



Aktenzeichen: 614/Br

Datum: 09.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt"; Westliche Ringstraße; Flurstücksnr.: 44/5

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Änderungsantrages zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses, Flurstücksnummer 44/5 in Frankenthal (Pfalz) beantragt der Bauherr eine nachträgliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt" hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ).

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Westliche Ringstraße, Flurstücksnummer 44/5, 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 Geschossflächenzahl befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung

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"/>	

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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990). Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an §17 BauNVO (1990), den die umgebende Bebauung prägenden überbauten Grundstücksflächen sowie der Anzahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung. In einem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) das Maß der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (1990) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 30 Prozent bis zu einer Höchstzahl von 0,8 festgesetzt. Im Blockinnenbereich sind mindestens 20 Prozent der Grundstücksfläche unbefestigt zu erhalten bzw. bei Änderung der baulichen Nutzung oder Art der Nutzung als solches herzustellen und dauerhaft zu begrünen (2. Maß der baulichen Nutzung). Die Geschossflächenzahl fällt nach § 17 BauNVO (1990) auf 1,2.

Das Hauptgebäude wird in allen Geschossen umgebaut und das Dach ausgebaut. Der rückwärtige Anbau soll in den bestehenden zwei Geschossen umgebaut und auf ein drittes aufgestockt werden. Auf dem südlich hervorstehenden Erdgeschoss des Anbaus soll für das erste Obergeschoss eine Dachterrasse entstehen. An der Rückseite des Hauptgebäudes werden im Erdgeschoss eine Terrasse und in den Obergeschossen Balkone angebracht.

Das Vorhaben verändert jedoch nicht die GRZ, da nur Bestand aufgestockt bzw. überbaut wird. Die GFZ wird jedoch um 0,4, also 96,75 m², auf 1,6 überschritten. Die Geschossigkeit des Vorhabens entspricht der Anzahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung. Der Mindestbestand an unbebauter, begrünter Grundstücksfläche bleibt erhalten. Balkone und Dachterrassen ähnlicher Art sind in diesem Block hofseitig mehrfach zu finden.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ hinsichtlich der Aufstockung des Anbaus sowie des Entstehens von Balkonen und einer Dachterrasse für vereinbar mit den Grundzügen der Planung und aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 BauGB als genehmigungsfähig.

Eine Nachverdichtung ist aus Sicht der Stadtplanung an dieser Stelle sinnvoll. Mehr Wohnraum in Innenstadtlage entspricht dem heutigen planerischen Leitbild. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Geschossfläche wird zugestimmt.

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 13.01.2025 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die zuletzt nachgereichten notwendigen Unterlagen gingen am 20.05.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1-3
Lageplan
Freiflächenplan
Ansicht
Schnitt