



Aktenzeichen: 19/00456/61

Datum: 20.11.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Neubaus eines 3-Familienhauses; Neugasse 27, Flurstück-Nr: 1028/2

hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 30 BauGB zur Befreiung bzgl. der GRZ

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Befreiung gem. §31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) nach § 17 BauNVO wird hiermit zugestimmt.
2. Dem Bauantrag wird zugestimmt.
3. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB zum vorgelegten Bauantrag erteilt.

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"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Neugasse 27 die Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses. Das Wohngebäude ist mit fünf Geschossen geplant, wobei das fünfte Obergeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden soll. Nach den vorliegenden Planunterlagen soll das Gebäude mit einer maximalen Höhe von 14,20 Metern errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ trifft in Nr. 2 der Textlichen Festsetzungen Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung. Dieses bestimmt sich zum einen nach der Anzahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich derzeit überwiegend dreigeschossige Bauten. Das geplante Mehrfamilienwohnhaus weist jedoch vier Geschosse bei gleicher Höhe auf. Hierdurch wird deutlich, dass dieses Kriterium differenziert zu betrachten ist. Die Beschränkung der Geschosshöhe eines Gebäudes dient im Wesentlichen dazu ein einheitliches Straßenbild herbeizuführen. Somit kann es für das Einfügen in die Eigenart des Gebietes erforderlich sein, dass bei einem Vorhaben in einem Altbaugebiet die dort überwiegend vorhandene Geschosshöhe überschritten wird, um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Aus diesem Grund fügt sich das Vorhaben trotz abweichender Geschosshöhe in die nähere Umgebung ein.

Des Weiteren bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach der Grundflächenzahl. Diese ist im Rahmen des § 17 BauNVO zu bestimmen, im Einzelfall kann eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,85, zugelassen werden. Das geplante Bauvorhaben weist eine GRZ von 1,0 auf und entspricht damit einer Vollversiegelung. Daher kann dem Bauvorhaben nur im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aufgrund der schwierigen Lage als Eckgrundstück Neugasse/Foltzring mit beidseitig anschließender Bebauung und einer Größe von 100 m² sieht die Verwaltung die beantragte Befreiung als vertretbar an.

Städtebaulich ist eine Schließung der Blockrandbebauung wichtig. Unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplans müsste daher die Freifläche im nordwestlichen Grundstücksbereich liegen. Dieser Bereich ist jedoch komplett durch die westlich anschließende Bebauung verschattet, sodass eine Begrünung nicht realistisch realisierbar wäre. Zudem würde die Freifläche unter Einhaltung der gem. BauNVO, § 17 geforderten GRZ von 0,85 lediglich 15 m² betragen. Eine vernünftige Begrünung ist wegen der Einschränkungen auf dieser Fläche nicht möglich.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung die beantragte Befreiung 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. Lageplan
2. Ansicht