Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Schloßplatz Bauanfrage für die Errichtung eines Mehrparteien-wohnhauses mit Geschäftseinheit in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 8, Flurstücke 206/1, 208/1, 206/2 167/66 und 167/62 teilweise	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V2024/0004.or
	Vorlagennummer:	2024/020
	Datum:	17.01.2024
	Berichterstattung:	

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB zur Errichtung eines Mehrparteienwohnhaus mit Geschäftseinheit wird versagt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit Geschäftseinheit.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich. 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.
Gem. § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden, wenn die Abweichung u. a. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundstückssituation: Der Antragsteller beabsichtigt teilweise die Überbauung von städtischen Flächen. Die bestehende Arkade am Schloßplatz soll fortgeführt werden, hierfür ist die Bebauung der städtischen Parzelle 167/62 (Parkplatz) mit einer Größe von ca. 33 m² erforderlich. Im Falle einer Genehmigung ist im späteren Verfahren die Teilfläche zu veräußern und zu entwidmen. Weiterhin beabsichtigt der Antragsteller die städtische Wegeparzelle 167/66 (ca. 32 m²) im rückwärtigen Bereich, die zwischen seinen Grundstücken verläuft zu erwerben und zu bebauen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll eine Zufahrt entstehen.

Das beantragte Vorhaben fügt sich im Hinblick auf die Art der Nutzung (Wohnen und Gewerbe), der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung (Häuserzeile Schloßplatz) ein. Die Weiterführung der Arkade wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt.
Die bestehende Häuserzeile Schloßplatz 1-7 definiert die vordere und hintere Baugrenze für diesen Bebauungszusammenhang mit einer Bebauungstiefe von ca. 10,50 m. Das denkmalgeschützte Gebäude Haus Mehs nimmt diese Bebauungstiefe mit einer max. Gebäudetiefe von ca. 10,20 m ebenfalls auf. Der Antragssteller beabsichtigt die faktische hintere Baugrenze bzw. die Bebauungstiefe sowohl mit dem Hauptgebäude als auch mit der Tiefgarage um bis zu ca. 7,50 m zu überschreiten.

Aufgrund der Überschreitung der faktischen hinteren Baugrenze fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein. Eine Abweichung gem. § 34 Abs. 3a BauGB wonach im Einzelfall von dem Erfordernis des Einfügens abgewichen werden kann kommt nicht in Betracht, da eine solche Abweichung von der faktischen hinteren Baugrenze aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur

städtebaulich nicht vertretbar ist. Die Regelungen des § 34 Abs. 3a BauGB sind keine Grundlage dafür, die städtebauliche Situation in einem unbeplanten Gebiet umzustrukturieren.

Selbst im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens würde man, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, aus städtebaulicher Sicht im rückwärtigen Grundstücksbereich keine überbaubare Fläche festsetzen.
Die rechtliche Beurteilung des Bauvorhabens wurde im Vorfeld zwischen Verwaltung (Stadtverwaltung und Kreisverwaltung), Bauherr und Planer besprochen.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB zur Errichtung eines Mehrparteienwohnhaus mit Geschäftseinheit 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: Lagepläne, Perspektiven, Bilder