



Beschlussvorlage

| | | | |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: BV/0199/2026 | | Datum: 13.04.2026 | |
| Dezernat 4 | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 616-26/mhe | |
| Betreff: | | | |
| Befreiung von den Festlegungen des Fluchtlinienplans Nr. 62 Hoheminnenstraße/Im Raental wegen Bebauung an einer nicht zu bebauenden Straßenseite | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 12.05.2026 | 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 |

Beschlussewurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 62 zu (§ 31 Abs. 3 BauGB „Bauturbo“):

- Nicht vorgesehene straßenbegleitende Bebauung

| | |
|--|--|
| Antragseingang | 06.03.2026 |
| Vorbescheid erteilt | Nein |
| Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert | Nein |
| Vorhabenbezeichnung | Bauvoranfrage bezügl. „Modulhaus in Holzrahmenbauweise“ |
| Grundstück/Straße | Im Raental 51 |
| Gemarkung | Raental |
| Flur | 5 |
| Flurstück | 56/11; 38/28; 38/29; 38/27 |

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 62 Hoheminnenstraße / Im Raental (Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB) aus dem Jahr 1919.

Es handelt sich bei dem Antrag um eine Bauvoranfrage. Die Planung widerspricht den Vorgaben des Fluchtlinienplans Nr. 62, da der geplante Baukörper an einer nicht zu bebauenden Straßenseite errichtet werden soll.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden (Bauturbo). Bei dem Vorhaben soll ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit errichtet werden. Der Fluchtlinienplan Nr. 62 sieht straßenbegleitende Bebauungen als Zeilen vor und schützt die dahinterliegenden Freiflächen. In der Straße Im Raental sind abschnittsweise straßenbegleitende Bebauungen zulässig. Im Bereich des beantragten Vorhabens ist jedoch keine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen.

Der Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1919 beruht auf städtebaulichen Zielsetzungen, die im Kontext seiner Entstehungszeit zu sehen sind. Das Gebiet liegt innenstadtnah. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innen vor der Außenentwicklung“ sowie des zunehmenden Mangels an Wohnraum, erscheint es sinnvoll innenstadtnahe Flächen zugunsten von Wohnbauvorhaben nachzuverdichten.

Eine solche Nachverdichtung wäre auch an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des Fluchtlinienplans Nr. 62 in angemessenem Rahmen denkbar, ohne dass technische Infrastrukturen angepasst werden müssten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer Höhe von 6,50 m, einer Breite von 4 m und einer Länge von 11 m auf einem bisher als Garten genutzten Grundstück. Es wird von der Straße im Raumental erschlossen. Das Gebäude hält einen Abstand von etwa 1 m zur Straße. Der Baukörper soll grenzständig zum Nachbargrundstück errichtet werden (geschlossene Bauweise).

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie Belichtung und Belüftung, bleiben gewahrt.

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Schutzgutes Fläche, ist die Versiegelung des Gartenbereiches durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen an anderer Stelle auf dem Grundstück gleichwertig zu kompensieren. Die genauen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Das Flurstück 38/27 gehört dem gleichen Eigentümer, hier soll die Grenzbebauung per Baulast geregelt werden.

Nachbarliche Interessen bleiben gewahrt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu erteilen.

Zusammenfassung:

- städtebauliche Vertretbarkeit: Ja
- öffentliche Belange betroffen: nein
- nachbarliche Interessen betroffen: nein
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): nein
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): nein

Das Vorhaben dient der Errichtung eines Einfamilienhauses, was einer Wohneinheit entspricht. Die Auslösewerte für den geförderten Wohnungsbau und zur Sicherstellung der familienbezogenen Infrastruktur werden nicht erreicht.

Anlage/n:

- **Lageplan**
- **Zeichnungen**
- **Ausschnitt B-Plan**

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- **Zusätzl. Grundstücksversiegelung werden durch Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück kompensiert.**