



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 28.04.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauvoranfrage bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Erschließung, Roxheimer Straße, Mörsch Flurstück-Nr.: 34/1

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen einer Bauvoranfrage stellt der Antragsteller die konkrete Fragestellung, ob die Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Mörsch - Ortsmitte, Abschnitt I" hinsichtlich der geplanten Erschließung besteht. Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob eine Zufahrt auf das Grundstück in der Roxheimer Straße 17, Flurstück Nr. 34/1 der Gemarkung Mörsch, für die rückwärtig geplante Bebauung genehmigungsfähig ist. Das Wohnhaus, das auf diesem Grundstück direkt an der Straße gestanden hatte, wurde inzwischen abgerissen. Heute ist an Bebauung nur eine Scheune bzw. landwirtschaftliche Halle im hinteren Grundstücksbereich vorhanden. Der Bauherr beantragt einen Bauvorbescheid, ob er in Anbetracht der Festsetzungen des Bebauungsplans auf seinem Grundstück von der Roxheimer Straße aus eine Zufahrt errichten darf, um bei einer Grundstücksteilung zum Zwecke der Wohnbebauung deren Erschließung zu sichern.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 -4)

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Roxheimerstraße, Flurstücksnummer 34/1 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mörsch - Ortsmitte, Abschnitt I" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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"/>		

„Mörsch-Ortsmitte, Abschnitt I“ in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan wurde insbesondere entwickelt, um die Bebauung der hinteren Grundstücksteile und deren geordnete Erschließung festzusetzen (s. Begründung). Im Rahmen dessen war ursprünglich vorgesehen, dass über die heutigen Flurstücke 36, 40/1, 34/1 und 30 (damals auch 37) eine von der Roxheimer Straße ausgehende Wohnstraße entstehen sollte, um für die geplante Bebauung der rückwärtigen Grundstücke eine Erschließung zu ermöglichen. Es wird betont, dass diese Erschließung auf eine Zufahrt bzw. Einmündung konzentriert werden soll, um keine unnötige Verkehrsfläche zu schaffen, sodass mit der Bebauung weiterhin genügend Raum für Großgrün und die erforderlichen Stellplätze bleibt (s. Begründung).

Im Rahmen der Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan zeichnerisch viele Gebäude als langfristig zu beseitigen gekennzeichnet. So wurde der Verlauf der neuen Wohnstraße so geplant, dass dessen Umsetzung den Abriss von mindestens sechs Bestandsgebäuden erforderte. Heute, über 30 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, sind drei der soeben erwähnten Gebäude noch vorhanden. Eines davon, die Roxheimer Straße 21, wurde 2001 verkauft. Die Stadt Frankenthal hatte vom bestehenden Vorkaufsrecht keinen Gebrauch gemacht, sodass es erneut in Privateigentum übergang und saniert wurde.

Es ist nicht mehr davon auszugehen, dass das Haus Roxheimer Straße 21 in absehbarer Zeit zurückgebaut wird. Die geplante Wohnstraße bleibt damit nicht umsetzbar. Die in der Bauvoranfrage skizzierte alternative Zufahrt über das Flurstück 34/1 steht in Konflikt mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Ein übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans war jedoch, in diesem Areal die Entwicklung von Wohnraum im hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen.

Die Umstände erfordern eine Abwägung zwischen der zeichnerisch festgesetzten Route der Wohnstraße und der Wohnraumentwicklung. Erstens sind die heutigen Bedingungen eine Folge des nicht genutzten Vorkaufsrechts. Zweitens liegt das Entstehen von neuem Wohnraum im Interesse der Stadt Frankenthal. Drittens befindet sich die skizzierte Route der angefragten Zufahrt zumindest im hinteren Teil weitgehend auf dem im Bebauungsplan eingezeichneten Raum für die Wohnstraße und die zugehörigen Stellplätze. Viertens kann die Ablehnung einer Zufahrt als unzumutbare Härte gegenüber dem Grundstückseigentümer gedeutet werden. Bei Betrachtung des Bebauungsplans können (potenzielle) Eigentümer davon ausgehen, dass eine Wohnraumentwicklung im hinteren Grundstücksbereich möglich ist.

Der Bebauungsplan sieht eigentlich eine Beschränkung auf nur eine Zufahrt vor. Nun ist auf den Nachbarflurstücken 30 und 31 bereits eine private Zufahrt errichtet worden, für die Erschließung eines Wohnhauses auf dem rückwärtigen Grundstück. Damit auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Roxheimer Straße 17 und 21 entsprechend der festgesetzten Baufenster gebaut werden kann, muss eine weitere Zufahrt hergestellt werden. Es ist dabei anzumerken, dass über die gefragte, neue Zufahrt möglichst viele der im hinteren Bereich geplanten Gebäude erschlossen werden sollten, um den Bedarf nach weiteren Zufahrten von der Roxheimer Straße zu vermeiden.

In Anbetracht der Entwicklungen am Areal seit der Entstehung des Bebauungsplans ist die skizzierte Zufahrt mit Wendehammer grundsätzlich vertretbar. Der genaue Verlauf der Zufahrt, die Erschließung der individuellen Grundstücke bei der beabsich-

tigten Teilung sowie die Versorgung mit Stellplätzen ist in diesem frühen Stadium noch nicht nachvollziehbar und muss in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Mörsch - Ortsmitte, Abschnitt I" hinsichtlich der geplanten Erschließung der rückwärtigen Baugrenzen 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:

Anlagen 1-4

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: