



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0419/2016		Datum:	16.08.2016
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	01797-16	
Gremienweg:				
20.09.2016	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung Nr. 1 für ein Vorhaben in Koblenz Güls in der Gulisastraße			

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Ä u E Nr. 1 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch Terrassen im Erd- und Balkone im Obergeschoss um 2,50 m bzw. 1,50 m
2. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone im Erd- und Obergeschoss um jeweils 1,50 m sowie durch das Treppenhaus um ca. 0,50 m vom Erd- bis ins Dachgeschoss,
3. Überschreitung der seitlichen, also der nördlichen Baugrenze durch zwei Erker um jeweils 1,50 m auf einer Breite von je 3,00 m, wobei der östliche bis zum Obergeschoss, der westliche bis zum Dachgeschoss angeordnet wird.

Antragseingang	07.07.2016						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Studenten-Appartement-Wohnhaus (mit 42 Apartments und 2 Wohnungen)						
Grundstück/Straße	Gulisastraße 93						
Gemarkung	Güls						
Flur	3						
Flurstück	4100/2						

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. So beträgt die Bebauungstiefe 15,00 m und die Breite des zur Verfügung stehenden Baufensters ca. 45,00 m.

Die in den Antragsunterlagen dargestellten Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Erker und eines Treppenhauses sind aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Die ausgehende Wirkung von diesen Bauteilen ist – auch unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen dem Gesamtvorhaben und den die Baugrenze überschreitenden Bauteilen – nicht dominant und die Bauteile treten auch nicht zu deutlich in Erscheinung. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass das o.g. Maß bzgl. der Überschreitung der Baugrenze von 2,50 m lediglich die Terrassen betrifft, deren optische Wirkung gering bis kaum wahrnehmbar ist. Die Überschreitung der Baugrenzen durch die übrigen Bauteile (Balkone, Erker, Treppenhaus) findet lediglich bis zu einer Tiefe von ca. 1,50 m statt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 Ä 1 befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen darüber hinaus städtebaulich vertretbar sind. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Wir weisen abschließend darauf hin, dass die Befreiungen als Vorbilder für andere Vorhaben dienen können.

Anlagen:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansicht