



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0683/2024		Datum: 28.11.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02823-23/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 250 "Dorfplatz Güls" in Güls, Gulisastraße			
Gremienweg:			
10.12.2024	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
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 250 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Stellplatz in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- tlw. Errichtung Lagerraum in Grünfläche

Antragseingang	19.12.2023						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabenbezeichnung	Umbau des ehem. Bühnenhauses im EG, Nutzungsänderung KG und Spitzboden zu Abstellräumen, Garagen als Lagerraum						
Grundstück/Straße	Gulisastraße 54 B						
Gemarkung	Güls						
Flur	8						
Flurstück	74/11	74/14	71/10	74/9	74/13		

Begründung:

Die Antragsteller planen eine barrierefreie Erschließung und Umnutzung des ehemaligen Bühnenhauses sowie die Errichtung von drei als Lagerräume genutzte Fertigteilgaragen. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 250 und tlw. in Nr. 246.

Die beiden zum Platz hin orientierten Lagerräume (Fertigteilgaragen) liegen größtenteils auf dem eigenen Grundstück (Parzelle 74/14), kommen jedoch in einer Tiefe von ca. 1,50 m auf der im Bebauungsplan Nr. 150 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zum Liegen. Im Weiteren ist ein barrierefreier Stellplatz auf der Grünfläche (straßenseitig zur Gulisastraße) geplant.

Es handelt sich bei den Fertiggaragen um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO. Den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 246 widerspricht das Vorhaben nicht. Allerdings liegt das Vorhaben teilweise in einer durch den Bebauungsplan Nr. 250 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Die Grundzüge werden nicht berührt und bleiben gewahrt, wenn die Festsetzung, von der abgewichen werden soll, „zufällig“ erfolgt ist. Sie bleiben auch gewahrt, wenn die mit dem Planungskonzept beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird (VG Augsburg, Urteil vom 07.06.2018 - Au 5 K 17.1339 -, juris, Rn. 31).

Grundsätzlich berühren der Parkanlage nicht dienende bauliche Anlagen die Grundzüge der Planung. Für das Vorhaben gilt dies aber ausnahmsweise nicht, weil die Inanspruchnahme der für den Park vorgesehenen Fläche gering ist (Fläche etwa 1,5 m x 5,4 m = 8,1 m²). Dadurch und durch die Lage des Vorhabens wird die Funktion der Parkanlage nicht nennenswert berührt. Die Abweichung läuft dem planerischen Grundkonzept also nicht zuwider. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere mit dem Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 vereinbar ist. Das ist hier erfüllt. Denn durch die Zulassung der geringen Inanspruchnahme der Parkanlagenfläche wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet.

Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Abweichung nicht rücksichtslos. Auch trägt sie keine nur durch eine (Um-) Planung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in die Umgebung des Vorhabens hinein.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Es ist nicht erkennbar, dass der Normzweck, öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen die Einhaltung der Festsetzung erfordern.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiung sind erfüllt.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss, Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: