



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0389/2025/1		Datum: 02.09.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1176-25 / mhe	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 58 "Verwaltungszentrum II" in KO-Raental			
Gremienweg:			
30.09.2025	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. 58 „Verwaltungszentrum II“ zu (§ 31 Abs. 2 BauGB) zu:

- Überschreitung der Baugrenzen

Antragseingang	08.05.2025
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabenbezeichnung	Errichtung von je 4 temporären und dauerhaften Fluchttreppen an einem bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäude
Grundstück/Straße	Rudolf-Virchow-Straße 11
Gemarkung	Moselweiß
Flur	3
Flurstück	40/27

Begründung:

Das Gebäude wurde im Laufe der Zeit intern in neue Nutzungseinheiten unterteilt, wodurch neue Anforderungen an die Rettungswege bzw. 2. Rettungswege entstanden sind, die wiederum zusätzliche Treppen erfordern. Die angepasste Ausführung wurde in Absprache mit der Feuerwehr festgelegt.

Um die Sicherheit nach Kenntnisnahme des Problems sofort zu gewährleisten, wurden zunächst temporäre Treppentürme aus Gerüsten erstellt, nach Genehmigung sollen diese durch dauerhafte Stahlkonstruktionen ersetzt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58. Es gilt die BauNVO 1968. Die Treppen überschreiten die westliche und die nördliche Baugrenze. Im Bereich der nördlichen Baugrenze ragt einer der dauerhaften Treppentürme in die festgesetzte Grünfläche. Dafür sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die erforderlichen Abstandsflächen wurden in den Antragsunterlagen nachgewiesen.

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).

Die eher geringen Überschreitungen weichen von den festgesetzten Baugrenzen nur unbedeutend ab. Es ist nicht erkennbar, dass dies 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. Es wäre abwägungsfehlerfrei möglich, beispielsweise durch textliche Festsetzung vergleichbare Baugrenzenüberschreitungen zuzulassen (zum Beispiel Erker, Balkone, Außentreppen). Deshalb sind die geplanten Abweichungen 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. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht und die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Mit der Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Die Stellungnahme ist positiv zu werten.

Die Änderung der Grundrissaufteilung wurde im Vorfeld nicht beantragt, demnach auch keine entsprechende Genehmigung erteilt. Die vorgenommenen Änderungen haben lediglich bezüglich der Rettungswege Relevanz.

Historie:

Die Vorlage wurde in der Sitzung des ABL am 22.08.2025 ohne Beschlussfassung in die nächste Sitzung vertagt

Anlage/n:

- Lageplan
- Grundriss EG mit Eintragung der Baugrenzen gemäß B-Plan
- Ansichten/Schnitte
- Schrägluftbild
- Ausschnitt B-Plan

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

geringfügig, für den nördlichen, dauerhaften Treppenturm, der in der festgesetzten

Grünfläche positioniert ist, wird zur Kompensation ein weiterer heimischer Laubbaum auf dem Grundstück gepflanzt.