



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 22.01.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie der Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Nutzungsregelung Innenstadt"; Europaring, Flurstück-Nr.: 670

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 670 in der Straße Europaring das bestehende Wohn- und Geschäftshaus umbauen und ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag angrenzend an das bestehende Wohnhaus in östlicher Ausrichtung ein weiteres dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in den Abmessungen von ca. 10,49 m x 9,45 m zu errichten. Des Weiteren sollen in dem bestehenden Wohnhaus Umbauarbeiten stattfinden und das Erdgeschoss von einem Gewerbe zu einer Wohnnutzung umgebaut werden.

Die notwendigen Stellplätze werden im Erdgeschoss sowie auf der Hoffläche des Grundstückes nachgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Die geplante Wohnnutzung widerspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Antragsteller beantragen die Befreiung von der Festsetzung des vorgenannten rechtskräftigen Bebauungsplans bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt, dass es nach § 17 BauNVO und der umgebenden Bebauung bestimmt werden soll. Für besondere und allgemeine Wohngebiete ist eine Ausnahmeregelung enthalten, dass bei Ausgleich durch Dach- oder Fassadenbegrünung oder sonstigen geeigneten Maßnahmen eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,85 möglich ist.

Der Bauherr plant eine GRZ von 0,85 und teilweise Begrünung der Dächer, wodurch auch das Kleinklima der Innenstadt verbessert wird. Die Stadt Frankenthal benötigt dringend Wohnraum, weshalb städtebauliche Gründe für das Vorhaben vorliegen.

Daher erachtet die Verwaltung die Anwendung der Ausnahmeregelung als möglich, eine Befreiung ist nicht notwendig.

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"/>	

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans richtet sich zudem die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Höhe und der Geschossigkeit, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den beidseitigen Straßenbereich der Bebauung Europaring sowie der beidseitige Straßenbereich der Carl-Theodor-Straße (Abb. 2).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das geplante viergeschossige Gebäude plus Dach fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit bis zu sechs Geschossen wieder (vier plus Dach: Flurstück Nr. 670 Bestandshaus und 660; fünf Geschosse: Flurstücke Nr. 666, 664/4, 671, 654; sechs Geschosse: Flurstücke Nr. 549/2, 551, 549, 578 und 574).

Die geplante First- und Traufhöhe mit jeweils 15,30 m und 11,25 m bewegen sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Firsthöhe von bis zu 18,70 m und einer Traufhöhe von bis zu 11,25 liegt (Flurstücke Nr. 670 Bestandshaus, 666, 664/4, 551, 549, 578, 549 und 549/2).

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Geschossigkeit sowie der Höhe im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine geschlossene Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung sowie halboffener Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Die Bautiefe des bestehenden Wohnhauses bemisst sich von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung auf ca. 16,70 m, wobei in der näheren Umgebung Bautiefen von bis zu ca. 22,00 m vorhanden sind (Flurstück 679, 639/1, 693/2, 551). Die Gebäude in der näheren Umgebung sind zudem größtenteils straßenseitig grenzständig errichtet. Die geplante Bebauungstiefe des Neubaus beträgt gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ca. 10,50 m und liegt somit im Rahmen der in der Umgebung vorhandenen Bautiefen. Zudem ist geplant, das Gebäude straßenseitig grenzständig zu errichten. Somit liegen die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der näheren Umgebung.

Das Vorhaben fügt sich somit ebenfalls hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise ein.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Europaring gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte und Ansichten