



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 09.09.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvorhaben GoetheQuartier

Die Verwaltung berichtet:

An die Verwaltung traten Investoren mit dem Wunsch heran, das Grundstück Goethestraße 14 (Flurstücke 2243, 2243/17, 2243/22 sowie 2243/23 auf Gemarkung Frankenthal) baulich zu entwickeln (siehe Anlage 1).

1. Bestandssituation

Das Gebiet „Wohngebiet Lauterecken“ weist den Charakter einer Gartenstadt mit einer überwiegenden Bebauung aus Siedlungshäusern, welche augenscheinlich aus den 20er Jahren stammen. Hierbei kommen sowohl Einfamilien- als auch Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser innerhalb des Gebietes vor. Die Firsthöhe der Gebäude variiert hierbei zwischen ca. 10 und 13 Meter, die Traufhöhe beträgt in der Regel zwischen 5 und 8 Meter. Als prägende Dachformen sind sowohl das Walm- als auch das Satteldach zu nennen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen werden durch in unregelmäßiger Abfolge wiederkehrenden Platzsituationen geprägt, diese weisen unterschiedliche Größen auf.

Das Wohngebäude Goethestraße 14 steht innerhalb eines als repräsentative Gartenanlage angelegten Hausgartens. Unmittelbar an den Gehweg angrenzend befindet sich nördlich des Zuwegs zum Gebäude eine Doppelgarage. Beim Wohnhaus ist ein Anbau vorhanden, dessen Flachdach als Dachterrasse ausgebildet wurde. Das Gelände ist durch eine tote Einfriedung (Zaun- bzw. Maueranlage) umschlossen.

Durch eine Pergola, die sich östlich an das Wohngebäude anschließt, wird das Gartengelände in einen nördlichen und einen südlichen Teil untergliedert. Der nördliche Bereich des Gartens wurde ursprünglich als Nutzgarten genutzt, hier befinden sich noch heute ein Gewächshäuschen sowie ein Schuppen. Aktuell ist der Bereich bis auf wenige Bäume nur als Rasenfläche angelegt.

Im südlichen Teil ist eine rahmende Baumkulisse zu den Grundstücksgrenzen mit verschiedenen zum Teil exotischen Laub- und Nadelbäumen angepflanzt worden. In der mittig liegenden, weiträumigen Rasenfläche sind weitere Bäume verstreut vorhanden. Um das Wohngebäude liegen Stauden- und Strauchpflanzungen. Aus der vorliegenden Liste des durch die Investoren beauftragten Baumkontrolleurs (siehe Anlage 5) geht hervor, dass von den 83 aufgeführten Bäumen in den letzten Jahren

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"/>		

22 gefällt wurden. Aktuell ist absehbar, dass die beiden hohen Lärchen (*Larix spec.*) abgängig sind. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist der Zustand der Bäume durch eine fachlich qualifizierte Sichtprüfung zu beurteilen, die vorliegende Auflistung zum Baumbestand ist aus dem Jahr 2019 (siehe Anlage 5).

2. Aktuelles Planungsrecht

Städtebauliche Regelungen

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Lauterecken“. Dieser setzt die Flächen als reines Wohngebiet fest. Insgesamt sind hierbei 5 Baufenster ausgewiesen, in denen je Baufenster maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die überbaubare Fläche ist durch die Festsetzung von Baufenstern definiert, diese weisen im Norden und in der Mitte des Plangebietes eine Größe von je 520 m² sowie im Süden von 120 m² auf. Durch eine zusätzliche Baugrenze innerhalb der Baufenster sind Grundstücksflächen, auf denen nur Anbauten errichtet werden können, gekennzeichnet. Diese wiederum haben im Norden und in der Mitte des Plangebietes eine Größe von 120 m² sowie im Süden von 39 m². Die Anbauten sind in ihrer äußeren Gestaltung vom Hauptgebäude abzusetzen und haben im Grundriss bei freistehenden Gebäuden einen seitlichen Rücksprung von mind. 1,00 Meter vorzusehen (siehe Anlage 3).

Das bauliche Maß der Nutzung ergibt sich entsprechend den Festsetzung des Bebauungsplanes aus § 34 BauGB, somit ist die Bebaubarkeit aus der umgebenden Bebauung abzuleiten, dies bezieht sich auf die Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Gebäudehöhe sowie dem Verhältnis zwischen der bebauten sowie unbebauten Fläche.

Landschaftsplanerische Regelungen

Die im Bebauungsplan „Wohngebiet Lauterecken“ als zu erhalten dargestellten beiden Blutbuchen (*Fagus sylvatica* „*Purpurea*“) im Südosten des Grundstücks mit Stammdurchmessern von 85 bzw. 90 cm sowie Höhen von 26 bzw. 27 m prägen das Straßenbild der Uhlandstraße, die Kronen ragen über die Mitte der Fahrbahn hinaus.

Im Bebauungsplan sind weitere 5 Bäume mit Symbol als zu erhalten dargestellt. Eine Eibe (*Taxus baccata*) in einer Eibengruppe an der Goethestraße, ein Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*) nördlich des Wohngebäudes und weiter östlich eine weitere Eibe (*Taxus baccata*). Mittig zur Schopenhauerstraße hin wurden ein Japanischer Götterbaum (*Ginkgo biloba*) und ein Eschenahorn (*Acer negundo*) als zu erhalten aufgenommen. Diese beiden Bäume werden in der Liste des Baumgutachters als Habitatbäume mit Höhlungen aufgeführt.

Weiterhin wird in der Liste des Baumkontrolleurs besonders auf einen erhaltenswerten 11 m hohen Magnolienbaum (*Magnolia grandiflora*) im nördlichen Gartenteil sowie eine 35 m hohe immergrüne Eiche (*Quercus turneri* „*Pseudoturneri*“) und einen Zürgelbaum (*Celtis spec.*) an der südlichen Grundstücksgrenze zur Schopenhauerstraße hingewiesen. Der stärkste Baum mit einem Stammumfang von rd. 100 cm und einer Höhe von 30 m ist eine Pyramidenpappel (*Populus nigra* „*Italica*“), die mit Kronensicherungsmaßnahmen verkehrssicher gemacht wurde.

An der Goethestraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze des zu entwickelnden GoetheQuartiers verläuft neben dem 2,5 m breiten Gehweg ein über 3 m breiter städtischer Grünstreifen mit einer Linden-Baumreihe (siehe Anlage 6). Diese Bäume sind im Bebauungsplan „Wohngebiet Lauterecken“ als zu erhalten aufgenommen und sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Weder das Bestandsgebäude noch die Gartenanlage werden im Verzeichnis der Kulturdenkmäler geführt.

3. Erläuterung des Bauvorhabens

Seitens der Investorengruppe wurden insgesamt sieben Varianten erstellt, von denen anschließend jedoch lediglich zwei Varianten weiterentwickelt wurden.

Variante A3:

Die Variante sieht die Errichtung von insgesamt 6 Gebäuden vor. Hierbei setzen die geplanten Gebäude entlang der Goethestraße und Uhlandstraße die bestehende Gebäudeflucht fort. Die Gebäudelängen betragen zwischen 18 und 33 Metern. Die Gebäude weisen eine durchgängige Gebäudetiefe von 16 Metern auf. Zwischen den Gebäuden ist ein Abstand von ca. 10 Metern vorgesehen, der innere Bereich, welcher weiterhin als Gartenfläche genutzt werden soll, hat eine Breite von ca. 20 Metern. Die Gebäude, welche an den in der Goethestraße bzw. Uhlandstraße angrenzenden Bestand anschließen, weisen eine Firsthöhe von 13,85 Metern auf. Die Gebäude im mittleren sowie südlichen Bereich des Gebietes heben sich mit einer Firsthöhe von ca. 16,90 Meter deutlich von dem umliegenden Bestand mit einer Firsthöhe von ca. 13 Metern ab. Die Traufhöhe der geplanten Gebäude beträgt 6,90 Meter.

Insgesamt sollen durch die Variante A3 ca. 56 Wohnungen entstehen, die in ihrer Größe flexibel gestaltet werden können. Die Erschließung erfolgt hierbei überirdisch, so sind insgesamt 59 Stellplätze vorgesehen, zu deren Anbindung der öffentliche Grünstreifen entlang der Goethestraße zum Großteil aufgegeben werden müsste. Im Rahmen der weiteren Planung müsste die Anzahl an Stellplätzen vergrößert werden, sodass innerhalb des Gebietes ein Stellplatznachweis von mindestens 1,25 Stellplätze je Wohneinheit erbracht wird, also von insgesamt 70 Stellplätzen. Diese könnten nur dann oberirdisch realisiert werden, wenn gleichzeitig teilweise auf die geplanten Grünflächen verzichtet werden würde.

Variante B2b

Wie auch die Variante A3 sieht diese Variante die Errichtung von 6 Gebäuden vor, wobei die beiden südlichsten Gebäude entlang der Schopenhauerstraße durch einen Zwischenbau aus Glas miteinander verbunden sind. Die Gebäude weisen eine Tiefe von ca. 15 bis 17,50 Metern auf, die Länge der Gebäude variiert zwischen ca. 20 bis 24 Metern. Die Firsthöhe der Gebäude beträgt angrenzend an den Bestand ca. 13,76 Meter und steigt in Richtung Süden auf ca. 15,60 Meter an. Die geplante Traufhöhe beträgt im Norden und in der Mitte des Gebietes 7,60 Meter und im Süden 10,50 Meter. Zwischen den Gebäuden ist ein Abstand von ca. 10 Metern vorgesehen, der innere Bereich, welcher weiterhin als Gartenfläche genutzt werden soll, hat eine Breite von ca. 22 Metern.

Die Variante B2b sieht die Ausweisung von insgesamt ca. 58 Wohnungen vor. Der Stellplatzbedarf soll durch die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen,

sowie weiteren 12 oberirdischen Stellplätze gedeckt werden, dies entspricht einem Stellplatznachweis von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit.

Durch die Entwicklung beider Varianten werden Teile der bestehenden Gartenanlage überplant, auch kommt es zum Verlust mehrerer Bäume innerhalb des Gebietes.

4. Abgleich Bauvorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Lauterecken“

Durch die Realisierung beider Varianten kommt es zu einer Überschreitung der bestehenden Baufenster um teilweise bis zu zwei Metern in beliebige Richtung. Auch ist eine Gliederung der Gebäude in Hauptgebäude sowie in Anbauten, wie dies durch den Bebauungsplan vorgegeben wird, nicht zu erkennen. Des Weiteren befindet sich in beiden Varianten das Gebäude Nr. 6 in einem gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bebauung freizuhaltenden Bereich.

Auch gibt der Bebauungsplan vor, dass je Baufenster maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind und ausnahmsweise eine dritte Wohneinheit genehmigt werden kann. Gemäß dieser Festsetzung wären derzeit lediglich max. 12 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes zulässig.

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der überbaubaren Fläche fest, dass sich diese gem. § 34 BauGB an die Umgebung anpassen muss. Gleichzeitig dürfen die in § 17 BauNVO (Grundflächenzahl) vorgegebenen Maximalwerte nicht überschritten werden. Im Bereich der Planung liegt die maximal zulässige GRZ bei 0,4. Die Planung sieht derzeit eine GRZ von 0,36 (Variante A3) bzw. 0,38 (Variante B2b) vor. Unter Berücksichtigung der geplanten Nebenanlagen steigt diese auf 0,53 (Variante A3) bzw. 0,66 (Variante B2b) an, dementsprechend überschreitet die Variante B2b die maximal zulässige GRZ um 0,06 unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die zulässige Höhe ergibt sich aus § 34 BauGB. Hierbei ist in der Regel die Traufhöhe maßgebend, es kann jedoch auch die absolute Höhe der vorhandenen Gebäude prägend sein. Sind in der näheren Umgebung unterschiedliche Höhen vorhanden, ist grundsätzlich eine Höhe innerhalb dieses Rahmens zulässig. In beiden Fällen weicht die Planung von den vorhandenen Höhen ab und überschreitet diese. Die geplante Traufhöhe bei der Variante B2b überschreitet die vorhandene Traufhöhen der Umgebung um ca. 0,60 Meter. Die Variante A3 orientiert sich an der vorhandenen Traufhöhe der Umgebung. Die absolute Höhe (Firsthöhe) der umliegenden Bebauung wird bis zu ca. 3,60 Meter (Variante A3) bzw. ca. 2,40 Meter (Variant B2b) überschritten.

Im Bebauungsplan wird des Weiteren in Anlehnung an § 34 BauGB geregelt, dass die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der umgebenden Bebauung zu regeln ist. Dies bedeutet, dass die Vollgeschosszahl der Umgebung für die Bestimmung der zulässigen Vollgeschosse entsprechend heranzuziehen ist. In diesem Punkt weicht die Festsetzung von den eigentlichen Vorgaben des § 34 BauGB ab, da in diesem Bezug auf die Zahl der Geschosse und nicht der Vollgeschosse genommen wird. Somit entspricht die Variante A3 den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Variante B2b weicht hingegen im westlichen sowie südlichen Bereich um ein Geschoss ab. Die Umgebung ist durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes werden durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Lauterecken“ insgesamt 7 Bäume als zu pflanzen bzw. zu erhalten festgesetzt. Bei einer

Realisierung der beiden Varianten würde keiner dieser Bäume erhalten bleiben.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan müsste somit geändert werden, wenn das Vorhaben umgesetzt werden soll.

Weiteres Vorgehen

Vonseiten der Investoren werden im nächsten Schritt die Bürger mit einer Bürgerinformationsveranstaltung über das Vorhaben informiert. Hierbei soll der Bürgerschaft auch die Möglichkeit gegeben werden, sich über das Vorhaben zu äußern.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (Pfalz)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Lauterecken“
- Anlage 4: Erläuterungsbericht
- Anlage 5: Liste Baumkontrolleur
- Anlage 6: Bilder öffentliche Grünfläche entlang Goethestraße