



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0328/2024		Datum: 12.06.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 635-24 / 61.2 Gö	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wohngebiet Oberwerth" bzgl. Baugrenzenüberschreitungen			
Gremienweg:			
25.06.2024	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		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 „Wohngebiet Oberwerth“ zu:

- **Überschreitung der straßenseitigen, westlichen Baugrenze zugunsten eines Vordaches über dem Hauseingang mit den Maßen 1,50m x 4,00m**
- **Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze zugunsten eines eingeschossigen Anbaus mit den Maßen 8,50m x 5,50 m**

Antragseingang	27.03.2024
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. eines eingeschossigen Anbaus mit Flachdach und einem Vordach am Eingang
Grundstück/Straße	Schillerstraße
Gemarkung	Koblenz
Flur	12
Flurstück	512/4

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Wohngebiet Oberwerth“.

Der Antragssteller beabsichtigt die Erweiterung des Erdgeschosses durch einen Anbau zu Aufenthaltszwecken und eine Überdachung im Eingangsbereich.

Bauplanungsrechtlich ergibt sich folgende Einschätzung:

Vordach über dem Hauseingang

Durch das 1,5 m auskragende Vordach über dem Hauseingang wird die straßenseitige westliche Baugrenze auf einer Länge von 4 m überschritten. Dieses Vortreten über die Baugrenze ist bei einer Gebäudelänge von 12 m nicht geringfügig im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Für die Überschreitung 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 werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

„Mit dem Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung stellt der Gesetzgeber sicher, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht beliebig oder in einem allmählich fortschreitenden Prozess durch Verwaltungsakt außer Kraft gesetzt werden dürfen“ (VG Gelsenkirchen, Urteil vom 04.05.2015 - 6 K 1663/14 -, juris, Orientierungssatz Nr. 3).

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Durch den Übertritt des Vordachs über die Baugrenze entsteht keine dem planerischen Grundkonzept zuwiderlaufende bauliche Anlage. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Eine die Baugrenzenüberschreitung von Vordächern in dem geplanten Maß zulassende Festsetzung wäre abwägungsfehlerfrei planbar, weil sie mit den gegeneinander und untereinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belangen vereinbar wäre. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Sie muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Es werden weder nachbarliche Interessen noch öffentliche Belange benachteiligt.

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.

Eingeschossiger Anbau an der Gebäuderückseite

Der auf der Gebäuderückseite geplante eingeschossige Anbau mit Flachdach überschreitet eine östliche und eine südliche Baugrenze des winkelförmig festgesetzten Baufensters. Die Fläche des Anbaus beträgt $8,5 \text{ m} \times 5,5 \text{ m} = 46,75 \text{ m}^2$. Auch für diese nicht geringfügige Überschreitung ist eine Befreiung notwendig.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Im Bebauungsplan sind für die Grundstücke individuelle Baufenster vorgegeben. Nach der Textfestsetzung Nr. 11.2 dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von eingeschossigen Wintergärten im Süden und Westen der jeweils überbaubaren Fläche um bis zu 3 m überschritten werden.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Die beabsichtigte Abweichung von der Baugrenzenfestsetzung greift nicht tief oder sogar verändernd in das Planungskonzept ein. Die Textfestsetzung Nr. 11.2 schließt andere Überschreitungen auch nicht aus. Im Kern bleibt die Planungskonzeption bestehen. Das Vorhaben läuft ihr 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 des rückwärtigen Anbaus 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 die Abweichung keine nur durch eine (Um-) Planung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in die Umgebung des Vorhabens hinein. Die zulässige GRZ von 0,3, die aufgrund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB auf 0,45 erhöht ist, wird nicht überschritten.

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.

Mit den Befreiungen sind die Eingangsüberdachung und der eingeschossige Anbauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- **Katasteramtlicher Lageplan, maßstabslos**
- **Ausschnitt aus dem Bebauungsplan**
- **Übersichtsplan, maßstabslos**

Finanzielle Auswirkungen: /

Auswirkungen auf den Klimaschutz: /

Historie:

Der Antragssteller hat Ende des Jahres 2023 einen Bauantrag gestellt. Die planungsrechtliche Überprüfung ergab ein negatives Ergebnis aufgrund des Widerspruchs zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach Rücksprache mit dem Antragssteller wurde eine überarbeitete Version, die aktuelle Bauvoranfrage eingereicht.

Der Bauantrag aus dem Jahr 2023 wurde auf Wunsch des Antragsstellers ruhend gestellt.