



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.09.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich des Neubaus von 6 Mehrfamilienhäuser mit 153 Wohneinheiten und Tiefgarage; Frankenstraße, Am Strandbad, Flurstück-Nr.: 1522/13

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen des Bauantrags für den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit 153 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 133 Stellplätzen wird seitens der Antragsteller eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe beantragt. Konkret betrifft dies die geplanten technischen Aufbauten auf den Dächern der sechs Mehrfamilienhäuser, welche die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan erlaubte Überschreitung von 0,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe überschreiten. Die Antragsteller beabsichtigen bei fünf der sechs geplanten Mehrfamilienhäuser, die vorgenannte festgesetzte Gebäudehöhe durch die technischen Aufbauten um ca. 0,35 m zu überschreiten.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2)

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ehemaliges Sternjakob-Areal – Teil A" (Häuser 7 und 8) sowie teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ehemaliges Sternjakob-Areal – Teil C" (Häuser 11 bis 14). In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Ehemaliges Sternjakob-Areal – Teil A" ist unter Punkt 2.2 Folgendes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zur Gebäudehöhe festgelegt:

„Die maximale bzw. für das WA 1 auch minimale Gebäudehöhe in Metern über NN wird entsprechend dem Planeinschrieb für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt. Die maximale bzw. minimale Höhe wird sowohl für die zulässigen Vollgeschosse als auch das zulässige oberste Staffelgeschoss festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß des höchsten Punktes der Dachhaut (bei Satteldächern der First, bei Flachdächern Oberkante Attika). Für Treppenhäuser, Laubengänge, Photovoltaik- und Solarelemente sowie technische Aufbauten

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:		☐		☐			

ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,5 m zulässig. Schornsteine und Aufzugsüberfahrten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten“

Der Planeinschrieb setzt als zulässige Traufhöhe für das Staffelgeschoss 104,0 m – 105,0 m ü. NN fest.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 3)

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Ehemaliges Sternjakob-Areal – Teil C" " ist unter Punkt 2.2 Folgendes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zur Gebäudehöhe festgelegt:

„Die minimale und maximale Gebäudehöhe in Metern über NN wird entsprechend dem Planeinschrieb für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt. Die minimale und maximale Höhe wird sowohl für die zulässigen Vollgeschosse als auch das zulässige oberste Staffelgeschoss festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß des höchsten Punktes der Dachhaut (bei Satteldächern der First, bei Flachdächern Oberkante Attika). Von der maximal zulässigen Höhe kann um maximal 0,3 m abgewichen werden. Für Treppenhäuser, Laubengänge, Photovoltaik- und Solarelemente sowie technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,5 m zulässig. Schornsteine und Aufzugsüberfahrten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.“

Der Planeinschrieb setzt als zulässige Traufhöhe für das Staffelgeschoss ebenfalls 104,0 m – 105,0 m ü. NN fest.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 4)

Da es sich um vorhabenbezogene Bebauungspläne handelt, die auf Grundlage des vorliegenden, konkreten Vorhabens erstellt wurden, entspricht das eingereichte Bauvorhaben – insofern prüfbar – grundsätzlich den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Baugebiet zunächst die Errichtung einer zentralen Pelletanlage sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz geprüft. Aufgrund von Zeitbeschränkungen konnte der Anschluss an das Fernwärmenetz nicht realisiert werden. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses wurde von mehreren Fraktionen des Gemeinderats die Nutzung von Wärmepumpentechnologie angeregt und favorisiert, auch im Sinne der laufenden Energiewende. Nach Rechtskraft der Bebauungspläne wurde die ursprünglich vorgesehene Wärmeversorgung der Gebäude überdacht und in der Folge eine Anpassung des Energiekonzepts vorgenommen. Im Rahmen des Projekts ist die Installation von Wärmepumpen und PV-Anlagen auf dem Dach aller Gebäude vorgesehen.

Die Höhe der Wärmepumpen auf den Häusern 8, 11, 12, 13 und 14 überschreitet die im Bebauungsplan festgelegte maximale Höhe um ca. 0,35 m. Der Bauherr beantragt daher eine Befreiung von den oben genannten Festsetzungen.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 7-16)

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

Im Rahmen des Antrags wird eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Aufbauten beantragt. Die Überschreitung beträgt 0,35 m.

Gemäß § 31 Abs. 2 S.1 BauGB ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 BauGB genannten Tatbestände zutrifft. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Abweichung auch unter Berücksichtigung der Interessen der Nachbarn mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans kann unter der Voraussetzung einer Befreiung eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 0,35 m als verhältnismäßig gering eingestuft werden. Diese Überschreitung ist zudem ausschließlich punktuell im Bereich der vorgesehenen Wärmepumpenanlagen auf dem Dach zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass die Höhenüberschreitung - vom Geländeniveau aus betrachtet - optisch kaum bis nicht wahrnehmbar sein wird und daher keinen Einfluss auf die Höhenwirkung des Gebäudes insgesamt haben wird. Die Grundzüge der Planung werden dementsprechend nicht berührt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Zudem liegt ein öffentliches Interesse im Sinne des Wohls der Allgemeinheit (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) vor, da die Maßnahme der Nutzung erneuerbarer Energien dient und einen Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen sowie zur Umsetzung städtischer und übergeordneter Klimaschutzziele leistet.

Die vorliegende Befreiung ist gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die technische Anlage lediglich als untergeordneter Dachaufbau in Erscheinung tritt und das äußere Erscheinungsbild sowie die städtebauliche Ordnung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Befreiung ist auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit vertretbar, da es sich um eine geringfügige Abweichung handelt, die keine negativen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke oder sonstige öffentliche Belange erwarten lässt.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 2 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für einer Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Luftbilder
- Ausschnitt Festsetzung B-Plan
- Lageplan
- Ansichten