



Beschlussvorlage

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: BV/0608/2024 | | Datum: 30.10.2024 | |
| Dezernat 4 | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 1507-24 / 61.2 Gö | |
| Betreff: | | | |
| Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 127 " Wohngebiet Oberwerth" zugunsten einer Treppenanlage (Rettungsweg) | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 12.11.2024 | 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 Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 127 „Wohngebiet Oberwerth“ zu:

- **Überschreitung der südlichen Baugrenze mit einer Fläche von 3,66m² zugunsten einer Außentreppe, die als Rettungsweg erforderlich ist**

| | |
|--|---|
| Antragseingang | 11.07.2024 |
| Vorbescheid erteilt | nein |
| Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert | nein |
| Vorhabensbezeichnung | Bauantrag: Umbau und Sanierung Dachgeschoss sowie Anbau einer außenliegenden Fluchttreppe eines Verwaltungsgebäudes |
| Grundstück/Straße | Rheinau |
| Gemarkung | Koblenz |
| Flur | 12 |
| Flurstück | 381/2 |

Begründung:

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

Der Antragssteller muss im Rahmen des Umbaus und der Sanierung des Bestandsgebäudes eine zusätzliche Außentreppe als Rettungsweg installieren. Diese überschreitet die südliche Baugrenze auf einer Fläche von 3,66 m².

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 (...). 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).

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan Nr. 127 grundstücksbezogen und mit der Intention festgesetzt worden, die Gebietstypik unter Zulassung einer maßvollen Erweiterung (durch die Textfestsetzungen Nr. 11) zu sichern. Sie prägen daher das Planungskonzept deutlich und gehören zu den Grundzügen der Planung. Die geringe Abweichung läuft dem Grundkonzept aber nicht zuwiderläuft. 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 Treppe wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Auch führt sie nicht zu städtebaulichen Komplikationen.

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.
Mit der Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- **Ausschnitt aus dem Bebauungsplan**
- **Katasteramtlicher Lageplan, maßstabslos**
- **Luftbild 2024**
- **Ausschnitt Grundriss, maßstabslos**
- **Ansicht, maßstabslos**

Finanzielle Auswirkungen: /

Auswirkungen auf den Klimaschutz: /

Historie: keine