



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0345/2025		Datum: 16.06.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1111-24 bie	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 337, "Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg"; § 31 (2) BauGB			
Gremienweg:			
01.07.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt folgender Befreiung im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 337, "Hotel zwischen Firmungstraße und Herletweg" gem § 31 (2) BauGB:

- Zurückbleiben von der Baulinie im Bereich der Bunkerecke

Antragseingang	Eingang Abweichungsantrag Bunkerecke 21.05.2025						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau einer Hotelanlage						
Grundstück/Straße	Firmungstraße 12,14						
Flur	8						
Flurstück	621/25	621/39					

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 337, für den die BauNVO 2017 gilt. Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage soll von der entlang des Herletweges festgesetzten Baulinie durch Abkantung der Bunkerecke abgewichen werden, um die ungehinderte Zu- und Abfahrt zu gewährleisten. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Durch die Abkantung wird erreicht, dass die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge auch im Kurvenbereich ungehindert aneinander vorbeikommen.

Die Abkantung beschränkt sich auf das UG und das EG. Die Baugrenzen für die darüberliegenden Geschosse bleiben hiervon unberührt.

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. Planungsziele werden nicht beeinträchtigt. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vielmehr wird durch die Abkantung die reibungslose Funktion der an dieser Stelle festgesetzten Zu- und Abfahrt sichergestellt.

Städtebaulich vertretbar ist grundsätzlich alles, was nach den Anforderungen des § 1 BauGB abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Es wäre möglich, die Baulinie als abgeschrägte Ecke festzusetzen. Deshalb 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.

Der Zulassung der in den Unterlagen dargestellten Abkantung der Bunkerecke wird daher auf der Grundlage der Vorschriften des § 31(2) BauGB zugestimmt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse mit Kennzeichnung der Eckabkantung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Abweichung hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Vielmehr wird durch die Abkantung der Bunkerecke unnötiges Rangieren vermieden.