



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Koblenzer Straße Bauanfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 3 und 5 Wohneinheiten in Wittlich, Koblenzer Straße, Gemarkung Wittlich, Flur 38, Flurstücke 92/1 und 92/2	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Junk, Andrea
	Aktenzeichen:	II.5211.V0183/2023
	Vorlagennummer:	2024/014
	Datum:	10.01.2024
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
4.b	Bau- und Verkehrsausschuss	24.01.2024	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, Neuauaufstellung“ wird für das Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten (Flurstück 92/1) erteilt

- 1. zur Überschreitung der Geschossigkeit von zwei auf drei Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl von 0,8 um 0,05 auf 0,85,**
- 2. zum Zurücktreten von der straßenseitigen Baulinie im Bereich des Erdgeschosses auf einer Länge von ca. 7,70 m um ca. 0,60 m.**

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-20-00 N „Rollkopf, Neuauaufstellung“ aus dem Jahre 1988, der ausgefertigt und am 10.03.1992 erneut bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die überbaubaren Flächen werden zur Koblenzer Straße hin durch eine Baulinie und im rückwärtigen Grundstücksbereich durch eine Baugrenze begrenzt. Ansonsten setzt der Bebauungsplan max. zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, geneigte Dächer und eine offene Bauweise fest. Die Zahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. In der unmittelbaren Nachbarschaft liegen verschiedene Einzeldenkmäler sowie eine Denkmalzone.

Auf dem vorderen Flurstück (92/1) soll entlang der Koblenzer Straße, in der vorhandenen Baulücke, an das bereits bestehende Wohngebäude ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten angebaut werden. Das Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss soll größtenteils deckungsgleich an das bestehende Wohngebäude angebaut werden. Die Nachbargebäude sind im Bebauungsplan bereits als Bestandsgebäude eingetragen. Durch den deckungsgleichen Anbau und die geplanten Gauben wird das Dachgeschoss des Neubaus zum Vollgeschoss und die zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 um 0,05 auf 0,85 überschritten. Bei einer katastermäßigen Grundstücksvereinigung der beiden Flurstücke könnte die Geschossflächenzahl von 0,8 eingehalten werden (0,77). Die Einhaltung der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl würde dazu führen, dass das Gebäude in seiner Höhenentwicklung / Geschossigkeit und Dachform gegenüber der derzeit vorhandenen Bebauung reduziert werden müsste. Sowohl die Nachbarbebauung als auch die nähere Umgebung sind geprägt von einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise zuzüglich ausgebauter Dachgeschosse, teilweise ebenfalls drei Vollgeschosse.

Ferner soll der Neubau von der parallel zur Koblenzer Straße verlaufenden Baulinie nur im Bereich des Erdgeschosses auf einer Länge von ca. 7,70 m um ca. 0,60 m zurückspringen. In allen anderen Geschossen wird die Baulinie auf der ganzen Gebäudelänge eingehalten. Der Rücksprung im Bereich des Erdgeschosses ermöglicht es, vor dem Gebäude drei Stellplätze anzulegen. Alle anderen, der für das Gesamtbauvorhaben erforderlichen Stellplätze, sollen im Bereich zwischen den beiden Neubauten, innerhalb der überbaubaren Fläche angelegt werden.

Der zweite geplante Neubau, ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, soll auf dem rückwärtigen Flurstück (92/2) entstehen. Das Gebäude ist zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss mit

flachgeneigtem Pultdach (7° Dachneigung) geplant. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die wegemäßige Erschließung des Bauvorhabens muss eine entsprechende Zuwegungsbaulast, im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens, eingetragen werden. Alternativ können die beiden Grundstücke katastermäßig vereinigt werden.

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“ für das Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten (Flurstück 92/1) zu erteilen

1. zur Überschreitung der Geschossigkeit von zwei auf drei Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl von 0,8 um 0,05 auf 0,85,
2. zum Zurücktreten von der straßenseitigen Baulinie im Bereich des Erdgeschosses auf einer Länge von ca. 7,70 m um ca. 0,60 m.

Die Antragstellerin und der Entwurfsverfasser haben ihr Einverständnis zur Veröffentlichung der in der Anlage beigefügten Zeichnungen einschließlich der Grundrisse erteilt.

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, Lagepläne, Ansichten, Schnitte, Fotos