



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 10.06.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Stadtrat

**Bauantrag zur Errichtung eines Treppenhauses inkl. Aufzugsanlage; Johann-Klein-Straße, Flurstück-Nr.: 2598/5; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das Bauvorhaben Johann-Klein-Straße, Errichtung eines Treppenhauses inkl. Aufzugsanlage an einem bestehenden Bürogebäude wird eine Ausnahme von der derzeit rechtskräftigen Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Albert-Frankenthal Quartier“ erteilt.
2. Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung eines Treppenhauses inkl. Aufzugsanlage an einem bestehenden Bürogebäude in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 2598/5, 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:**

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 2598/5 in der Johann-Klein-Straße in Frankenthal (Pfalz) an dem bestehenden Bürogebäude ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, den bestehenden Eingangsbereich des Bürogebäudes zurückzubauen und einen Anbau über fünf Geschosse wie dargestellt zu realisieren.

Das geplante Treppenhaus inklusive Aufzugsanlage soll den Zugang für Liegendtransporte und Rollstuhlfahrer im Rahmen einer zukünftig geplanten Nutzungsänderung des Bürogebäudes in ein Ärztehaus sicherstellen.

Die Nutzungsänderung ist nicht Teil dieses Antrages.

Für das Baugebiet liegt im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan „Albert-Frankenthal-Quartier“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Diese wurde mit DRS XVII/1392 vom 12.02.2021 beschlossen und trat am 19.03.2021 in Kraft.

Gemäß Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rd.Nr.88 zu § 14 Abs. 2 BauGB Kommentar kann ausnahmsweise ein Bauvorhaben innerhalb eines Gebietes über welches eine Veränderungssperre liegt, dann zugelassen werden, wenn ihm überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörden im Einvernehmen der Gemeinde.

Die Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Albert-Frankenthal-Quartier" soll zum einem das Ziel sicherstellen, dass bei einer Entwicklung des ehemaligen Werksgebietes der Koenig und Bauer AG auf die bestehende Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft Rücksicht genommen wird und die zukünftige Planung mit der geplanten Wohnbebauung in Einklang steht. Auch sind die Ziele des Masterplans „Albert Frankenthal Quartier“ in der weiteren Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen.

Für das Grundstück Johann-Klein-Straße 1a sieht der Masterplan den Erhalt des Gebäudes vor, somit werden die Ziele des Masterplans berücksichtigt. Auch hat das Vorhaben keinen negativen Einfluss auf die angrenzende Wohnnutzung, viel mehr kommt es durch die geplante zukünftige Nutzung als Ärztehaus zu einer Steigerung der Wohnqualität.

Aus stadtplanerischer Sicht stehen somit keine überwiegenden öffentlichen Belange der Planung entgegen.

Der Ausnahme von der rechtskräftigen Veränderungssperre beim vorliegenden Bauvorhaben wird folglich von der Verwaltung empfohlen.

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

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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.

Die Art der baulichen Nutzung wird über die bauliche Ergänzung nicht berührt.



**○ 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. Sowohl die Gebäudehöhe als auch die Geschossigkeit des bestehenden Gebäudes bleiben unverändert. Der geplante Anbau bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Flurstück	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )
Fl.-St. 2601/15	2.300,40
Fl.-St. 2598/5	873,83

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**

**x** Höchstes Maß in der Umgebung **x** Niedrigstes Maß in der Umgebung

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

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von 3,30 m vorgegeben. Der geplante Baukörper bewegt sich mit einer geplanten Bautiefe von 4,00 m im zulässigen Rahmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung bei ca. 2.300,40 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 873,83 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Johann-Klein-Straße 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