



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 14.09.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Wiederaufbau eines Schützenhauses mit Aufstockung des Vorderhauses; Mahlastraße, Frankenthal, Flurstück-Nr.: 6001/1; 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 den Wiederaufbau und die Aufstockung eines Schützenhauses in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 6001/1 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:**

Die Bauherrin möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 6001/1 in der Mahlastraße in Frankenthal (Pfalz) das im Juli 2019 durch einen Brand zerstörte Schützenhaus wiederaufbauen. In diesem Zuge soll der westliche Gebäudeteil an der Mahlastraße um ein Geschoss erhöht werden. Für den Wiederaufbau besteht mit diversen Erweiterungsgenehmigungen eine weiterhin auch nach heutigen Beurteilungskriterien gültige Baugenehmigung. Für die Erweiterung des westlichen Gebäudeteils auf zwei Geschosse ist jedoch das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB herzustellen. In dieser Aufstockung sollen zwei Wohneinheiten mit ca. 77 m<sup>2</sup> und ca. 102 m<sup>2</sup> sowie ein Druckluftschießstand auf der Grundfläche des Erdgeschosses mit den Abmessungen von 39,18 m x 15,75 m untergebracht werden.

In der näheren Umgebung bestehen eine Garagenanlage (Fl.-St.-Nr.: 4960), eine Tankstelle (Fl.-St.-Nr.: 2023/2 und 2023/8) sowie mehrere Mehrfamilienhäuser (Fl.-St.-Nr.: 2023/9, 5999/4).

Die notwendigen Stellplätze (56 Stück) werden sämtlich auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre. Das Gebiet stellt in der näheren Umgebung ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Tankstelle gemäß § 4 BauNVO dar. Ansonsten befinden sich hier vorwiegend Wohngebäude. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Sportstätte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

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.



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

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Die geplante Aufstockung verändert die bebaute Fläche nicht.

Von der Mahlastraße erschlossen und somit nach § 34 BauGB für die Beurteilung heranzuziehen sind lediglich die benachbarte Tankstelle sowie die Wohnbebauung auf dem Flurstück 2023/9. Hier liegen die zu beurteilenden Kriterien innerhalb des zulässigen Rahmens.

Die Gebäude südlich des Vorhabens (erschlossen über den Albrecht-Dürer-Ring) auf dem Flurstück 5999/4 sind nach § 34 BauGB nicht zur Beurteilung des Vorhabens heranzuziehen. Städtebaulich sind diese jedoch ebenfalls sehr prägend im Bereich des Ortseingangs der Mahlastraße und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben. Aus diesem Grund sind diese, obwohl nicht beurteilungsrelevant, in den Vergleich aufgenommen (siehe Tabelle 1).

<b>Fl.-St.-Nummer</b>	<b>Firsthöhe (m)</b>	<b>Traufhöhe (m)</b>	<b>Geschossigkeit</b>
Fl.-St. 2023/2 + 2023/8	4,80	3,70	I
Fl.-St. 2023/9	11,85	10,90	III
(Fl.-St. 5999/4)	(16,36)	(12,10)	(III + IV)
<b>Fl.-St. 6001/1</b>	<b>11,21</b>	<b>7,64</b>	<b>II</b>

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung sowohl um eine offene Bauweise als auch geschlossene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Die Bautiefe des geplanten Vorhabens wird durch die Aufstockung nicht verändert. Somit bewegt sich das Vorhaben auch weiterhin im Rahmen dieser Grenzen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Mahlastraße 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.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten