



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0289/2025		Datum: 22.05.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 423-25/mhe	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 8 "In der Nahlkammer"			
Gremienweg:			
01.07.2025	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 Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

- Überschreitung der Baugrenze
- Notwendiger Stellplatz Nr. 1 in Grünfläche

Antragseingang	20.02.2025
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabenbezeichnung	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses
Grundstück/Straße	Im Baumstück 12
Gemarkung	Moselweiß
Flur	8
Flurstück	147/6 ; 147/5

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „In der Nahlkammer“, für den die BauNVO 1962 gilt.

Die geplanten Balkone überschreiten die rückwärtige Baugrenze um ca. 1,50 m auf einer Breite von jeweils 2 mal ca. 4,11 m pro Etage, also insgesamt 6 Balkone.

Des Weiteren liegt der notwendige Stellplatz Nr. 1 in der Grünfläche zwischen Baufenster und Straße.

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 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 hier 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 Balkone 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. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht und die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der Stellplatz Nr. 1 befindet sich zwar in der Grünfläche, soll aber lediglich mit zwei Fahrspuren aus Rassengittersteinen angelegt werden, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird zur Auflage gemacht, zur Kompensation einen heimischen Laubbaum auf der hinteren Grünfläche des Grundstücks anzupflanzen.

Mit den Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Die Stellungnahme ist positiv zu werten.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Ansichten
- Luftbild

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Geringfügig, da durch die Balkone keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden; für den Stellplatz Nr. 1 mit Rasengittersteinen in der Grünfläche wird ein zusätzlicher heimischer Laubbaum auf dem Grundstück angepflanzt.