



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0317/2025		Datum: 03.06.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 959-25/mhe	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 "Ausbau Schlachthofstraße"			
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. 116 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB) zu:

- Überschreitung der Baugrenze

Antragseingang	24.04.2025
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabenbezeichnung	Errichtung einer vorgestellten Balkonanlage mit 12 Balkonen nach Rückbau der baufälligen Balkone an bestehendem MFH inkl. energetischer Sanierung der Gebäudehülle
Grundstück/Straße	Hoheminnenstraße 48-50
Gemarkung	Raumental
Flur	5
Flurstück	36/6

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 „Ausbau Schlachthofstraße“, für den die BauNVO 1990 gilt.

Die neu geplanten Balkone überschreiten die rückwärtige Baugrenze 3-mal um 2,0 m und 1-mal um 1,50 m auf drei Etagen mit einer Breite von jeweils 3,0 m, also insgesamt 12 Balkone.

Für die nach Süden ausgerichtete Balkonanlage ist die erforderliche Baulast für die Übernahme der fehlenden Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück in Vorbereitung.

Nach Eintragung ins Baulastenverzeichnis kann die Baugenehmigung erteilt werden.

Mit der neuen Gebäudehülle und den Balkonen überschreitet das Vorhaben die festgesetzten Baugrenzen. Dafür 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, 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).

Als wesentliche Ziele des Bebauungsplans liegen dem Planungskonzept der verkehrsgerechte Ausbau der Schlachthofstraße, der Ausbau der Straßeneinmündungen Hoheminnenstraße und Steinstraße in die Schlachthofstraße sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung südlich der Schlachthofstraße zugrunde. 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. Die Baugrenzen wären durchaus abwägungsfehlerfrei so festsetzbar, dass das Vorhaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen würde. Ebenso möglich wären entsprechende textliche Festsetzungen, die die hier geplanten Überschreitungen zuließen. Somit ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

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. Die Stellungnahme ist positiv zu werten.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Ausschnitt B-Plan Nr. 116
- Lageplan
- Grundrisse
- Ansichten/Schnitt

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden