



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit von drei Mehrfamilienwohnhäusern, Berliner Straße, Flurstück-Nr.: 4180; 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 hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB für den Neubau einer Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern in der Berliner Straße in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4180 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:

Die Bauherrschaft möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nr.: 4180 in der Berliner Straße in Frankenthal einen Neubau einer Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern errichten.

Das Grundstück befindet sich wie in den Anlagen dargestellt im nördlichen Bereich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Wormser Straße“, im südlichen Bereich jedoch im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB.

Es ist geplant, drei zusammenhängende Mehrfamilienhäuser zu errichten und die vorhandene Bebauung zu ergänzen bzw. nachzuverdichten. Hierbei wird die im Bebauungsplan vorgegebene Baugrenze aufgegriffen und weitergeführt.

Im Zuge einer Bauvoranfrage stellt die Bauherrschaft die konkrete Frage, ob sich das geplante Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

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. Das Gebiet stellt in der Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

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.

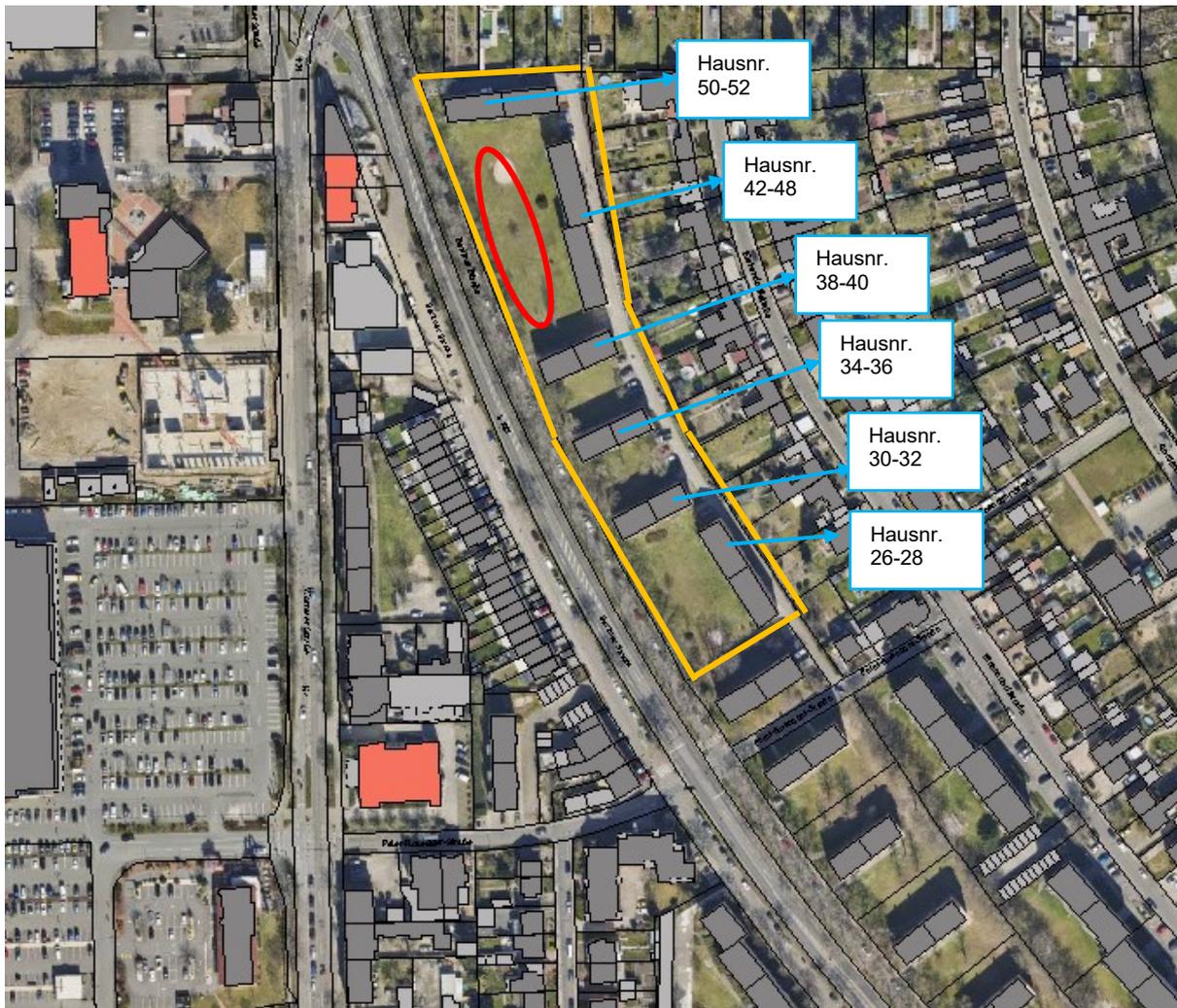


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung

Bereich des Vorhabens

Bezugsvorhaben





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

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den in Abb. 1 dargestellten Straßenzug der Berliner Straße.

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

Zudem muss sich das geplante Vorhaben gemäß §34 BauGB hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Jedes der drei Mehrfamilienhäuser soll eine Grundfläche von ca. 274,60 m² aufweisen. Da das Gebäude mit der Hausnummer 50-52 auf dem Flurstück 4180 eine Grundfläche von ca. 396 m² aufweist, fügt sich der Teil des Bauvorhabens, welcher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, in die nähere Umgebung ein. Auch hinsichtlich des Bebauungsplanes, welcher in dem vorliegenden Gebiet eine Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,4 festsetzt, ist das Vorhaben genehmigungsfähig, da das komplette Flurstück 4180 eine GRZ von 0,26 aufweist.

Die Neubebauung soll drei Vollgeschosse zuzüglich einem Staffelgeschoss aufweisen. Die umliegenden Gebäude wurden gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans dreigeschossig zuzüglich Satteldach erstellt Flurstücks Nr. 4180, Hausnummern 26-52). Somit fügt sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Die geplante Wohnanlage soll, ebenso wie die Bestandsgebäude der näheren Umgebung auf dem Flurstück 4180 (Hausnummern 26-52) eine Firsthöhe von 11,84 m aufweisen.

Somit fügt sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung um eine besondere Bauweise handelt, welche als zusammenhängender Baukörper mit einer Gesamtlänge über 50,00 m und seitlichen Grenzabständen gekennzeichnet wird, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise in die nähere Umgebung ein.

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

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ist eine hintere Bautiefe von ca. 48,7 m vorgegeben.

Das Gebäude soll eine gesamte Bautiefe von ca. 20 m aufweisen und fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

Das geplante Vorhaben liegt folglich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Anlage, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Berliner Straße 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.

Die im Antrag gestellte Frage nach der Zulässigkeit des Einfügens der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB ist positiv zu beantworten. Deshalb ist das Einvernehmen zu dieser einzelnen konkreten Fragestellung zu erteilen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der weitreichenderen Prüfung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften sich das Bauvorhaben trotz des positiven Bauvorbescheides als unzulässig erweist und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Bauvoranfrage ging am 06.07.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Es gingen fehlende Unterlagen am 22.08.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan mit Darstellung Bebauung
- Ansicht
- Isometrie geplantes Vorhaben