



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0499/2023		Datum: 12.09.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0691-23	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung Nr. 1 für ein Vorhaben in Güls, Karl-Mannheim-Straße			
Gremienweg:			
26.09.2023	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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

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

1. Überschreitung der Baugrenzen

Antragseingang	29.03.2023						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude mit Gewerbe und Wohnfunktion, inkl. Tiefgarage)						
Grundstück/Straße	Karl-Mannheim-Straße						
Gemarkung	Güls						
Flur	5						
Flurstück	2169	2170	2171	2172	2173	2174	

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes auf o.g. Grundstücken. So ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung, im 1. Obergeschoss betreutes Wohnen und im Dachgeschoss Wohnen vorgesehen. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage. Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

Das geplante Vorhaben erstreckt sich über 2 Baufenster, wobei der beide Gebäude verbindende mehrgeschossige Erschließungstrakt außerhalb der Baufenster auf den Parzellen 2170 und 2173 zum Liegen kommt. Gleiches gilt für einen Teil der Tiefgarage incl. deren Zufahrt (Rampe mit Stützmauer), der sich zwischen den beiden Baufenstern und darüber hinaus noch in südliche Richtung erstreckt. Im Weiteren überschreitet eine auf der Tiefgarage angeordnete Terrasse in der Folge die östliche Baugrenze um 5,00 m auf einer Breite von ca. 4,60 m.

Die Tiefgarage mit Zufahrt, Terrasse und der Verbindungsbau liegen mit einem Flächenanteil von ca. 278 m² außerhalb der Baufenster.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird noch eingehalten.

Die Flachdächer der Staffelgeschosse werden gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gründächer ausgebildet.

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

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Übersichtspläne
- 3-D-Darstellung

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: