



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 07.01.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe;
Eisenbahnstraße, Flurstück-Nr.: 2743/2; 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 des Neubaus eines Einfamilienhauses in der Eisenbahnstraße Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 2743/2 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 auf dem Grundstück Nr. 2743/2 in der Eisenbahnstraße ein Mehrfamilienhaus errichten. Hierzu stellt er die Anfrage, ob eine Bebauung im Hinterhof mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in zweiter Reihe mit den Abmessungen 5,21 m x 5,27 m wie dargestellt möglich ist.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden.

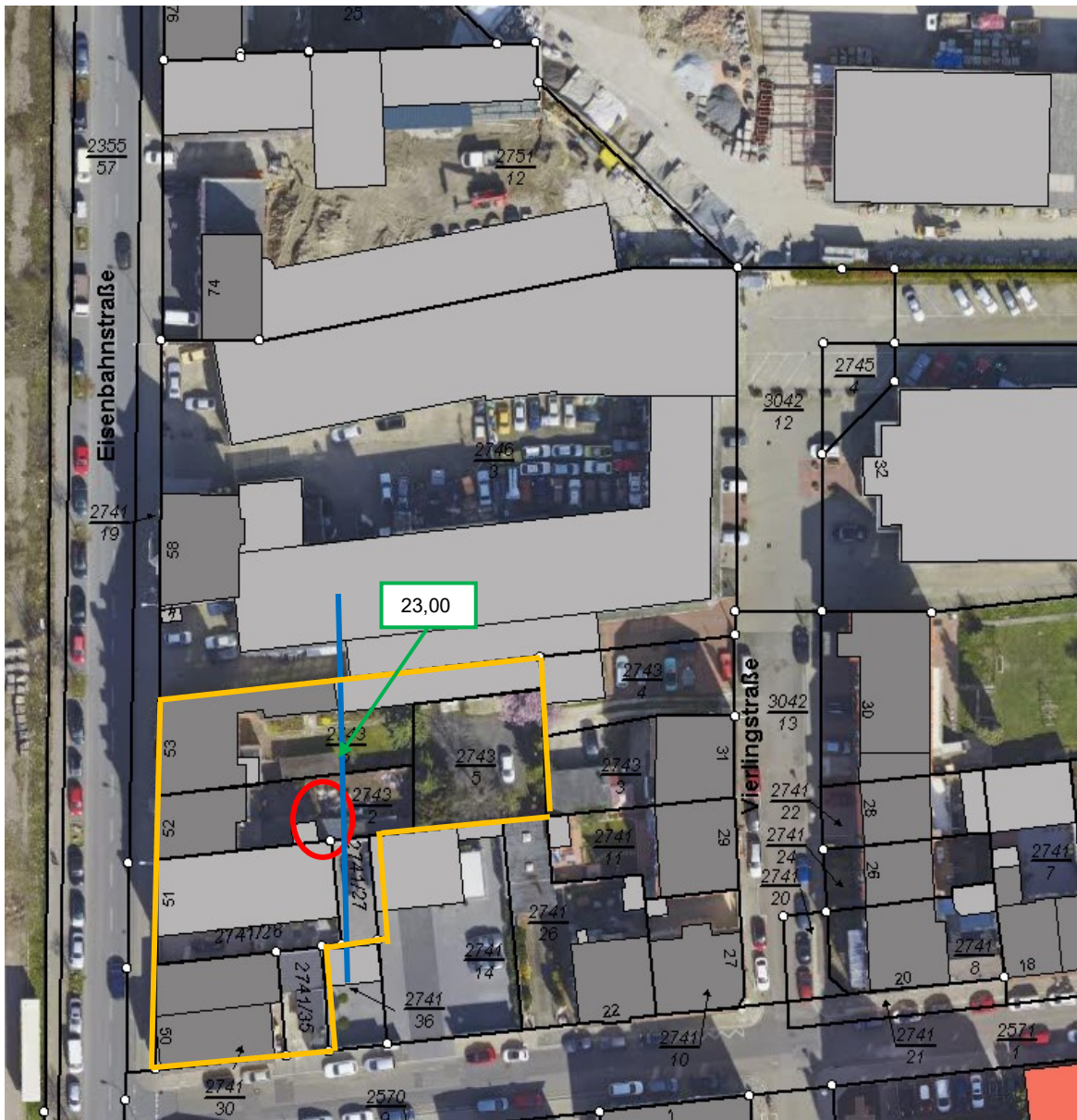
Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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.

In der näheren Umgebung des Vorhabens sind derart verschiedene Nutzungsarten vorhanden, dass die Umgebung keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO typisiert genannten Baugebieten entspricht, somit liegt eine Gemengelage vor. In der als Maßstab beachtlichen Umgebung sind Wohngebäude, aber auch Gewerbebetriebe vorhanden, so reicht in der Art der Bebauung der Rahmen von Mischgebiet bis zum Gewerbegebiet. Der geplante Neubau, welche die Errichtung von Wohnraum auf drei Etagen vorsieht, würde sich von der Nutzungsart in ein Mischgebiet eingliedern, trotz seiner empfindlichen Nutzung ist das im geplanten Bereich der vorliegenden Gemengelage zulässig.

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 in der Eisenbahnstraße befindlichen Wohngebäude sind ausschließlich straßenseitig grenzständig. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht vorhanden.



○ Bereich des Vorhabens

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

Nähere Umgebung ———

Vordere/hintere Baugrenze ———

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 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen, da sowohl die geplante Trauf- und Firshöhe als auch die Geschossigkeit der näheren Umgebung eingehalten wird (siehe Tabelle 1). Bezüglich der überbaubaren Fläche bewegt sich das Vorhaben ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung.

| Flurstücksnummer | First-/Traufhöhe (m) | Grundfläche | Geschossigkeit |
|-----------------------------------|----------------------|-------------|----------------|
| Fl.-St. 2741/28 | 8,90/6,00 | 352 | I |
| Fl.-St. 2743/6 | 18,00/~11,50. | 444 | III + D |
| Fl.-St. 2741/30 | ~7,50/~5,00 | 234 | I + D |
| Fl.-St. 2743/2 | 9,395/7,50 | 150 | III |
| Fl.-St. 2743/2 Bestand Vorderhaus | 17,50/~11,00 | 127 | III +D |

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

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

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Die maximal zulässige Bautiefe von 23,00 m leitet sich von dem benachbarten Grundstück mit der Flurstücksnummer 2749/6 ab, dessen rückwärtige Wohnbebauung jedoch in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Vorderhaus steht. Das beantragte Vorhaben soll als autarkes und funktional unabhängiges Gebäude errichtet werden.

Die vorgelegte Planung bewegt sich innerhalb der vorgegebenen bebaubaren Grundstücksfläche.

Der geplante Zugang des Vorhabens soll über das Vorderhaus, dann über den Hof zum Gebäude verlaufen. Das Vorderhaus wird über die Eisenbahnstraße erschlossen. Die erforderliche bauplanungsrechtliche Erschließung fehlt. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält keine rechtsnormativen Konkretisierungen der Anforderungen an die gesicherte Erschließung. Diese ergeben sich daher aus der jeweiligen Innenbereichssituation und den konkreten Anforderungen des jeweiligen Vorhabens und Baugrundstücks. Nach allgemeiner Auffassung erfordert die bauplanungsrechtliche Erschließung die verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 30 Rdnr. 42; Battis/Krautzberger/Löhr, 10. Aufl., § 30 Rn. 16; Bayerischer VGH, Urteil vom 29.09.1982 - Nr. 4 N 80 A. 2156 - BRS 39, Nr. 118 = BayVBl. 1983, 336).

Für die wege- bzw. straßenmäßige Erschließung ist allgemein zu fordern, dass das Baugrundstück einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt von Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlicher Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr, Krankenwagen) erlaubt (vgl. BVerwG, Urteile vom 30.08.1985 - 4 C 48.81 - NVwZ 1986, 38 = DVBl 1986, 186 = Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 228 = BRS 44 Nr. 75 und vom 01.03.1991 - 8 C 59.89 - BVerwGE 88, 70 = DVBl 1991, 593 = Buchholz 406.11 § 131 BBauG/BauGB Nr. 84 = NVwZ 1991, 1090 = DÖV 1991, 1068 = BRS 52 Nr. 93).

Allerdings müssen die für die wegemäßige Erschließung erforderlichen Verkehrsanlagen nicht in jedem Einzelfall für das Befahren mit Großfahrzeugen, wie Fahrzeuge des Rettungswesens und für die Ver- und Entsorgung, geeignet sein; ausreichend ist auch die Erreichbarkeit mit Personen- und kleineren Versorgungsfahrzeugen.

Die gesicherte Erschließung ist insbesondere dann fraglich, wenn Teile des Innenbereichs nicht unmittelbar wegemäßig erschlossen sind, weil sie im rückwärtigen Teil des Bebauungszusammenhangs gelegen sind. Hier kann sich insbesondere bei der sogenannten Hinterlandbebauung - wie sie auch im vorliegenden Fall gegeben ist - die Notwendigkeit einer zusätzlichen wegemäßigen Erschließung ergeben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 34 Rdnr. 65).

Diese kann im vorliegenden Fall nicht gesichert werden, da das Vorhaben nicht über einen Weg erschlossen werden kann, vielmehr muss sich hier darauf verlassen werden, dass das Vorhaben über das Vorderhaus erschlossen werden kann.

Der beantragten Ablösung aller notwendigen Stellplätze (3 Stück) kann ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt