



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur befristeten Nutzungsänderung von Internatsräumen zu Unterrichtsräumen, Meergartenweg, Frankenthal, Flurstück-Nr.: 1530; 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 befristete Nutzungsänderung von Internatsräumen zu Unterrichtsräumen im Meergartenweg Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1530 Gemarkung Frankenthal, 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:**

Die Bauherrschaft möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1530 in Frankenthal Frankenthal (Pfalz) eine befristete Nutzungsänderung in den ersten Obergeschossen zweier Internatshäuser durchführen. Hierzu stellt der Bauherr den Antrag, die Nutzung von Internatsschlaf- und Nebenräumen zu Unterrichtsräumen mit Nebenräumen zu ändern. Die Nutzungsänderung ist befristet geplant für die Schuljahre 2021/2022 und 2022/2023.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, so § 34 Abs. 2 BauGB.

Das Grundstück des Vorhabens grenzt nördlich und südlich an rechtskräftige Bebauungspläne an, dessen Bauflächen als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt sind. Westlich des Vorhabens befindet eine gemäß Bebauungsplan als Festplatz ausgewiesene Fläche. Auf dem Grundstück des Vorhabens befinden sich zudem ein Internatsgebäude, eine Mensa und eine Kindertagesstätte. Als schulische Einrichtung dient die geplante Umnutzung dem allgemeinen Gemeinbedarf und ist als eine Einrichtung für soziale Zwecke in nahezu allen Baugebieten mit Wohnnutzung gemäß § 1 bis 7 BauNVO zulässig.

Des Weiteren, so § 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.

Nach § 34 BauGB ist zu prüfen, ob sich die Maße in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung bilden hier die nachfolgend dargestellten Gebäude in dem Meergartenweg.



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

**Nähere Umgebung** ———

Bei der geplanten Umnutzung sind keine baulichen Veränderungen geplant, somit bleibt das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise unberührt.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Meergartenweg gesichert.

Die geplante Schulnutzung für Hören und Kommunikation mit Schülern aus dem weiteren Umkreis von Frankenthal, die nach den bisherigen Erfahrungen vorrangig mit dem ÖPNV die Schule erreichen, steigert den Individualverkehr nur unwesentlich und hat somit keine merkliche Erhöhung des Verkehrslärms zur Folge.

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

Somit empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu der vorgelegten Planung zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan