



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 17.11.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Kurierdienstes, An der Kappesgewann, Studernheim, Flurstück-Nr.: 465/3,465/2; 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 zur Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Kurierdienstes in Frankenthal in der Gemarkung Studernheim Flurstück-Nr.: 465/2 und 465/3, 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 den Grundstücken mit den Flurstück-Nr.: 465/2 und 465/3 in der Straße An der Kappesgewann in Studernheim die bestehende KFZ Werkstatt in ein Kleinkurierdienst und Kleintransportunternehmen umnutzen.

Hierzu werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen, wodurch das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

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

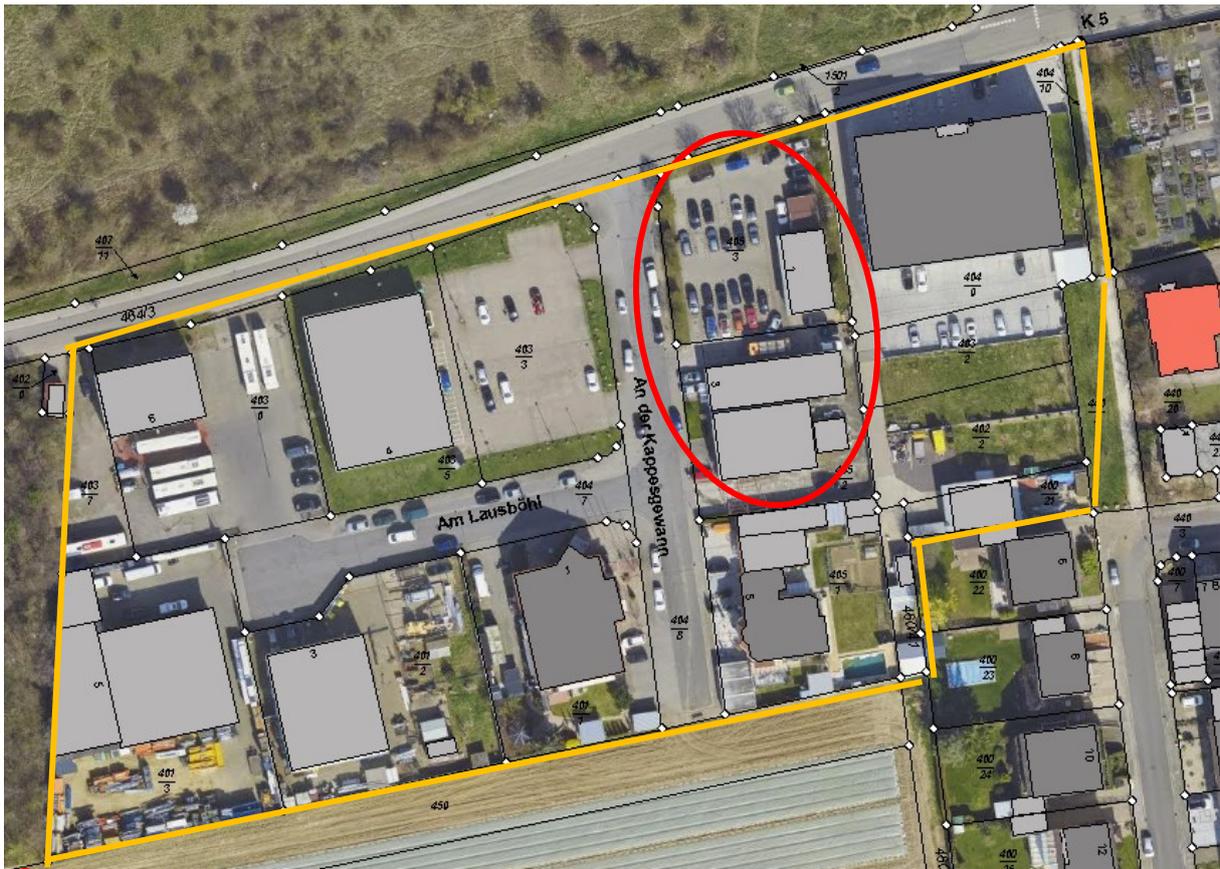
Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre.

Im vorliegenden Fall finden sich in der näheren Umgebung sowohl Wohngebäude als auch störende und nicht störende Betriebe wieder. Hier finden sich unter anderem ein Busunternehmen, ein Schuhmarkt, zwei Schlosserbetriebe, eine KFZ Werkstatt, ein Vertrieb für Fenster und Türen und ein Büromöbelhändler wieder. Die beschriebenen Gebäudearten lassen sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 ff BauNVO zuordnen, sondern sie sind verschiedenen Baugebieten zuzuordnen. Dies bedeutet, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegt, sondern eine sog. „Gemengelage“ gegeben ist, bei der die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Eine Gemengelage zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, 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.

Bei dem geplanten Kurierdienst findet kein Publikums- und Werksverkehr statt. Zudem soll keine Ware angeliefert oder abgeholt werden. Die Warentransportfahrzeuge sollen morgens das Gelände verlassen und abends wieder abgestellt werden. Die bestehenden KFZ Reparaturstände sollen ausschließlich für den Eigenbetrieb genutzt werden.

Anhand der angegebenen Betriebszeiten ist nicht davon auszugehen, dass in den Abend- und Nachtstunden Störungen zu erwarten sind.

Aufgrund des naheliegenden Wohngebietes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Verkehrs- und Lärmgutachten gefordert.



○ Bereich des Vorhabens

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

Nähere Umgebung

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über die Straße An der Kappesgewann 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.

Die Bauvoranfrage ging am 21.10.2022 in der Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schrägluftbild