



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 21.11.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB sowie der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt" hinsichtlich der Errichtung eines Einfamilienhauses; Glockengasse; Fl.-St.-Nr.: 203/5

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flurstück 203/5 in der Glockengasse in Frankenthal (Pfalz).

In diesem Zusammenhang stellt er im Rahmen einer Bauvoranfrage die konkrete Frage, ob eine Befreiung von dem rechtskräftigen Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) zugelassen werden kann.

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Nutzungsregelung Innenstadt" um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, sind die Kriterien, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, gemäß § 34 BauGB zu prüfen. Diesbezüglich ersucht der Bauherr um Prüfung, ob sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Höhen und der Geschossigkeit, in die nähere Umgebung einfügt.

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"/>		<input type="checkbox"/>		

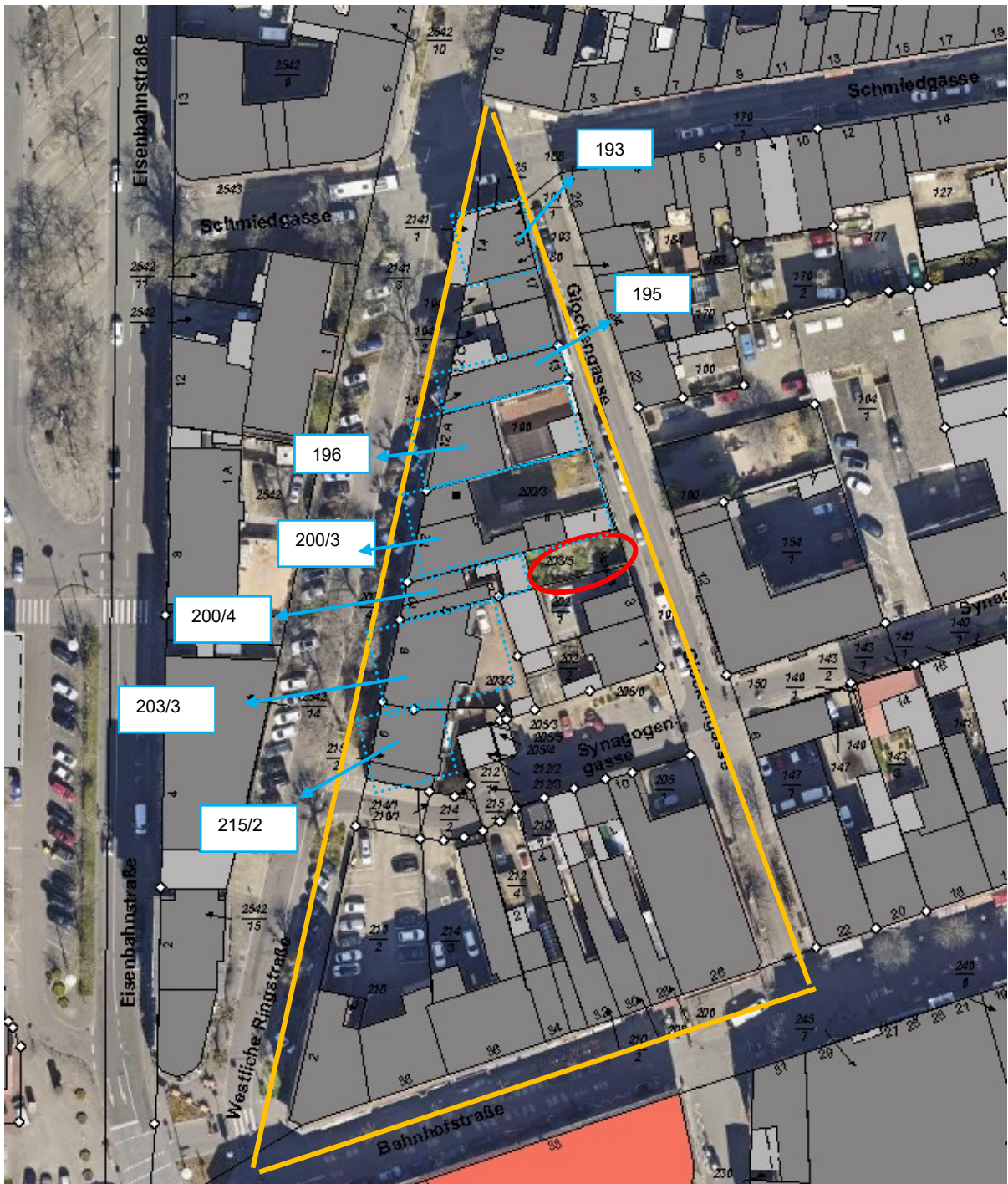





Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung 
Bereich des Vorhabens 
Bezugsgrundstücke.....

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans angegebenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) durch die Planung überschritten. Hierzu fragt der Bauherr nach der Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der maximal zulässigen GRZ und GFZ gemäß § 31 BauGB an.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Der Antragsteller plant ein viergeschossiges Wohnhaus mit einer GRZ 1 von 0,71 und einer GFZ von 2,25.

Gemäß § 17 BauNVO ist in Mischgebieten eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von unter anderem Garagen, Stellplätzen oder Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8.

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 GRZ sowie der GFZ 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.

Es ist festzuhalten, dass gemäß dem Bebauungsplan für besondere und allgemeine Wohngebiete eine Ausnahmeregelung besteht, welche eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,85 bei Ausgleich durch bspw. Dach- oder Fassadenbegrünung ermöglicht. Diese Regelung wurde in vorherigen Bauvorhaben großzügig ausgelegt. Aus Sicht der Verwaltung sollte aus Gründen der Gleichbehandlung auch in den Mischgebieten unter Voraussetzung von Ausgleichsmaßnahmen einer Überschreitung der GRZ1 zugestimmt werden.

Da auf dem äußerst schmalen Grundstück lediglich eine Überbauung mit einem Baukörper als GRZ 1 und keine weiteren Versiegelungen als GRZ 2 geplant sind, kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Andernfalls wäre eine Bebauung des schmalen Grundstücks nicht möglich, was eine Baulücke im Straßenzug zur Folge hätte.

Eine Überschreitung der festgesetzten GFZ ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls städtebaulich vertretbar, da nach einer überschlägigen Prüfung in der näheren Umgebung bis zu vier Geschosse (beispielsweise auf den Flurstücken 195, 196, 200/3, 203/4, 203/3, 215/2) und auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 193 sogar sechs Geschosse genehmigt wurden.

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

Hierzu fragt der Bauherr an, ob sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Höhen und der Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügt.

Wie bereits hinsichtlich der Prüfung der GFZ dargelegt, sind in der näheren Umgebung bis zu 6 Geschosse vorhanden. Insofern fügt sich das geplante Vorhaben dahingehend in die nähere Umgebung ein.

Das Flachdach des Wohnhauses soll eine Firsthöhe von 12,20 m betragen. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis zu 19,7 m vorhanden. Folglich fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhe und der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

Aus den o.g. Gründen erachtet die Verwaltung die angefragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ hinsichtlich der Überschreitung der GRZ und GFZ als genehmigungsfähig. Auch hinsichtlich der gestellten Frage nach dem Einfügen der Höhe und der Geschossigkeit in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB erachtet die Verwaltung das Vorhaben als zulässig.

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

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 25.06.2024 ein. Die notwendigen fehlenden Unterlagen gingen am 02.09.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt