



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 07.01.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Grundstücksaufteilung und des Neubaus eines Einfamilienhauses; Nordendstr., Fl.-St.-Nr.: 1213/4,1213/3; hier: Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Grundstücksaufteilung und den Neubau eines Einfamilienhauses in der Nordendstraße Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1213/4 und 1213/3 Gemarkung Frankenthal; wird nach § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB nicht hergestellt.

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:

Der Bauherr möchte die Grundstücke Nr.: 1213/3 und 1213/4 in der Nordendstraße zusammenfügen und das neu entstandene Grundstück im rückwärtigen Grundstücksdrittel teilen. Auf diesem Grundstück, welches von der Gottfried-Keller-Straße erschlossen werden soll, soll ein Einfamilienhaus errichtet werden in den Abmessungen 10,00 m x 11,00 m. Das Hinterhaus der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Flurstück-Nr.: 1213/3 soll abgerissen werden.

Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bauherr nimmt in seiner Begründung Bezug auf das Vorhaben in der Gottfried-Keller-Straße, Grundstück Nr. 1213/17, welches sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des geplanten Vorhabens befindet.

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre.

Das Gebiet stellt in der näheren Umgebung ein faktisches reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. Die weitere Umgebung stellt sich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BAUNVO dar. Hier finden sich neben den vorherrschenden Wohngebäuden unter anderem eine Kindertagesstätte, eine Schule und ein Frisörbetrieb (Fl.-St.: 1206/1) vor Ort. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowohl in die nähere als auch in die weitere Umgebung ein.

Des Weiteren, so § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.

Die Bauweise der näheren Umgebung stellt sich als offene Bauweise dar. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.



Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

- Bereich des Vorhabens ○
- Bauherrenbezug ○
- Nähere Umgebung —

Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 16. Juni 2009 – 4 B 50.08) ist bei der Bestimmung des sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstabes grundsätzlich alles in den Blick zu nehmen, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Nicht jegliche vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung bestimmt jedoch ihren Charakter. Vielmehr muss die Betrachtung auf das Wesentliche zurückgeführt werden. Es muss alles außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper oder Ausreißer erscheint.

Im nachfolgenden Lage-/Schwarzplan ist die vorhandene städtebauliche Struktur in der näheren und weiteren Umgebung deutlich abzulesen. Großräumig befindet sich im Westen zur Berliner Straße ein Riegel mit Mehrfamilienhäusern als Abschottung für die im Osten angrenzenden Einzel- und Doppelhäuser. Diese sind vorrangig zu den jeweilig angrenzenden Straßen orientiert, sodass sich im straßenabgewandten Bereich ein großzügiger, zusammenhängender privater Freiraum zur Gartennutzung ergibt. Die Grundstücke sind in dem Bereich bis auf wenige Ausnahmen schmal und tief.

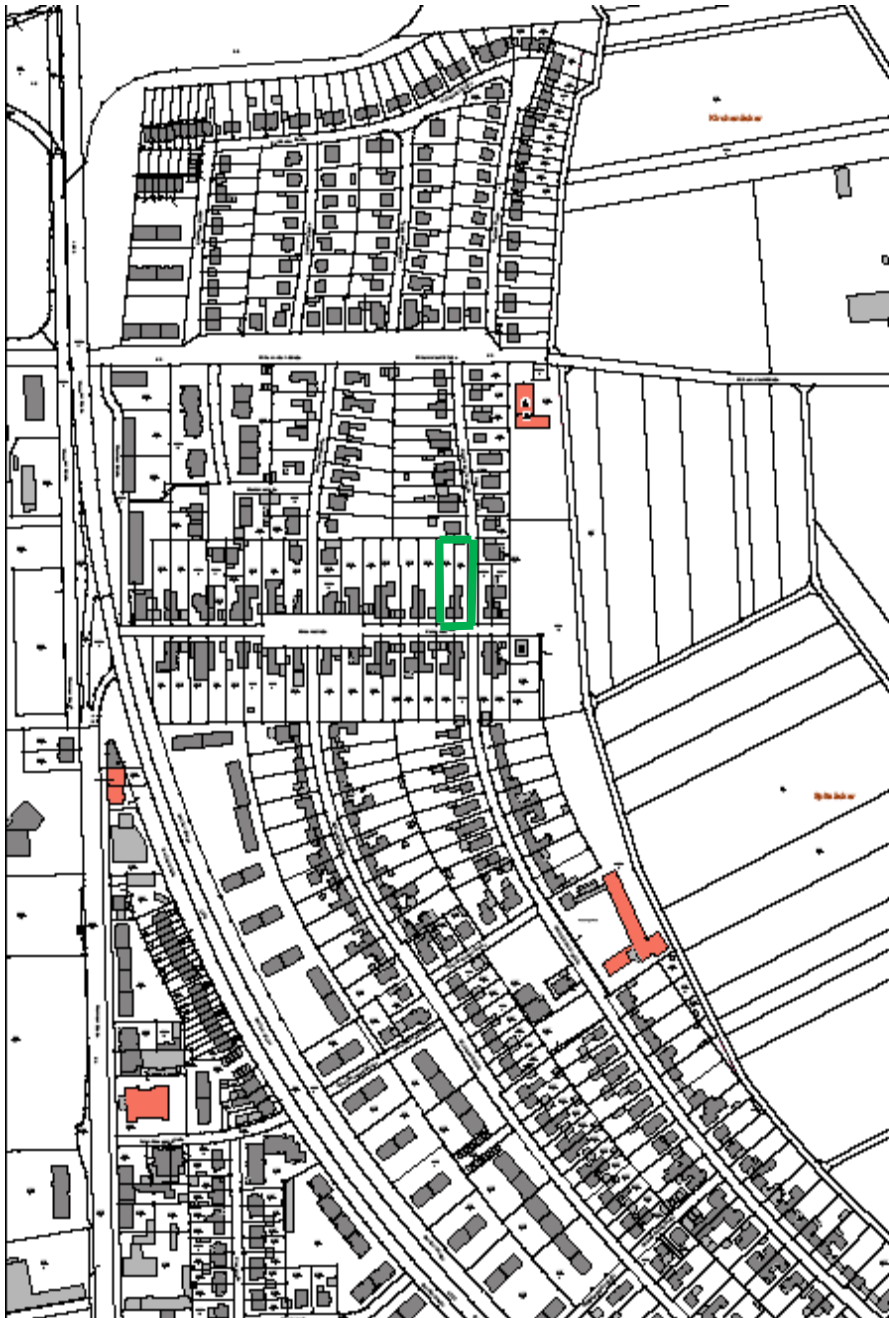


Abb. 2: Lage-/Schwarzplan der weiteren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens █

Lediglich die östliche Straßenseite der Gottfried-Keller-Straße in Höhe der Vorhabengrundstücke stellt bzgl. der Grundstückstiefe eine Ausnahme im Gebiet dar. Die Tiefe der Grundstücke ist hier deutlich geringer. Hier lässt sich auch die Ausreißerfunktion des vom Bauherren angeführten Bezugsvorhabens erkennen. Die Grundstücke in der Nordendstraße mit den Flurstücksnummern 1213/14 und 1213/16 sind in ihrer Tiefe deutlich verkürzt und weichen vom beschriebenen städtebaulichen Muster ab. Die neu aufgeteilten Grundstücke weisen eine deutlich erhöhte Versiegelung im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf. Die Neuaufteilung dieser Grundstücke erfolgte aus städtebaulicher Sicht widerrechtlich. Seit die Bauaufsichtsbehörde keine Zustimmung zu Neuordnungen von Grundstücken mehr geben muss, ergeben sich immer wieder baurechtlich unzulässige Zustände. So auch im vorliegenden Fall, auf den der Bauherr Bezug nimmt. Die Genehmigung des Bezugsvorhabens ist ebenso fehlerhaft wie eine Genehmigung des beantragten Vorhabens wäre. Durch die beantragte Bebauung würde sich die prozentuale Versiegelung der neu entstehenden Grundstücke auf ca. 31 % und 42 % erhöhen. Vorherrschend und somit vorprägend ist auf der Westseite der Gottfried-Keller-Straße sowie auf der Nordseite der Nordendstraße jedoch eine Versiegelung von ca. 20 %.

So würden für das Gebiet weitere atypische Grundstückszuschnitte entstehen und das städtebauliche Gefüge wird gestört, was wiederum bodenrechtliche Spannungen hervorruft. Die vorherrschenden Grundstückszuschnitte in der Nordendstraße und auf der westlichen Seite der Gottfried-Keller-Straße sind gebietstypisch langgezogen, die Bebauung ist zur jeweiligen Straße hin angeordnet, sodass die straßenabgewandten Grundstücksbereiche unbebaut und als Gärten genutzt sind.

Auftretende bodenrechtliche Spannungen begründen ein Planungserfordernis in Form eines Bebauungsplanes. Hierüber müssen die zuständigen Gremien entscheiden. Nach § 34 BauGB ist eine solche Planung nicht genehmigungsfähig.

Das Einfügungsgebot kann hier auch nicht alleine auf die überbauten Flächen abgestellt werden, da für die maßgeblich nähere Umgebung der Nordend- und Gottfried-Keller-Straße eine Bebauung von nicht mehr als 20%, bis auf den vorgenannten Ausreißer, ausschließlich in der vorderen Grundstückshälfte vorprägend ist. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind nur Gartenflächen vorzufinden (siehe hierzu: Beschluss des BVG vom 03.04.2014 – 4 B 12.14). Danach kann es in bestimmten Situationen auf die Größe der Grundflächenzahl ankommen, obwohl es in der Regel eine untergeordnete Rolle spielt, da diese errechnet werden muss und in der Örtlichkeit häufig schwer ablesbar ist. Dass das Verhältnis des Gebäudes zu der umgebenden Freifläche eine relative Größe ist, steht ihrer Berücksichtigung bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung danach nicht entgegen.

Bei der geplanten Neuaufteilung der Grundstücke würde die Bebauung im Verhältnis zum Grundstück bei 31% bzw. 42 % betragen, wodurch die vorprägende Wirkung der tiefen Gärten verschwinden würde. Die deutliche Andersartigkeit der geplanten Bebauung hat eine bodenschutzrechtliche Spannung zur Folge, da das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße die vorhandenen Strukturen eindeutig überschreitet. Zudem wird der vorprägend freigehaltene rückwärtige Gartenbereich bebaut.

Sowohl die geplante Bebauung als auch die Bestandsgebäude bewegen sich somit nicht mehr im zulässigen Rahmen.

Aus den vorgenannten Gründen begrenzt sich hier die nähere Umgebung auf den in der Abbildung 1 markierten Bereich. Die Grundstücke 1213/16 und 1213/14 im östlichen Verlauf der Nordendstraße und das vergleichbare Vorhaben in 1213/17 Gottfried-Keller-Straße sind in diesem Fall nicht prägend, da die Abtrennung über die Gottfried-Keller-Straße vorhanden ist. Wobei letzteres Grundstück grundsätzlich wie beschrieben als Ausreißer außer Acht zu lassen ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Wohngebäude bewegt sich sowohl hinsichtlich der geplanten Trauf- und Firsthöhe als auch der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung (siehe Tabelle 1). Bezüglich der überbauten Fläche bewegt sich das Vorhaben ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung (siehe Tabelle 1).

Flurstücknummer	First-/Traufhöhe (m)	Grundfläche	Geschossigkeit
Gottfried-Keller-Straße			
Fl.-St. 4224	8,70/6,10	132,80	II
Fl.-St. 4224/1	9,00/7,60	118,10	II+DG
Fl.-St. 1213/3 +1213/4 Neu	9,00/5,00	137,90	II+DG
Nordendstraße			
Fl.-St. 1213/5	9,00/3,90	139,80	I+DG
Fl.-St. 1213/6	9,00/3,90	158,30	I+DG
Fl.-St. 1213/7	9,00/3,90	244,10	I+DG
Fl.-St. 1213/4 Bestand	9,00/3,90	81,10	I+DG
Fl.-St. 1213/3 Bestand	9,00/3,90	84,10	I+DG

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

x Höchstes Maß in der Umgebung **x** Niedrigstes Maß in der Umgebung

Das Grundstück grenzt im Norden an einen, zwecks Ausfertigungsmangel, aufgehobenen Bebauungsplan. Der Planungsgedanke war, durch eher kleine Baufenster im vorderen straßenseitigen Bereich der Flurstücke die großzügigen Frei- und Grünflächen in den Gärten zu erhalten. Zusätzlich sollten die unbebauten hinteren Gartenflächen Kaltluftströme zur Verbesserung des Klimas ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Die vordere Baugrenze bezüglich der Flurstücke in der Gottfried-Keller-Straße würde durch die Planung um ca. 1,0 m überschritten. Somit bewegt sich auch hier die vorgelegte Planung nicht innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Das Ortsbild dahingehend wird beeinträchtigt.

Aufgrund der vorgenannten Beurteilungen empfiehlt die Verwaltung, das Einvernehmen mit der vorgelegten Planung nicht herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansicht