



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 07.07.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zu einer Nutzungsänderung im EG einer Verkaufshalle und Gewächshaus in 2 gewerbliche Nutzungseinheiten; Mörscher Straße, Mörsch, Flurstück-Nr.: 306/50; 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 eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss einer Verkaufshalle und Gewächshaus in zwei gewerbliche Nutzungseinheiten in der Mörscher Straße in Mörsch, Flurstück-Nr.: 306/50 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:

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 306/50 in der Mörscher Straße eine bestehende Verkaufshalle mit einem Gewächshaus im Erdgeschoss in ein Büro und ein Einzelhandelsgeschäft für Bekleidungen umzunutzen.

Hierzu stellt Sie den Antrag Umbauarbeiten im Inneren des Gebäudes durchzuführen und zwei Nutzungseinheiten mit einem Dienstleistungsbüro und ein Einzelhandelsgeschäft zu schaffen welches aus einem Verkaufsraum mit Kundenbereich und einer Lagefläche für Online Verkauf bestehen soll. Die Gebäudehülle bleibt unverändert.

Die geplanten Nutzungen lösen keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus.

Das geplante Einzelhandelsgeschäft mit Innenstadt relevantem Sortiment widerspricht aufgrund der verhältnismäßig geringen Fläche nicht den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal.

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.

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 (nachfolgende Grafik) eine Gemengelage dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude, störende sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und sportliche Zwecke und ein Supermarkt 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. In der näheren Umgebung befinden sich Gewerbebetriebe, somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

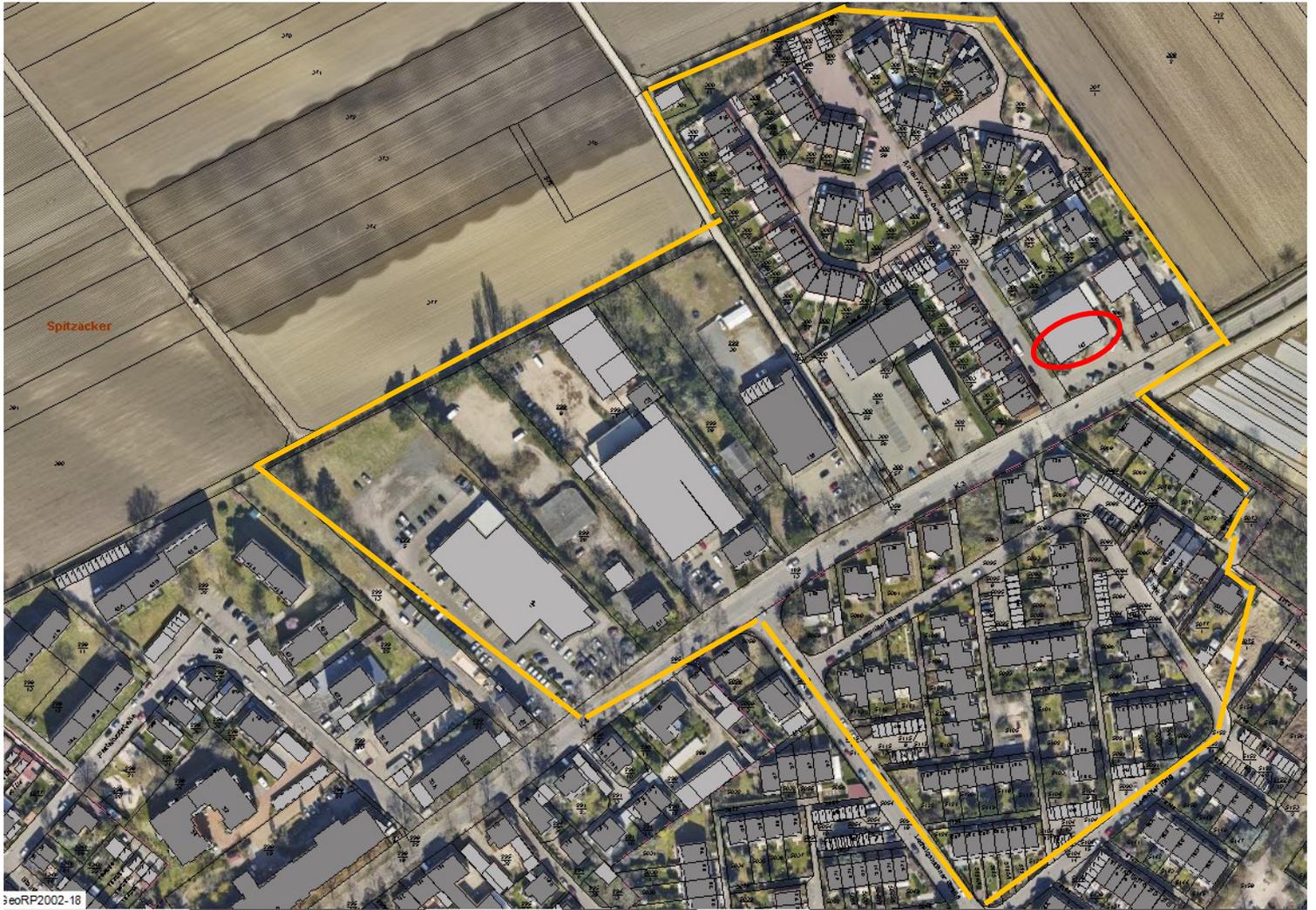


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

Bereich der näheren Umgebung nach Art der baulichen Nutzung —

(regelmäßig größer zu fassen als beim Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Bebauungsstruktur und Wirkungsgrades des Vorhabens auf die Umgebungsbebauung sowie des Wirkung der Umgebungsbebauung auf das Vorhaben)



Abb. 2: Detailausschnitt der näheren Umgebung

○ Bereich des Vorhabens

Das Maßes der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Mörscher 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.

Der Bauantrag ging am 16.05.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 07.06.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lagepläne
- Ansichten