



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 21.01.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Beindersheimer Straße West"; Adam-Opel-Straße; Flurstücksnr.: 6538/4**

Die Verwaltung berichtet:

**1. Beschreibung des Vorhabens**

Im Rahmen eines Bauantrages zur Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes in der Adam-Opel-Straße, Flurstücksnummer 6538/4 in Frankenthal (Pfalz) beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Beindersheimer Straße West".

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

**2. Bestehendes Planungsrecht**

Das Grundstück Adam-Opel-Straße, Flurstücksnummer 6538/4, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Beindersheimer Straße West“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 3 und 4)

**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 festgesetzten Dachneigung und -begrünung 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 Befrei-

**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"/>	

ung 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.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Carl-Benz-Straße gesichert.

Gemäß Punkt 2.1.1 sowie Punkt 1.13 d) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass bei 2- und 3- geschossiger Bauweise eine Dachneigung von 22 – 30 Grad einzuhalten ist. Weiterführend wird festgesetzt, dass Flachdächer, also Dächer mit einer Neigung von 0 – 10 Grad, nur zulässig sind, wenn sie dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung versehen sind.

Es ist geplant, das bestehende Pultdach mit einer 10 Grad Dachneigung als komplettes Dach inklusive Konstruktion und PV-Anlage wiederzuverwenden und auf das neu errichtete Geschoss aufzusetzen.

Eine Dachbegrünung kann auf dem Sandwichdach aus technischen und statischen Gründen nicht aufgelegt werden. Die Effizienz der Dachbegrünung würde durch die bestehende PV-Anlage grundsätzlich beeinträchtigt werden.

Da in etlichen, gleichgelagerten Fällen im Bebauungsplangebiet bereits abweichende Dachneigungen und -begrünungen gewährt wurden, ist aus Sicht der Verwaltung die Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung und -begrünung zu gewähren, da ansonsten gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen werden würde. Auch im Sinne des nachhaltigen Bauens, folglich der Wieder- und Weiterverwendung von Baustoffen, ist dem Vorhaben zuzustimmen.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Beindersheimer Straße West“ aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 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 08.08.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 11.12.2024 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Abb. 1 - 4
- Lageplan
- Ansicht
- Schnitt