



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0081/2025</b>		Datum: 11.02.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2729-24 (Bö)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81 Bienhornschanze</b>			
Gremienweg:			
25.02.2025	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 Vorhaben, folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Bienhornschanze“, zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Zurückweichen von der straßenseitigen Baulinie
- Der Balkon überschreitet die hintere Baugrenze
- Überschreitung der GRZ und GFZ

## Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81. Es gilt die BauNVO 1962.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage für zwei PKW- Stellplätze, dazu muss der vorhandene Bestand zurückgebaut werden. Der geplante Baukörper weicht von der straßenseitigen Baulinie zurück und nimmt die Flucht des Nachbarhauses auf. Damit soll ein stadträumlich positiver Übergang zur unmittelbar anschließenden, in sich gestaffelten, Nachbarbebauung geschaffen werden.

Hiermit widerspricht das Vorhaben jedoch den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, indem der Balkon die hintere Baugrenze überschreitet und das Gebäude von der Baulinie nach hinten abrückt. Dafür sind Befreiungen 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, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die geplanten Abweichungen berühren die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderlaufen. Es ist nicht erkennbar, dass dies der Fall ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Die überbaubare Grundstücksfläche könnte durchaus anders festgesetzt werden. Daher sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar.

Die Abweichungen müssen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere sind die Abweichungen nicht rücksichtslos. Auch tragen 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 Befreiungen sind erfüllt.

Ferner wird die vorgegebene GRZ von 0,1 mit einem Wert von 0,12 und die vorgegebene GFZ von 0,2 mit einem Wert von 0,36 überschritten. Auch das erfordert Befreiungen. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichungen berühren die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderlaufen. Die Abweichungen kollidieren aber nicht mit diesem Konzept. Deshalb werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO könnten für die GRZ und die GFZ höhere Werte festgesetzt werden, ohne dass das zu beanstanden wäre (GRZ 0,4 und GFZ 0,7). Die Abweichungen sind folglich städtebaulich vertretbar.

Die Abweichungen müssen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere sind die Abweichungen nicht rücksichtslos. Auch tragen 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 Befreiungen sind erfüllt.

Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht und die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB). Mit den Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig

**Anlage/n:**

Luftaufnahme Bestand (Quelle: Google)  
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 81  
Lageplan  
Grundrisse  
Ansicht  
Schnitt

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Das Grundstück weist eine Bestandsbebauung auf, diese wird zurückgebaut und durch einen Ersatzneubau ersetzt.