



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum:

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung eines Anbau mit Treppenraum und Eingangsbereich für Personal bei einer bestehenden Apotheke; Rathausplatz, Flurstück 107**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 107 am Rathausplatz einen Anbau an ein bestehendes Gebäude errichten. Hierzu stellen sie den Antrag, im rückwärtigen Grundstücksbereich einen eingeschossigen Anbau als Personaleingang in die bestehende Apotheke mit Treppenzugang ins Kellergeschoss an das bestehende Gebäude in den Abmessungen 4,25 m x 4,205 m zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans „Nutzungsreglung Innenstadt“, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 3 BauGB gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung das Baugebiet, in welchem das Bauvorhaben mit der Flurstück Nr. 107 liegt, als Kerngebiet fest. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, somit widerspricht der geplante Anbau bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll danach, 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.

**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"/>		



Abb. 1:

**Luftbild 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)

**○ Bereich des Vorhabens**

**— Vorprägende Vorhaben**

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Straßenbereich des Rathausplatzes (Abb. 1).

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.

Das geplante Vorhaben liegt, wie nachstehend aufgeführt, hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, so dass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen von ca. 158 m<sup>2</sup> bis zu ca. 460,00 m<sup>2</sup> vorzufinden (Flurstücke Nr.: 110, 111, 109, 108, 105, 106 und 103).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 173,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Grundfläche Fläche liegt im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Die Geschossigkeit des bestehenden dreigeschossigen Gebäudes ändert sich durch den in erdgeschossiger Bauweise geplanten Anbau nicht. Die Geschossigkeit liegt im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die geplante Höhe des Anbaus liegt bei 3,11 m. Diese liegt deutlich unter der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes, welche bei 13,36 m liegt. Somit liegt die geplante Höhe im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Die Bauweise bleibt unverändert. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Der Anbau ist im straßenabgewandten Grundstücksbereich geplant und soll an das bestehende Gebäude errichtet werden. Die vordere Baugrenze ist somit nicht tangiert. Der bereits vorhandene Bestand ist nicht über die gesamte Fläche bis zu einer Bautiefe von ca. 23,00 m bebaut. Der geplante Anbau wird an der nordwestlich eingerückten Gebäudeecke errichtet. Die hintere Baugrenze wird somit durch das geplante Vorhaben nicht überschritten. Somit liegen die überbaubare Grundstücksflächen im Rahmen der näheren Umgebung.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt unverändert über den Rathausplatz 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 des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 14.02.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansicht