



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 17.03.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zur Aufstockung und Sanierung der bestehenden Wohngebäude sowie zur Errichtung von Balkonen; Beindersheimer Straße; Flurstücksnr.: 2734**

Die Verwaltung berichtet:

Die Bauherrschaft beantragt die Aufstockung und Sanierung der bestehenden Wohngebäude sowie die Errichtung von Balkonen in der Beindersheimer Straße, Flurstücksnummer 2734 in Frankenthal (Pfalz).

Da das Dachgeschoss aufgrund der schlechten Bausubstanz derzeit nicht bewohnbar ist, soll das bestehende Walmdach abgebrochen und durch eine Flachdachaufstockung ersetzt werden. Die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten wird dadurch nicht erhöht. Die ehemalige Traufkante wird durch die neue Aufstockung mittels eines Fassadenvorsprungs weiterhin aufgenommen, wodurch durch die Schattenbildung eine optische Kante entsteht. Auch die Farbe der Aufstockung soll sich in einem Rot-Ton assoziativ an das alte Dach anlehnen.

Nach Aussage der Bauherrschaft sei in den kommenden Baugenehmigungsverfahren geplant, den gesamten Straßenzug der Beindersheimer Straße 1 bis 29c zukünftig einheitlich zu gestalten.

Das Grundstück liegt am Rande des Bebauungsplans "Hessheimer-Viertel" und bildet den Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet.

Der einfache Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB regelt lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung durch die Angabe von Grundflächenzahlen (GRZ) und zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der weiteren Prüfkriterien hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (= Höhen, Geschossigkeit) ist somit nach §34 BauGB zu prüfen.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 bis 4)

**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"/>		

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Beindersheimer Straße. Der Bebauungsplan setzt fest, dass sich die Geschossigkeit an der Umgebungsbebauung orientiert. Da das Dachgeschoss im Bestand bereits ausgebaut ist und es nach § 34 BauGB auf die wahrnehmbare Geschossigkeit ankommt, ist der Ausbau des bestehenden Dachgeschosses als Vollgeschoss genehmigungsfähig.

Durch den geplanten Umbau wird die bisherige Traufhöhe von 8,90 m durch einen farblichen Versatz aufgenommen. Die geplante Firsthöhe bleibt mit ca. 12,42 m sogar unter der bisherigen prägenden Firsthöhe von ca. 14,20 m.

Folglich fügt sich das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Geschossigkeit und der Höhen in die nähere Umgebung ein und ist daher genehmigungsfähig. Die Erschließung bleibt über die Beindersheimer Straße 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 Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 04.12.2024 ein. Die nachgeforderten Unterlagen wurden am 13.02.2025 vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Abb. Nr. 1 & 2
- Lageplan mit Darstellung der Bebauung
- Ansichten
- Schnitt
- Visualisierung