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten.

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 eines Einfamilienhauses 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, Schnitt, Fotodokumentation