



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0597/2026		Datum: 15.09.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2014-26 (Bö)	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 für ein Bauvorhaben auf der Pfaffendorfer- Höhe in der Von- Witzleben-Straße, Georg-Elsner-Platz, Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße			
Gremienweg:			
29.09.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen ☐ Enthaltungen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung Pfaffendorfer Höhe“, zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Bau eines Gebäudes (Parkhaus) in einer nicht dafür vorgesehenen Fläche

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Bauabschnitt BA 3.5 Sanierung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers, hier: Bau eines Anwohnerparkhauses						
Grundstück/Straße	Von-Witzleben-Straße, Georg-Elsner-Platz, Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück							
	95/106						

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 201, für den die BauNVO 2017 gilt. Geplant ist die Errichtung eines Parkhauses auf einer Fläche innerhalb des Flurstücks 95/106, für die die Festsetzung „Stellplätze, Tiefgarage“ gilt.

An diesem Ort soll eine dreigeschossige Parkgarage entstehen. Diese Anlage widerspricht der Festsetzung, weil sie weder eine Tiefgarage ist noch unter den Begriff Stellplatz subsumiert werden kann. Es handelt sich um ein Gebäude. Um das Vorhaben zu realisieren, 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).

In dem Parkhaus können die notwendigen Stellplätze der geplanten Wohnungsneubauten untergebracht werden. Es wird auf der für Stellplätze oder eine Tiefgarage vorgesehenen Fläche positioniert und erfüllt daher den mit der Festsetzung verfolgten Zweck. Durch das Vorhaben werden weder Planungsziele noch Kernelemente des planerischen Grundgerüsts berührt. Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung 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 Parkgarage wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Errichtung eines Parkhauses als dritte Variante zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze könnte durchaus abwägungsfehlerfrei in die Festsetzung aufgenommen werden.

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.

Beachte:

Durch das Parkhaus kann die durch die Festsetzung mögliche Zahl an Stellplätzen verdreifacht werden. Das führt zu zusätzlichen Schallimmissionen durch Fahrzeugverkehr, wodurch ein Nutzungskonflikt entsteht, der im Bebauungsplan nicht abgewogen wurde. Durch ein Lärmgutachten ist deshalb nachzuweisen, dass die Umgebung nicht unzumutbar belastet wird. Das vorstehende Ergebnis (öffentliche Belange, nachbarliche Interessen) steht unter dem Vorbehalt einer entsprechenden positiven gutachterlichen Bewertung.

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 differenziert zu werten. **Die Befreiung kann erteilt werden, wenn ein im vorstehenden Sinn positives Lärmgutachten vorliegt.**

Anlage/n:

Ausschnitt Lage-/ Bebauungsplan
Luftbilder (Quelle: Geoportal)
Isometrie, Schnitt und Ansicht Nord

Finanzielle Auswirkungen:/

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Versiegelung einer Grünfläche, Rodung alter Baumbestand

Historie:/

