



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0036/2017		<b>Datum:</b>	26.01.2017
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	00025-17/Mü	
<b>Gremienweg:</b>				
07.02.2017	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<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"/>
<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 Karl-Mannheim-Straße</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 -):

- Nutzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg als Anliegererschließung

<b>Antragseingang</b>	02.01.2017						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Bauvoranfrage bzgl. Erschließung des Wohnhauses						
<b>Grundstück/Straße</b>	Karl-Mannheim Straße						
<b>Gemarkung</b>	Güls						
<b>Flur</b>	5						
<b>Flurstück</b>	2179						

### Begründung:

Die Parzelle 2179 soll mit einem Wohnhaus und zwei Garagen bebaut werden, wobei eine im Wohnhaus und die zweite im seitlichen Grundstücksbereich geplant ist. Das projektierte Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1.

Die freistehende sowie die im Wohnhaus befindliche Garage sollen über den sich östlich an das Baugrundstück anschließenden Wirtschaftsweg erschlossen werden, da im Rahmen der Straßenplanung eine Fahrbahneinengung in der Karl-Mannheim-Straße mit dem Ziel einer sicheren Fahrbahnquerung zur Erreichung der Sportanlagen in einer Richtung und der

Ortslage Güls in der entgegengesetzten Richtung errichtet worden ist.

Die Zufahrt zu dem Flurstück 2179 ist im Bebauungsplan 260 von der Karl-Mannheim-Straße aus vorgesehen. Diese wäre durch die überlange Fahrbahneinengung nur über die Fahrbahneinengung und durch eine Veränderung der Verkehrseinrichtungen möglich. Dies ist nach Auffassung des Tiefbauamtes für die Verkehrssicherheit nachteilig. Im Weiteren würde hierbei der GRZ-Wert überschritten. Anzumerken ist, dass aufgrund der Errichtung einer Doppelhaushälfte eine andere Bebauung des Grundstückes als die geplante für den Bauherrn nicht möglich ist. Da es sich bei dem projektierten Wohnhaus wie bereits erwähnt um eine Doppelhaushälfte handelt, die grenzständig zur Parzelle 2178 zu errichten ist, kann eine Garage nur im östlichen Grundstücksbereich errichtet werden.

Insofern sollte hier abweichend von der im B-Plan als Wirtschaftsweg ausgewiesenen Verkehrsfläche auch eine Nutzung als Anliegerverkehr für die Erschließung des zu bebauenden Grundstückes zugelassen werden, da diese aufgrund der gegebenen Umstände nur über den Wirtschaftsweg möglich ist.

Das Tiefbauamt stimmt daher der geplanten Erschließungslösung zu. Im Bauantragsverfahren ist die Erschließung über eine öffentlich-rechtliche Absicherung (Baulast) zu sichern.

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 Abweichung darüber hinaus städtebaulich vertretbar sind. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### **Anlagen:**

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Straßenausbauplan mit Fahrbahnverengung vor Parzelle 2179
- Grundriss