



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.04.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Autohauses mit Werkstatt zu einem türkischen Supermarkt, Wormser Straße; Flurstück-Nr.: 2751/21**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 2751/21 das gewerblich genutzte Gebäude in einen Supermarkt umzunutzen. Hierzu stellt er den Antrag die vorherige Nutzung als Autohaus mit Werkstatt in einen Supermarkt umzubauen. Das Gebäude im Inneren soll umgebaut und ein Teil des Daches geändert werden.

Art der baulichen Nutzung:

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, Abb. 1) eine Gemengelage dar. Hier finden sich sowohl störende als auch nicht störende Gewerbetriebe, Einzelhandel, Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Läden und ein Schnellimbiss 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. Da in der näheren Umgebung bereits Einzelhandel vorzufinden ist, fügt sich die geplante Nutzung als Supermarkt 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

**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"/>	

muss gesichert sein.

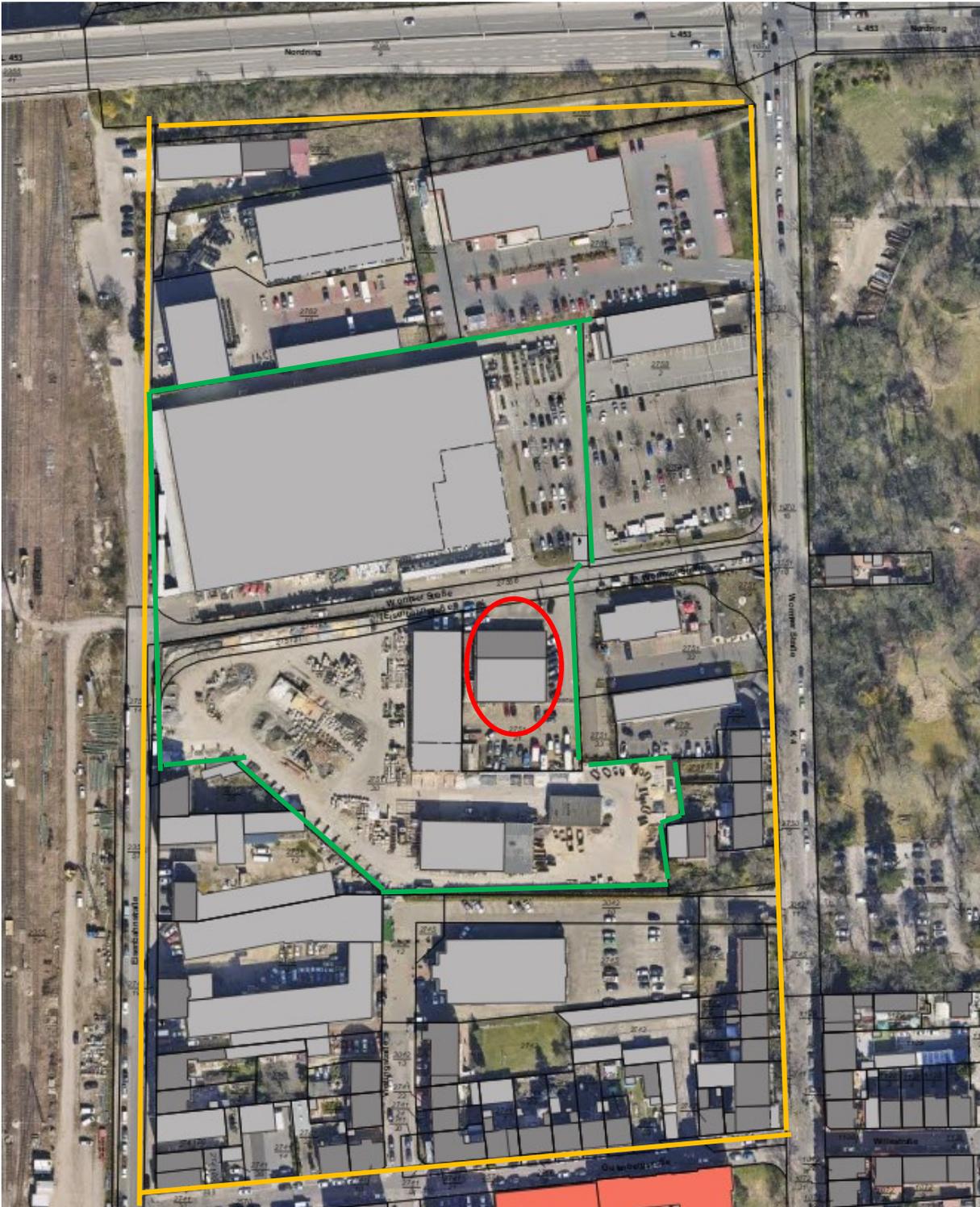


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

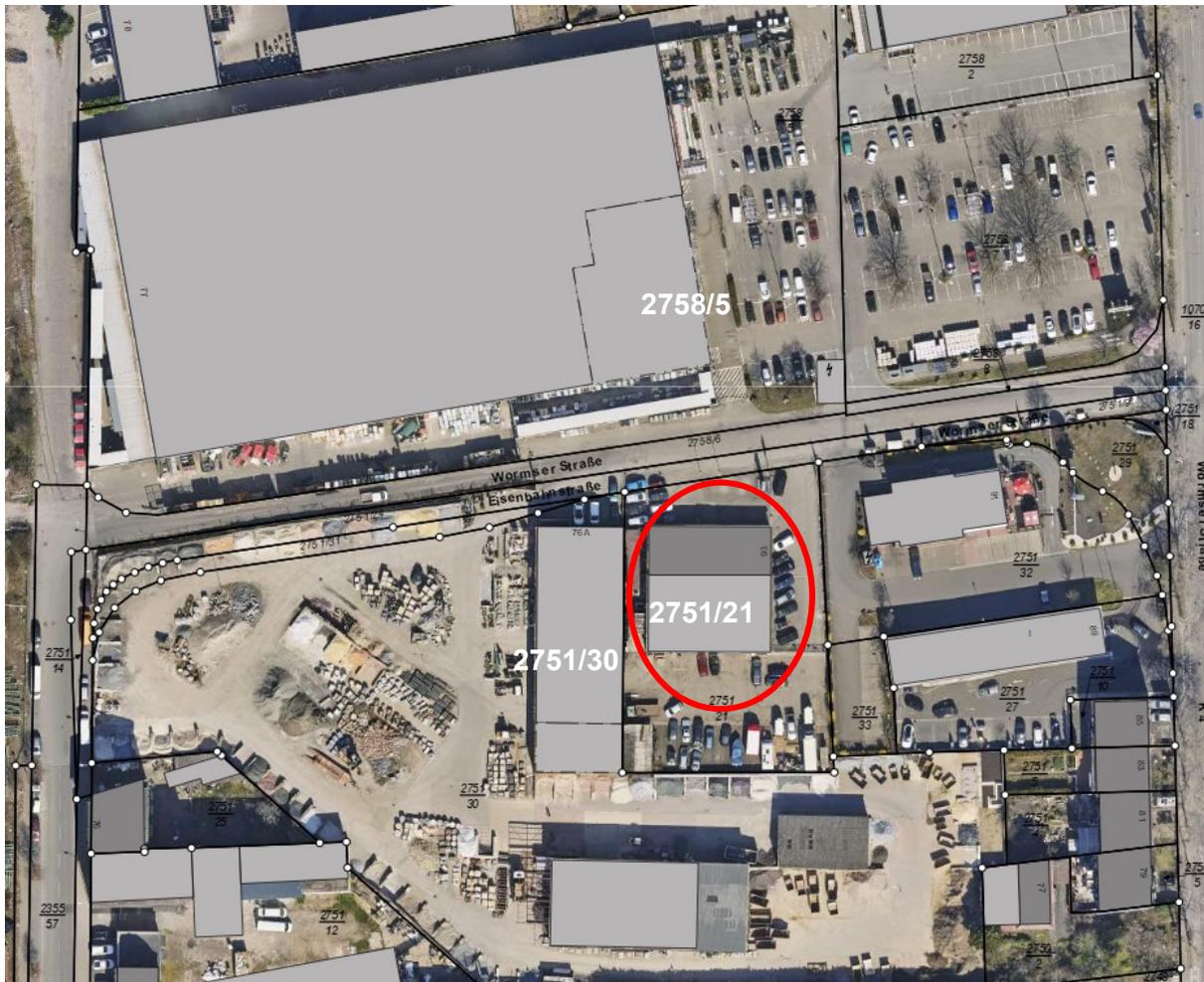
**Bereich der näheren Umgebung nach Art der baulichen Nutzung** ———

(regelmäßig größer zu fassen als beim Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Bebauungsstruktur und des Wirkungsgrades des Vorhabens und der Umgebungsbebauung)

**Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung** ———

(regelmäßig kleiner zu fassen als bei der Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der im Einzelfall vorliegenden Bebauungsstruktur und prägende Wirkung der Umgebungsbebauung)

Maß der baulichen Nutzung:



**Abb. 2: Luftbild Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung**

**○ Bereich des Vorhabens**

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Straßenbereich der Wormser Straße und Eisenbahnstraße (Abb. 2).

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 hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Bei den geplanten baulichen Änderungen ändern sich die Grundfläche, Geschossigkeit, sowie die überbaute Fläche und Bauweise nicht.

Im hinteren Gebäudeteil soll das bestehende Satteldach abgerissen werden und ein Pultdach errichtet werden. Die geplante Höhe liegt bei 4,37 m und entspricht der bestehen Dach Höhe des straßenseitigen Gebäudeteiles. Somit liegt die Höhe im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Wormser Straße 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 Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 13.11.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 08.04.2024 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten