Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Alte Chaussee Bauanfrage für den Neubau eines Vier- und eines Zweifamilienwohnhauses in Wittlich, Alte Chaussee, Gemarkung Wittlich, Flur 4, Flurstück 336/17	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0065/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/185
	Datum:	26.05.2023
	Berichterstattung:	

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.b	Bau- und Verkehrsausschuss	14.06.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für den Neubau eines Zwei- und eines Vierfamilienwohnhauses außerhalb der überbaubaren Flächen wird versagt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Zwei- und eines Vierfamilienwohnhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-37-00 „Alte Chaussee“ aus dem Jahre 1983 der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens u. a. ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Vollgeschoss, max. zwei Wohneinheiten je Gebäude und eine offene Bauweise fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan in diesem Grundstücksbereich Bäume fest, die erhalten bleiben müssen. Die vorhandene natürlich gewachsene Bepflanzung, insbesondere Bäume und Solitärgehölze sind gem. B-Plan ebenfalls zu erhalten.

Der Antragsteller beabsichtigt im rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung eines Zwei- und eines Vierfamilienwohnhauses mit je zwei Vollgeschossen auf zwei neu zu vermessenden Grundstücken.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken. Im rückwärtigen Grundstücksbereich setzt der Bebauungsplan für das Grundstück keine überbaubaren Flächen fest. Durch die in diesem Bereich festgesetzten Bäume die gem. Bebauungsplan erhalten werden müssen ist eine Bebauung ebenfalls ausgeschlossen. Weiterhin werden durch das beabsichtigte Vorhaben bodenrechtliche Spannungen ausgelöst, die eine Vorbildwirkung für andere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auslösen könnten. Bei der beabsichtigten Errichtung der Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche sind die Grundzüge der Planung berührt, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist rechtlich unzulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für den Neubau eines Zwei- und eines Vierfamilienwohnhauses außerhalb der überbaubaren Flächen zu versagen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die beiden beabsichtigten Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit und das Vierfamilienwohnhaus hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten dem Bebauungsplan widersprechen. Diesbezügliche Befreiungen wurden in der Vergangenheit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erteilt. Da das Vorhaben jedoch bereits durch die geplante Errichtung außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig ist erübrigen sich weitere Befreiungen.

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