



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 29.06.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes zur Wohnnutzung; Schießgartenweg, Flurstück-Nr.: 1427/37; hier: Gemeindliches Einvernehmen 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 bestehenden Verwaltungsgebäudes zur Wohnnutzung in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1427/37, 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 möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1427/37 in der Straße Schießgartenweg in Frankenthal (Pfalz) eine Nutzungsänderung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes zur Wohnnutzung realisieren. Hier sind drei Wohneinheiten wie dargestellt geplant.

Das betreffende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Somit ist das Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Das Grundstücksensemble stellt mit seiner teilweisen Büronutzung und einer Halle zur Schlauchreinigung (befristete Genehmigung zum Umbau und zur Umnutzung in eine Flüchtlingsunterbringung) eine Gewerbeinsel in einem Wohngebiet dar. Somit ist hier eine Gemengelage vorhanden.

Entlang des Schießgartenwegs finden sich jedoch ausschließlich Wohngebäude. Somit fügt sich die angestrebte Wohnnutzung an dieser Stelle 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.

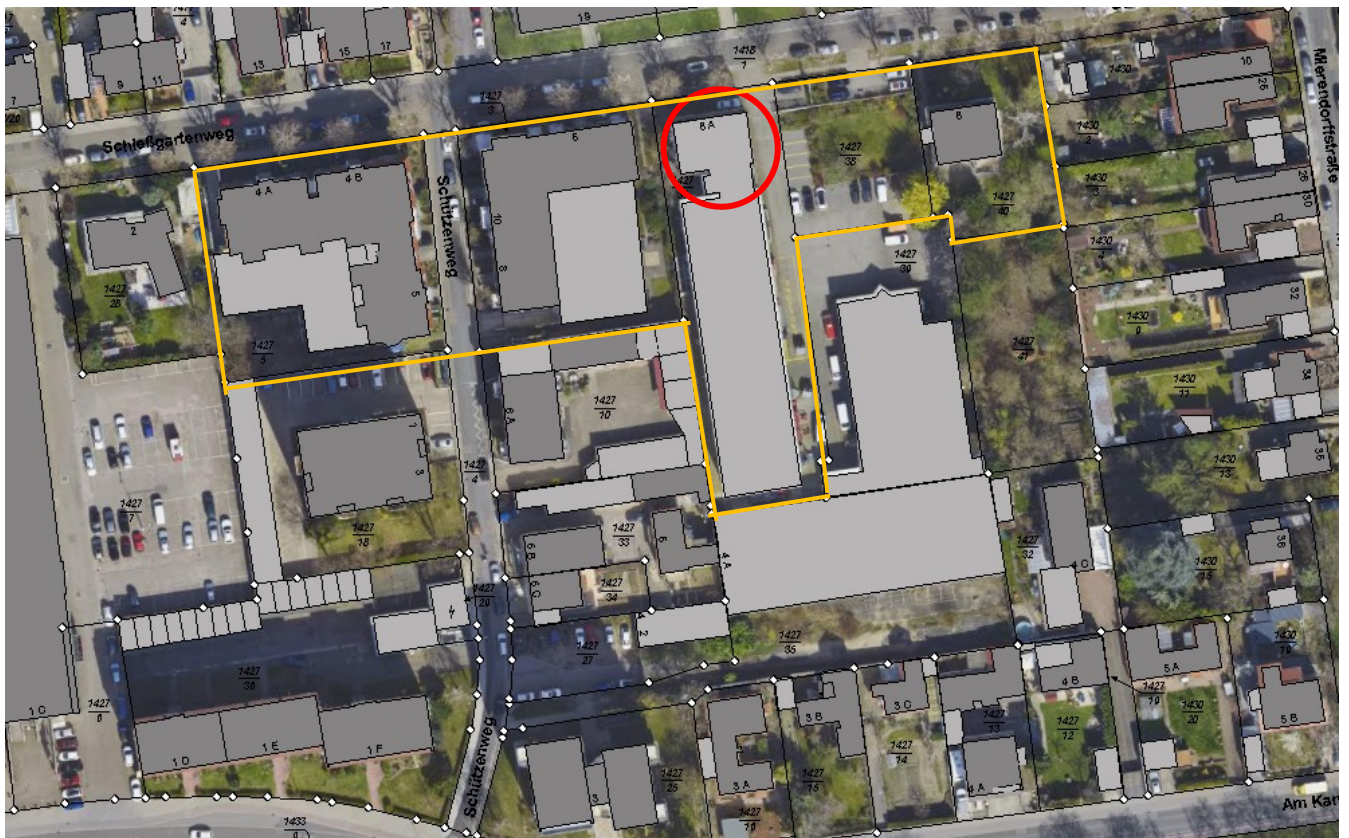


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens **— Nähere Umgebung**

Das Bestandsgebäude bleibt, bis auf den Anbau von Balkonen, unverändert. Somit wird das bestehende Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit und der Höhe nicht tangiert. Die überbaute Grundstücksfläche erhöht sich unwesentlich um den Anbau der Balkone um insgesamt 10 m² und bewegt sich weiterhin im zulässigen Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Schießgartenweg 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.

Der Bauantrag ging am 10.03.2022 ein. Es bestand noch Klärungsbedarf mit den zuständigen Fachbehörden hinsichtlich der vorgefundenen Bodenbelastung. Hierzu bestehen keine Bedenken der Fachbehörden, da keine Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Lageplan mit Darstellung des Vorhabens
- Ansichten