Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz)

XVIII. Wahlperiode 2024 – 2029

Drucksache Nr.

XVIII/0641

Aktenzeichen: 614/br Datum: 28.04.2025 Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt"; Lindenstraße; Flurstücksnr.: 1055/6

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zum Anbau einer Balkonanlage in der Lindenstraße, Flurstücksnummer 1055/6 in Frankenthal (Pfalz) beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt" hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Lindenstraße, Flurstücksnummer 1055/6, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ 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 Grundflächenzahl 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

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich: ☐	Einstimmig: ☐	Ja-Stimmen: ☐
				Mit	Nein-Stimmen: ☐
			Nichtöffentlich: ☐	Stimmenmehrheit: ☐	Enthaltungen: ☐

Laut Beschluss-vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:	Unterschrift:
☐	☐ siehe Rückseite:	☐	☐	

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.

Um die Wohnqualität zu steigern, möchte die Bauherrschaft im ersten und zweiten Obergeschoss des Vorderhauses zwei Balkone anbringen.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes an § 17 BauNVO (1990) sowie an den die Umgebungsbebauung prägenden überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse der Umgebungsbebauung.
Darüber hinaus ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung geregelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten in den straßenabgewandten Blockinnenbereichen mindestens 20 % der Grundstücksflächen unbefestigt zu erhalten bzw. bei Änderung der baulichen Nutzung oder der Art der Nutzung als solche herzustellen und dauerhaft zu begrünen sind. In Einzelfällen, in denen eine stärkere Überbauung städtebaulich erforderlich oder eine geringere Überbauung nicht möglich ist, ist durch geeignete Maßnahmen (großflächige Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) ein angemessener Ausgleich zu schaffen.
Auf dem Grundstück befindet sich heute wie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eine dichte Bebauung. Als Teil einer historischen Blockrandbebauung befindet sich im Westen straßenseitig das Vorderhaus mit einem zweigeschossigen Anbau an der Nordseite und am östlichen Ende im Blockinnenbereich ein Hinterhaus. Dazwischen liegt ein fast vollständig versiegelter Hofbereich. Allein aus diesem Bestand ergibt sich eine GRZ I von 0,66, eine GRZ II von 0,77 und eine GFZ von 2,37.

Die beiden geplanten Balkone für das erste und zweite Obergeschoss sollen als Stahlkonstruktion an der Blockinnenseite des Vorderhauses errichtet werden. Mit einer Balkonfläche von 2,40 m Tiefe und 3,12 m Breite würde sich die GRZ nur geringfügig erhöhen und wäre nach §17 Abs. 2 BauNVO (1990) vertretbar. Als Belag ist ein Holzbohlenbelag mit offenen Fugen vorgesehen, so dass sich keine wassertechnischen Veränderungen ergeben. Der Balkon ist städtebaulich verträglich, da er im Blockinnenbereich geplant ist und sich in unmittelbarer Nachbarschaft ähnliche bauliche Anlagen befinden.
Dem Antrag wurde ein Freiflächengestaltungsplan beigefügt, der auch eine Entsiegelung der Hoffläche vorsieht, so dass eine Grünfläche von 73,16 m² mit zwei kleinen Zier- oder Obstbäumen entsteht.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ hinsichtlich der geplanten Balkonanlage unter Berücksichtigung der Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes 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 28.02.2025 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 11.03.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1-4
- Lageplan
- Freiflächenplan
- 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: