



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 13.02.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses; Wormserstraße und Schnurgasse; Flurstücksnr.: 81 und 88/1**

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr möchte den bestehenden Gebäudetrakt auf dem Grundstück Flurstück-Nrn.: 88/1 und 81 in der Wormserstraße und Schnurgasse in Frankenthal (Pfalz) teilweise abreißen und dafür ein durchlaufendes Wohn- und Geschäftshaus errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, die bestehenden Gebäude in der Wormserstraße 27 und in der Schnurgasse 30 durch Anbauten zu verbinden, um so 30 barrierefreie Wohnungen sowie eine nicht-barrierefreie Wohnung herzustellen. Im gleichen Zuge werden 28 Doppelparker- Stellplätze sowie sechs Behinderten- Parkplätze errichtet. Die bereits existierenden Gewerbeeinheiten in den Bestandsgebäuden bleiben weiterhin bestehen, zur derzeit leerstehenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoss der Wormserstraße 27 wurde im Rahmen dieses Antrages keine Nutzungsänderung beantragt, dies wird erst erfolgen, sofern konkrete Angaben zur neu angedachten Nutzung vorliegen.

Durch das Bauvorhaben werden mehr Grünflächen sowie extensive begrünte Dächer und Fassadenbegrünungen hergestellt. Somit erfährt die derzeitige Bestands- Quartierbebauung eine besonders ökologische Aufwertung, da der derzeitige Bestand eine Flächenversiegelung von 100% ohne jegliche Grünflächen aufweist. In die geplante Grünfläche auf dem Grundstück wird zudem ein Spielplatz für Kleinkinder integriert.

**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"/>		

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

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

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der weiteren Prüfkriterien hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (= Höhen, Geschossigkeit) sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sind somit nach §34 BauGB zu prüfen.

In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist das beplante Grundstück hinsichtlich der Baugebiete mittig geteilt. Der von der Wormserstraße erschlossene Grundstücksteil befindet sich im Bereich eines eingeschränkten Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO.

Der von der Schnurgasse erschlossene Grundstücksbereich befindet sich dagegen in einem Mischgebiet gemäß §6 BauNVO. Eine Wohnnutzung ist sowohl im Mischgebiet als auch im eingeschränkten Kerngebiet zulässig, ab dem 2. Geschoss ist sogar ausschließlich Wohnnutzung gefordert.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus entspricht somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

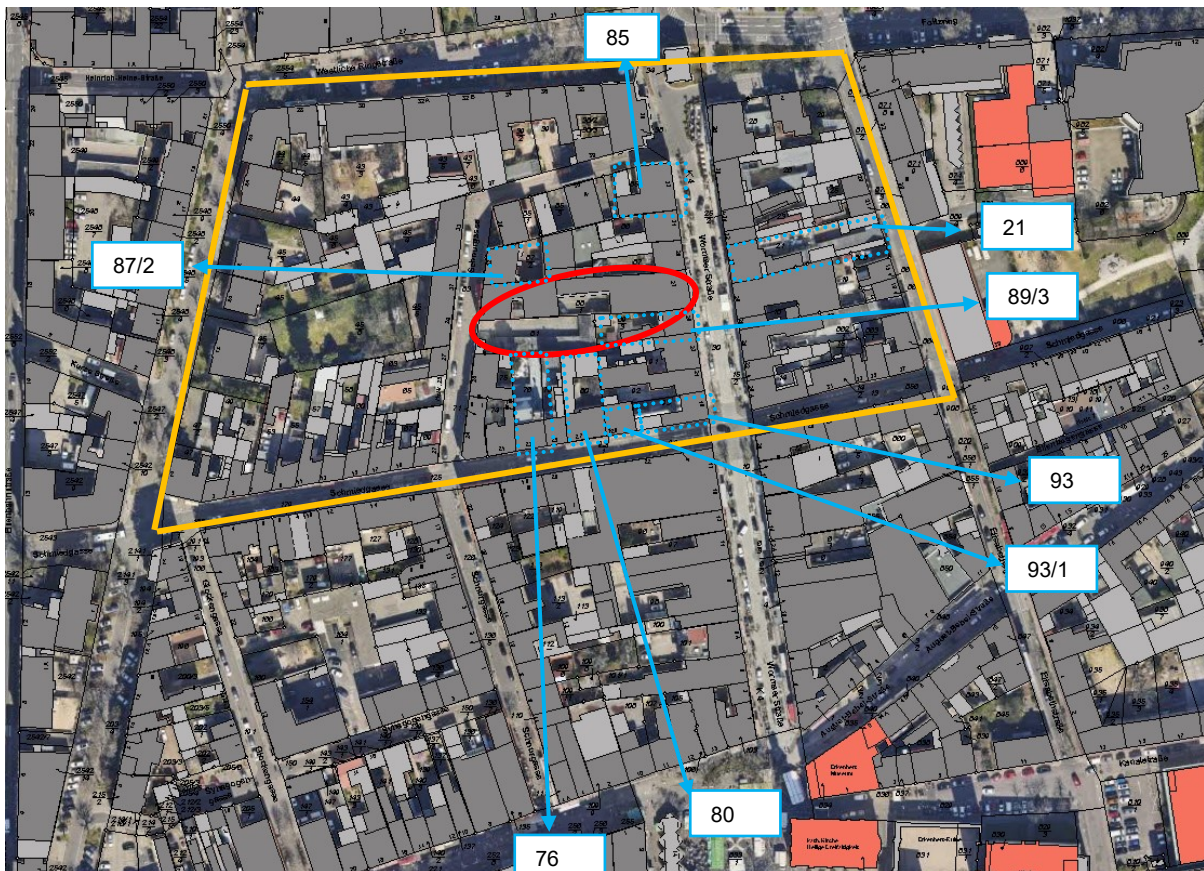


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung

Bereich des Vorhabens

Bezugsgrundstücke.....





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

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans angegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) durch die Planung teilweise überschritten. Hierzu beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 31 BauGB.

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 geplanten Grundflächenzahl (GRZ) 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.

Das geplante Vorhaben liegt, wie bereits beschrieben, gemäß zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplans zum einen in einem Mischgebiet, zum anderen in einem Kerngebiet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Verweis auf § 17 BauNVO auf 0,6 (Mischgebiet) und 1,0 (Kerngebiet) festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht eine Überschreitung der GRZ durch



Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 0,85 der Grundfläche als Ausnahme vor, unter der Bedingung, dass Dach- und Fassadenbegrünungen realisiert werden.

Der Antragsteller beantragt eine Überschreitung der GRZ I von 0,6 auf 0,658 für den Teil des Bauvorhabens, welcher im Mischgebiet liegt. Für das gesamte Bauvorhaben soll eine insgesamt Grundflächenzahl von 0,84 eingehalten werden.

Für den Bereich, welcher in einem Kerngebiet liegt und somit zu 100% (GRZ 1,0) versiegelt werden dürfte, wird dagegen lediglich eine GRZ von 0,853 generiert.

Die Ziele des Bebauungsplans sind hierbei insbesondere die Durchgrünung der Innenstadt, vor allem im Bereich von Blockinnenbereichen.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nutzungsregelung Innenstadt“ die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der Antragsteller als Ausgleichsmaßnahme weitere Dachbegrünungen, teilweise Fassadenbegrünungen sowie die Entsiegelung einer Fläche zur Nutzung als Kleinkinderspielplatz vorsieht und somit der Verbesserung des Kleinklimas beiträgt. Dies entspricht den Grundzügen der Planung.

Somit stehen den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlichen Belange entgegen und der Überschreitung der GRZ um 0,058 kann zugestimmt werden.

Die weiteren Prüfkriterien hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, also die Geschossigkeit sowie die Höhen des Vorhabens, sind gemäß §34 BauGB zu beurteilen.

Das geplante Gebäude passt sich an das bestehenbleibende Bestandsgebäude in der Wormserstraße an.

Da sich auch in der näheren Umgebung Gebäude mit 4 Geschossen vorfinden (bspw. Flurstücke 85, 89/3, 87/2, 93, 93/1 u.v.m.), fügt sich der geplante viergeschossige Gebäudetrakt in die nähere Umgebung ein.

Das Wohnhaus soll, angepasst an das Bestandsgebäude der Wormserstraße, eine Höhe von 13,20 m aufweisen. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis ca. 14,00 m vorgegeben (bspw. Flurstücke 87/2, 21, 80, 76, 93 u.v.m.). Somit fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Höhen in die nähere Umgebung gemäß §34 BauGB ein.

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine geschlossene Bauweise handelt, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

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, Urte. 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.

Geplant ist eine teilweise durchgestreckte Bebauung zwischen der Wormserstraße und der Schnurgasse.

In der näheren Umgebung des Innenstadtgebietes ist mehrfach eine durchgestreckte, unstrukturierte Bebauung zwischen zwei Straßenzügen auffindbar. Es besteht keinerlei klare einheitliche Bebauungsstruktur, wodurch eine faktische Bautiefe nicht ermittelt werden kann. Folglich befindet sich in der näheren Umgebung daher auch keine einheitliche Baulinie, Baugrenze oder Bautiefe.

Da die Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB kein Identitätsgebot darstellt, sondern ein Harmoniegebot, können die geplanten Bautiefen nicht einem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 widersprechen.

Die Erschließung ist über die Wormserstraße und die Schnurgasse gesichert. Ein Antrag auf Eintragung einer Vereinigungsbauast der beiden Flurstücke 88/1 und 81 liegt der Unteren Bauaufsicht vor.

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

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach §34 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 29.09.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Seitdem wurden mehrfach angepasste Planunterlagen hinsichtlich des Brandschutzes vorgelegt um nun eine finale positive Stellungnahme der Feuerwehr Frankenthal, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, einholen zu können.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte