



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0419/2016/1		<b>Datum:</b>	12.10.2016			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	01797-16				
<b>Gremienweg:</b>							
	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
<b>Betreff:</b>	<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung Nr. 1 für ein Vorhaben in Koblenz Güls in der Gulisastraße</b>						

### 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.

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

## **Begründung:**

Die vorliegende Beschlussvorlage wurde bereits in der Sitzung vom 20.09.2016 behandelt und anschließend vertagt. Die Verwaltung wurde gebeten, mit dem Bauherrn ein Gespräch bzgl. der Reduzierung der Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen, Balkone und Erker und der Erhöhung der Stellplatzanzahl zu führen.

Als Ergebnis dieses Gesprächs vom 29.09.2016 wurden die Stellplätze im Hinblick auf die besonderen Personengruppen angepasst und zwei behindertengerechte Stellplätze eingeplant (s. Grundriss KG). In der Summe bleibt es bei der Gesamtanzahl von 16 Stellplätzen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das geplante Vorhaben wird gem. der Verwaltungsvorschrift (VwV) des MF v. 24.07.2000 (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge) nach der Bettenanzahl ermittelt und nicht nach der Anzahl der Wohneinheiten wie bei einem Mehrfamilienwohnhaus, da es sich antragsgemäß um ein Studentenwohnheim handelt. Damit sind die Vorgaben der v.g. Verwaltungsvorschrift vollumfänglich erfüllt.

Im Hinblick auf das Maß der Überschreitungen der Baugrenzen durch die eingangs genannten Bauteile führt der Bauherrn an, dass dieses Auskragungsmaß erforderlich ist um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Geändert wurden nur 2 Balkone, die grenzständig zum bereits bestehenden Wohnhaus stehen: Auf der Ostfassade wurden die Balkone im EG und OG in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze versetzt und gleichzeitig um ca. 1,00 m in der Breite verkleinert. Auf der Westfassade entfällt der Balkon im OG ganz. Die Terrassen bleiben jedoch bestehen.

Der Antragsteller plant, wie bereits bekannt, die Errichtung eines Studentenwohnheims mit 40 Appartements sowie mit zusätzlichen 2 Wohnungen im Dachgeschoss. 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