



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan zum Änderungs-/Ergänzungsantrag bzgl. Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses ; Westliche Ringstraße, Flurstück-Nr.: 44/5; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl der Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ auf dem Flurstück 44/5 wird hiermit nicht zugestimmt.

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 stellt den Änderungs-/ Ergänzungsantrag zum Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses in der Westlichen Ringstraße auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 44/5 in der Wormser Straße in Frankenthal.

Hierbei beabsichtigt er, einen Anbau im Erdgeschoss mit den Maßen 4,60 m x 4,925 m zu Wohnzwecken zu errichten sowie das bestehende Treppenhaus im Dachgeschoss um ca. 1,7 m zu verbreitern.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Der einfache Bebauungsplan regelt lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung durch die Angabe von Grundflächenzahlen (GRZ).

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

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

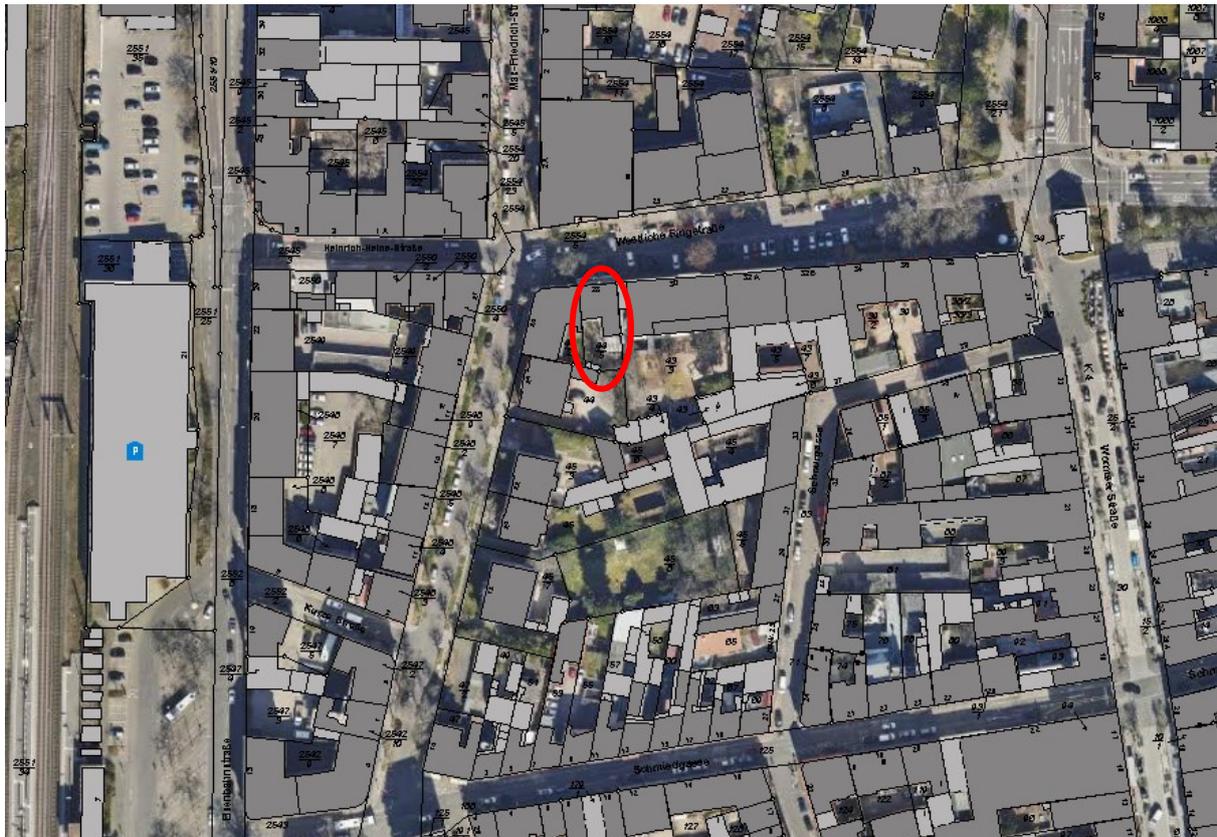


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens ○

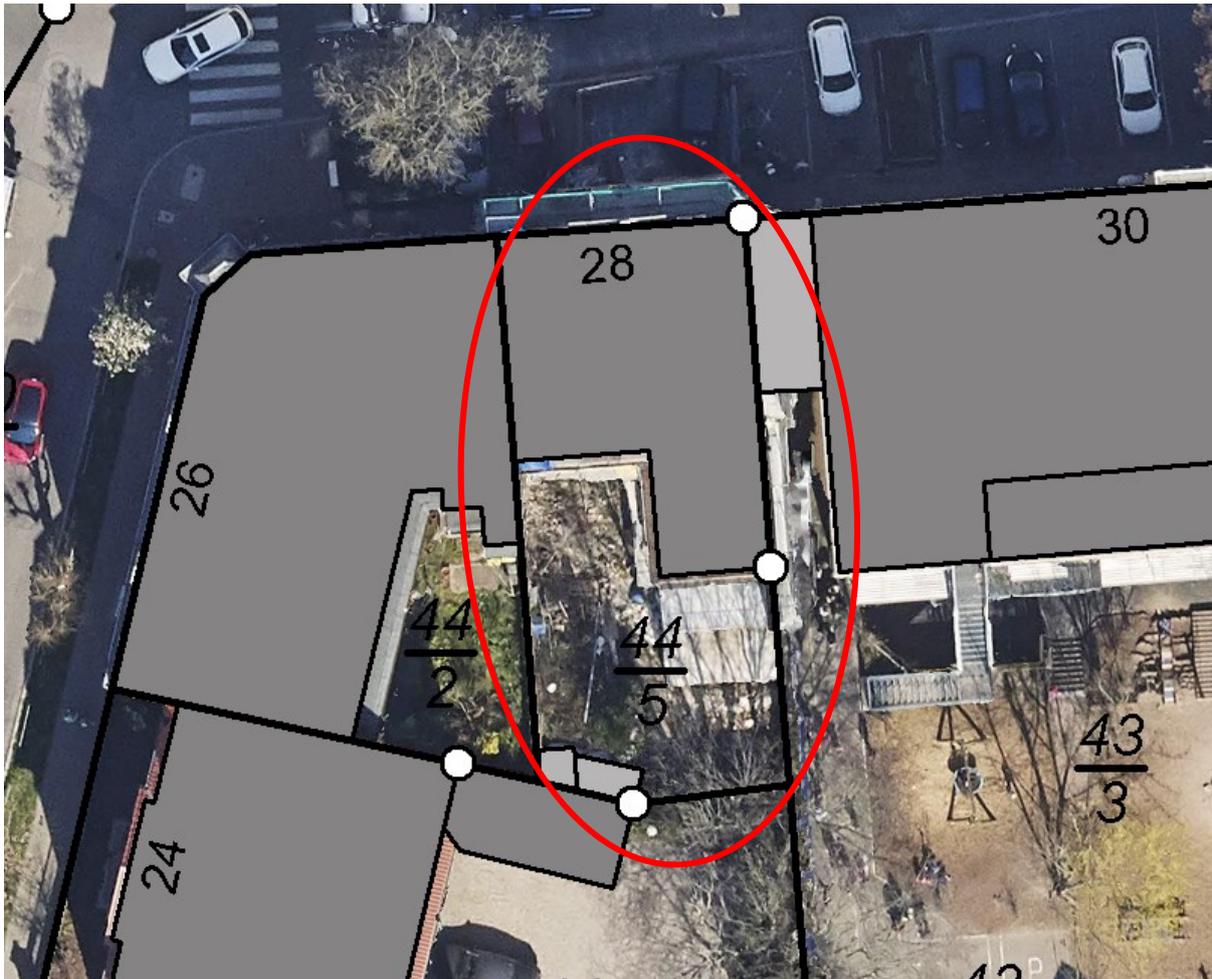


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens 

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 gemäß Bebauungsplan unter anderem nach der Grundflächenzahl. Diese ist im Rahmen des § 17 BauNVO zu bestimmen, welche für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festsetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist es in den besonderen und den allgemeinen Wohngebieten möglich, die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 30 v. Hundert bis zu einer Höchstzahl von 0,8 zu überschreiten.

Diesbezüglich beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs. 2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 genannten Tatbestände zutrifft. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Grundflächenzahl befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen belangen vereinbar sein.

Der Antragsteller führt an, dass einerseits das Bestandsgebäude bereits die Grundflächenzahl überschreitet und andererseits, dass es sich bei dem Anbau, welcher der Wohnnutzung dienen soll, um eine Nebenanlage handele. Soweit der genehmigte Bestand bereits die Grundflächenzahl überschreitet, besteht Bestandsschutz. Es sind keinerlei weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Da es sich bei dem beantragten Anbau um eine Wohnnutzung handelt, ist dieser der Hauptnutzung zuzurechnen. Die Wohnnutzung stellt keine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO dar. Nach den vorgelegten Berechnungen wird die GRZ I um 68,6 m² überschritten. Mit den genannten Erweiterungen würde eine Grundflächenzahl des Wohngebäudes von 0,65, anstatt der festgesetzten GRZ von 0,4, erreicht. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. § 17 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl ist davon auszugehen, dass das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt. Somit kann eine Befreiung nicht gewährt werden.

Des Weiteren geht aus der eingereichten Flächenberechnung hervor, dass eine Geschossflächenzahl von 1,61 erreicht wird. Dies ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. § 17 BauNVO, welcher für allgemeine Wohngebiete eine GFZ von 1,2 festsetzt, ebenso unzulässig. Mit Blick auf die Grundzüge der Planung und eine potenzielle Befreiung von der Festsetzung der Geschossflächenzahl, berührt diese Überschreitung ebenfalls die Grundzüge der Planung und ist folglich nicht zulässig.

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

Der Bauantrag ging am 06.10.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die zur Prüfung fehlenden Unterlagen gingen am 21.02.2023 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt