



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 15.06.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und des Umbaus eines Betriebsgebäudes zu einem Wohngebäude; Sterngasse, Flurstücke-Nr.: 418, 424, 429; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser und den Umbau eines Betriebsgebäudes zu einem Wohngebäude in der Sterngasse, Flurstücke-Nr.: 418,424 und 429 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:

Der Antragsteller möchte auf den Grundstücken Flurstück-Nrn.: 418, 424, 429 in der Sterngasse in Frankenthal (Pfalz) zwei Mehrfamilienhäuser errichten und ein bestehendes Betriebsgebäude zu einem Wohngebäude umbauen.

Hierzu stellt er den Antrag, sowohl das bestehende Wohngebäude als auch die Nebenanlagen auf dem Flurstück Nr. 418 zurückzubauen und ein straßenseitiges, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit den Abmessungen 15,78 m x 10,24 m zu errichten (straßenseitig und grün markiertes Gebäudeteil in den Anlagen).

Des Weiteren soll im straßenabgewandten Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 418 ein weiteres vier- und fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus in den Abmessungen 19,66 m x 13,00 m errichtet werden (straßenabgewandtes grün markiertes Gebäudeteil in den Anlagen).

Das Dachgeschoss des bestehenden Betriebsgebäudes sowie die Nebenanlagen auf dem Flurstück Nr. 424 sollen zurückgebaut werden und das vorgenannte Mehrfamilienhaus soll sich in vier- und fünfgeschossiger Bauweise weiter auf dem Flurstück 424 erstrecken (blau markierte Gebäudeteile in den Anlagen).

Zuletzt soll das bestehende Betriebsgebäude auf dem Flurstück 429 (gelb markierte Gebäudeteile in den Anlagen) im straßenabgewandten Grundstücksbereich in drei Geschossen zu einem Wohngebäude umgebaut werden, welches ebenfalls in direkter Verbindung zu dem geplanten vier- und fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 424 (blau markierte Gebäudeteile in den Anlagen) stehen soll.

Die notwendigen Stellplätze der Wohnanlagen werden im Erdgeschoss auf den Flurstücken 418 und 424 errichtet.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 418 ein besonderes Wohngebiet und auf den Flurstücken 424 und 429 ein Kerngebiet fest. Die geplante Wohnnutzung widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist somit genehmigungsfähig.

Gemäß textlicher Festsetzung ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in besonderen Wohngebieten das Maß der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Höchstzahl von 0,8 festgesetzt. Auf den jeweils von der Straße abgewandten Grundstücksflächen (Blockinnenbereiche) ist der verbleibende Teil von mindestens 0,2 der Grundstücksfläche unbefestigt zu erhalten bzw. bei Änderung der baulichen Nutzung oder der Art der Nutzung als solche herzustellen. Diese Fläche ist dauerhaft zu begrünen. Sowohl die Voraussetzung hinsichtlich der geplanten Grundfläche des Flurstückes Nr. 418 welche unter Berücksichtigung der Überschreitung durch die vorgenannten Nebenanlagen unter der zulässigen Höchstzahl von 0,8 liegt als auch die als begrünter Innenhof geplante Fläche sind erfüllt.

Die zulässige Grundfläche des sich im Kerngebiet befindlichen Flurstücks Nr. 424 liegt gemäß § 17 BauNVO bei 1,0. Die geplante Grundfläche liegt unter 1,0.

Die Grundfläche des sich ebenfalls im Kerngebiet befindlichen Flurstück Nr. 429 bleibt unverändert.

Somit liegen die Grundflächen der vorgenannten Flurstücke im zulässigen Maß und sind genehmigungsfähig.

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll danach, 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.

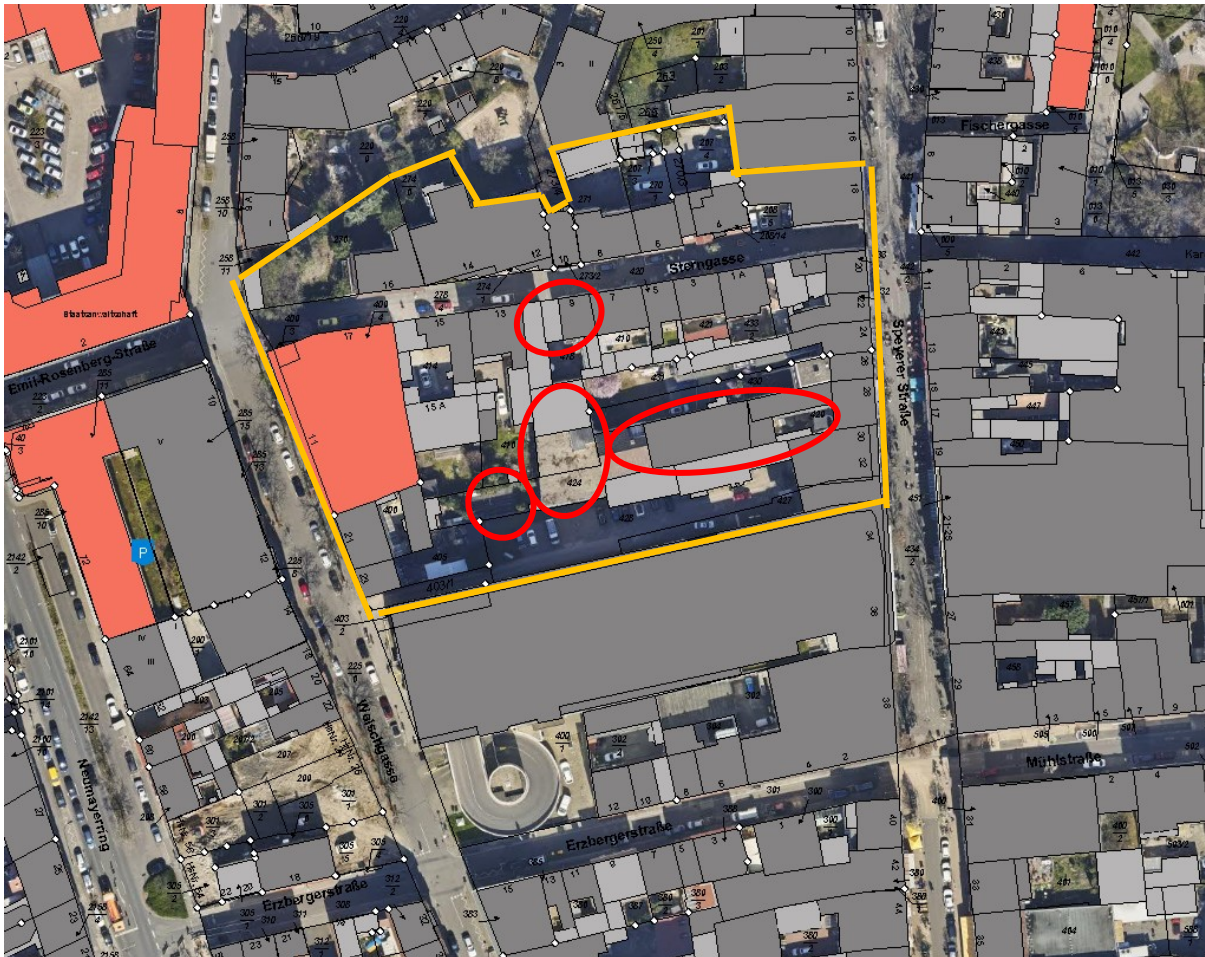


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

— Bereich der näheren Umgebung



Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung

○ Bereich des Vorhabens

▭ Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst das in der Abb. 2 dargestellte Straßennetz der Sternstraße, der Speyerer Straße und der Welschgasse.

Nach der 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.

Das sich südlich der Vorhabengrundstücke befindende Gebäude auf dem Flurstück Nr. 400/1 stellt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung durch den massiven Baukörper eine deutliche Andersartigkeit in der näheren Umgebung dar, wonach dieses als sogenannter Fremdkörper nicht als vorprägendes Vorhaben herangezogen werden kann. Des Weiteren befinden sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in dem vorgenannten Gebäude keine Wohnnutzungen wieder. Somit kann dieses Gebäude auch nach der Art der baulichen Nutzung nicht als Referenzgebäude in der Beurteilung berücksichtigt werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Die geplanten Gebäude in jeweils drei-, vier- und fünfgeschossiger Bauweise fügen sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit drei (Flurstücke Nr. 414, 416, 420, 421, 433/2, 433, 268/5, 267/4, 270, 270/1, 271, 432, 431, 429 (straßenseitige Bestandsgebäude Speyerer Straße)), vier (Flurstücke Nr. 273/4, 274/6, 432, 428, 427) und fünf Geschossen (Flurstück Nr. 430) wieder.

Die geplante First- und Traufhöhe des Wohnhauses auf dem Flurstück 418 bewegen sich mit jeweils 13,50 m und 11,20 m ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher sich bei bis zu 16,90 m Firsthöhe und bis zu 15,50m Traufhöhe bewegt (Flurstücke Nr.433, 268/5, 433/2, 273/4, 274/6, 432, 431, 430, 429 (straßenseitige Bestandsgebäude Speyerer Straße), 427 und 428).

Die geplante Höhe des Wohnhauses auf dem Flurstück 424 entspricht mit 15,90 m ebenfalls dem vorprägenden Rahmen, welcher eine Firsthöhe von bis zu 16,90 m aufweist (Flurstücke Nr. 433/2, 431, 430, 427 und 428).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine halboffene und geschlossene Bauweise mit sowohl einseitiger als auch beidseitiger Grenzbebauung. Die Gebäude fügen sich hinsichtlich der Bauweise ein.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bezug auf Baugrenzen die in der näheren Umgebung vorhandenen Baugrenzen zu ermitteln. Sie setzen, wenn sie tatsächlich vorhanden sind, den Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB und dürfen daher grundsätzlich nicht überschritten werden. Dies gilt gleichermaßen für ein Vor- oder Zurücktreten von Baukörpern. Da die „faktischen Baugrenzen“ nicht einheitlich sein können, kann sich dies auf den für das Einfügen im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB maßgeblichen Rahmen als „Spielraum“ auswirken (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger, BAUGB Kommentar, § 34 Rn. 47).

Die Ermittlung der faktischen Baugrenzen ist nicht an die Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks gebunden (BVerwG Beschl. v. 28.09.1988 – 4 B 175.88).

Die Annahme faktischer Baugrenzen kann möglicherweise fraglich sein, wenn eine hierauf bezogene bestimmte städtebauliche Situation nicht deutlich oder gar verfestigt ist, was bei einer sehr unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht gegeben sein kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Ur. v. 31.03.2013 – OVG 10 B 203; VGH München Beschl. v. 03.03.2016 – 15 ZB 14.1542). Für die Feststellung einer faktischen Baugrenze müssen hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.03.2013 - OVG 10 B 4.12). So stellt es sich auch bei dem vorliegenden Vorhaben dar. Eine einheitliche Baugrenze ist in der näheren Umgebung nicht definierbar. Folglich können die geplanten Bautiefen nicht einem Einfü- gungsgebot nach § 34 Abs. 1 widersprechen.

Die Erschließung der Grundstücke ist über die Sterngasse gesichert.

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

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

Der Bauantrag ging am 19.10.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 17.04.2023 wurde eine Umplanung hinsichtlich der Freiflächen bei der Unteren Bauaufsicht ein-

gereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Freiflächenplan
- Schnitte
- Ansichten
- 3 D Ansichten