



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 02.05.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten im Neumayerring 54, 56

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 um ein Vollgeschoss abweichend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ auf den Flurstücken 301, 305/2 Gemarkung Frankenthal wird hiermit zugestimmt.
2. Gemäß § 36 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten im Neumayerring 54, 56 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 des Vorhabens

Im Stadtgebiet beabsichtigt ein Bauherr die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten im Neumayerring 54 und 56. Zur Umsetzung des Vorhabens wird das bestehende Wohngebäude auf den Flurstücken 301 und 305/2 abgebrochen. Von dem Neumayerring aus erfolgt die Erschließung des Wohngebäudes.



Abb. 1 Luftbildauszug o.M.

● Bereich des Vorhabens — Faktische hintere Baugrenze

2. Bestehendes Planungsrecht

Die Grundstücke Neumayerring 54, 56 befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“.

In diesem Bereich des Bebauungsplans ist ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt gemäß § 4a BauNVO 1990. Die Hauptzwecknutzung im WB ist das Wohnen, somit entspricht die geplante Nutzung diesen Festsetzungen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird in Punkt 2. des Bebauungsplans auf § 17 BauNVO1990 sowie auf die in der Umgebung prägende Bebauung bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche und die Anzahl der Vollgeschosse verwiesen. Diese drei Maße in der Summe setzen die maßgebliche Bebaubarkeit des Grundstücks fest.

Die faktische hintere Baugrenze von ca. 8 m Tiefe (s. Abb. 1) des direkten Nachbargrundstücks (Neumayerring 58) wird von dem Neubau aufgegriffen.

Bezogen auf die zulässige GRZ werden für das Besondere Wohngebiet gesonderte textliche Festsetzungen getroffen, so kann unter Einbeziehung von § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 das Maß durch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO 1990 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 30 von Hundert bis zu einer Höchstzahl von 0,8 überschritten werden. Die weitere Grundstücksfläche ist von Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist eine Ausnahme festgesetzt, welche es ermöglicht, die 30 von Hundert auf 50 von Hundert zu erhöhen, jedoch liegt die Kappung der GRZ bei 0,85. Die Ausnahme findet Anwendung, wenn äußere Umstände, wie Eckgrundstücke o.ä. keine andere Bebauung zulassen oder städtebauliche Gründe dies erfordern. Sollte eine solche Ausnahme zutreffen, muss allerdings für Ausgleich gesorgt werden. Der Bebauungsplan gibt hierfür flächenhafte Dach- oder Fassadenbegrünung als angemessen an.

Die GRZ des Vorhabens liegt derzeit bei 0,85. Aus Sicht der Verwaltung liegt aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Anzahl der entstehenden Wohneinheiten der Ausnahmetatbestand vor, welcher laut Bebauungsplan eine GRZ von 0,85 zulässt. Auch die Begrünung der Flachdachflächen ist als entsprechender Ausgleich vorgesehen. Somit entspricht die GRZ den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist laut textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2. der umgebenden Bebauung zu entnehmen, die höchste Anzahl an Vollgeschossen wird vom Neumayerring 72 mit vier Vollgeschossen vorgegeben. Das Vorhaben sieht fünf Vollgeschosse vor, somit entspricht es nicht dem Bebauungsplan.

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

Das Vorhaben entspricht bzgl. der Vollgeschosse sowie der GRZ 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.

Das Gebäude des Neumayerrings 72 gibt eine Höhe von 15,8 m vor, das Vorhaben hat eine Höhe von 15,4 m. Die Gebäudehöhe des geplanten Neubaus liegt somit im vorgegebenen Rahmen der Umgebung (Neumayerring 72.).

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

Die Überschreitung um ein Vollgeschoss im Neumayerring 54, 56 ist städtebaulich vertretbar, da sich die Gebäudehöhe in den Rahmen der Umgebung anpasst. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen ist eine Befreiung vertretbar.

Somit wird die erforderliche Befreiung bzgl. der Vollgeschosse für das Vorhaben von der Verwaltung empfohlen.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung dem Bauvorhaben zuzustimmen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1 Darstellung Erdgeschoss
- Anlage 2 Darstellung 1.+ 2. OG
- Anlage 3 Gebäudeschnitt (Südansicht)
- Anlage 4 Ansicht (Osten)
- Anlage 5 Ansicht (Norden)