Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen Bauantrag Allensteiner Straße Nachtrag zum Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten in Wittlich, Allensteiner Straße, Gemarkung Wittlich, Flur 38, Flurstück 409	Fachbereich: Fachbereich II Sachbearbeitung: Junk, Andrea Aktenzeichen: II.5211.A0177/2022 Vorlagennummer: 2023/027 Datum: 25.01.2023 Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
6.c	Bau- und Verkehrsausschuss	01.02.2023	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 W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der festgesetzten Höhenlage OK FFB EG von max. 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche um ca. 76 cm auf ca. 1,26 m sowie zur Überschreitung der zulässigen Höhe des Untergeschossfußbodens über der natürlichen Geländeoberfläche von 30 cm um ca. 10 cm auf ca. 40 cm wird versagt.

Begründung/Problembeschreibung:

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ aus dem Jahre 1988, ausgefertigt und erneut bekanntgemacht am 10. März 1992. Der Bebauungsplan weist in dem Bereich des Bauvorhabens ein Reines Wohngebiet (WR) aus. Bei Hauptgebäuden darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) höchstens 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche angelegt werden. Der Fußboden des unteren Vollgeschosses darf max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Der Antragsteller hat 2021 den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten beantragt. Dieses Vorhaben lag dem Bau- und Verkehrsausschuss am 26.10.2021 zur Beratung und Beschlussfassung vor (Vorlage Nr. 2021/322). Der Ausschuss erteilte das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der festgesetzten Höhenlage OK FFB EG von max. 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche um 38,5 cm auf max. 88,5 cm.
Bei einer Baukontrolle der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich wurde festgestellt, dass der Antragsteller abweichend von der Baugenehmigung gebaut hat und die genehmigten Bauhöhen nicht eingehalten wurden.
Mit dem aktuellen Nachtrag beantragt der Antragsteller eine weitere Erhöhung. Die OK FFB EG liegt statt der max. zulässigen 50 cm nun ca. 1,26 m über der fertigen Straßenoberfläche.
Des Weiteren liegt der Fußboden des Untergeschosses, durch die Anhebung des Gebäudes, statt der zulässigen 30 cm nun ca. 40 cm über der natürlichen Geländeoberkante. Der Antragsteller begründet die Anhebung des Gebäudes mit der Problematik, dass der vorhandene Hausanschluss an die städtische Entwässerung eine unzureichende Höhe aufweist, um die Wohneinheiten im freien Gefälle zu entwässern. Andernfalls hätte er eine Abwasserhebeanlage einbauen müssen.

Aufgrund des Straßengefälles liegt bei dem beantragten Vorhaben die OK FFB EG an der höchsten Stelle (nordöstliche Gebäudeecke) ca. 1,26 m über der Straße. Die im Jahre 2021 genehmigte Überschreitung von 38,5 cm wurde seinerzeit als noch vertretbar erachtet, da diese bei einer Höhe von ca. 7 m über Straße mit bloßen Augen kaum erkennbar ist. Dies stellte seinerzeit ein deutliches Entgegenkommen gegenüber dem Antragsteller dar. Die aktuell beantragte Überschreitung von ca. 76 cm ist nicht mehr geringfügig und deutlich erkennbar. Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhenlage von 50 cm um weitere ca. 76 cm ist städtebaulich nicht mehr vertretbar.
Zudem wäre der Antragsteller verpflichtet gewesen, nachdem er festgestellt hatte, dass die genehmigte Überschreitung von 38,5 cm nicht ausreichend ist, den Weiterbau zu stoppen, umzuplanen und zeitnah einen entsprechenden Nachtrag zur ursprünglichen Baugenehmigung einzureichen. Alternativ hätte der

Antragsteller eine Abwasserhebeanlage einplanen können. Durch eine solche Anlage hätte er alle höhenrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten können.

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 W-20-00 N „Rollkopf Neuaufstellung“ zur Überschreitung der festgesetzten Höhenlage OK FFB EG von max. 50 cm über der fertigen Straßenoberfläche um ca. 76 cm auf ca. 1,26 m sowie zur Überschreitung der zulässigen Höhe des Untergeschossfußbodens über der natürlichen Geländeoberfläche von 30 cm um ca. 10 cm auf ca. 40 cm zu versagen.

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