



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0096/2017		<b>Datum:</b>	01.03.2017
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	01797-16/Mü	
<b>Gremienweg:</b>				
<b>14.03.2017</b>	<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"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
		<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 Güls in der Gulisastraße</b>			

### Beschlussentwurf:

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

1. Abweichender Standort Stellplätze

<b>Antragseingang</b>	07.07.2016
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Studenten-Appartement-Wohnhauses (mit 40 Appartements und 2 Wohnungen)
<b>Grundstück/Straße</b>	Gulisastraße 93
<b>Gemarkung</b>	Güls
<b>Flur</b>	3
<b>Flurstück</b>	4100/2

### Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1. Das Vorhaben war bereits wegen anderer Befreiungen am 20.09. und 25.10.2016 im Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung.

Durch bauliche Zwänge (Errichtung einer Gabionenwand im nördlichen Grundstücksbereich/Brückenbauwerk Bahngleis) im Bereich der Zufahrt zu dem

Garagengeschoss im Untergeschoß des Vorhabens ist es erforderlich, dass die beiden vorgesehenen Stellplätze im Bereich der Zufahrt nunmehr entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Bahndamm) angeordnet werden müssen.

Das o.g. Vorhaben sieht somit zusätzlich zu dem wesentlichen Anteil der erforderlichen Stellplätze im Untergeschoss des Gebäudes zwei weitere oberirdische Stellplätze vor. Diese sollen, wie bereits dargelegt, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze hergestellt werden und befinden sich damit weder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch im seitlichen Grenzabstand des Gebäudes (zulässige Verortung gem. B-Plan). Im Bereich des seitlichen Grenzabstandes befindet sich die Zufahrt zu dem Garagengeschoss. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Baukörper bereits ausgeschöpft, bzw. werden durch verschiedene Bauteile sogar bereits überschritten (hier wurden bereits Befreiungen erteilt, s. o.).

Die Abweichung kann in diesem Fall als städtebaulich vertretbar angesehen und zugelassen werden. Es handelt sich bei dem geplanten Studenten-Appartement-Haus um eine spezielle Nutzung, die den Nachweis von deutlich mehr Stellplätzen erfordert, als der im Bebauungsplangebiet vorherrschende Ein- und Zweifamilienhausbau. Hinzu kommt, dass das Gros der Stellplätze im Gebäude untergebracht ist und aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise nur ein seitlicher Bauwuch besteht, der jedoch zur Erschließung der Stellplatzanlage im Gebäude benötigt wird.

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 und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### **Anlagen:**

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss KG