



Bauanträge und -anfragen

Bauanfrage Römerstraße

Bauanfrage für den Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern in Wittlich, Römerstraße, Flur 21, Flurstück 228/20

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Orth, Maureen
Aktenzeichen: II.5211.V0118/2022.or
Vorlagennummer: 2022/362
Datum: 31.10.2022
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
8.h	Bau- und Verkehrsausschuss	16.11.2022	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern inkl. Tiefgarage mit 8 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.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen sich in Bauweise, Höhe und Ausrichtung den bestehenden Nachbargebäuden (z. B. Hausnummer 7) anpassen. Die nähere Umgebung ist geprägt durch 2- und 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, überwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das beabsichtigte Bauvorhaben befindet sich überwiegend im festgesetzten Überschwemmungsbe- reich der Lieser. Nach Stellungnahme der Stadtwerke ist durch die Herstellung der geplanten Gebäude davon auszugehen, dass die Abführung und Rückhaltung der Lieser aus wasserwirtschaftlicher Sicht negativ beeinflusst wird. Die SGD Nord wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt und kann aktuell noch keine abschließende Entscheidung darüber treffen ob das Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht ge- nehmigungsfähig ist. Die wasserrechtlichen Belange spielen für die bauplanungsrechtliche Beurteilung keine Rolle und müssen bei der Entscheidung unberücksichtigt bleiben. Diese werden im weiteren Ver- fahren zwischen den Fachbehörden geklärt.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bau- weise 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 blei- ben 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 für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern 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: Lageplan, Fotos