



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0240/2025		Datum: 02.05.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0416-25/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 156 "Trifterweg/Wahlsweg/Trierer Straße/Bischof-von-Kettler-Siedlung" für ein Bauvorhaben in Metternich, Am Sportplatz			
Gremienweg:			
13.05.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 156 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

- Überschreitung Baugrenze
- Stellplatz im Vorgartenbereich

Antragseingang	20.02.2025						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Umbau und Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses						
Grundstück/Straße	Koblenz, Am Sportplatz 7						
Gemarkung	Metternich (PLZ 56072)						
Flur	1						
Flurstück	895/7						

Begründung:

Der Antragsteller plant auf der in Rede stehenden Parzelle den Umbau und Erweiterung des Mehrfamilienwohnhauses. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 156.

Das Vorhaben überschreitet die hintere Baugrenze durch den Hauptkörper um ca. 2,50 m auf einer Breite von ca. 7,59 m und im Weiteren durch die aufgeständerten Balkone um zusätzliche 2,0 m auf einer Breite von ca. 6,60 m. In Gänze wird die Baugrenze somit um ca. 4,50 m überschritten.

Hierfür ist eine Befreiung 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 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).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept 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 Überschreitung um ca. 4,50 m 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.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurde bereits eine Befreiung für eine Baugrenzenüberschreitung von ca. 1,6 m erteilt.

Ferner ist die Anordnung einer Stellfläche für ein Fahrzeug und Fahrräder (s. Plan KG Stellplatz P6) straßenseitig vor dem Wohnhaus in der festgesetzten Vorgartenfläche geplant.

Für die Stellplatzfläche ist eine Befreiung 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 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).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Das trifft auf Stellplätze vor dem Haus zu.

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.

Für die v. g. Befreiungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich: Für die Herstellung der Stellfläche im Vorgartenbereich ist ein, für die rückwärtige Baugrenzenüberschreitung sind 2 einheimische Bäume auf dem hinteren Grundstücksbereich anzupflanzen.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse (KG – DG)
- Schnitt
- Visualisierung

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: