

# Stadtverwaltung Wittlich

## BESCHLUSSVORLAGE



<b>Bauanträge und -anfragen</b> <b>Bauantrag Gottlieb-Daimler-Straße</b> <b>Bauantrag für den Wiederaufbau eines Autohauses mit Nebenräumen und Lagerflächen in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 10, Flurstücke 1014/34, 1018/16, 119/17, 1017/2, 1017/3, 1018/15</b>	Fachbereich: Fachbereich II
	Sachbearbeitung: Orth, Maureen
	Aktenzeichen: II.5211.A2024/0003.or
	Vorlagennummer: 2024/019
	Datum: 15.01.2024
	Berichterstattung:

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.c	Bau- und Verkehrsausschuss	24.01.2024	öffentlich	beschließend

### **Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-29-00 „Industriegebiet I a“ wird erteilt:**

- 1. zur Überschreitung der vorderen Baugrenze um ca. 43,88 m<sup>2</sup>.**
- 2. hinsichtlich der Herstellung des Grünstreifens.**

**Die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch ein Fachbüro zu ermitteln und entweder auf dem Grundstück nachzuweisen oder im Wege des Geldausgleichs über das Ökokonto der Stadt Wittlich zu leisten.**

### Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Wiederaufbau des Autohauses mit Nebenräumen und Lagerflächen.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-29-00 „Industriegebiet I a“ aus dem Jahre 1982, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Industriegebiet, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin setzt der Bebauungsplan im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich jeweils eine Grünfläche fest.

#### 1. Baugrenzenüberschreitung

Die Antragstellerin plant den Wiederaufbau des Autohauses und beantragt eine Baugrenzenüberschreitung. Die Überschreitung der vorderen Baugrenze beträgt durch den geplanten Neubau ca. 1,38 m<sup>2</sup> und durch das beantragte Vordach ca. 42,50 m<sup>2</sup>, insgesamt ergibt sich eine Baugrenzenüberschreitung von ca. 43,88 m<sup>2</sup>.

Die Befreiung ist aufgrund des atypischen Grundstückszuschnittes und der daraus resultierenden Baugrenze nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Das aktuell bestehende Gebäude überschreitet die vordere Baugrenze ebenfalls. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-29-00 „Industriegebiet I a“ zur Überschreitung der vorderen Baugrenze um ca. 43,88 m<sup>2</sup> zu erteilen.

#### 2. Grünstreifen

Weiterhin beantragt die Antragstellerin eine Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen. Der Bebauungsplan setzt u. a. einen 9 m breiten Grünstreifen entlang der vorderen Grundstücksgrenze fest. Gem. Bebauungsplan können in diesem Bereich Stellplätze angelegt werden. Die Antragstellerin beantragt die Genehmigung der Ausstellungsfläche im Bereich des Grünstreifens und begründet dies wie folgt: „Ein Autohaus lebt vom Präsentieren Ihres PKW-Bestandes und die beste Präsentationsfläche befindet sich entlang der Straße/Fußweg.“

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

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-29-00 „Industriegebiet I a“ hinsichtlich der Herstellung des Grünstreifens zu erteilen.

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich ist im weiteren Verfahren durch ein Fachbüro zu ermitteln. Ob die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück umgesetzt werden können (z. B. durch ein Gründach) oder ob der naturschutzfachliche Ausgleich im Wege des Geldausgleichs über das Öko-konto der Stadt erbracht wird hängt von dem noch zu erstellenden Gutachten ab und muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

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