



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0682/2018		Datum: 08.08.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01707-18	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung Nr. 1 für ein Vorhaben in Güls, An der Spielwiese			
Gremienweg:			
21.08.2018	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

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

1. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 3,00 m
2. Überschreitung der GRZ (Parzelle 2056) um 0,05 auf nunmehr 0,55
3. Anzahl der Stellplätze: 1 statt 2 Stpl. je Wohnung
4. Standort Stellplätze

Antragseingang	09.7.2018						
Vorbescheid erteilt	ja						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. der Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten und Stellplätzen						
Grundstück/Straße	An der Spielwiese 26						
Gemarkung	Güls						
Flur	5						
Flurstück	2055	2056					

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung zweier Doppelhaushälften mit je 2 Wohneinheiten. Die geplanten Vorhaben liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 bzw. 0,5 (GRZ II) fest. Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig, sofern sie im Bereich zwischen der verlängerten vorderen und hinteren Baugrenze errichtet werden.

Der Befreiungsumfang zum oben genannten Vorhaben bezieht sich auf Abweichungen in Bezug auf die Festsetzung über die Verortung und die Anzahl der Stellplätze, Baugrenzenüberschreitung sowie die Überschreitung der Grundflächenzahl.

Die beiden zur Bebauung anstehenden Grundstücke können jeweils mit einer Doppelhaushälfte mit maximal zwei Wohneinheiten bebaut werden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zwingt wegen der geringen Abstandsfläche zwischen Grundstücksgrenze und überbaubarer Fläche förmlich dazu, den **Baukörper 3 m über die rückwärtige Baugrenze** hinaus zu verschieben, so dass dadurch auf der **zwischen Hausfront und Erschließungsstraße gelegenen Vorfläche die erforderlichen Stellplätze** und die Zufahrt realisiert werden könnten. Wegen der beengten räumlichen Verhältnisse können die nordwestlich des bebaubaren Feldes dem Grunde nach zulässigen Stellplätze bei Anwendung üblicher fahrgeometrischer Entwurfsprinzipien nicht angefahren werden; des Weiteren müsste zusätzliche Versiegelungsflächen angelegt werden, welche zu einer weiteren drastischen Überschreitung der Grundflächenzahl führen würde.

Im vorliegenden Fall wird daher wegen der ohnehin knapp bemessenen Grundstücksfläche die Zahl der **notwendigen Stellplätze auf einen je Wohneinheit** festgelegt, damit wird die untere Grenze des Forderungskataloges der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs (Anlage zu § 47 LBauO) für Zweifamilienhäuser herangezogen. Somit sollen nur 4 Stellplätze anstelle der gemäß Bebauungsplanfestsetzung geforderten 6 Stellplätze realisiert werden.

Die **festgesetzte Grundflächenzahl** von 0,4 mit zulässiger Überschreitungsoption wegen der gewählten Festsetzung im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 0,5, wird wegen der notwendigen Stellplätze und der zugehörigen Zufahrtsfläche für die Parzelle 2056 auf insgesamt 0,55 anwachsen. Eine Reduzierung auf den maximal zulässigen Wert von 0,5 könnte nur unter der Voraussetzung erzielt werden, sofern entweder die Gebäudegrundfläche deutlich verkleinert oder die Zahl der Stellplätze weiter reduziert werden würde. Eine dahingehende Ermessenausübung ist unter Berücksichtigung der üblichen Stellplatznachweisverpflichtung nicht denkbar.

Für das Grundstück 2055 beläuft sich die Grundflächenzahl auf 0,41, bleibt damit deutlich unter dem zulässigen Maß.

Während des Umlegungsverfahrens sind die zwei in Rede stehenden Grundstücke gebildet worden, die neben einem wendehammerlosen Kopfende der Erschließungsstraße gelegen sind. Wegen dieser räumlichen Lage ist eine dem gedachten Bebauungsplankonzept geschuldete sinnvolle bauliche Ausnutzung unter Ausschöpfung der ansonsten möglichen Festsetzungsinhalte nur in einem eingeschränkten Umfang möglich. Insofern ist eine grundstücksbezogene Bebauungsplankonstellation entstanden, die bei normaler Auslegung des Festsetzungsrahmens zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führe würde. Die Befreiung ist auch städtebauliche vertretbar, weil während eines iterativen Bebauungsplanfestsetzungs- und Umlegungsprozesses die durch die fachlichen Wechselwirkungen dieser beiden Handlungsebenen erzeugten Restriktionen durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen hätten von vorneherein ausgeräumt werden können. Regelungsgesichtspunkte, die zum regulären Bebauungsplaninhalt hätten werden können, rechtfertigen aus sich heraus gerade eben eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Die notwendigen Abweichungen vom beschlossenen Satzungskonzept sind auch unter dem Gesichtspunkt der Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansicht