



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 02.05.2019

Hinweis: XVI/1869
 XVI/1298
 XVI/1223
 XVI/1706

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten in der Welschgasse 24-30
Hier: Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

- Gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vsl. 13 Wohneinheiten in der Welschgasse 24-30 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 vsl. 13 Wohneinheiten in der Welschgasse 24-30. Die Erschließung des zukünftigen Wohngebäudes erfolgt von der Welschgasse aus.



Abb. 1 Luftbildauszug o.M.

— Bereich des Vorhabens

— Faktische Baugrenze

2. Bestehendes Planungsrecht

Die Grundstücke Welschgasse 24-30 befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“. Für das Eckgrundstück Welschgasse 30 wurden 2017 jedoch städtebauliche Parameter zur Bebaubarkeit von dem Gremium beschlossen, aufgrund einer bestehenden unternutzten Freifläche (DRS XVI/1969). Somit richtet sich die Beurteilung dieses einen Flurstücks nach den beschlossenen städtebaulichen Parametern und nicht nach dem Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“.

2.1 Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“

Die Beurteilung der Grundstücke 24-28 richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „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 Bebauungstiefe wird von dem benachbarten Grundstück (Welschgasse 22) vorgegeben, diese wird von dem Vorhaben aufgenommen.

Bezogen auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) werden für das Besondere Wohngebiet gesonderte textliche Festsetzungen getroffen, so kann unter Einbeziehung von § 19 Abs. 4 BauNVO1990 das Maß durch Garagen, Stellplätzen, deren Zufahrten, Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO1990 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 bei 0,85. Aus Sicht der Verwaltung liegt aufgrund des Grundstückszuschnittes, aber vor allem aufgrund der Anzahl der entstehenden sowie dringend benötigten Wohneinheiten der Ausnahmetatbestand vor, welcher laut Bebauungsplan eine GRZ von 0,85 zulässt. Auch die Begrünung der Flächen des Flachdaches sowie eine Fassadenbegrünung werden als entsprechender Ausgleich nachgewiesen. Somit entspricht die GRZ des Vorhabens von 0,85 dem Bebauungsplan bei Anwendung der Ausnahmeregelung für die max. GRZ.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist laut textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2 der umgebenden Bebauung zu entnehmen, die höchste Anzahl an Vollgeschossen wird von der Welschgasse 10 mit fünf Vollgeschossen vorgegeben. Das Vorhaben sieht fünf Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vor, somit entspricht es der umgebenden Bebauung sowie dem Bebauungsplan.

2.2 Beschlossene Städtebauliche Parameter

Die Beurteilung des Flurstücks 305/5 (Welschgasse 30) richtet sich nach den 2017 durch den Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Parametern (DRS XVI/1869). Die städtebaulichen Parameter sehen wie folgt aus:

Max. überbaubare Grundstücksfläche	135,00 m ²
Max. Bautiefe	9,00 m
Geschossigkeit	II-IV+Staffelgeschoss*
Gebäudehöhe	12,50 m – 15,45 m
Raumkanten	Grenzbebauung Fortführen der bestehenden Gebäudekante

