



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 13.03.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
"Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord" zur Errichtung von E-Ladeplätzen
und einer Trafostation; Benderstraße; Fl.-St.-Nr.: 1498/6**

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zur Errichtung vier E-Ladeplätzen sowie einer dafür benötigten Trafostation auf dem Parkplatz des Rewe-Marktes in der Benderstraße in Frankenthal (Pfalz), Flurstücksnummer 1498/6 beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“.

Es ist geplant, die vier E-Ladeplätze samt Trafostation außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze in der südwestlichen Ecke des Grundstückes zu errichten.

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"/>		



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

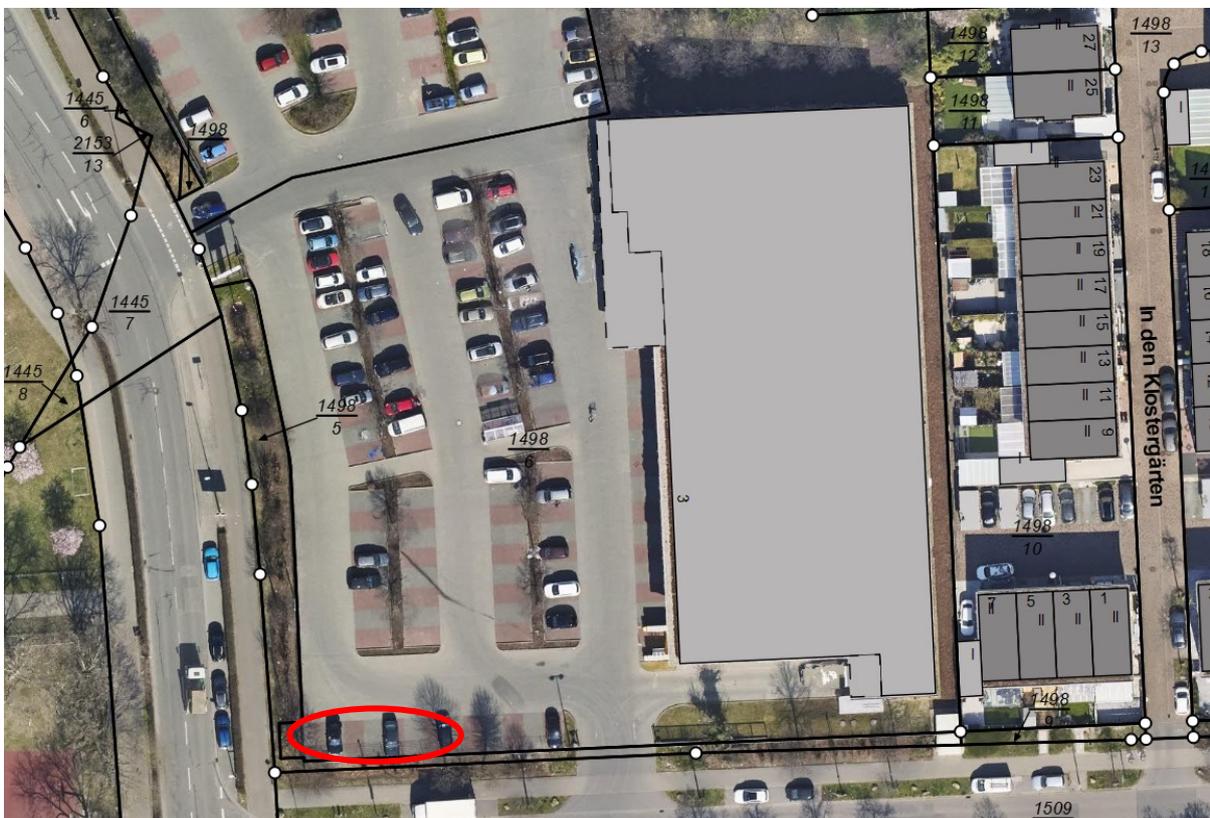


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt o. M. Bereich des Vorhabens 

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Benderstraße, Flurstücksnummer 1498/6 befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ gemäß § 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

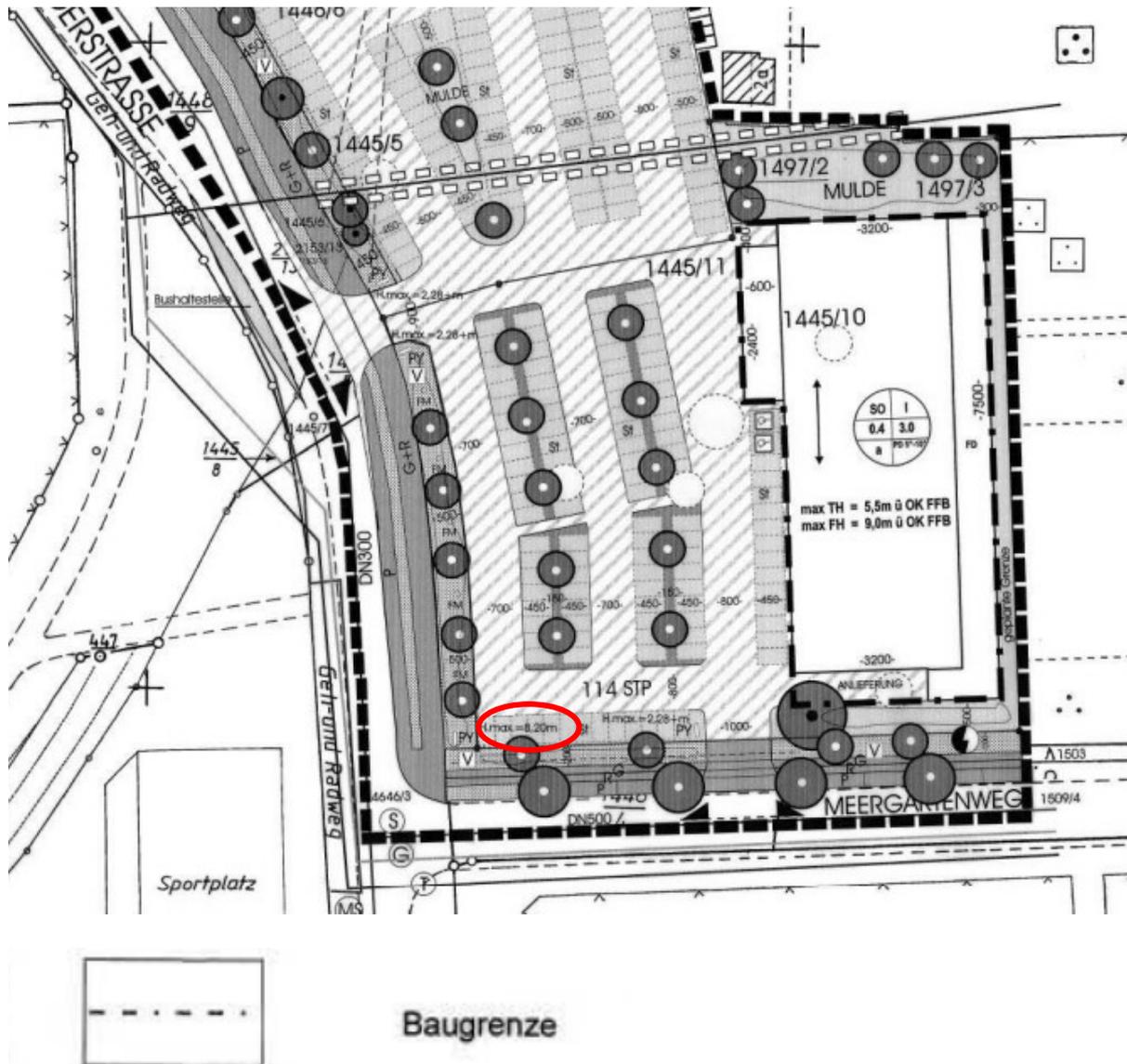


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans o. M. Bereich des Vorhabens

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 Errichtung baulicher Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenze 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 Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Bei der Trafostation handelt es sich nicht um eine Nebenanlage i. S. d. § 14 Abs.1 BauNVO, da sie nicht dem primären Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebiets selbst dient. Das Baugebiet ist als Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Allerdings kann sie gem. 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind nicht auf das Baugebiet selbst zu beziehen und zu beschränken. Wenn sie im Bebauungsplan nicht als unzulässig erklärt wurden, sind sie Bestandteil des Bebauungsplans, sobald ein Baugebiet festgesetzt wird. Für deren ausnahmsweise Zulassung ist zu prüfen, ob städtebauliche Gesichtspunkte entgegenstehen (vgl. Stock§ 14 BauNVO). Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall.

Die geplanten E-Ladeplätze sind innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Die Ladestationen für Elektroautos sind allerdings gewerbliche Anlagen im Sinne eines nicht störenden Gewerbebetriebs (vgl. Fickert/Fieseler § 5a, 28).

Diese sind hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht durch die Festsetzung des Sondergebiets gedeckt.

Ebenfalls können die Ladesäulen nicht als Nebenanlage zum Lebensmittelmarkt angesehen werden, da ihre Nutzung nicht unmittelbar der Hauptnutzung dient. Allerdings ergänzen sie die Nutzung des Lebensmittelmarktes.

Des Weiteren würde die geplante Nutzung auch dem nahegelegenen Wohngebiet dienen. Aufgrund der geringen Grundfläche steht die gewerbliche Nutzung in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zu den übrigen Nutzungen in dem Gebiet.

Die geplanten E-Ladeplätze und die Trafostation sollen außerhalb der festgesetzten Baugrenze, jedoch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze gebaut werden.

Aufgrund der geringen Höhe und Grundfläche ist nicht zu erwarten, dass die geplanten baulichen Anlagen dem städtebaulichen Konzept der Planung entgegenstehen, da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Grundzüge der Planung unberührt bleiben als auch die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Außerdem ist die Abweichung auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Störung der Nachbarschaft durch etwaigen Mehrverkehr ist an diesem Standort nicht zu erwarten, da eine Ergänzung mit

der vorhandenen Nutzung stattfindet. Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind auch die erforderlichen Stellplätze für den Rewe-Markt weiterhin nachgewiesen.

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 „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 2 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 03.08.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die zuletzt eingereichten notwendigen Unterlagen gingen am 24.01.2024 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Darstellung der Ladeplätze mit Trafo