



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 03.06.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nutzungsregelung Innenstadt" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zur Nutzungsänderung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses in ein Boardinghouse; Turnhallstraße; Fl.-St.Nr.: 556

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zur Nutzungsänderung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses in der Turnhallstraße, Flurstücksnummer 556, in ein Boardinghouse, beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Bei einem Boardinghouse handelt es sich um komplett möblierte Wohnungen, welche kurzzeitig für eine bis mehrere Wochen an Personen vermietet werden, welche beispielsweise eine Übergangsmöglichkeit aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels suchen oder einen zeitlich begrenzten Auftrag, Messe, Praktikum etc. absolvieren müssen.

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"/>		

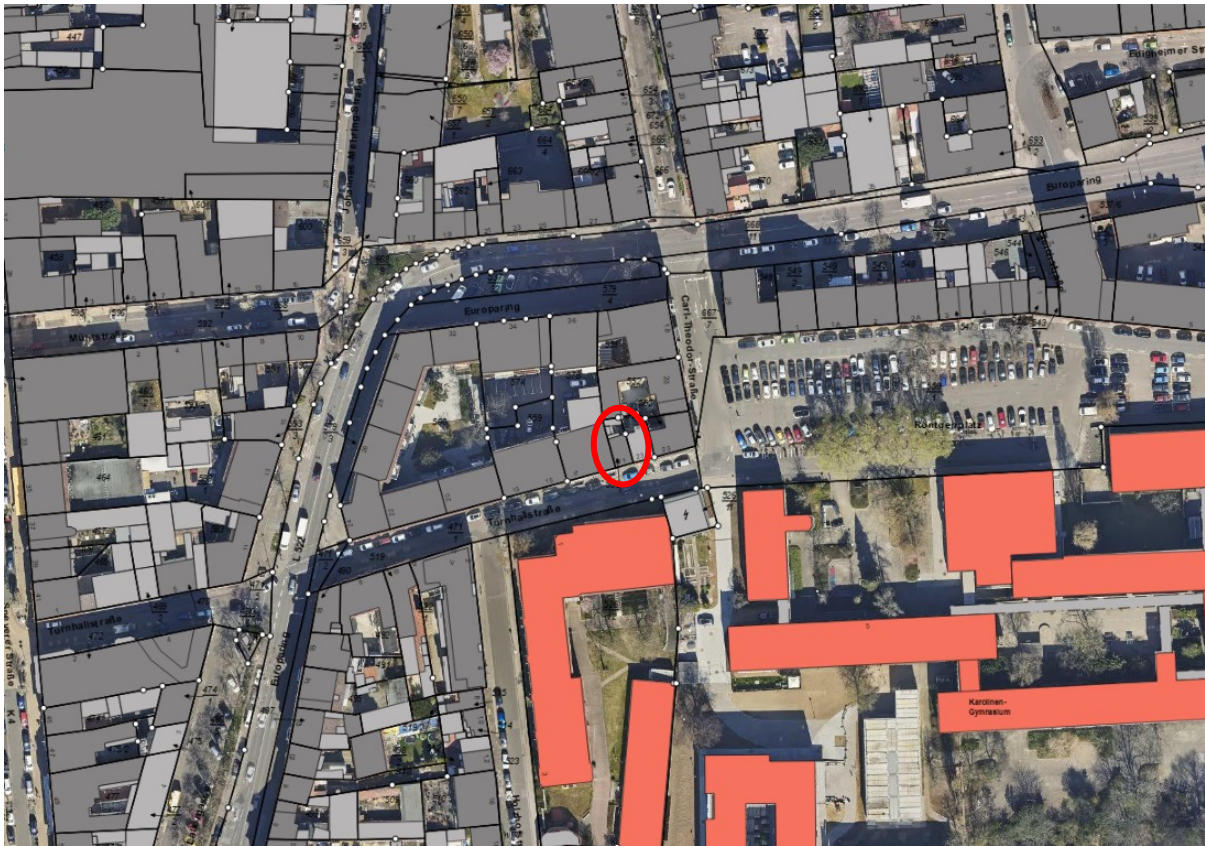


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung
Bereich des Vorhabens ○



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

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Turnhallstraße, Flurstücksnummer 556, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

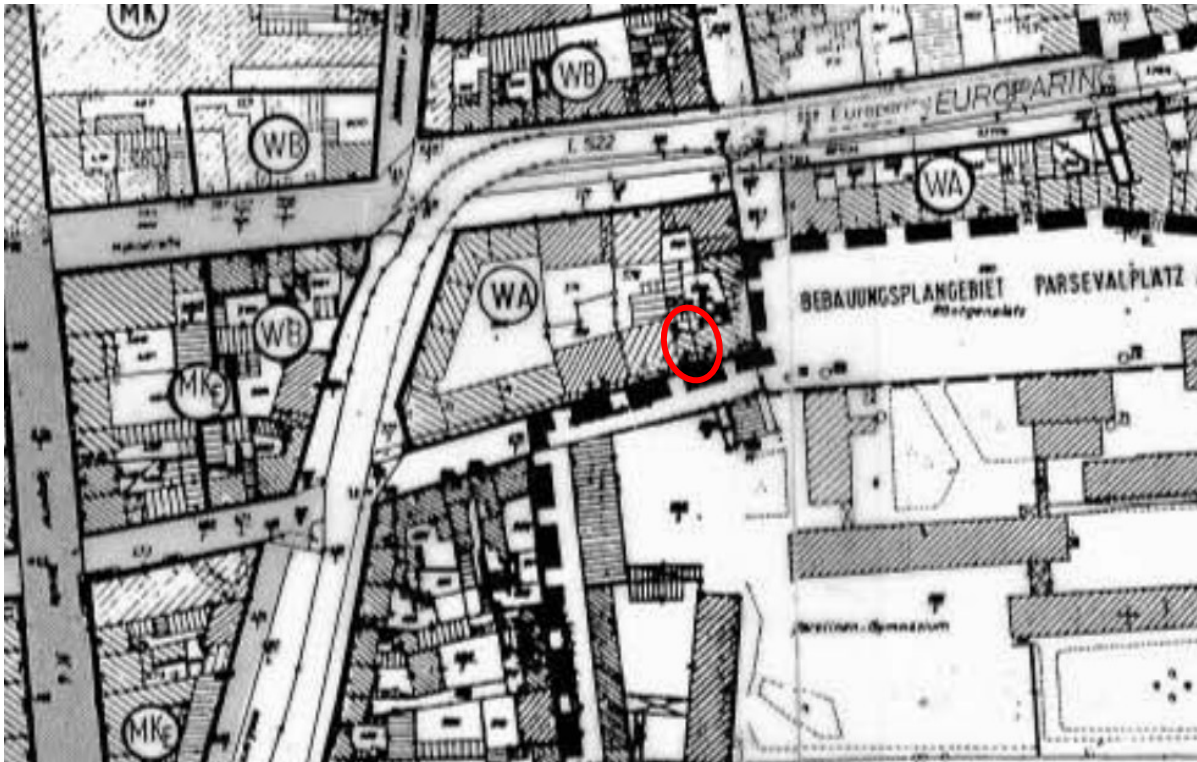


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans o.M.
Bereich des Vorhabens 

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs. 2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 genannten Tatbestände zutrifft. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Art der baulichen Nutzung befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Das vorliegende Grundstück befindet sich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Gebäude und Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen (Läden, Schank- und Speisewirtschaft-

ten sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Ein Boardinghouse ist bauplanungsrechtlich gesehen eine nicht geregelte Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb. Maßgeblich ist hierbei im Einzelfall das Nutzungskonzept. Hierbei kommt es darauf an, ob eher eine selbstständige Haushaltsführung oder hoteltypische Serviceleistungen überwiegen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 17.01.2017 – 8 S 1641/16).

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. In den angrenzenden Besonderen Wohngebieten wäre die Nutzung allgemein zulässig. Bisher haben in dem betroffenen allgemeinen Wohngebiet die „Wohnnutzungen“ das klare Übergewicht gegenüber den weiteren Nutzungen. Da es sich bei der beantragten Nutzungsänderung auch in Teilen um eine Wohnnutzung handelt, kann dieser zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung werden daher durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Somit stehen der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlichen Belange entgegen.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 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 21.12.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 06.05.2024 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:
- Lageplan
- Ansicht
- Schnitt