



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 22.04.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Befristete Genehmigung einer Nutzungsänderung nach § 246 (8) BauGB zur Einrichtung einer Notunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Grundstück 2201/12, Gemarkung Frankenthal; hier: Erteilen des gem. Einvernehmens n. § 36 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 246 (8) BauGB wird das Einvernehmen für die auf zwei Jahre befristete Nutzungsänderung einer genehmigten Sporthalle in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 2201/12, in der vorgelegten Form zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden erteilt.

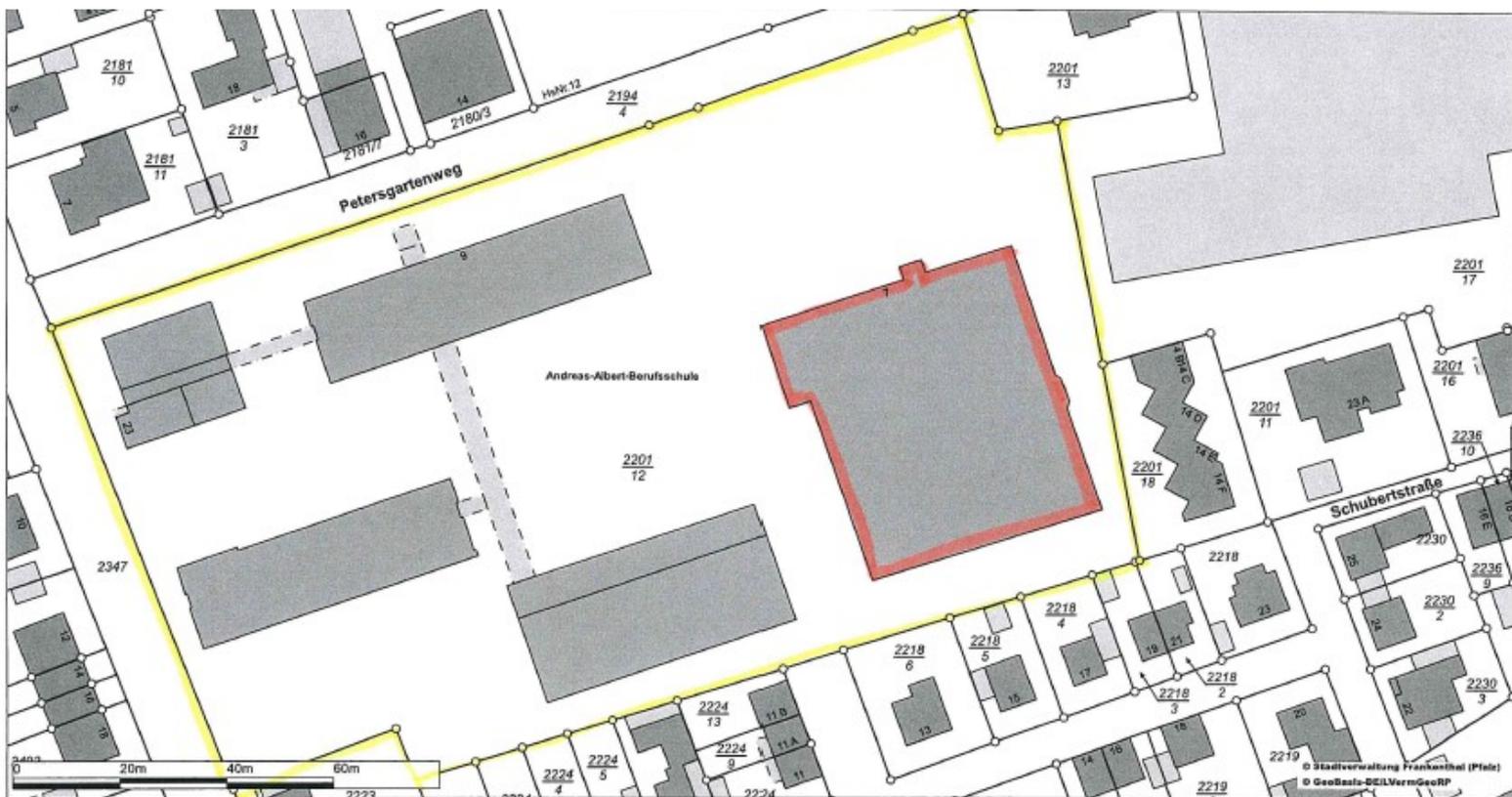
Beratungsergebnis:

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"/>				

Begründung:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 2201/12 in der Straße Petersgartenweg in Frankenthal (Pfalz) eine Notunterkunft für Flüchtlinge mit insgesamt 20 Wohnmodulen in der Größe ca. 23 m² in der Sporthalle auf dem Grundstück einrichten. Hierzu stellt er den Antrag, eine bestehende genehmigte Sporthalle entsprechend in der Grundrissgestaltung umzubauen und mit den notwendigen Sanitär- und Aufenthaltsräumen auszustatten. Die äußere Form wird nicht verändert.

Das betreffende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Somit ist das Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet stellt in der näheren Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dar. Hier finden sich sowohl Wohngebäude als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wieder. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.



Lageplan



Lageplan-Luftbild

Bereich des Vorhabens 

Nähere Umgebung 

rückwärtige Grenze Wohnen 

In der näheren Umgebung des Vorhabengebäudes finden sich östlich an der Straße Petersgartenweg jeweils ein Wohngebäude sowie direkt angrenzend im Osten ein Gewerbegebäude mit einem Geschäft für Modeaccessoires, einer Sport- und Freizeitstätte mit Bistro, einer Immobilienagentur, einem Hausverwaltungsunternehmen, einer Werbeagentur, ein Pflegedienst und ein Steuer- und Wirtschaftsunternehmen.

Gemäß § 246 BauGB (8) gibt der Gesetzgeber bis zum 31.12.2024 die Möglichkeit, entsprechend §34 (3a), Satz 1 c) BauGB („Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung 1. [...] c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung, 2. städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“) eine „Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen“ zu genehmigen.

Die nachbarlichen Interessen werden nicht berührt. Das Vorhaben ist somit auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die bauplanungsrechtlichen Belange der äußeren Gestaltung werden durch die Nutzungsänderung nicht berührt, da das Gebäude weder in der Höhe noch in der Ausdehnung verändert werden. Das Gebäude hat eine gültige Baugenehmigung als Verwaltungsgebäude.

Die Art der Nutzung wird hingegen verändert, sodass hier die Zulässigkeit geprüft werden muss. Im rückwärtigen Bereich der Umgebung ist keine Vorprägung für eine Wohnnutzung anzutreffen. Diese endet mit der straßenabgewandten Seite des östlich gelegenen Wohngebäudes. Eine generelle Wohnnutzung ist somit nicht zulässig. Über die Regelung des § 246 (8) BauGB ist jedoch für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden eine befristete Genehmigung möglich. Die Befristung auf zwei Jahre ergibt sich aus der derzeitigen Kriegslage, wobei nicht absehbar ist, wann und wie sich diese Lage verändert. Eine Verlängerung der Genehmigung kann bei Bedarf jederzeit erteilt werden.

Bauordnungsrechtliche (z.B. Brandschutz) Fragen, die hier nicht zur Entscheidung stehen, sind derzeit in der Prüfung.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Petersgartenweg 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
- Grundriss
- Grundrissbeispiel einzelner Module