



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 06.07.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur einer Nutzungsänderung einer Büroeinheit und eines Mehrzweckraumes zu einer Tagespflege für Senioren; Schmiedgasse, Flurstücke-Nr.: 1000,1001; 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 einer Büroeinheit und eines Mehrzweckraumes zu einer Tagespflege für Senioren in der Schmiedgasse, Flurstücke-Nr.: 1000,1001 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"/>		

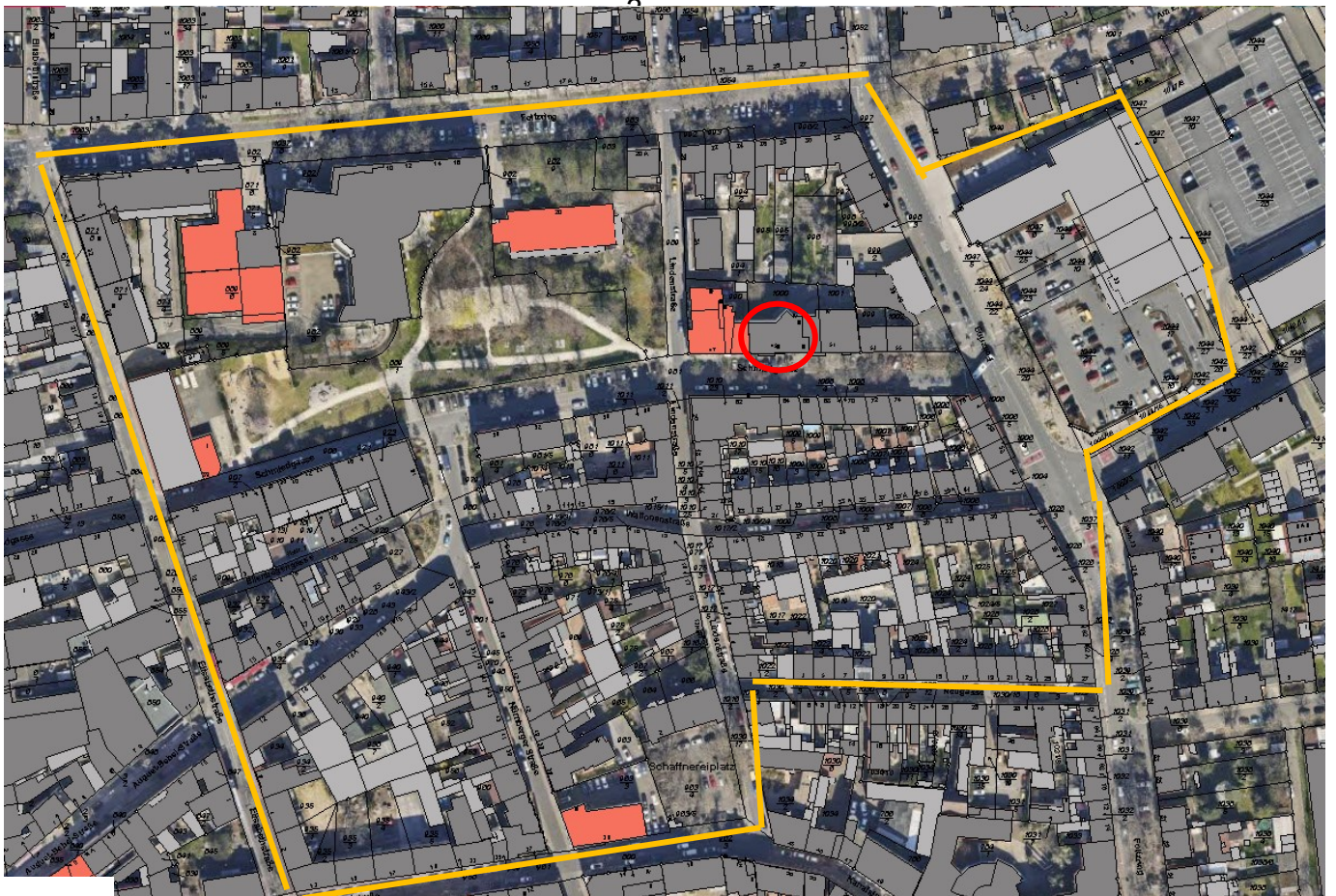
### **Begründung:**

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstücken mit den Flurstücks Nummern 1000 und 1001 in der Schmiedgasse eine Tagespflege für Senioren errichten. Hierzu stellen sie den Antrag das Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes in Teilbereichen umzubauen und die Nutzung von einer Büroeinheit und einem Mehrzweckraum in Räumlichkeiten einer Tagespflegestelle für Senioren zu ändern. Es finden in diesem Zuge bauliche Veränderungen im Inneren des Gebäudes statt. Die Gebäudehülle bleibt unverändert. Durch die Umnutzung entsteht kein Mehrbedarf an notwendiger Stellplätze.

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 Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Die vorliegende Umgebung stellt aufgrund der vorwiegend durch Wohnnutzung als auch vereinzelt vorhandener Gaststätten, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, sowie Anlagen für gesundheitliche sowie soziale Zwecke und einer Tankstelle den in der nachfolgenden Grafik dargestellten Bereich dar. Dieser wird im Westen von der Elisabethstraße, im Süden von der Kanalstraße sowie der Neugasse, im Norden und Osten vom Foltzring umschlossen. Des Weiteren prägt der westlich des Foltzringes befindliche Einzelhandel mit, da diesem ein hoher Wirkungsgrad zukommt.

Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung 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**

**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 und der Umgebungsbebauung)



Abb. 2: Detailausschnitt der näheren Umgebung

 Bereich des Vorhabens

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung finden keine Veränderung statt.

Die Erschließung des Grundstücks ist weiterhin über die Schmiedgasse 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 03.06.2023 in der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan