



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 28.02.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Umbau und Aufstockung eines Mehrfamilienhauses; August-Bebel-Str., Frankenthal, Flurstück-Nr.: 929; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für den Umbau und die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses in der August-Bebel-Str. in Frankenthal, Flurstück-Nr.: 929 in der vorgelegten Form erteilt.

**Beratungsergebnis:**

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

**Begründung:**

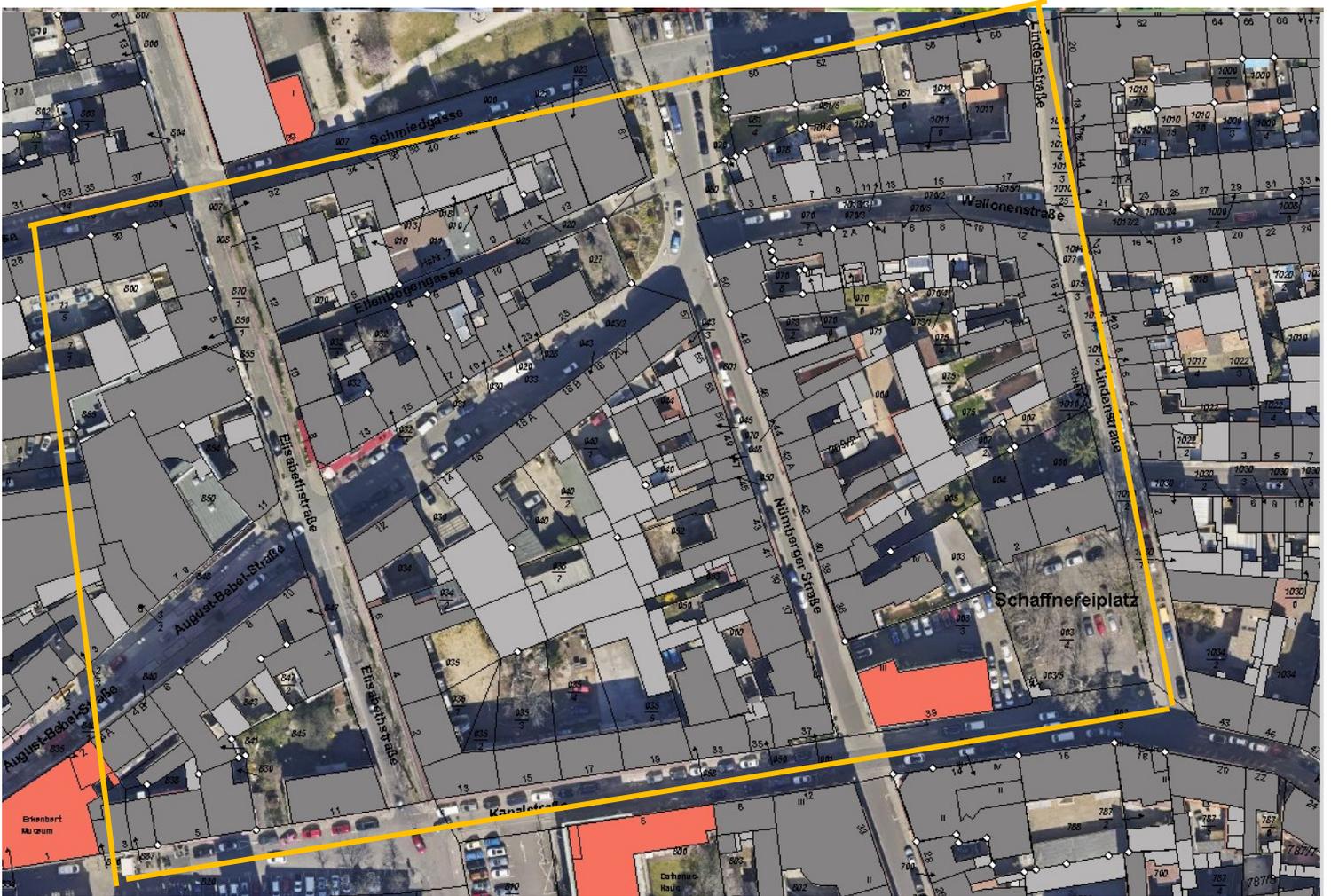
Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 929 in der August-Bebel-Str. in Frankenthal das bestehende Mehrfamilienhaus umbauen und aufstocken. Hierzu stellt er den Antrag das bestehende dreigeschossige Gebäude plus Dachgeschoss um ein Geschoss aufzustocken.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans nach §34 Abs. 3 BauGB. Demnach richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB sowie §1 Abs. 5-9 ff und §25 c (3) der BauNVO nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 34 BauGB.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans nach §34 Abs. 3 BauGB. Demnach richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB sowie §1 Abs. 5-9 ff und §25 c (3) der BauNVO nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 34 BauGB.

Entsprechend der Plandarstellung des Bebauungsplans befindet sich das Vorhaben in einem besonderen Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO. Gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.1.1. ist eine Wohnnutzung in dem diesem Gebiet allgemein zulässig.

