



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 02.05.2019

Hinweis: XVI/1869

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 23 Wohneinheiten in der Eisenbahnstraße 14

Hier: Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der vorgegebenen Vollgeschosszahl abweichend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ auf den Flurstücken 2547/3, 2547/5 Gemarkung Frankenthal wird hiermit zugestimmt.
2. Gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 23 Wohneinheiten in der Eisenbahnstraße 14 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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:

1. Beschreibung der Vorhabens

Im Stadtgebiet beabsichtigt ein Bauherr die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vsl. 23 Wohneinheiten sowie 23 Stellplätzen auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 14. Zur Umsetzung des Vorhabens wird das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 2547/5 abgebrochen. Die Erschließung des zukünftigen Wohnhauses erfolgt über die Kurze Straße.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Eisenbahnstraße 14 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelungen Innenstadt“. In diesem Bereich des Bebauungsplans ist ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO 1990 festgesetzt. Die Hauptzweckbestimmung im WB ist das Wohnen, somit entspricht die geplante Nutzung diesen Festsetzungen.

Entsprechend des Bebauungsplans ist „das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestimmungen § 17 BauNVO und durch die umgebende Bebauung prägenden überbauten Grundstücksflächen sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung [...] bestimmt.“



Abb. 1 Lageplan o. M.
— Bereich des Vorhabens

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):

Die GRZ wird laut Bebauungsplan durch § 17 der BauNVO 1990 vorgegeben. Da sich das Grundstück in einem Besonderen Wohngebiet befindet entspricht die GRZ 0,6, jedoch ist die Überschreitung der GRZ laut Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 „durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 30 v. Hundert bis zu einer Höchstzahl von 0,8 festgesetzt. Im Einzelfall kann die GRZ ausnahmsweise auf max. 0,85 erhöht werden, wenn das Grundstück eine andere Bebauung durch äußere Umstände bspw. aufgrund des Zuschnittes (z.B. Eckgrundstück) nicht zulässt. Diese Ausnahme setzt jedoch einen entsprechenden Ausgleich bspw. in Form einer entsprechenden Dachbegrünung voraus.

Das Vorhaben sieht auf dem Grundstück der Eisenbahnstraße 14 eine GRZ von 0,85 vor. Aufgrund der Ecklage des Grundstücks Eisenbahnstraße 14 sowie der daraus resultierenden eingeschränkten möglichen Überbaubarkeit, sieht die Verwaltung den Tatbestand für eine Ausnahme, wie oben erläutert, als erfüllt an. Weiterhin wird auf der Überdachung für die Garagenstellplätze auch eine Begrünung stattfinden, somit wird auch der geforderte Ausgleich nachgewiesen. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan unter Einbeziehung der Ausnahme, welche der Bebauungsplan vorsieht, eingehalten und die GRZ des Vorhabens ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche:



Abb. 2 Luftbildauszug o. M.

— Bereich des Vorhabens — Faktische hintere Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird laut Bebauungsplan von der umgebenden Bebauung vorgegeben. Hierbei liegt die faktische hintere Baugrenze bei ca. 11,4 m (Eisenbahnstraße 13) und ca. 9,6 m (Westliche Ringstraße 9), wie in Abb. 2 dargestellt. Die Bebauungstiefe des Hauptgebäudes entspricht ab dem Erdgeschoss der maximalen Bebauungstiefe der Umgebung.

Das Kellergeschoss, welches 0,8 m aus dem Erdboden herausragt überschreitet diese faktische Bebauungstiefe aus Abb. 2. In der Umgebung ist bzgl. der hinteren faktischen Baugrenze keine Vorprägung eines solchen Halbgeschosses vorgesehen. Dieser Bereich stellt nach § 2 Abs. 4 LBauO ein Kellergeschoss dar und diese sind nach Bebauungsplan Pkt. 2 mit weiteren Nebengebäuden gleichgesetzt, eine Festsetzung bzgl. der Lage von Nebengebäuden auf dem Grundstück wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Daher ist die Überschreitung der faktischen Baugrenzen durch das Kellergeschoss aus Sicht der Verwaltung zulässig.

2.3 Vollgeschosszahl:

Laut Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ Pkt. 2. ist die Vollgeschosszahl der Umgebung bzgl. der Höhe ausschlaggebend für die Zulässigkeit eines Vorhabens.

Der Neubau sieht entlang der Eisenbahnstraße fünf Vollgeschosse, ein Halbgeschoss und ein Staffelgeschoss vor. Die Umgebung in der Eisenbahnstraße ist geprägt von Gebäuden mit max. vier Vollgeschossen, wie bspw. bei der nördlich gegenüberliegenden Eckbebauung in der Kurzen Straße 6. Somit überschreitet das Vorhaben entlang der Eisenbahnstraße die Vollgeschosszahl um ein Vollgeschoss.

Entlang der Kurzen Straße sieht das Vorhaben fünf Vollgeschosse vor, wobei das oberste Vollgeschoss einen leichten Rücksprung macht und im Bereich des Treppenhauses sind sogar sechs Vollgeschosse vorgesehen. Die Umgebung in der Kurzen Straße wird derzeit von zwei (Westliche Ringstraße 9), drei (Kurze Straße 4) und vier (Kurze Straße 2) geschossigen Gebäuden geprägt, das Vorhaben überschreitet diese heterogene Vollgeschossanzahl um ein bzw. im Bereich des Treppenhauses um zwei Vollgeschosse. Somit entspricht das Vorhaben auch entlang der Kurzen Straße bzgl. der Vollgeschosszahl nicht dem Bebauungsplan.

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Das Vorhaben entspricht bzgl. der Vollgeschosszahl nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3.1 Eisenbahnstraße:

Entlang der Eisenbahnstraße überschreitet das Vorhaben die vorgegebene Vollgeschosszahl um ein Vollgeschoss. Jedoch sind sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhen in der Umgebung entlang der Eisenbahnstraße relevant. Diese Höhenverhältnisse sind aufgrund des Busbahnhofs, welcher eine große Freifläche darstellt, besonders prägend, denn die Freifläche wird von der Bebauung gefasst.

Die Traufhöhe des geplanten Neubaus entlang der Eisenbahnstraße liegt auf gleicher Höhe wie die des nördlich gegenüberliegenden Eckgrundstücks Kurze Straße 6 sowie des direkt benachbarten Grundstücks Eisenbahnstraße 13. Somit entspricht die Traufhöhe der Umgebung. Die Umgebung gibt Firsthöhen von 16,30 m (Kurze Straße 6) bis 18,80 m (Eisenbahnstraße 13) vor, die Firsthöhe des Neubaus liegt mit 18,20 m somit im vorgegebenen Rahmen der Umgebung. Auch die Verbindung zwischen dem Walm- und dem neu entstehenden Flachdach des angrenzenden Nach-

bargebäudes (Eisenbahnstraße 13) wird architektonisch durch einen Rücksprung gelöst.

Aufgrund der Einhaltung der umgebenden Gebäudehöhen widerspricht das Vorhaben im Bereich der Eisenbahnstraße aus Sicht der Verwaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht.

3.2 Kurze Straße:

Die Höhenabwicklungen der Gebäudekanten entlang der Kurzen Straße sind aufgrund der unterschiedlichen Vollgeschosszahlen zwischen zwei bis vier Vollgeschossen sehr unterschiedlich.

Die Umgebung gibt bzgl. der Gebäudehöhen aufgrund der heterogenen Vollgeschosszahlen lediglich einen Rahmen vor, welcher zwischen 12,10 m (Westliche Ringstraße 9) und 18,80 m (Eisenbahnstraße 13) liegt. Somit liegt das Vorhaben bzgl. seiner Firsthöhe mit seinen sowohl 14,60 m als auch 17 m im vorgegebenen Rahmen der Bebauung der Kurzen Straße.

Der Neubau dient entlang der Kurzen Straße städtebaulich als Höhenabstaffelung zur niedrigeren Bebauung der angrenzenden Westlichen Ringstraße 9 mit einer Höhe von 12,10 m sowie der gegenüberliegenden niedrigeren Bebauung dessen Höhen zwischen 14,80 m (Kurze Straße 4) und 16,30 m (Kurze Straße 6) liegen.

Aufgrund der geplanten städtebaulich harmonischen Höhenabstaffelung mit Hilfe der Vollgeschosse von sechs über fünf Vollgeschossen zu den bestehenden zwei Vollgeschossen der Westlichen Ringstraße 9, fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung in die Fassadenabwicklung entlang der Kurzen Straße aus städtebaulicher Sicht ein.

Aufgrund der Einhaltung des vorgegebenen Rahmens, widerspricht das Vorhaben im Bereich der Kurzen Straße aus Sicht der Verwaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht.

4. Stadtumbaumaßnahme

Im Bereich des Vorhabens befindet sich zusätzlich der Geltungsbereich der Satzung:

Stadtumbaumaßnahme „Westliche und Östliche Umgebung des Hauptbahnhofes“ gemäß § 171b BauGB

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Stadtumbaumaßnahme.

5. Zusammenfassung

Das Vorhaben entspricht in allen Punkten, bis auf die Anzahl der Vollgeschosse, den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“.

Aufgrund der erwähnten, fachlichen Erläuterung unter Pkt. 3 ist das gesamte Vorhaben in der Eisenbahnstraße 14 städtebaulich vertretbar. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen ist eine Befreiung vertretbar.

Somit wird die erforderliche Befreiung bzgl. einer abweichenden Vollgeschosszahl entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ sowohl entlang der Eisenbahnstraße als auch entlang der Kurzen Straße zur Realisierung dieses Vorhabens von der Verwaltung empfohlen.

Die Verwaltung empfiehlt somit das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben in der vorliegenden Form.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1	Lageplan des Vorhabens
Anlage 2	Ansicht Eisenbahnstraße
Anlage 3	Ansicht verschiedene Höhenabwicklungen
Anlage 4	Perspektiven