



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 21.11.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Sondergebiet Wormserstraße" bezüglich der Dachneigung zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit 33 Wohneinheiten; Berliner Straße, Flurstück-Nr.: 4180**

Die Verwaltung berichtet:

**1. Beschreibung des Vorhabens**

Die Antragsteller beantragen auf dem Flurstück Nr. 4180 die Errichtung eines Neubaus einer Wohnanlage mit drei zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern und 33 Wohneinheiten. Das Gebäude soll mit einem Flachdach errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich wie in den Anlagen dargestellt im nördlichen Bereich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Wormser Straße“, im südlichen Bereich jedoch im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB.

Mit Drucksache Nr. XVII/3445 wurde die Bauvoranfrage am 21.09.2023 hinsichtlich der konkreten Fragestellung, ob sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, dem Ausschuss bereits vorgelegt. Im Rahmen des vorliegenden Bauantrages wird bezugnehmend auf den im Geltungsbereich des vor genannten Bebauungsplanes befindlichen Teil des Gebäudes ein Antrag zur einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten geneigten Dachform 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



Grenzverlauf B-Plan Gebiet im Norden, § 34 im Süden



## 2. Bestehendes Planungsrecht

Der nördliche Grundstücksbereich der Berliner Straße, Flurstücks Nummer 4180 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Wormser Straße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Vorhaben befindet sich gemäß zeichnerischer Festsetzung des vorgenannten Bebauungsplans in einem allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ Hierzu setzt der textlich Teil der Festsetzungen für diesen Bereich geeignete Dachformen fest.

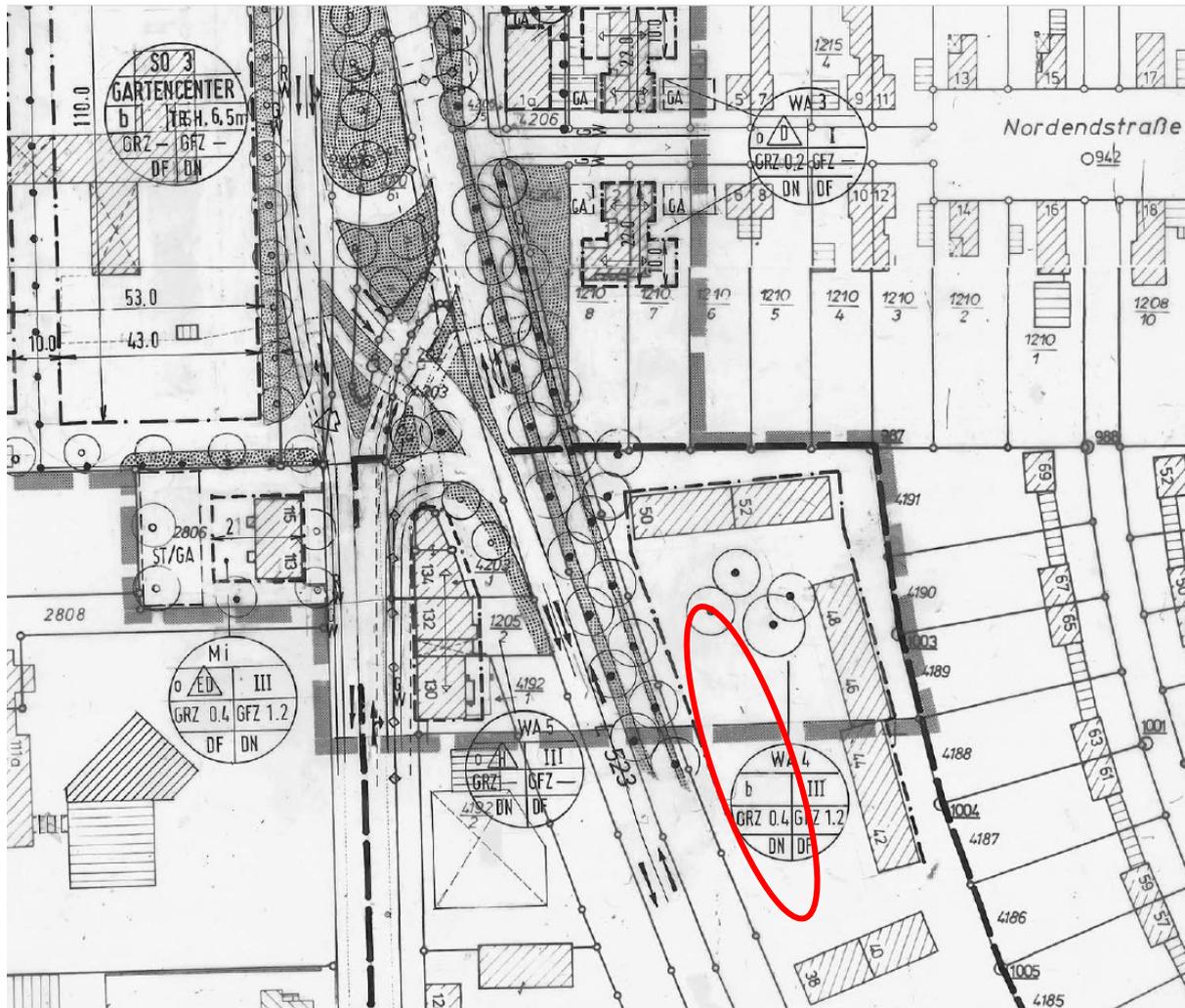


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans o.M.  
Bereich des Vorhabens ○

### 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 BauGB genannten Tatbestände zutrifft. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der nicht geneigten Dachform 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 umfasst die nordwestlich vom Vorhabengrundstück angrenzenden und als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen sowie fünf weitere Gebiete, welche als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind. Darüber hinaus beinhaltet der Plan ein Mischgebiet sowie ein relativ kleines Gewerbegebiet.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung wurde in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans vorrangig damit begründet, dass die Ansiedlung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle des Stadtgebietes ermöglicht werden sollte. Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche spielen in der Begründungserläuterung daher eine eher untergeordnete Rolle. Des Weiteren bilden die ausgewiesenen Flächen für die Wohnbereiche den geringeren Flächenanteil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zudem ist zu erwähnen, dass sich der vom Bebauungsplan betroffene Grundstücksbereich am Rande des Bebauungsplanes befindet und im Süden an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB grenzt.

Da die Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zu den Wohngebieten trifft, ist der Planungswille erkennbar, dass die gestalterischen Festsetzungen gemäß Textteil des Bebauungsplanes aufgrund der bereits bestehenden Wohngebäude im Plangebiet getroffen wurden. Es ist festzustellen, dass die fünf Wohngebiete einen sogenannten Riegel im östlichen Bereich des Bebauungsplanes bilden, welcher sich gegenüber der ausgewiesenen Sondergebiete befindet und aus einem schmalen Streifen einzelner Wohnkarrees besteht. Die Wohnkarrees sind durch Grundstücke gekennzeichnet, auf denen sich große Wohnblöcke mit bis zu vier zusammenhängenden Wohngebäuden befinden. Diese sind von großzügigen Freiflächen umgeben, sodass in den meisten Fällen kein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen den Hausgruppen besteht.

Da sich durch die Lage des geplanten Wohnkomplexes ein Einzelfall der Gestalt ergibt, da das Vorhaben zu 60 % nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wonach die Dachform kein Prüfkriterium nach dem Einfügungsgebot darstellt.

Daher ist die Befreiung hinsichtlich der Dachform in diesem Einzelfall städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wormser Straße“ 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 24.07.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 24.10.2024 gingen fehlende Unterlagen ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lagepläne
- Schnitte
- Ansichten