



Aktenzeichen: 614/Gu

Datum: 18.10.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und drei Garagenstellplätzen in der Nürnbergerstraße  
Hier: Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Befreiung hinsichtlich der im Bebauungsplan "Nutzungsregelung Innenstadt" festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird zugestimmt.
2. Der Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und drei Garagenstellplätzen auf dem Grundstück Nürnberger Str. 21 wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

|                          |   |     |                          |   |                  |                          |               |  |
|--------------------------|---|-----|--------------------------|---|------------------|--------------------------|---------------|--|
| Gremium                  | Sitzung am                                | Top | Öffentlich:              | <input type="checkbox"/>                    | Einstimmig:      | <input type="checkbox"/> | Ja-Stimmen:   |  |
|                          |   |     | Nichtöffentlich:         | <input type="checkbox"/>                    | Mit              | <input type="checkbox"/> | Nein-Stimmen: |  |
|                          |   |     |                          |   | Stimmenmehrheit: | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen: |  |
| Laut Beschlussvorschlag: | Protokollanmerkungen und Änderungen       |     | Kenntnisnahme:           | Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: |                  | Unterschrift:            |               |  |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> siehe Rückseite: |     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                    |                  |                          |               |  |

## **Begründung:**

Der Bauherr plant in der Nürnbergerstraße die Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und drei Garagenstellplätzen.

### 1.) Bestehende Situation / Rechtliche Einschätzung:

Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 06.09.2016 (Drucksache XVI/1297) wurde der Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Nachbargrundstück des Baugrundstücks zugestimmt. Begründet wurde die komplette Überbauung des Grundstücks damit, dass auch in der Umgebung eine komplette Überbauung der Grundstücke vorliegt.

### 2.) Maß der baulichen Nutzung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt". Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein sog. allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan verweist hinsichtlich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auf die §§ 14, 17 und 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO), woraus sich eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ergibt. Nach den Festsetzungen unter Ziffer 2 des Bebauungsplans darf die Grundflächenzahl um 50 v. Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden, wenn aufgrund der Lage, des Zuschnitts oder sonstiger äußerer Umstände eine geringere Bebauung nicht möglich ist, oder die vorgesehene Bebauung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Durch geeignete Maßnahmen (flächenhafte Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) ist ein angemessener Ausgleich herbeizuführen.

Das angrenzende Gebäude Nürnbergerstr. 23 wurde mit einer Firsthöhe von 14,70 Meter errichtet. Der Neubau fügt sich hinsichtlich der Höhe in die unmittelbare Umgebung ein. Nach den vorliegenden Planunterlagen soll das Gebäude mit einer Gesamthöhe von 14,75 Meter errichtet werden, welche sich vollumfänglich an der Höhe des bestehenden Anwesens Nürnberger Str. 23 anpasst und dieses städtebaulich fortführt. Der geplante Neubau wird mit vier Geschossen und einem Dachgeschoss realisiert – das angrenzende Nachbargebäude wurde ebenfalls mit vier Geschossen und einem Dachgeschoss realisiert. In der näheren Umgebung sind weiterhin die Gebäude Rheinstraße 36 und 38 mit einer Firsthöhe von 16,50 Meter und die Anwesen Nürnbergerstraße 13 und 15 mit einer Firsthöhe von 12,00 Metern. Insgesamt fügt sich der Neubau in die unmittelbare Umgebung hinsichtlich seiner Höhe ein.

Wie aus den beiliegenden Lageplan ersichtlich ist, passt sich der Neubau auf dem o.g. Grundstück an die hintere faktische Baugrenze des Anwesens Nürnberger Str. 19 sowie 23 an.

Durch die derzeitige Planung wird die Grundflächenzahl überschritten. Nach den vorliegenden Planunterlagen soll das Vorhaben mit einer Grundflächenzahl von 1,00 verwirklicht werden. In diesem Zusammenhang wurde durch den beauftragten Architekten ein Befreiungsantrag von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans vorgelegt. Begründet wurde der Befreiungsantrag mit dem Argument, dass in der Umgebungsbebauung bereits eine volle Überbauung der Grundstücke besteht. Die Überschreitung der Grundflächenzahl soll durch entsprechende Kompensationsmaßnahme in Form einer Dachbegrünung im Erdgeschoss erfolgen.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebauliche vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Aus Sicht der Verwaltung ist die beantragte Abweichung städtebaulich vertretbar, da durch das Vorhaben zentrumsnahe Wohneinheiten geschaffen werden. Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass durch die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten zentrumsnaher Wohnraum geschaffen wird, für welchen es dringenden Bedarf gibt. Durch die räumliche Nähe des o.g. Grundstücks zum festgesetzten eingeschränkten Kerngebiet (MKE ) ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Auch ist die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da die nachbarlichen Interessen durch die Überbauung des Grundstücks nicht beeinträchtigt werden. Mit einer Begrünung der Dächer wird dafür gesorgt, dass ein entsprechender Ausgleich hergestellt wird.

Wie aus den beiliegenden Lageplan ersichtlich ist, passt sich der Neubau auf dem o.g. Grundstück an die hintere faktische Baugrenze des Anwesens Nürnberger Str. 19 sowie 23 an.

### 3.) Art der baulichen Nutzung:

Nach den vorliegenden Planunterlagen ist die Schaffung von vier Wohneinheiten geplant. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine bauplanungsrechtlichen Bedenken, da der o.g. Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzt. Die Wohnnutzung fügt sich demnach unproblematisch ein.

### 4.) Zusammenfassung:

Zusammenfassend ergeben sich gegen das Vorhaben sowohl bauplanungsrechtlich als auch stadtgestalterisch keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt die beantragten Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt" zu erteilen und das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich des vorgestellten Vorhabens nach § 36 BauGB zu erteilen.

Der Drucksache liegen ein Lageplan, Grundriss des Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie eine Straßenabwicklung mit Ansicht der geplanten Fassadengestaltung zur Kenntnisnahme bei.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Lageplan
2. Grundriss Erdgeschoss
3. Grundriss 1. Obergeschoss
4. Straßenabwicklung/Ansicht