



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 18.09.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Befreiung des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung eines Gemeindesaals der Christuskirche; Am Nussbaum; Flst.nr. 885/7**

Die Verwaltung berichtet:

**1. Beschreibung des Vorhabens**

Der Antragsteller möchte auf dem Flurstück 885/7 in Frankenthal (Pfalz) einen eingeschossigen Gemeindesaal für die Christuskirche errichten.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage stellt der Antragsteller die konkrete Fragestellung, ob die Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Mörsch - Ortsmitte" einerseits hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), andererseits hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze besteht.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 -5)

**2. Bestehendes Planungsrecht**

Das Grundstück Am Nussbaum, Flurstücksnummer 885/7 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mörsch - Ortsmitte" 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 „Mörsch, Ortsmitte“ in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf dem gefragten Grundstück durch eine GRZ von 0,4, eine GFZ und Baugrenzen bestimmt. Gebäude sind mit bis zu zwei Geschossen in offener Bauweise mit Satteldach sowie festgelegter Neigung zu errichten.

**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"/>		

Der geplante Gemeindesaal soll östlich von der Kirche auf demselben Flurstück 885/7 errichtet werden. Durch eine Zuwegung werden die beiden Gebäude miteinander verbunden. Der Neubau soll Innen- und Außenraum für Veranstaltungen schaffen.

Die erste Fragestellung ist zur Befreiung von der Grundflächenzahl. Wenn zum Bestandsgebäude der Kirche der Gemeindesaal, der Zwischenbau, Außenwege, eine Terrasse und die Stellplätze dazukommen, beträgt die GRZ den Unterlagen zufolge 0,57. Diese Fläche zu überbauen wird vom Bauherrn damit begründet, dass es sich bei dem Gebäude um einen Sonderbau nach § 50 LBauO handelt. Darin sind Erleichterungen für die Größe der freizuhaltenen Flächen der Grundstücke (§ 50 Abs. 1 Nr. 1 LBauO), die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück (§ 50 Abs. 1 Nr. 2 LBauO) und für die Stellplätze und Garagen (§ 50 Abs. 1 Nr. 13 LBauO) zugelassen.

Eine Bewertung der Grundflächenzahl erfordert eine Unterscheidung zwischen GRZ I und GRZ II. Zur GRZ I zählen hier als Hauptanlage die Kirche und der geplante Gemeindesaal mit geschlossener Zuwegung. Die Terrasse ist nur unwesentlich erhöht und nicht überdacht, wodurch sie in diesem Fall der GRZ II anzurechnen ist, ebenso wie die Stellplätze und Außenwege. So betrachtet fällt die GRZ I auf 0,43 und die GRZ II auf 0,15 (gerundet). Auf Antrag kann Bauherren genehmigt werden, die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen, die unter die GRZ II fallen, mit einer absoluten Obergrenze um bis zu 50 Prozent zu überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). In diesem Fall wäre das eine GRZ von 0,6.

Die GRZ I von 0,43 geht über die festgesetzte 0,4 hinaus. Diese Überschreitung ist jedoch als geringfügig zu bewerten. Zusammen mit der GRZ II ergibt sich die in den Unterlagen genannte Grundflächenzahl von 0,57, die unter die im allgemeinen Wohngebiet nach Abwägung genehmigungsfähige Grenze von 0,6 fällt. Die Abweichung von der festgesetzten Grundflächenzahl durch das Vorhaben ist insbesondere als Sonderbau nach § 50 LBauO insgesamt vertretbar.

Die zweite Frage bezieht sich auf die Befreiung vom Baufenster. Dieses ist in Verlängerung des Kirchenschiffs angelegt. Teile des geplanten Neubaus sollen nun aber nördlich und östlich darüber hinausragen. Da es sich bei den Außenwegen und der Terrasse um untergeordnete Anlagen handelt, stellen sie keinen Konflikt zu den zeichnerischen Festsetzungen dar (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im Bebauungsplan fasst die Baugrenze östlich der Kirche eine Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, während der geplante Gemeindesaal und die Zuwegung eine Fläche von nur 117 m<sup>2</sup> einnehmen. Der Gemeindesaal soll nicht mehr auf einer Höhe mit dem Kirchenschiff stehen, sondern näher an der Straße. Dadurch befindet er sich aber auf einer Linie mit dem Kirchturm und dem Haus auf dem östlichen Nachbargrundstück. Die Überschreitung der Baugrenze ist in diesem Fall vertretbar, weil sie nicht zur Erhöhung der Grundflächenzahl beiträgt und das Vorhaben sich städtebaulich einfügt.

Zusammenfassend ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in beiden Punkten, zur Grundflächenzahl und Baugrenze, für den Neubau des Gemeindesaals grundsätzlich vertretbar.

Die Verwaltung erachtet daher das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Fragen nach den beiden Befreiungen vom Bebauungsplan als zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der weitreichenderen Prüfung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften sich das Bauvorhaben trotz des positiven Bauvorbescheides als unzulässig erweist und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Die Bauvoranfrage ging am 31.03.2024 ein. Die nachgereichten notwendigen Unterlagen gingen am 10.04.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Abb. Nr. 1 & 2
- Lageplan mit Darstellung Bebauung
- Ansichten, Visualisierungen