



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 19.01.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Antrag auf Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Höhe und der Lage der Rigolen; Flurstück-Nr.: 1407/24; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 31 BauGB wird das Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „KiTa am Ostparkstadion“ hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe der Kindertagesstätte und der Lage der Rigolen in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1407/24, in der vorgelegten Form 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:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum Neubau von zwei Kindertagesstätten auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1407/24 zwischen den Straßen Nachtweideweg und Am Kanal wurden zwei Anträge zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „KiTa am Ostparkstadion“ eingereicht.

Zum einen soll von den zeichnerischen Festsetzungen der Lage der beiden notwendigen Rigolen und zum anderen von der maximal festgesetzten Traufhöhe der Kindertagesstätte befreit werden.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück zwischen den Straßen Nachtweideweg und Am Kanal, Flurstück Nr. 1407/24 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „KiTa am Ostparkstadion“, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Abbildung 1).

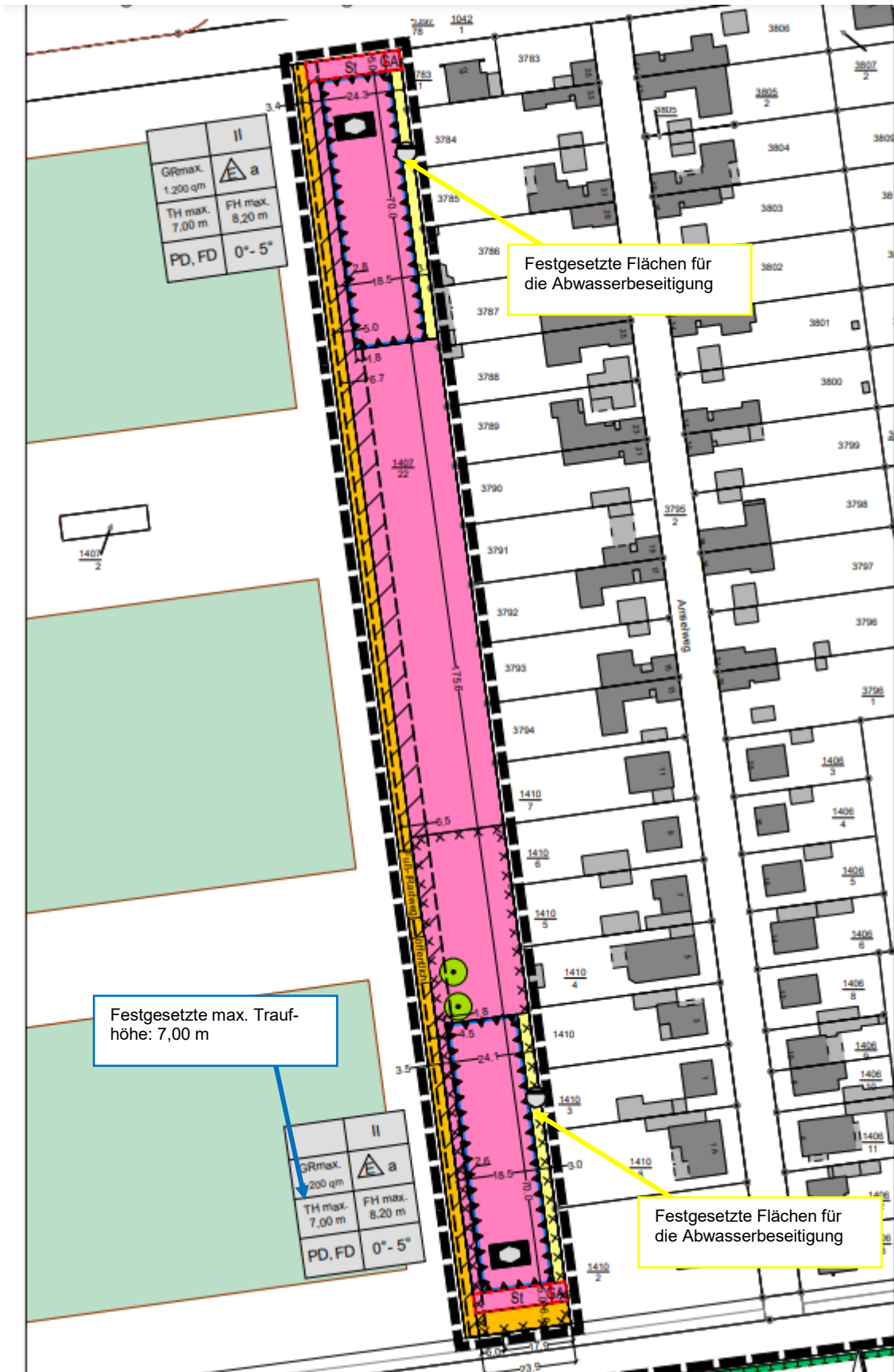


Abb. 1 Bebauungsplan „KiTa am Ostparkstadion“

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen für das Grundstück unter anderem folgendes fest:

1. Östlich zwischen den festgesetzten Baugrenzen der Gebäude der Kindertagesstätte und den nachbarlichen Grundstückseinfriedungen ist jeweils ein 3,00m breiter Streifen als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgelegt.
2. Des Weiteren ist die Traufhöhe gemäß zeichnerischen Festsetzungen und Punkt 2 der textlichen Festsetzungen auf 7,00 m festgesetzt.

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

1. Bedingt durch die Position und erforderliche Größe der Rigole ergaben sich im Zuge des Planungsfortschrittes nachteilige Auswirkungen auf das Kita-Gebäude selbst und auf die nachbarlichen Einfriedungen, verbunden mit hohen Mehrkosten. Mit dem festgelegten Standort der Rigolen gemäß Bebauungsplan entstehen der Stadt Frankenthal als Bauherrn aufgrund daraus resultierenden Erfordernissen wie Sicherung und Verbauarbeiten, Herstellung abgetrepter Fundamente, Verlegung der Entsorgungsleitungen unterhalb der Bodenplatte, Abdichtung des gesamten Baukörpers bis über die Geländeoberkante und eine erschwerte Zufahrt zu den Rigolenkörpern für Wartungsarbeiten enorme Nachteile. Des Weiteren entsteht die Gefahr der Überschwemmung der KiTa-Gebäude und der Nachbargrundstücke aufgrund immer häufiger auftretender, sogenannter Jahrhundert-Regenereignissen.

Mit der Beibehaltung der Rigolenstandorte gemäß Bebauungsplan würden zudem nach Angaben der Planer mit insgesamt 1.040.000 € mehr als 740% an Mehrkosten entstehen.

Um diese unbeabsichtigte Härte, bedingt durch die Festsetzung des Bebauungsplans, zu vermeiden, soll vom vorgegebenen Rigolenstandort, wie in der Planung dargestellt, abgewichen werden.

Eine Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans würde hierbei zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen sieht vor, dass Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Gemeinbedarfsflächen allgemein zulässig sind. In der Begründung zum Bebauungsplan steht unter Punkt 5.5, dass Anlagen, die der Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen, als Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll die Option offengehalten werden, bei einem größeren Volumenbedarf für die Niederschlagswasserversickerung Nebenanlagen wie z.B. Rigolenkörper zu realisieren. Punkt 5.6 führt weiter aus, dass nach Abstimmung mit der SGD Süd in den östlich der Baufenster festgesetzten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser mittels eines Mulden-Rigolen Systems entwässert werden soll. Optional soll im Zuge der Befreiung, wie in Nr. 5.5 beschrieben, die Möglichkeit eröffnet werden, Rigolenkörper als Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich zu platzieren.

Dennoch bedarf es im Zuge des Genehmigungsverfahrens einer wasserrechtlichen Genehmigung der Rigolen durch die Untere Wasserbehörde.

2. Die Kindertagesstätte „Am Kanal“ ist durch die Baugrenze im Abstand von 11 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Für die Festlegung der Höhenbemessung ist ein Bezugspunkt an der Grundstücksgrenze zu verwenden.

Da bereits für den Weg bis zum eigentlichen Gebäude ein Gefälle von mindestens 15 cm benötigt wird, stehen für das eigentliche Gebäude maximal 6,85 m zur Verfügung.

Um die rechtlichen Erfordernisse einer Kita erfüllen zu können, wie die Regeln der Technik (Pflasterverlegung), Arbeitsstätten-VO und Schallschutzmaßnahmen, können die 7,0 m Gebäudehöhe an der Attika, gemessen am Bezugspunkt Gehweg nicht eingehalten werden.

Aufgrund der Erfahrungen und der Vorgaben der letzten Jahre im Zuge der Corona-Pandemie und dem Bestreben die Luftqualität zu verbessern, wurde in beiden Kitas eine Lüftungsanlage für die Gruppen- und Schlaf-/Nebenräume nachträglich eingeplant.

Für die Installation dieser Anlagen und deren Komponenten wird der Raum zwischen der abgehängten Decke und der Betondecke genutzt. Konstruktiv muss dieser Zwischenraum vergrößert werden, um die Kanäle der Lüftungsanlage unterbringen zu können. Trotz geänderter Dachform können bei gleichzeitiger Einhaltung der Gebäudehöhe von 7,0 m an der Traufe, die rechtlichen Bestimmungen für eine Kita-Nutzung, wie oben erwähnt, nicht erfüllt werden.

Deshalb ist eine Befreiung von o.g. Festlegung des Bebauungsplanes notwendig, um die Gebäudehöhe an beiden Kitas geringfügig um 20 cm (auf 7,20 m) überschreiten zu dürfen.

Die Überschreitung der Traufhöhe kann als geringfügig angesehen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Firsthöhe von 8,20 m zulässig ist.

Das Vorhaben entspricht somit in den beschriebenen beiden Punkten (Traufhöhe und Lage der Rigolen) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „KiTa am Ostparkstadion“ die Grundzüge der Planung durch die Verlegung der Rigolen nicht berührt. Eine Abweichung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da nachbarliche Interessen nicht negativ beeinflusst werden und die Rigolen im Erdreich liegen und somit nicht sichtbar sind.

Die Grundzüge der Planung werden auch durch die geringfügige Überschreitung der maximal festgesetzten Traufhöhe nicht berührt. Die Überschreitung um 0,20 m ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Somit stehen den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans keine öffentlichen Belange entgegen.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen mit der beantragten Planung herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan mit Darstellung der neuen Standorte der Rigolen
- Schnitt KiTa-Gebäude