



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Mühlenweg Bauanfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und einer gewerblichen Nutzung in Wittlich, Mühlenweg, Gemarkung Lüzem, Flur 2, Flurstück 176/1	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0087/2023
	Vorlagennummer:	2023/249
	Datum:	26.06.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.b	Bau- und Verkehrsausschuss	05.07.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten und einer gewerblichen Nutzung wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den bestehenden Wohn- und Scheunenkomplex abzureißen und dort ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und einer gewerblichen Nutzung neu zu errichten.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich im Stadtteil Lüzem. 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.

Zudem liegt das Vorhabengrundstück im Bereich des Konzeptes zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Kreisstadt Wittlich und alle Stadtteile.

Der Antragsteller beabsichtigt an der Stelle des im Bestand zweigeschossigen Wohn- und Scheunenkomplexes mit Satteldach, ein ebenfalls zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach, vier Wohneinheiten und einer gewerblichen Nutzung zu errichten. Der Neubau soll sich an den Kubaturen der Bestandsgebäude orientieren, lediglich der nordwestliche Gebäudeteil zur Hausnummer 13 hin, soll um ca. 8 m reduziert werden, um hier mehr Platz zu schaffen. Die nähere Umgebung des Vorhabens ist geprägt durch zweigeschossige Wohngebäude, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen.

Der Neubau soll, ebenso wie derzeit bereits die Bestandsgebäude, den Bachlauf Sterenbach (Pfaffenbach) überbauen. Laut Aussage der Stadtwerke Wittlich handelt es sich hier derzeit um eine hoch problematische Stelle in Bezug auf den Abfluss des Bachlaufes. Bei vergangenen Hochwasserereignissen kam es hier zu starken Aufstauungen. Augenscheinlich sei die Durchführung viel zu klein dimensioniert. Dieser Bereich wurde auch im Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Kreisstadt Wittlich und alle Stadtteile betrachtet.

Die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung regt eine hochwasserangepasste Erneuerung in diesem Bereich an, die zu einer Verbesserung der aktuellen Situation führen würde. Die erneute Überbauung des Bachlaufes muss den gesetzlichen Regelungen entsprechen. Gemäß § 36 WHG sind Anlagen an Gewässern so zu errichten, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht erschwert wird. Nach § 31 LWG dürfen zudem weder der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge beeinträchtigt werden und keine Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen entstehen.

Bei einem ggfls. nachfolgenden Bauantragsverfahren müssen entsprechende Planungen zur erneuten Überbauung des Bachgrabens zwischen dem Antragsteller, der Unteren Wasserbehörde und den Stadtwerken Wittlich frühzeitig und eng abgestimmt werden, zudem ist das Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Kreisstadt Wittlich und alle Stadtteile zu beachten.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

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.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten und einer gewerblichen Nutzung 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, Luftbild, Ansicht, Fotos