



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Aufstockung eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Nordring, Flurstück-Nr.: 4083/2; 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 hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB für die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses in der Straße Nordring in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4083/2 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.: 4083/2 in der Straße Nordring in Frankenthal das bestehende Mehrfamilienwohnhaus zu Wohnzwecken aufstocken. Hierbei plant er, das derzeitige bestehende Dachgeschoss als Vollgeschoss und somit zweites Obergeschoss auszubilden und dieses um ein Staffelgeschoss zu erweitern.

Diesbezüglich stellt er im Rahmen einer Bauvoranfrage die konkrete Frage, ob sich die geplante Aufstockung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

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. Das Gebiet stellt in der Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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.
Nähere Umgebung —
Bereich des Vorhabens ○
Bezugsgrundstücke.....



Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens 

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den in Abb. 1 dargestellten Straßenzug entlang der Straße Nordring sowie der Eichendorffstraße.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben gemäß §34 BauGB hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Durch das Vorhaben wird die bestehende Grundfläche nicht tangiert.

Die tatsächlich überbaute Fläche sowie die Bauweise werden durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht tangiert.

Das derzeit bestehende Wohngebäude soll von zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss aufgestockt werden auf drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.

Der Straßenzug der näheren Umgebung entlang des Nordrings zeigt eine charakteristische Vorprägung im Sinne von Gebäuden mit drei bis vier Vollgeschossen auf (bspw. Flurstück 4178/12, 4178/4 4178/5, 4178/3, 4178/1)

In der näheren Umgebung finden sich sogar Gebäude mit vier Vollgeschossen plus Dachgeschoss wieder (bspw. Flurstück 4178/2, 4178/7, 4178/8, 4178/10, 4178/11).

Somit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

Durch die geplante Aufstockung wird die derzeit bestehende Firsthöhe des Mehrfamilienhauses nicht verändert. Diese beträgt weiterhin ca. 12,3 m.

Lediglich die Traufhöhe verändert sich von 6,90 m auf ca. 9,20 m.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung finden sich Traufhöhen bis zu 15,03 m (bspw. Flurstück 4178/2, 4178/7, 4178/8, 4178/10, 4178/11). Das Vorhaben liegt somit hinsichtlich der geplanten Höhen im vorgegebenen Rahmen und fügt sich folglich in die nähere Umgebung ein.

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Anlage, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Nordring 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 im Antrag gestellte Frage nach der Zulässigkeit des Einfügens der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB ist positiv zu beantworten. Deshalb ist das Einvernehmen zu dieser einzelnen konkreten Fragestellung zu erteilen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der weitreichenderen Prüfung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften sich das Bauvorhaben trotz des positiven Bauvorbescheides als unzulässig erweist und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Bauvoranfrage ging am 08.05.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Fehlende Unterlagen wurden am 18.08.2023 nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten Bestand und Neu
- Schnitt Bestand und Neu