



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0602/2026		Datum: 15.09.2026		
Dezernat 4				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01725-26 / Mü		
Betreff: Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 "Südliches Güls" Änderung Nr. 1, Karl-Mannheim-Straße				
Gremienweg:				
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig	☐ mehrheitl.	☐ ohne BE
		☐ abgelehnt	☐ Kenntnis	☐ abgesetzt
		☐ verwiesen	☐ vertagt	☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐	☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Unter Würdigung der nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen, ist das o.g. Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar. Das Vorhaben ist nach § 31 Abs 3 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB nicht zu erteilen.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: nicht gegeben
- öffentliche Belange: berührt
- nachbarliche Interessen: nicht berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): nicht erreicht (6 WE)
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nicht erreicht (6 WE)

Antragseingang	25.06.2026						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Vorfrage bzgl. Errichtung von Wohngebäuden (6 WE), Stellplätze						
Grundstück/Straße	Karl-Mannheim-Straße						
Gemarkung	Güls						
Flur	5						
Flurstück	2068	2200					

Begründung:

Hinweis: Es handelt sich um eine gekürzte Fassung der planungsrechtlichen Stellungnahme zum Wohnungsbauturbo (Kurztext)! Sowohl geprüfte, aber nicht berührte öffentliche Belange und nachbarliche Interessen als auch allgemeine gesetzliche Grundlagen und allgemeine Hinweise sind nicht mehr Bestandteil der gekürzten Fassung. Die vollumfängliche Fassung (Langtext) ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Mit Antrag vom 24.06.2026 sowie dem Nachtrag vom 03.09.2026 wurde eine Voranfrage bezüglich eines Wohnhauses über zwei Grundstücke mit insgesamt 6 Wohneinheiten gestellt. Zudem wurde mit der Voranfrage eine Befreiung von den Baugrenzen als auch von dem zum Erhalt festgesetzten Baum beantragt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260 „Baugebiet Südliches Güls“ – Änderung Nr. 1. Es gilt die BauNVO 1990.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht zulässig, da u.a. durch die erhebliche Überschreitung der westlichen Baugrenze und die Überschreitung der maximalen Wohneinheiten die Grundzüge der Planung betroffen sind. Zu prüfen ist nunmehr, ob Befreiungen aufgrund des § 31 Abs 3 BauGB zugelassen werden können.

Öffentliche Belange

Die Prüfung ergab, dass öffentliche Belange (hier Auswirkungen auf Pflanzen) – auch durch die Vorbildwirkung – betroffen sind. Der Bebauungsplan ist geprägt durch eine Vielzahl von Bäumen, die zum Erhalt oder zur Anpflanzung festgesetzt worden sind. Das Vorhaben sieht hier einen mindestens 4,35 m breiten Eingriff (ohne Baugrube) in den Schutzbereich des Baumes vor; sodass dieser Baum für das Vorhaben augenscheinlich gefällt werden müsste. Bei einer Begutachtung durch den Vorhabenträger wurde dieser Baum als gesund beurteilt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nur um 25%, d.h. bis zu einer GRZ von maximal 0,5 zulässig. Mit dem Vorhaben beziffert sich die maximale Überschreitung der GRZ auf rechnerisch 0,57. Diese Steigerung wurde bereits im Bauleitplanverfahren aus entwässerungstechnischer Sicht als nicht mehr vertretbar angesehen. Einhergehend wäre mit der Überschreitung ein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelung in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden, welcher entsprechend auszugleichen wäre.

Städtebauliche Anforderungen bei Zustimmung

Das Vorhaben überschreitet den durch die Baugrenzen und dem zum Erhalt festgesetzt Baum vorgegebenen städtebaulichen Rahmen erheblich. Die Fällung eines als gesund beurteilten raumprägenden Baumes im Zuge einer ggf. besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes widerstrebt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Eine sinnvolle bauliche Ausnutzbarkeit der Vorhabengrundstücke innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist mit beispielhafter Referenz auf die beiden Wohnhäuser „An der Spielwiese 18 + 20“ jedoch möglich. Die Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude steht im Kontext der Entwicklung eines durch Familienheime geprägten Wohngebietes. Daraufhin erfolgte auch die Dimensionierung des Erschließungssystems. Aus einer höheren Anzahl an Wohneinheiten – welche als Vorbild für das gesamte Baugebiet prägend wirkt – resultiert ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ebenso wie ein höherer Stellplatzbedarf. Diese Nutzungsintensivierung wurde bereits im Bauleitplanverfahren als nachteilig für die städtebaulichen Entwicklung erkannt. Durch die Dachgestaltung ist die maximale Traufhöhe bei einer fiktiven Verlängerung mit der Schnittkante der Außenwand um mindestens 2 m überschritten. Zweck dieser Höhenfestsetzung war den zukünftigen Siedlungsbereich homogen in die Landschaft einzufügen. Dadurch sollte auch das optische Erscheinen eines vermeintlichen dritten Geschosses vermieden werden, so dass die beabsichtigte Dachgestaltung nicht mehr im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung steht.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB nicht zu erteilen.

Anlage/n:

- planungsrechtliche Stellungnahme (Langtext)
- Lageplan
- Bebauungsplan

- schematischer Lageplan
- schematische Darstellung Grundrisse EG, OG, DG
- Ansichten

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: