



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 29.08.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Industriestraße" bezüglich einer Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in Schulungsräume und italienisches Lebensmittelgeschäft mit Klein-Bistro/Ausschank; Robert-Bosch-Straße, Flurstück-Nr.: 2968/2**

Die Verwaltung berichtet:

**1. Beschreibung des Vorhabens**

Im Rahmen eines Bauantrages beantragen die Antragsteller die Nutzungsänderung einer Gewerbefläche im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes in Schulungsräume bzw. ein italienisches Lebensmittelgeschäft mit Klein-Bistro/Ausschank.

Hierzu sind Umbauarbeiten innerhalb des Gebäudes geplant. Des Weiteren soll eine im Bestand bereits genehmigte versiegelte Lagerfläche im Außenbereich in einen notwendigen Stellplatz umgenutzt werden.

Hierzu wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Umnutzung der o.g. Fläche, die im Bebauungsplan als Vorgartenfläche festgesetzt ist, beantragt.

**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"/>				

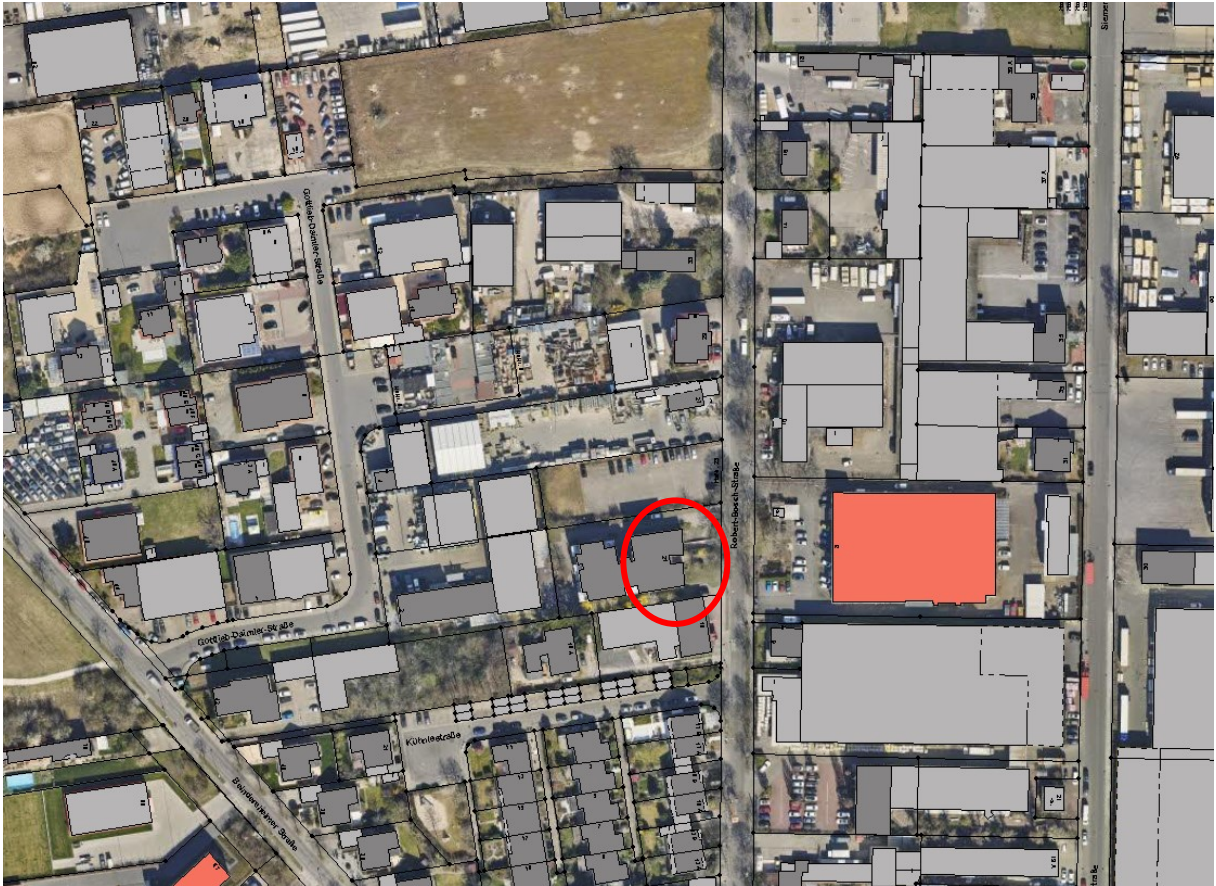


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens 

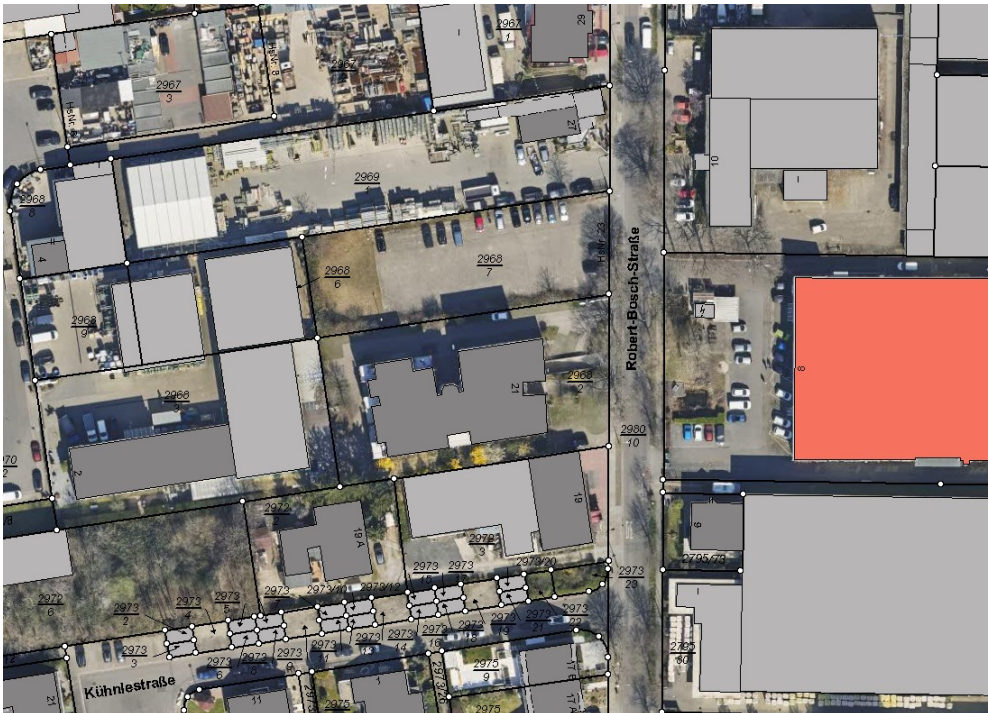


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.

Bereich des Vorhabens 

## 2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Robert-Bosch-Straße, Flurstück Nummer 2968/2 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriestraße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

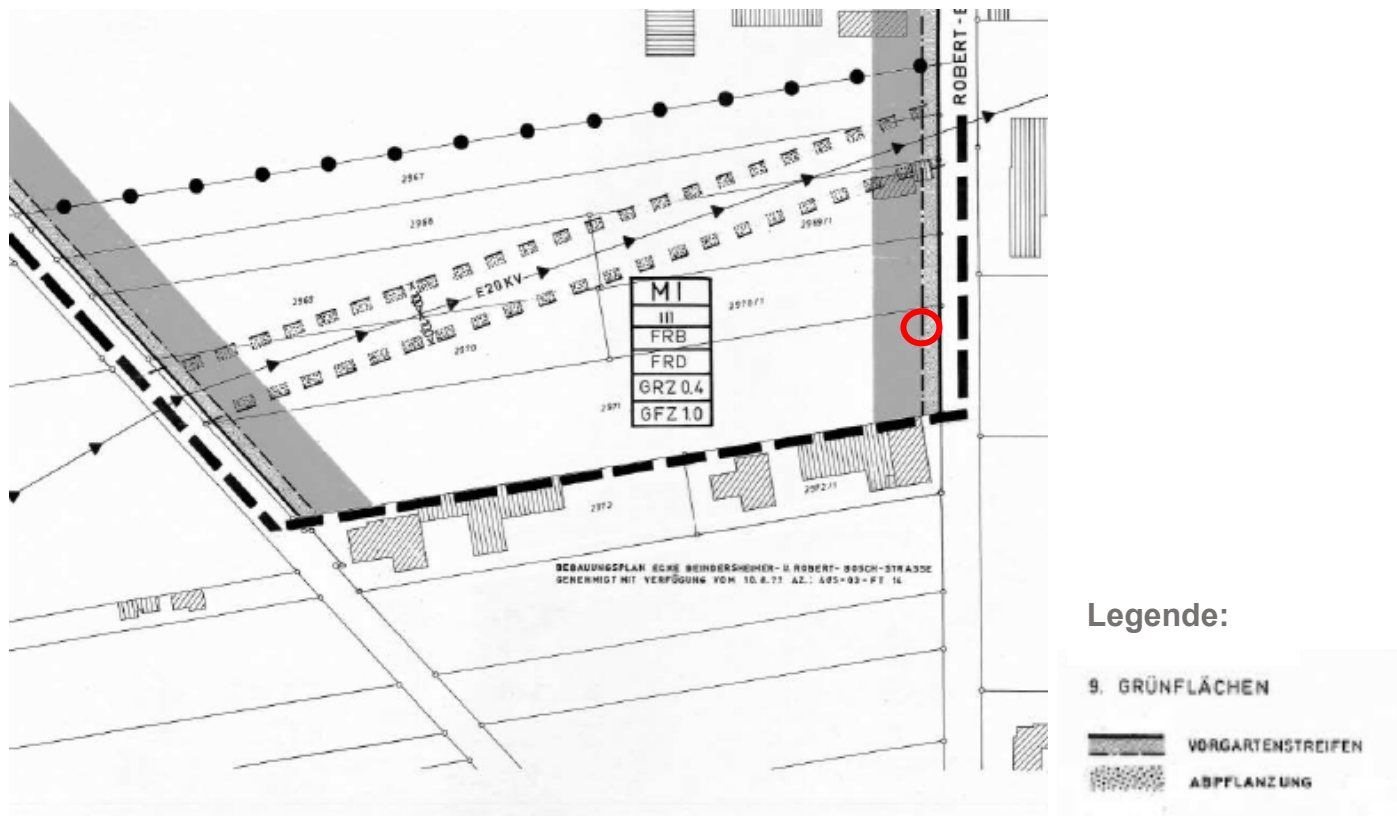


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans o.M.  
Bereich des Vorhabens (Stellplatz) ○

## 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 Überschreitung der Baugrenze sowie der 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.

Der Bebauungsplan setzt beim Vorhabengrundstück bezüglich der Vorgartenfläche

in § 5 (2) fest:

„Die 5,00 m breite Vorgartenfläche darf nicht für Stellplätze genutzt werden.“

Außerdem besteht eine Bepflanzungsvorschrift (§6(1)):

„Die Fläche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baugrenze (Vorgarten) muß als Grünfläche mit Sträuchern gärtnerisch gestaltet werden und unterhalten werden.“

Die Begründung des Bebauungsplans trifft folgende Aussagen zur Festsetzung:

-Zur Erhaltung des Kleinklimas und zur Verbesserung der Arbeitsumwelt

-Um die aus diesem Gebiet zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen auf das Gesamtgebiet (Hauptwindrichtung) zu vermeiden.

Von dieser Festsetzung wurde bereits bei anderen Grundstücken befreit, so dass diese Befreiungen Vorbildwirkungen erzeugen. Des Weiteren war die Fläche bereits in der ursprünglichen Genehmigung als Fläche für Mülltonnen ausgewiesen und ist mit Pflaster versiegelt. Um den Planungszielen des Bebauungsplans zu entsprechen wird im Rahmen der Baugenehmigung die Nebenbestimmung erteilt, dass die Fläche wasserdurchlässig mit Rasengittersteine herzustellen ist um eine positive Wirkung auf das Kleinklima und den Wasserrückhalt zu erreichen.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriestraße“ aus bauplanungsrechtlicher Sicht gemäß § 31 BauGB für 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 21.02.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 15.05.2024 gingen nachgeforderte notwendigen Unterlagen ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan