



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 20.11.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens;
Welschgasse 21/23, Flurstück-Nr.: 403
hier: Erteilung 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 Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss abweichend zu Ziff. 1.1.2. des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ wird hiermit zugestimmt.
2. Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vierzehn Wohneinheiten in der Welschgasse 21-23 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 auf dem Grundstück Welchgasse 21-23 die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses. Das Wohngebäude ist mit drei bis sechs Obergeschossen geplant, wobei das fünfte und sechste Obergeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Nach den vorliegenden Planunterlagen soll das Gebäude mit einer maximalen Höhe von 19,60 Meter errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt". Dieser Bebauungsplan setzt im Bereich des geplanten Bauvorhabens als Art der baulichen Nutzung ein sog. Kerngebiet (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Wohnungen sind demnach nur unter engen Voraussetzungen zulässig. In diesem Zusammenhang setzt der o.g. Bebauungsplan fest, dass bei einer Bebauung mit mehr als drei Geschossen die Wohnnutzung grundsätzlich erst ab dem dritten Obergeschoss (einschließlich) ausnahmsweise zulässig ist. Weiter ist das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestimmungen des § 17 BauNVO und durch die die umgebende Bebauung prägende überbauten Grundstücksflächen sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung bestimmt. Hierbei ist für das geplante Bauvorhaben die nähere Umgebung vordergründig entlang der Welschgasse 10-32 bzw. 11-33 einzugrenzen.

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt fünf Vollgeschossen und 2 stufenweise zur Straße hin zurückspringende Dachgeschossen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits ab dem zweiten Obergeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Grundsätzlich wäre diese Art der baulichen Nutzung auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Umfang nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass abseits der Fußgängerzone nur schwer innenstadtrelevantes Gewerbe oder Einzelhandel anzusiedeln ist. In Anbetracht dieser Tatsache sowie auch der zur Zeit vorherrschenden Wohnraumnot erscheint eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung denkbar.

Auch werden durch das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten. Insbesondere werden durch das geplante Bauvorhaben die bestehenden Gebäudekanten der Nachbaranwesen aufgenommen und fortgeführt.

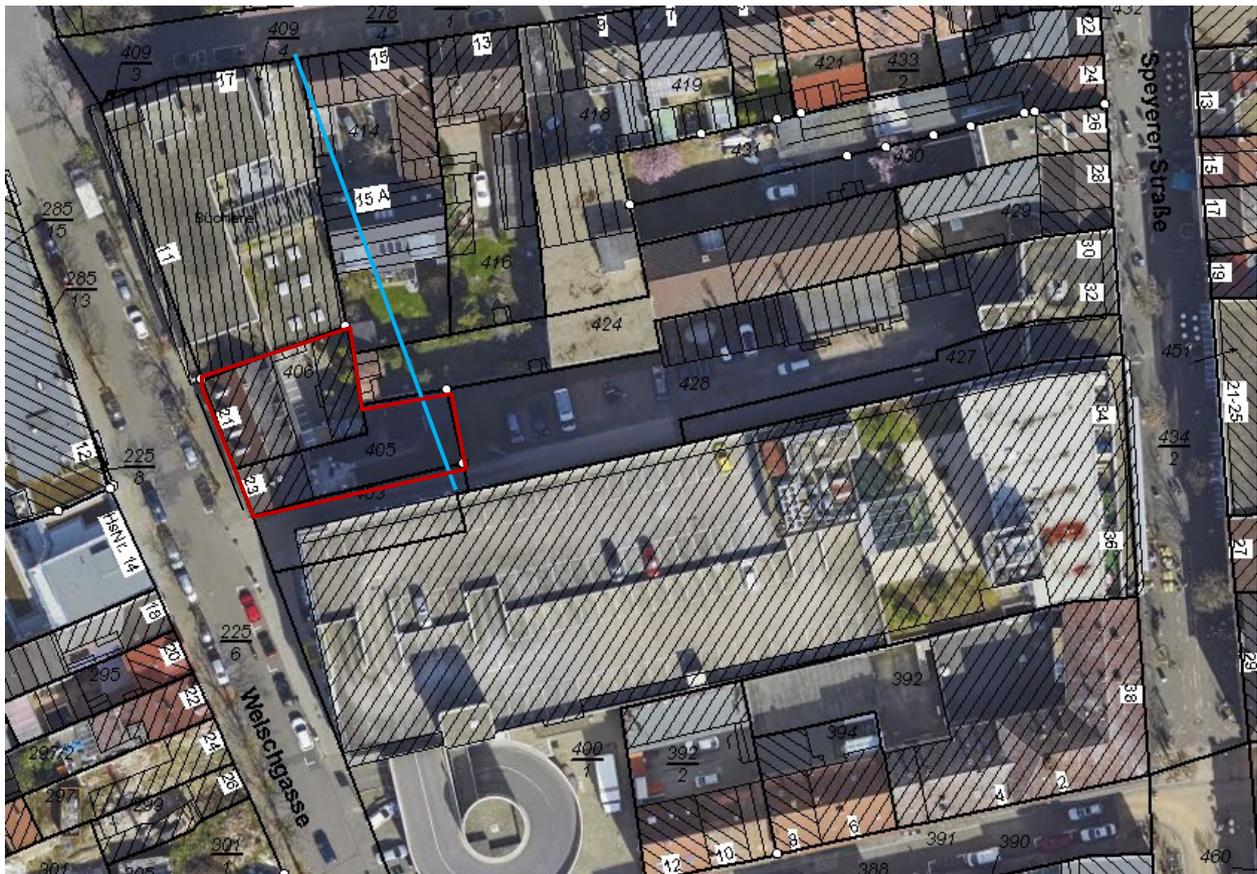


Abb. 1 o. M. — Bauvorhaben — faktische Baugrenze

Die Höhe des Gebäudes ist mit einer Firsthöhe von 19,60 Meter und einer Traufhöhe von 15,00 Meter geplant. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Welschgasse 10, 12, 14 und 16) wurden Bauvorhaben mit Traufhöhen von ca. 15,75 Meter bzw. 16,10 Meter sowie Firsthöhen von ca. 19,60 Meter bzw. 18,70 Meter realisiert. Demnach fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhe in die nähere Umgebung ein. Auch orientiert sich die Vollgeschosszahl an dem Bestand der näheren Umgebung.

Zusammenfassend ergeben sich gegen das Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt" zu erteilen und das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich des vorgestellten Vorhabens nach § 36 BauGB herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Übersichtsplan
2. Ansicht Welschgasse