



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 08.10.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu Büro Zwecken;
 Mahlastraße 21, Flurstück-Nr.: 1476/5; hier: Erteilung des gemeindlichen
 Einvernehmens 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 die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu Büro Zwecken in der Mahlastraße 21 in Frankenthal (Pfalz) in der vorgelegten Form erteilt.

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"/>		

Begründung:

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Mahlastraße 21 in Frankenthal (Pfalz) die Umnutzung eines bestehenden denkmalgeschützten Wohnhauses in eine Büronutzung. Nach den vorgelegten Planunterlagen ist hierzu keine bauliche Erweiterung vorgesehen, lediglich die Raumaufteilung des Gebäudes soll der zukünftigen Nutzung entsprechend geändert werden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach 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.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie der Erschließung finden keine Änderungen statt, sodass hier die Voraussetzung für eine Genehmigung gegeben sind.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist zunächst die nähere Umgebung zu bestimmen.

Großräumig befinden sich im Osten die Benderwerke als Gewerbe- und Industriebetrieb, südlich die Wohnbebauung im Bereich des Salierrings, westlich der Mahlastraße ein Seniorenwohnheim sowie das CFF und nördlich der Frankenstraße eine Mischnutzung bestehend aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe (Physiotherapiepraxis, Kosmetikstudio – Mahlastraße 15).

In der unmittelbaren Umgebung ist eine Niederlassung des ZAB mit Büros und einer Tagesgruppe (Frankenstraße 2) als nicht störendes Gewerbe, ein Steuerberater- und Wirtschaftsprüferbüro (Frankenstraße 4) sowie Wohnnutzung vorhanden. Somit ist in der direkten Umgebung von einer gewachsenen Gemengelage auszugehen, die keine eindeutige Zuordnung zu einem bestimmten Gebietstyp gemäß BauNVO zulässt.

Die Tätigkeit des beantragenden Unternehmens ist die Beratung und Vermittlung von Profifußballern mit insgesamt zwanzig Mitarbeitern, die nach Angabe etwa zur Hälfte außerdienstlich beschäftigt sind. Besucherverkehr wird nur ausnahmsweise und sehr selten stattfinden. Die Betriebszeiten sind von Montag bis Freitag zwischen 09:00 Uhr und 18:00 Uhr angegeben. Die Anfahrt zu den notwendigen Stellplätzen verteilt sich gleichmäßig auf zwei bereits bestehende unabhängige Zufahrten (Mahlastraße und Salierring). Dadurch ist keine wesentlich erhöhte Lärmimmission zum vorhandenen Zustand der Wohnnutzung zu erwarten. Somit ist von einer nicht stö-

renden Gewerbetätigkeit auszugehen, die sich in die unmittelbare Umgebung einfügt, da das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beachtet wird.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat zu der vorgelassenen Planung mit der Umgestaltung der Innenräume das Benehmen erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen zu der Nutzungsänderung nach § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan