



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 10.02.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nördlich der Lamsheimer Straße" bezüglich der Legalisierung eines Pools ; Willichstraße; Flurstücksnr.: 6653/3

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zur Errichtung eines Anbaus im Erdgeschoss des Wohnhauses sowie der Legalisierung des bereits errichteten Pools im Gartenbereich in der Willichstraße, Flurstücksnummer 6653/3 in Frankenthal (Pfalz) beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nördlich der Lamsheimer Straße" hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch den Pool.

Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 a) LBauO zählen Wasserbecken bis zu 100 m³ grundsätzlich zu den genehmigungsfreien Bauvorhaben. Da der bereits errichtete Pool jedoch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze errichtet wurde, muss dieser daher durch eine Befreiung nach § 31 BauGB nachträglich legalisiert werden.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Willichstraße, Flurstücksnummer 6653/3, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nördlich der Lamsheimer Straße" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
☐	☐ siehe Rückseite:		☐		☐			

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 Baugrenze 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 rechtskräftige Bebauungsplan setzt in seinen zeichnerischen Festsetzungen definierte Baugrenzen fest, in welchen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen (siehe Anlage 3).

Da in etlichen, gleichgelagerten Fällen im Bebauungsplangebiet bereits bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenze genehmigt wurden, ist aus Sicht der Verwaltung die Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch den Pool zu gewähren, da ansonsten gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen werden würde.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Lamsheimer Straße“ 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.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Abb. Nr. 1 - 3
- Lageplan mit Darstellung Bebauung