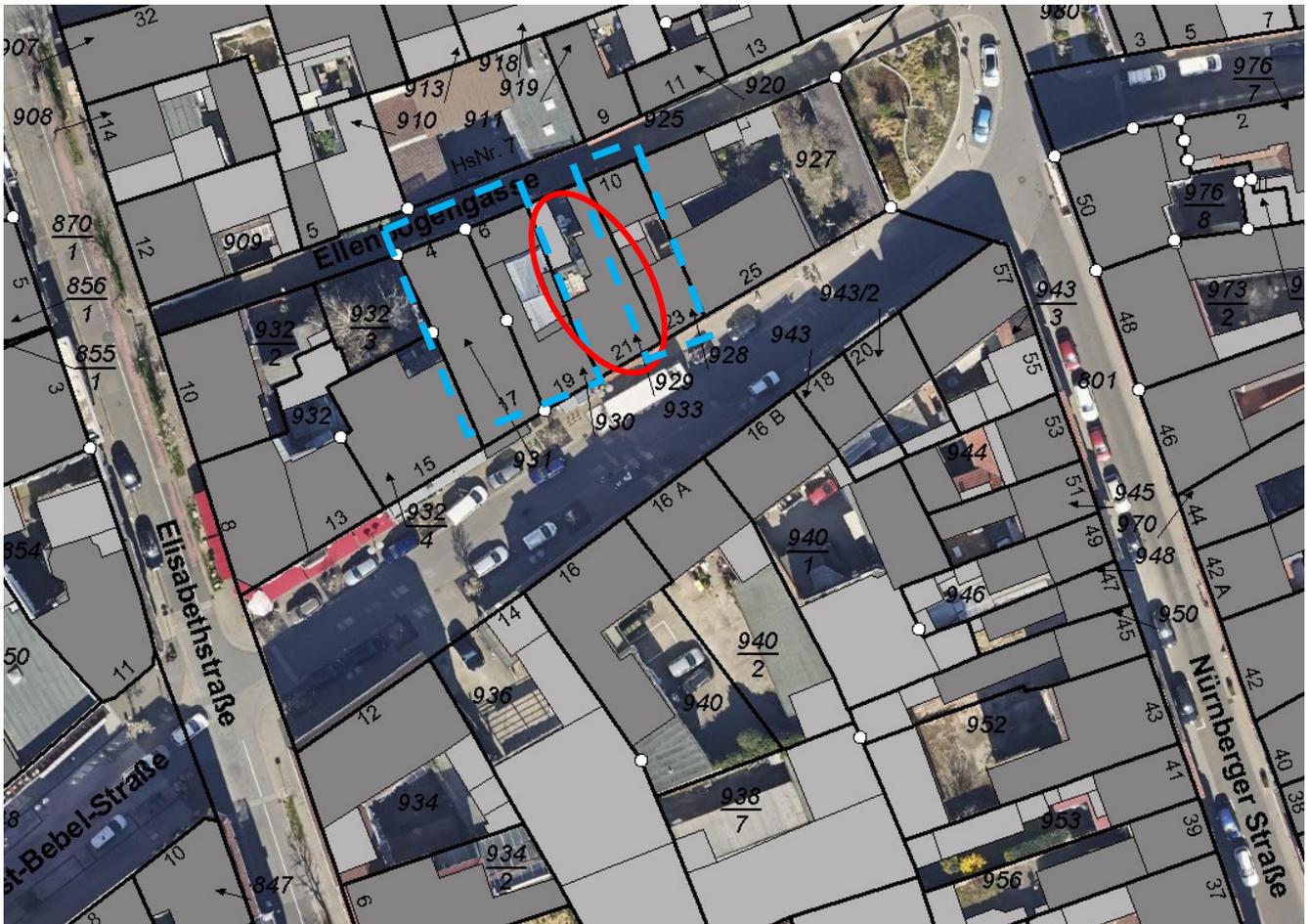
Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.



 Bereich des Vorhabens  
Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung 

Vorprägende Vorhaben 



**Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.**

**○ Bereich des Vorhabens**

**Vorprägende Vorhaben**



Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die beidseitige Bebauung in der August-Bebel-Str. Nr. 12-25, die Elisabethstraße 8 und 10, der südliche Verlauf der Ellenbogengasse 4-10 und die Nürnbergerstraße 57 .

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt hinsichtlich der Höhe der geplanten Aufstockung und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Grundfläche des Vorhabens bleibt unverändert. Die Bautiefe des geplanten Vorhabens richtet sich an den Bestandsbau.

Das geplante viergeschossige Gebäude plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit vier Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (unmittelbar westlich angrenzenden Gebäude Flurstück Nr. 930 und 931).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine geschlossene Bauweise. Die Bauweise bleibt gegenüber dem Bestand gleich. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen. Das zusätzliche Geschoss schließt bis zu beiden straßenseitigen Grundstücksgrenzen an den bestehenden Baukörper an. In der näheren Umgebung finden sich hinsichtlich der Bautiefen ebenfalls weitere vorprägende Wohngebäude wieder ( Flurstück Nr. 928, Nr. 930, Nr. 931)

Die Erschließung des Grundstücks ist über die August-Bebel-Str. gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

Der Bauantrag ging am 17.08.2021 in der Unteren Bauaufsicht ein. Am 16.09.2021 wurden fehlende Unterlagen nachgefordert. Diese gingen am 29.09.2021 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Nach weiterer Prüfung des Vorhabens war eine Umplanung notwendig, die geänderten Pläne gingen am 01.07.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Der Bauherr hat verschiedene Vorschläge für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gestellt. Eine finale Abstimmung zur einer zulässigen Ausführung der notwendigen Stellplätze konnte nach Absprache mit der Unteren Bauaufsicht im Januar 2023 stattfinden. Eine Baulast für die Sicherung der Stellplätze wird vor Erteilung der Baugenehmigung eingetragen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Lageplan Luftbild
- Ansichten
- Schnitt