



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 27.02.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvorhaben in Eppstein, Flurstück167/4: Neubau einer Fahrzeughalle für die Feuerwehr Frankenthal, Befristete Genehmigung

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Vorhaben in der vorliegenden Form befristet auf zwei Jahre 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:

1. Bauvorhaben

Die Feuerwehr hat für ihren Standort in Eppstein ein neues Fahrzeug erhalten. Das vorhandene Gebäude am Standort Dürkheimer Straße 33 ist für das Fahrzeug zu klein. Daher ist es erforderlich entweder das vorhandene Gebäude zu erhöhen oder neu zu bauen. Zwischenzeitlich muss das Fahrzeug anderweitig untergebracht werden. Im Vorfeld hat eine Standortsuche stattgefunden, ein anderer Standort, der die feuerwehrspezifischen Belange berücksichtigt wurde nicht gefunden.

Daher ist geplant am jetzigen Standort am östlichsten Ende der Grünanlage Übergangsweise eine Leichtbauhalle zu errichten.

Die Grundfläche der Halle beträgt ca. 10,13 m x 5,18 m Außenmaß Gebäudekante (10,30 m x 5,45 m Gesamtmaß auf dem Boden). Die Traufhöhe liegt bei 4,40 m, die Firsthöhe bei ca. 5,30 m.

2. Planungsrechtliche Beurteilung/denkmalrechtliche Beurteilung

Das Grundstück Dürkheimer Straße 33 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, daher liegt es im unbeplanten Innenbereich. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die direkte Umgebung des Neuköllner Platzes weist das bestehende Feuerwehrhaus, die Cyriakus-Kirche und rückseitig eine Scheune sowie in der weiteren Umgebung Wohnnutzungen, einen landwirtschaftlichen Betrieb und vereinzelte Gewerbebetriebe auf, somit befindet sich das Vorhaben in einem faktischen Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Entsprechend der Art fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Bauvorhaben liegt am östlichsten Rand der Grünfläche Neuköllner Platz in unmittelbarer Nachbarschaft der historischen Kirchen. Südlich angrenzend befindet sich ein Gebäudekomplex in Haushofbauweise mit grenzständiger Bebauung. Für die Leichtbauhalle ist eine Grenzbebauung vorgesehen.

Zur Bauweise ist festzustellen, dass die geplante einseitige Grenzbebauung des Vorhabens der näheren Umgebung entspricht, da dort einseitige Grenzbebauungen vorherrschen.

Bezüglich der Maße fügt sich das Vorhaben bezogen auf die Geschossigkeit ebenso in die Umgebung ein wie bezüglich seiner Trauf- und Firsthöhe, die mit 4,40 m bzw. 5,30m angegeben ist.

Zum Ortsbild ist zu sagen, dass eine Umnutzung eines Teils der Grünanlage dauerhaft nicht beabsichtigt ist, da diese als Treffpunkt dient und den historischen Gebäu-

den ein entsprechendes Umfeld bietet. Eine Leichtbauhalle steht im Widerspruch zum historischen Umfeld und zur Grünanlage.

Zur Beurteilung des Bauvorhabens ist maßgeblich die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde heranzuziehen, da es sich in direkter Nähe der als Einzeldenkmal nach § 4 Abs. 1 Punkt 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Cyriakus-Kirche befindet.

Nach § 4 Satz 4 DschG steht auch die Umgebung eines Baudenkmals unter Schutz, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist.

Der Neuköllner Platz ist für die Erscheinung und städtebauliche Wirkung der Cyriakus-Kirche sehr wichtig, da sich hier die enge Ortsdurchfahrt öffnet und den Blick auf die Kirche freigibt. Sie kann somit in Erscheinung treten und ihre Wirkung entfalten. Der Platz ist daher als Umgebung des Baudenkmals zu werten.

In der Umgebung eines Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nach § 13 Satz 3 DSchG nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Diese Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls überwiegen und diesen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Die beantragte Fertiggarage nimmt weder in Art noch Form Bezug oder Rücksicht auf die Umgebung. Als industrieller Fertigbausatz ist sie ein Fremdkörper sowohl im Park als auch in der direkten Umgebung der Kirche.

Die Bereitstellung von Infrastruktur für die Feuerwehr ist hingegen ein wichtiges öffentliches Interesse im Rahmen der Gefahrenabwehr. Der geplante Standort befindet sich im hinteren Bereich des Platzes und nicht in der direkten Sichtachse von der Straße aus.

Da Planungen zu einer grundlegenden Änderung der Feuerwehrgerätehaussituation laufen, ist die Fertiggarage als temporäre Übergangslösung tragbar.

Ohne Anpassung zumindest an die ortstypische Bebauung ist die vorgelegte Planung unter denkmalrechtlicher Würdigung des Umgebungsschutzes dauerhaft nicht genehmigungsfähig.

Die weiteren Voraussetzungen für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB werden erfüllt: Die Erschließung ist über die Dürkheimer Straße gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Aufgrund der Darstellungen zum Ortsbild und zum Denkmalschutz schlägt die Verwaltung vor, nur eine eng bemessene zeitlich befristete Genehmigung zu erteilen, um in dieser Zeit am vorhandenen Standort eine Lösung zu finden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung der Fahrzeuggarage in der vorgelegten Form befristet auf zwei Jahre erteilt wird.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Luftbild
- Planunterlagen