



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 13.03.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Mierendorffstraße - Neufassung" zur Errichtung von vier unterkellerten Fertiggaragen; Mierendorffstraße; Fl.-St.-Nr.: 1420/12

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zur Errichtung von vier unterkellerten Fertiggaragen in der Mierendorffstraße in Frankenthal (Pfalz), Flurstücksnummern 1420/12 beantragt die Bauherrschaft eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mierendorffstraße - Neufassung“. Es ist geplant, die derzeit bestehende städtebauliche Lücke an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zwischen den Garagengruppen entlang der Dammstraße durch die Errichtung von 4 Fertiggaragen zu schließen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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"/>				



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

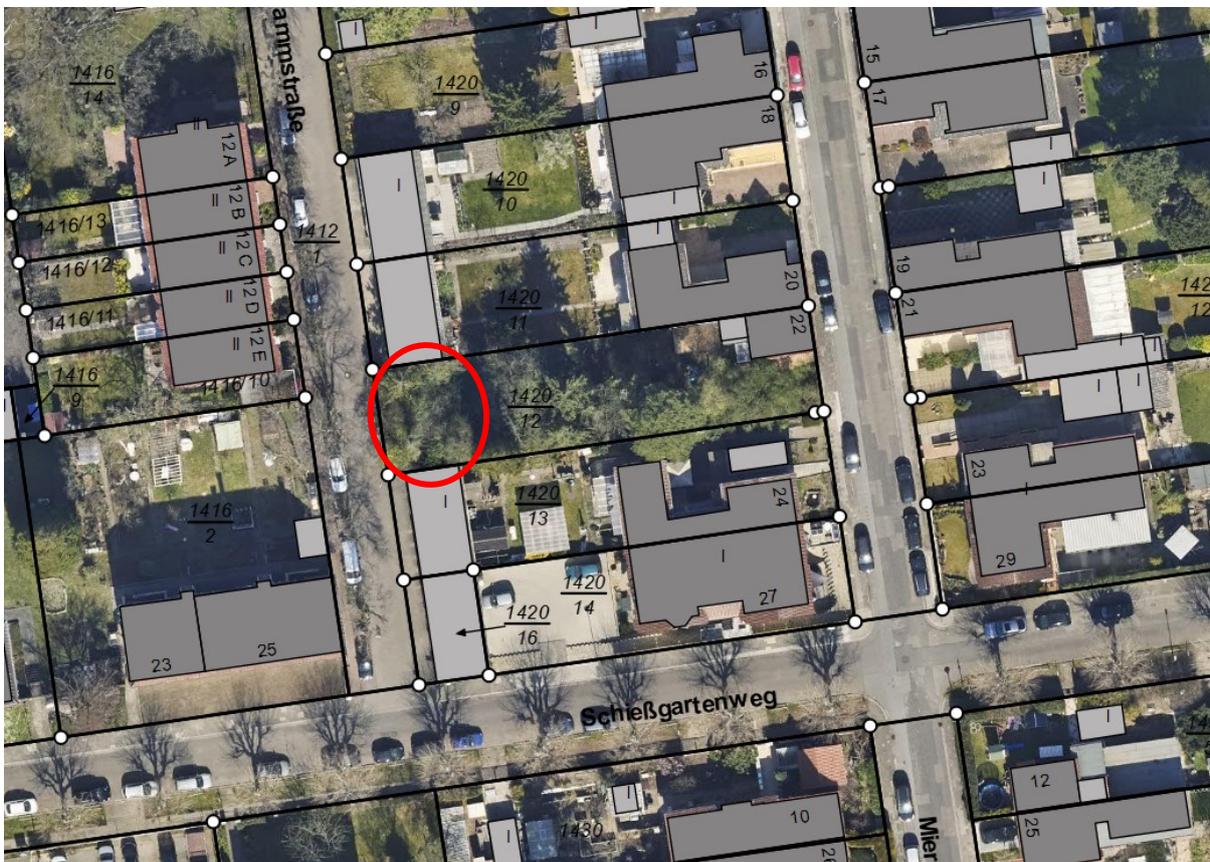


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens ○

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Mierendorffstraße, Flurstücksnummer 1420/12 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mierendorffstraße – Neufassung“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.



Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans o.M.
Bereich des Vorhabens 

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt unter Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen, dass Garagen und Stellplätze nur an den in Bebauungsplan zeichnerisch angegebenen Stellen errichtet werden. Ausnahmen sind jedoch gemäß Bebauungsplan zulässig.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen an der geplanten Stelle keine Fläche für Stellplätze und Garagen dar.

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

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 Lage der Garagen 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.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Mierendorffstraße – Neufassung“ die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt das Grundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Im vorliegenden Fall wird durch Erteilung der Ausnahme nicht die Gebietscharakteristik entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplans geändert, da Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten allgemein zulässig sind.

Die festgesetzten maximalen Grundflächen- sowie Geschossflächenzahlen (GRZ & GFZ) werden durch das geplante Vorhaben nicht überschritten.

Des Weiteren befinden sich auf den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken (Flurstücke 1420/10, 1420/11, 1420/13 und 1420/16) bereits baugleiche Garagengruppen, wodurch die städtebauliche Lücke auf dem Flurstück 1420/12 durch die geplanten Fertiggaragen geschlossen wird.

Somit stehen der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlichen Belange entgegen.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Mierendorffstraße - Neufassung“ aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 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 08.12.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 23.01.2024 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:
- Lageplan
- Ansicht
- Schnitt