



Aktenzeichen: 612Fe

Datum:

Hinweis: XVI/1797

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Haydnstraße Hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Überschreitung des im Bebauungsplan „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ festgesetzten Baufensters um ca. 9,00 m wird zugestimmt.
2. Der Überbauung der im Bebauungsplan „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird zugestimmt.
3. Der Befreiung von der Festsetzung über der Anbaufreien Zone für die Errichtung eines Lärmschutzwalles des Bebauungsplans „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
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"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

In der Sitzung am 13. Juni 2017 (DRS XVI/1797) beriet der Planungs- und Umweltausschuss erstmals über die Befreiung des Vorhabens hinsichtlich der Überschreitung der westlichen Baugrenze sowie dem Überbauen einer festgesetzten Anbaufreien Zone. Diesem Antrag wurde damals einstimmig zugestimmt. Die Planung sah die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer Gebäudehöhe von 11,50 m sowie zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor. Die geplante Gebäudelänge betrug hierbei ca. 32 Meter und ragte somit ca. 6 Meter über die westliche Baugrenze des Bebauungsplanes „ehemalige Landwirtschaftsschule“ hinaus. Des Weiteren ragte das Gebäude in eine im Bebauungsplan festgesetzte Anbaufreie Zone für die Errichtung eines Lärmschutzwalles hinein. Der Ausschuss stimmte damals beiden Befreiungen zu.

Im Rahmen der weiteren Planung kam der Investor erneut auf die Stadt zu und bat um eine nochmalige Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze um weitere 3 Meter. Die jetzige Planung sieht die Errichtung eines ca. 35 Meter langen Gebäudes vor. Des Weiteren soll zwischen dem geplanten Gebäude und dem bestehenden Lärmschutzwall eine 3 Meter lange sowie 3 Meter hohe Schallschutzverglasung errichtet werden. Aus diesem Grund ist eine erneute Befreiung bzgl. der Überschreitung der Baugrenze sowie der Überplanung der Anbaufreien Zone notwendig. Diese ersetzen die bereits bestehenden Befreiungen vom 13. Juni 2017

Bestehendes Planungsrecht:

Im Bebauungsplan ist der Großteil der zu befreiende Fläche ohne konkrete Festsetzung. Circa 4,50 m² liegen innerhalb einer im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche. Innerhalb dieser Fläche sind nochmals ca. 1,50 m² als anbaufreie Zone zur Errichtung eines drei Meter hohen Lärmschutzwalles entlang der Heßheimer Straße, festgesetzt. Dieser Teil des Lärmschutzwall wurde bislang nicht realisiert.

Festsetzungen bzgl. der Gebäudehöhe sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden im Bebauungsplan für das Grundstück nicht getroffen.

Lärmtechnische Voruntersuchung:

Im Rahmen der ersten Anfrage bzgl. einer möglichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2017 eine lärmtechnische Voruntersuchung erstellt. Unter anderem empfahl diese, eine Schließung der Lücke zwischen dem bestehenden Wall und dem damals geplanten Gebäude. Durch die nun vorliegende Anfrage wird dieser Empfehlung nachgekommen. Dies wiederum wirkt sich positiv auf die südlich gelegene Bebauung aus.

Baurechtliche Einschätzung:

Durch eine Überschreitung der Baugrenze wird das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Grundstücksgröße im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken um ca. 0,09 überschritten. Das Verhältnis liegt in der Umgebung bei ca. 0,4. Diese Überschreitung ist aus städtebaulicher Sicht als vertretbar hinzunehmen. Auch sind die positiven Aspekte, die Errichtung eines Lärmschutzes für die südlich angrenzenden Grundstücke bei der Beurteilung mit zu berücksichtigen. Aus diesem Grund kann auch einer Überbauung der öffentlichen Grünfläche sowie der Anbaufreien Zone aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, zumal es sich hier um

sehr kleine Flächen handelt.

Bezüglich der geplanten Gebäudehöhe überschreitet das Vorhaben die umliegende maximale Gebäudehöhe von ca. 10 Metern deutlich, die derzeitige Planung sieht eine Firsthöhe von 11,50 Metern vor. Jedoch kann aus städtebaulicher Sicht die Überschreitung der umliegenden maximalen Gebäudehöhe in diesem Fall vernachlässigt werden, da dies ebenfalls dem verbesserten Lärmschutz für die dahinterliegenden Grundstücke dient. Auch ist durch eine Überschreitung der umliegenden maximalen Gebäudehöhen keine Verschattung von Nachbargrundstücken zu befürchten, auch wird die Privatsphäre der Nachbarn gewahrt.

Zusammenfassung:

Durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes könnte entlang der Heßheimer Straße ein sogenannter Lärmriegel geschaffen werden. Dieser würde lärmtechnisch dieselbe Wirkung wie der bislang noch nicht errichtete Lärmschutzwall erzielen. Aus Sicht der Verwaltung sind bei einer Befreiung keine negativen Einflüsse auf die angrenzenden Nachbargrundstücke zu erwarten. Die Verwaltung empfiehlt daher, der Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 6,00 Meter und der damit verbundenen Überbauung der öffentlichen Grünfläche sowie der bestehenden anbaufreien Zone zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Rechtsplan mit Darstellung der geplanten Überschreitungen
2. Lageplan des Vorhabens
3. Grundriss (EG) zum Vorhaben
4. Ansicht von Norden zum Vorhaben
5. Ansicht von Westen zum Vorhaben