



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 18.01.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden Werkstattgebäude zur Verwaltungseinheit; Schießgartenweg; Flurstücksnr.: 1427/39

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt eine Nutzungsänderung in dem Kopfbau des Gebäudes auf dem Grundstück Schießgartenweg, Flurstücksnummer 1427/39 von einer bestehenden Werkstattnutzung zu einer Verwaltungseinheit.

Gemäß der vorliegenden Planung werden keine baulichen Änderungen an dem Gebäude ausgeführt, lediglich im Innenbereich werden Trennwände errichtet.

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"/>		

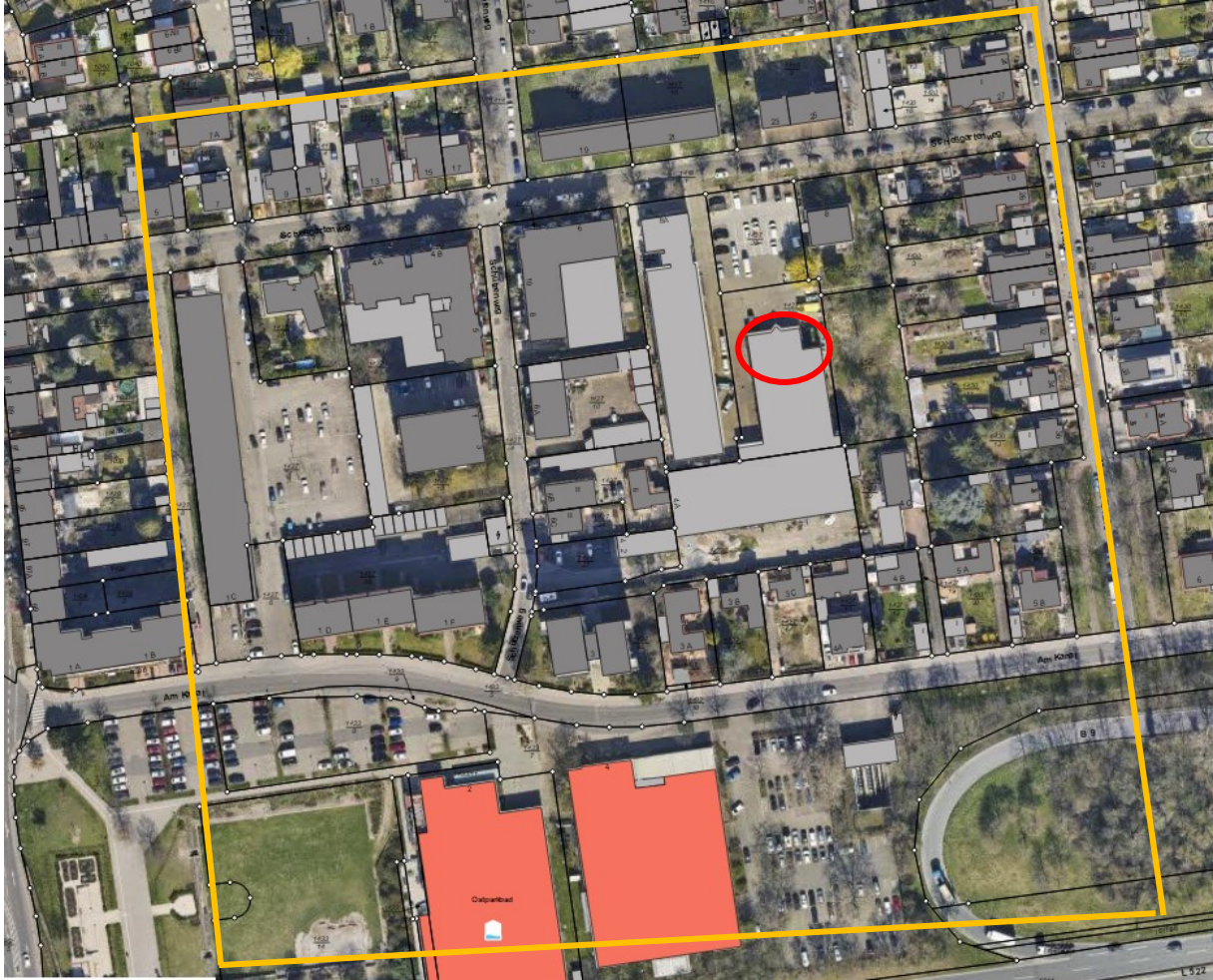


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———
Bereich des Vorhabens ○

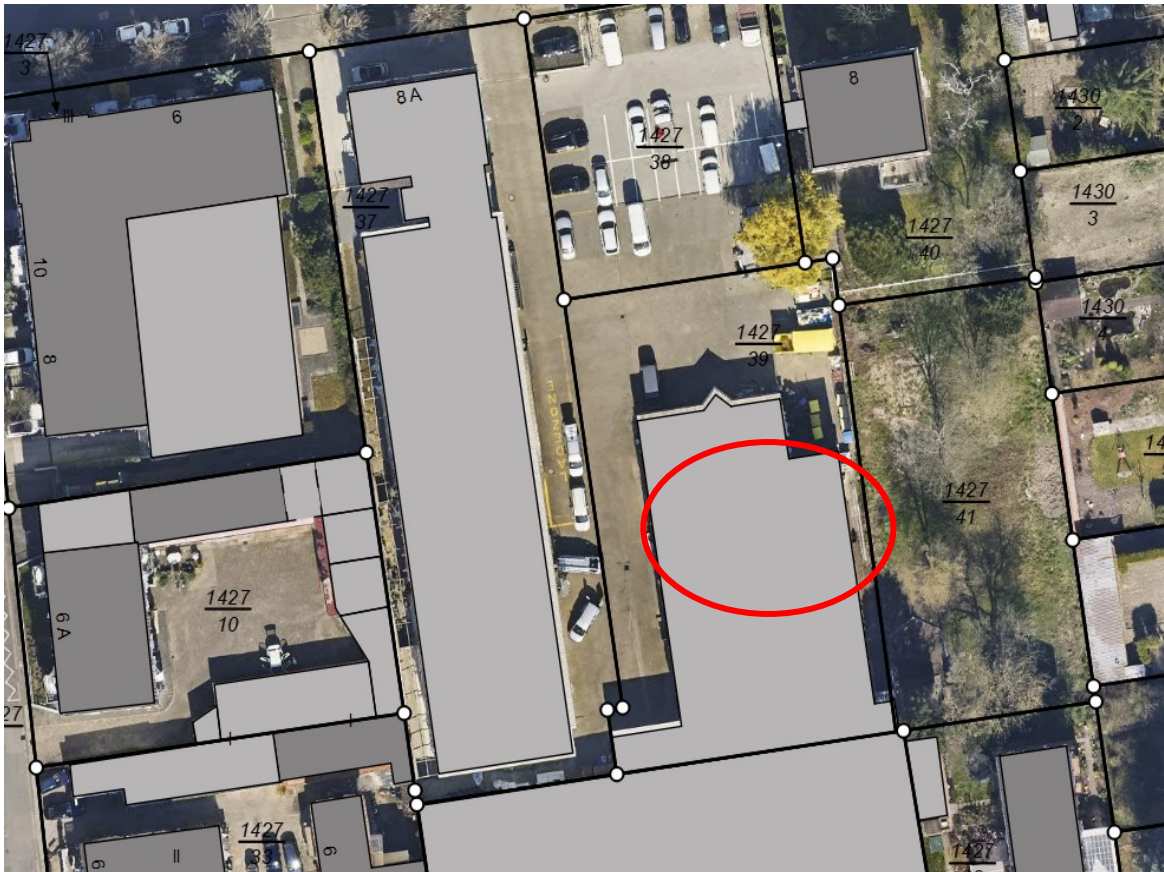


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens 

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

Demnach 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 maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Straßen Schießgartenweg und Schützenweg sowie Am Kanal.

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 (Abb. 1) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier unter anderem auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In der vorliegenden prägenden näheren Umgebung finden sich vorwiegend Wohngebäude, sowie nicht störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Glas- und Gebäudereinigungsfirma, ein Reisebüro, ein Masseur sowie ein Box Club, Anlagen für soziale und sportliche Zwecke, ein Einzelhandel und eine Gaststätte wieder. Somit fügt sich die geplante Umnutzung zu einer Verwaltung, also einem nicht störenden Gewerbebetrieb gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die geplante Nutzungsänderung nicht tangiert und sind somit kein Prüfgegenstand nach § 34 BauGB.

Die Erschließung über die Straße Schießgartenweg wird mittels einer Eintragung einer Vereinigungsbaulast der Flurstücke 1427/39, 1427/38 und 1427/37 gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach §34 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 27.10.2023 ein. Die nachgereichten Unterlagen gingen am 06.12.2023 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte