



**Bauanträge und -anfragen
Bauantrag Wahlholzer Straße
Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit
Gewerbeeinheit in Wittlich, Wahlholzer Straße, Ge-
markung Wengerohr, Flur 12, Flurstück 59**

Fachbereich: Fachbereich II
Sachbearbeitung: Junk, Andrea
Aktenzeichen: II.5211.A0043/2022
Vorlagennummer: 2022/110
Datum: 29.04.2022
Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
9.b	Bau- und Verkehrsausschuss	11.05.2022	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-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ zur Ausführung eines Kellergeschosses wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Gewerbeeinheit. Bei der beantragten Gewerbeeinheit handelt es sich um ein Nagelstudio mit einer Mitarbeiterin.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WW-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ aus dem Jahre 2009 und im Bereich der Schutzzone III der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet Nr. 129 – Wengerohr-Bombogen – Vor dem Haag, die im April 2017 abgelaufen ist. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Mischgebiet (MI), max. 2 Vollgeschosse und eine max. zulässige Gebäudehöhe von 6,00 m (Oberkante Straße bis Oberkante Baukubus (Attika)) fest. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Ausführung als Grasdach oder Energiedach erfolgt. Ferner ist festgesetzt, dass im Bereich des Wasserschutzgebietes lediglich Abgrabungen im Oberboden bis max. 0,40 m unter Ausgangsgelände und Kellergeschosse nur außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig sind.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau innerhalb des abgelaufenen Wasserschutzgebietes mit einem Kellergeschoss zu errichten.

Begründet wird die Notwendigkeit des Kellergeschosses wie folgt: „Um den Gewerbebetrieb des Bauherrn aufrecht erhalten zu können, ist eine Gewerbefläche im Kellergeschoss unausweichlich. Für das Gewerbe ist eine hohe Frequenz an Publikum zu erwarten. Daher möchte der Bauherr, der das Gebäude ebenfalls mit seiner Familie bezieht, die notwendige Gewerbefläche im Kellergeschoss platzieren. Hierbei möchten wir darauf hinweisen, dass die Satzung, die das Wasserschutzgebiet regelt, abgelaufen ist. Auch die Nachbargebäude haben ebenfalls ihr Wohnhaus mit einem Kellergeschoss ausgeführt. Wir möchten hierbei auf den Gleichbehandlungsgrundsatz hinweisen. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch unberührt, und die Abweichung wäre unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich vertretbar.“

Die beantragte Abweichung ist nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragte Abweichung keine Bedenken.

Die Kreisverwaltung hat nach Ablauf der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet im selben Baugebiet bereits ein Bauvorhaben mit Kellergeschoss genehmigt. Dieses Vorhaben lag dem Bau- und Verkehrsausschuss ebenfalls zur Beratung und Beschlussfassung vor (siehe Vorlage 2019/132).

Zur Ausführung des Daches als Flachdach (Energiedach) und zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 6,00 m bis max. 6,50 m (Oberkante Straße bis Oberkante Attika des Flachdaches) erteilte der Bau- und Verkehrsausschuss bereits sein Einvernehmen (siehe Vorlage Nr. 2017/100). Der entsprechende Bauvorbescheid der Kreisverwaltung liegt vor und wurde zwischenzeitlich bis 2025 verlängert.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

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-13-01 „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 1. Änderung Mischgebiet“ zur Ausführung eines Kellergeschosses 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: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Ansichten, Schnitt