



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 31.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau eines 4-Familienhauses in der Turnhallstraße, Fl.-St.-Nr.: 556, Frankenthal (Pfalz); hier: Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 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:	<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 mit der Flurstücks-Nr. 556 in der Turnhallstraße in Frankenthal (Pfalz) ein 4-Familienhaus errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem sechsgeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 13,22 m x 4,77 m wie dargestellt geplant.

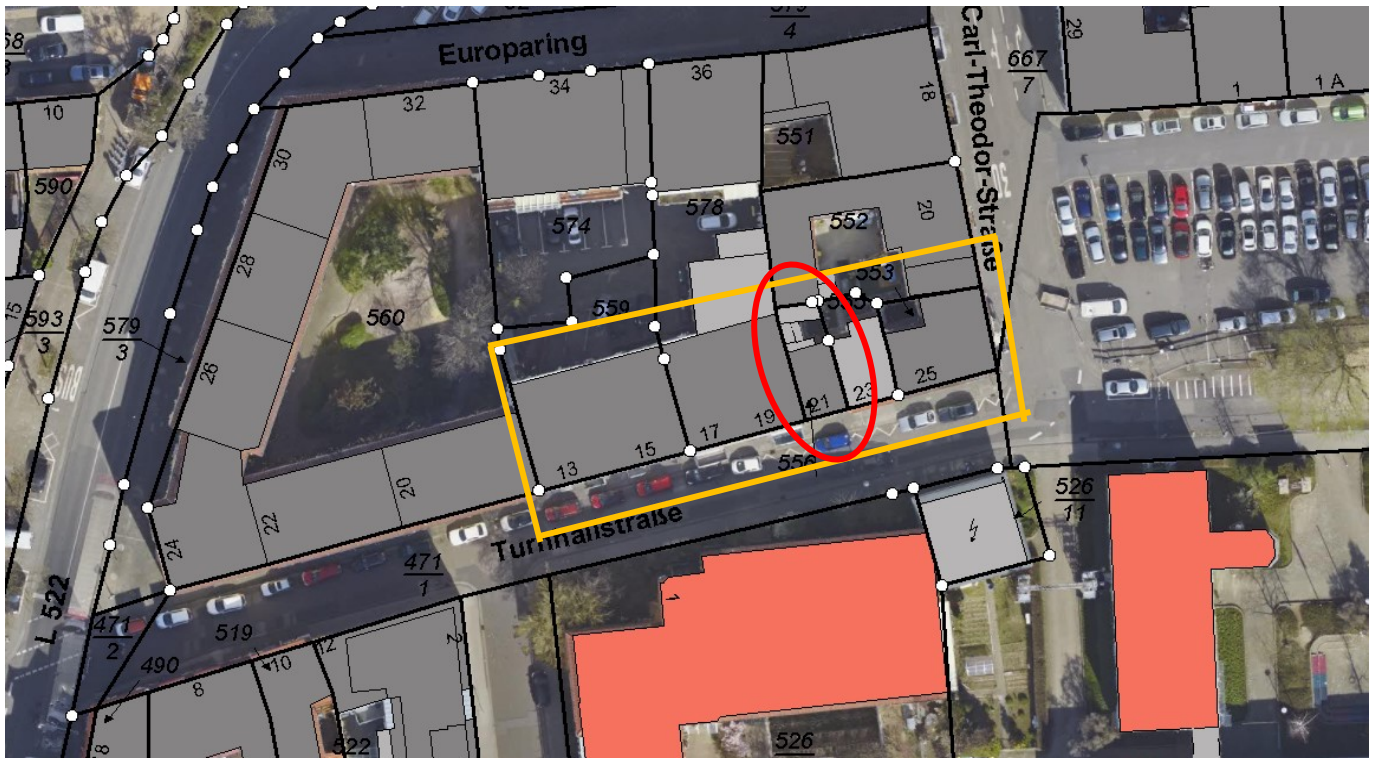
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“.

Der Bebauungsplan setzt in dem Gebiet des Bauvorhabens ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Somit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, welcher nur Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung regelt. Daher beurteilt sich planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Gemäß § 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.



**○ Bereich des Vorhabens**  
**Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.**  
**Nähere Umgebung** ———

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 (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )*	Geschossigkeit
Fl.-St. 559	17,80	17,80	365,10	VI
Fl.-St. 578 (Nr. 17+19)	17,80	17,80	563,80	VI
<b>Fl.-St. 556 Neu- bau</b>	<b>17,40</b>	<b>17,40</b>	<b>64,00</b>	<b>VI</b>
Fl.-St. 555	12,80	9,95	75,30	III + D
Fl.-St. 553	11,80	8,70	117,50	III+DG

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**  
**x Höchstes Maß in der Umgebung** **x** **Niedrigstes Maß in der Umgebung**  
 \*inkl. aller versiegelten Flächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 75,30 m<sup>2</sup> und 563,80 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 64,00 m<sup>2</sup>

aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Der einfache Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ trifft in Nr. 2 der Textlichen Festsetzungen Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich unter anderem 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 hinsichtlich der Grundflächenzahl 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.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplans müsste die geforderte Freifläche im nördlichen Grundstücksbereich liegen. Dieser Bereich ist jedoch komplett durch die umgebende 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 9,6 m<sup>2</sup> betragen. Eine vernünftige Begrünung ist wegen der Einschränkungen auf dieser Fläche nicht möglich.

Würden die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der GRZ eingehalten und eine Freifläche errichtet werden, so müsste das geplante Bauvorhaben auch die rechtmäßigen Abstandsflächen zum Flurstück 552 einhalten. In diesem Falle müsste eine Abstandsfläche von 3,34 m zzgl. der Abstandsfläche des grenzständigen Nachbargebäudes von 3,00 m eingehalten werden. Dies würde dazu führen, dass die überbaubare Grundfläche des ohnehin recht kleinen Grundstücks noch weiter verringert werden würde und es somit als unbebaubar gelten würde.

Zudem weisen alle Grundstücke der näheren Umgebung eine Vollversiegelung der Grundfläche auf. So bilden die Flurstücke 552, 553, 555 und 556 eine geschlossene Blockrandbebauung mit versiegeltem Innenhof. Durch das geplante Bauvorhaben wird durch den direkten Anschluss an den rückwärtigen Gebäudeteil des Flurstückes 552 die Blockrandbebauung mit Innenhof erhalten.

Aufgrund dieser besonderen Lage mit beidseitiger und rückwärtiger angrenzender Bebauung und einer Größe von 64 m<sup>2</sup> sieht die Verwaltung die beantragte Befreiung als vertretbar an, da die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Grundflächenzahl zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Turnhallstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

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.

Der Bauantrag ging am 03.02.2022 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansicht