

Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Wahlholzer Straße Bauanfrage für den Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern in Wittlich, Gemarkung Wengerohr, Flur 3, Flurstücke 219/1, 219/68, 219/67 und 222/10	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.2024/V0035.or
	Vorlagennummer:	2024/120
	Datum:	08.04.2024
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
5.a	Bau- und Verkehrsausschuss	17.04.2024	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag: Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern wird erteilt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit zwischen Bebauung und Bachgraben unter Einhaltung des erforderlichen Schutzstreifens bzw. dessen Unterschreitung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
--

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich im Stadtteil Wengerohr. 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 Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten. Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) und einem Satteldach geplant.

Die nähere Umgebung des Bauvorhabens ist geprägt durch zweigeschossige Wohngebäude teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss und ehem. Wirtschaftsgebäuden/Scheunen. Das geplante Vorhaben greift die vorhandene bauliche Struktur im Altdorf Wengerohr, insbesondere durch die zwei Vollgeschosse und das Satteldach auf, und entspricht somit der Zielsetzung der Rahmenplanung „Entwicklung Altdorf Wengerohr“.

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.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke befindet sich parallel zur Grundstücksgrenze (Flurstück 219/68) im Abstand von ca. 4 m der verrohrte Bachgraben. Die grundsätzliche Vereinbarkeit zwischen Bebauung und Bachgraben unter Einhaltung des erforderlichen Schutzstreifens (5 m beidseitig der Rohrachse) bzw. dessen Unterschreitung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen sowie einen Teil der Stellplätze werden auf dem Flurstück 222/10 nachgewiesen. Dieses Flurstück befindet sich noch im städtischen Eigentum und kann nach Rücksprache mit den entsprechenden Fachbereichen teilweise veräußert werden. Die Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren.

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 vier 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: Erschließungsplan, Städtebauplan, Geländeschnitt