



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 28.04.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Wohngebiet Lauterecken"; Johann-Kraus-Straße; Flurstücksnr.: 2492/34

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zum Ausbau des Dachgeschosses sowie der Errichtung einer Gaube in der Johann-Kraus-Straße, Flurstücksnummer 2492/34 in Frankenthal (Pfalz) beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Wohngebiet Lauterecken" hinsichtlich der geplanten Gaubenbreite.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Johann-Kraus-Straße, Flurstücksnummer 2492/34, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Lauterecken“ gemäß § 30 Abs. 3 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 Gaubenbreiten 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

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:	☐		☐		☐		

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.

Gemäß Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass Dachgauben bis zu einer Einzelbreite von max. 2,25 m zulässig sind. Zudem darf Ihre Gesamtlänge 50 % der Dachfirstlänge nicht überschreiten.

Um die beiden neu entstehenden Räume des Dachgeschosses ausreichend zu beleuchten und nutzbar zu machen, sollen die bestehenden kleinen Walmgauen durch eine 5,16 m breite Schleppgaube ersetzt werden.

Die Gaube soll zum Garten hin, also an die Rückseite des Hauses, angebracht werden, wodurch das Straßenbild unverändert bleibt.

Die mögliche Gauenbreite an der Dachfirstlänge festzumachen, bei einem Haus, das aufgrund seines Walmdachs über einen kurzen First verfügt, ist als mit dem Bebauungsplan nicht beabsichtigte Härte (§ 31 Abs. 2 S. 3 BauGB) zu deuten. Bei einem Satteldach würde mit der Hauslänge von in diesem Fall 11,2 m zumindest das zweite Kriterium der textlichen Festsetzungen zu max. 50% der Dachfirstlänge eingehalten werden. Aufgrund der soeben beschriebenen Orientierung und Größe der Gaube ist diese insgesamt als städtebaulich vertretbar zu bewerten (§ 31 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Durch die Schleppgaube entsteht kein weiteres Vollgeschoss. Auch die Bildung von mehr als zwei Wohneinheiten im Gebäude ist nicht geplant. Die Maßnahme ist in diesem Fall als innerhalb des Quartiers vertretbare Nachverdichtung zu deuten. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans könnte ähnliche Vorhaben im Umfeld bestärken. Handelt es sich dabei um angemessen dimensionierte, zum Blockinneren gewandte Gauen, ist diese Vorbildwirkung innerhalb des Plangebiets nicht als Nachteil zu betrachten.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohngebiet Lauterecken“ 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 06.12.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 24.03.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1-4
- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Kostenneutral
- ☐ zusätzliche Einnahmen in Höhe von voraussichtlich €
- ☐ zusätzliche Kosten in Höhe von voraussichtlich €
- ☐ Haushaltsmittel stehen bei Produkt zur Verfügung
 - ☐ Haushaltsmittel stehen im Deckungskreis zur Verfügung
 - ☐ Haushaltsmittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden
 - ☐ Haushaltsmittel stehen durch eine VE aus Vorjahren zur Verfügung

Klimafolgenabschätzung:

Die Auswirkungen auf das Klima sind voraussichtlich

- ☒ neutral
- ☐ positiv
- ☐ negativ

Handlungsalternativen: