

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 22.06.2026

**Anbau eines Therapieraums an ein bestehendes Gebäude, Fl.St. 13139/10, 13139/19,
Reinhold-Würth-Straße 13, Ilsfeld**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 14.07.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 14.07.2026
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Anbau eines Therapieraums an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl.St. 13139/10, 13139/19, Reinhold-Würth-Straße 13 in Ilsfeld wird erteilt.

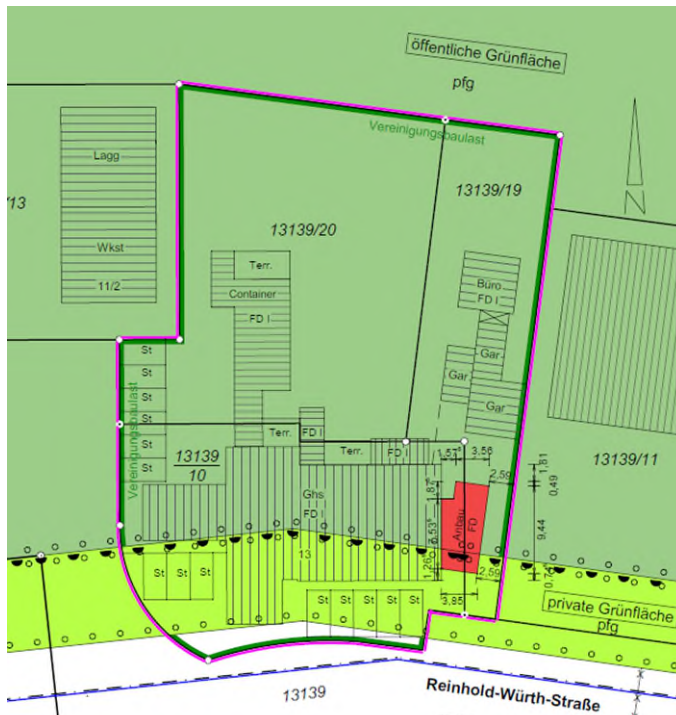
Sachvortrag:

Der Bauherr plant den Anbau eines ca. 35 m² großen Therapieraums auf dem Grundstück Fl.St. 13139/10, 13139/19, Reinhold-Würth-Straße 13 in Ilsfeld. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

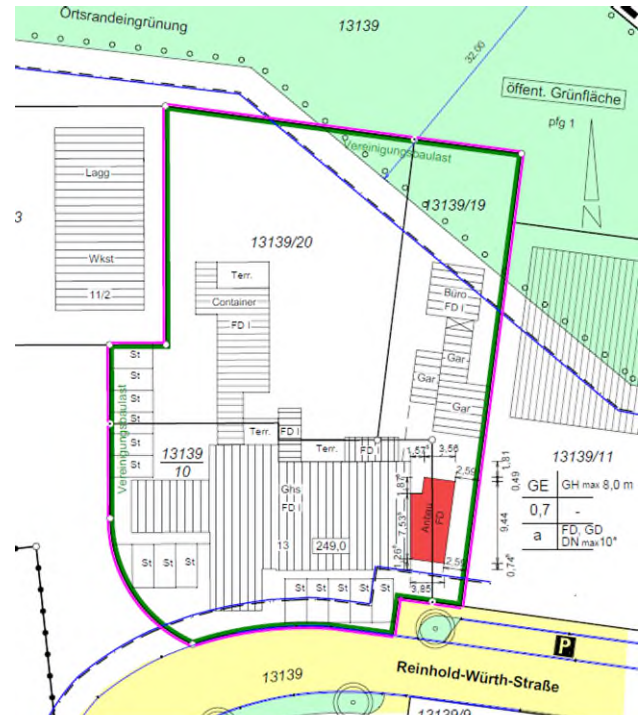
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ aus dem Jahr 2006 sowie „Bustadt-Ost - 2. Änderung“ aus dem Jahr 2019.

Der geplante Therapieraum hält die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Bustadt-Ost“ nicht ein. Wie auf dem Lageplan zum gültigen Bebauungsplan ersichtlich, war in dem nördlichen Bereich ursprünglich keine Bebauung vorgesehen, sondern öffentliche und private Grünfläche.

Lageplan zum Bebauungsplan „Bustadt-Ost“



Lageplan zum Bebauungsplan-Entwurf
„Bustadt-Ost – 1. Änderung und Erweiterung“



Für die Inanspruchnahme der Grünflächen durch das geplante Bauvorhaben sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt 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 Erschließungsanlagen (z. B. Straßen) wurden anders gebaut als es im Bebauungsplan „Bustadt-Ost“ angedacht war. Unter anderem deshalb existiert ein Entwurf des bisher nicht in Kraft getretenen Bebauungsplans „Bustadt Ost – 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2013. In der Vergangenheit wurden Befreiungen im Rahmen dieses Entwurfs erteilt.

Beurteilt man das Bauvorhaben nach dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wären keine Befreiungen notwendig, da in diesem Entwurf die private Grünfläche entfällt und die öffentliche Grünfläche erheblich verringert wird. Stattdessen sind im Norden des Gebiets zusätzliche Baufenster vorgesehen. Daraus lässt sich schließen, dass das Bauvorhaben aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen liegen vor.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Anbau eines Therapieraums an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl.St. 13139/10, 13139/19, Reinhold-Würth-Straße 13 in Ilsfeld wird erteilt.