*zurückgesetztes oberstes Geschoss

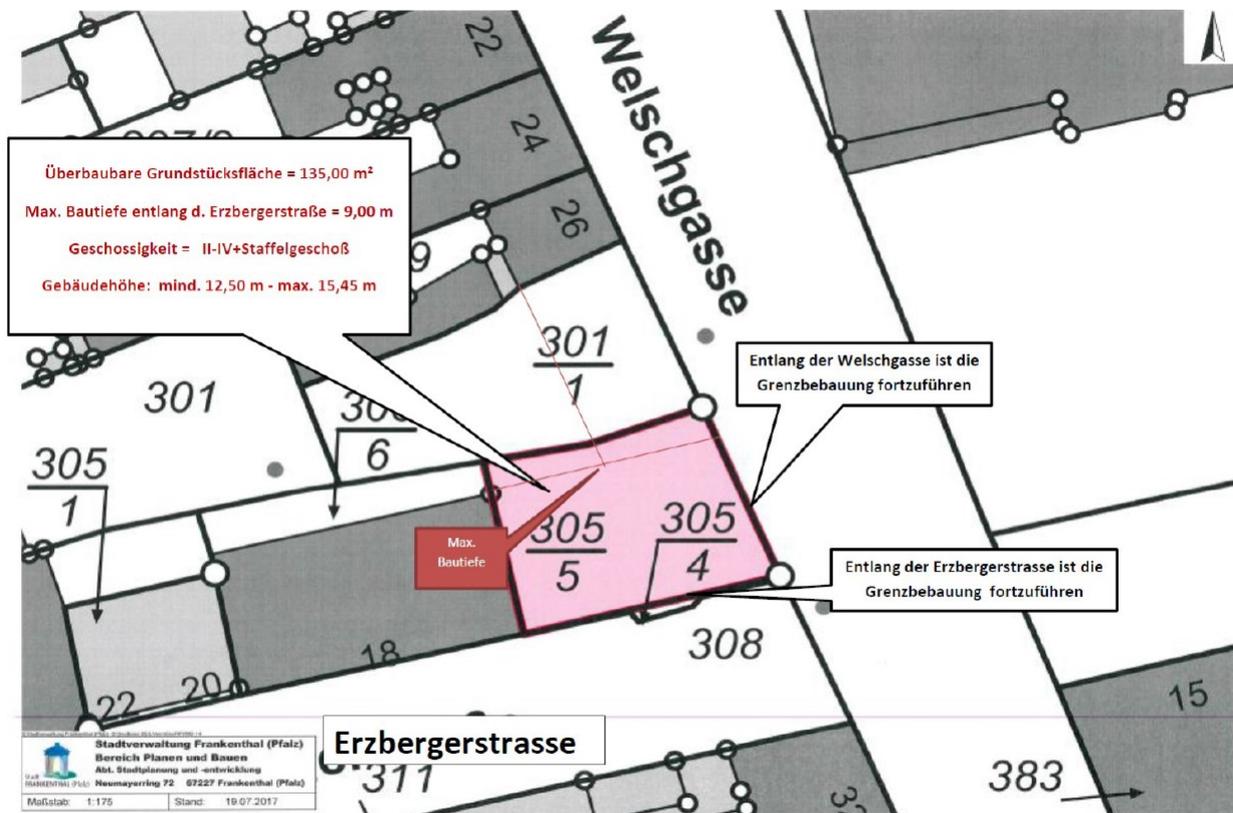


Abb. 2 Lageplan mit städtebaulichen Parametern o. M.

Die Gebäudekanten der Nachbargrundstücke (Erzbergerstraße und Welschgasse) sind als einzuhalten vorgegeben und werden von dem Vorhaben auch aufgenommen.

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche von 135,00 m² entspricht einer GRZ von 0,85. Das Vorhaben sieht diese GRZ von 0,85 vor. Somit entspricht das Vorhaben den, durch das Gremium beschlossenen, städtebaulichen Parametern.

Die Anzahl der Geschossigkeit entspricht mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss nicht den vorgegebenen städtebaulichen Parametern. Das Vorhaben entspricht allerdings bzgl. seiner Geschossigkeit der 2016 durch das Gremium genehmigten Bauvoranfrage auf diesem Grundstück (DRS XVI/1223). Aus städtebaulicher Sicht ist die gewählte Form der Abstufung auf diesem Grundstück insbesondere gegenüber der niedrigeren Bebauung der Erzbergerstraße 18 sinnvoll. Somit werden die Höhenunterschiede der bestehenden und neu entstehenden Bebauung durch geplante Rücksprünge des obersten Vollgeschosses und des Staffelgeschosses aufgegriffen und ein harmonischer Übergang der Gebäudehöhen wird erzielt.

Aus diesem Grund und aufgrund der voranstehenden Beurteilung der angrenzenden Grundstücke des Bauvorhabens, entspricht das Vorhaben in seiner Gesamtheit bzgl. seiner Höhenentwicklung seiner Umgebung und ein Abweichen der städtebaulichen Parameter ist somit städtebaulich vertretbar.

Entlang der Welschgasse wird die Grenzbebauung zum benachbarten Grundstück durch das Vorhaben eingehalten. In der Erzbergerstraße ist 2017 aufgrund eines bestehenden Fensterrechts für die Bebaubarkeit des Grundstücks eine Bebauung mit 3 m Grenzabstand zum benachbarten Gebäude vorgesehen worden. Diese werden von dem Vorhaben eingehalten, sodass das Vorhaben diesbezüglich die Vorgaben aus dem Jahr 2017 einhält.

3. Weiteres Vorgehen

Das Vorhaben entspricht sowohl dem Bebauungsplan als auch der 2016 durch das Gremium beschlossenen Bauvoranfrage, aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu dem gesamten Vorhaben.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1 Darstellung des Erdgeschosses
Anlage 2 Ansichten des Vorhabens