



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 29.08.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Nutzungsänderung als Räumlichkeiten für GLEIS4 und Music Academy;
Eisenbahnstraße, Flurstück-Nr.: 2763/1**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2793/1 in der Eisenbahnstraße eine bestehende Halle mit Büro- und Wohnräumen, welche einem Handwerksbetrieb diene, umnutzen.

Der westliche Teil soll hierbei als Veranstaltungsräumlichkeiten des GLEIS4 umgenutzt werden, der östliche Teil als Räumlichkeiten der Music Academy.

Die geplanten Veranstaltungen sollen im Inneren des Gebäudes in der Halle stattfinden. Hierzu stellen sie den Antrag, die Dachkonstruktion der Halle anzuheben, den Notausgang der Halle zu erweitern sowie eine Erweiterung der Kühlzelle vorzunehmen.

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"/>				

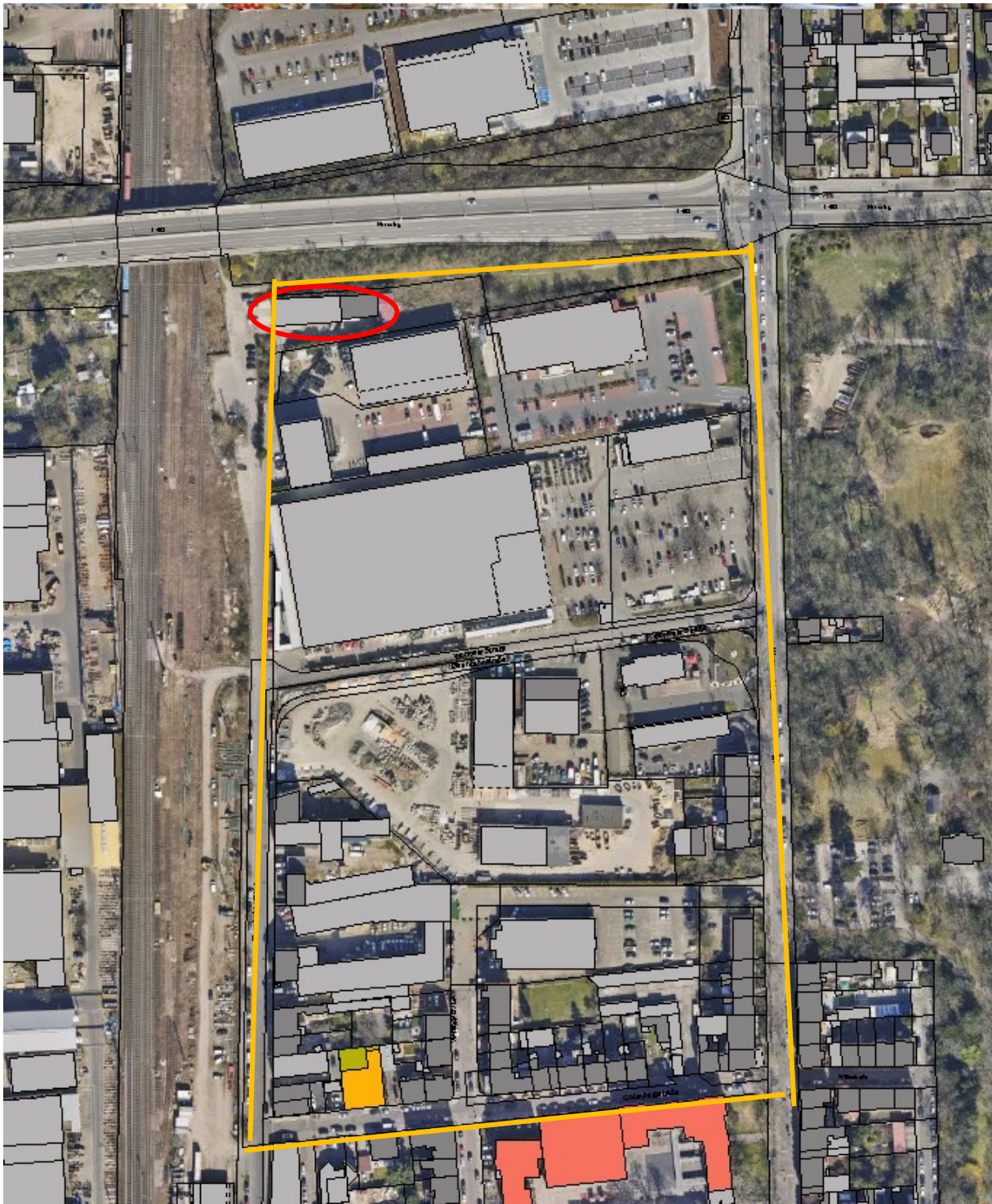


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

— Bereich der näheren Umgebung

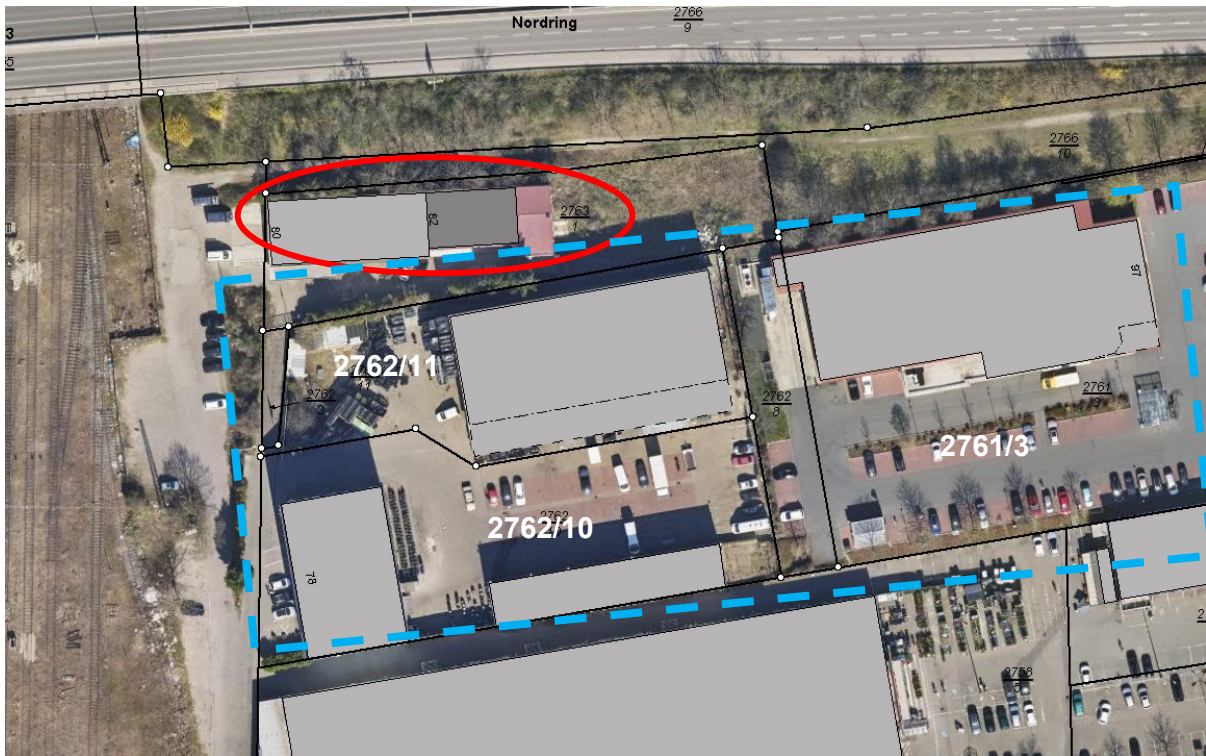


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung

○ Bereich des Vorhabens



Vorprägende Vorhaben bzgl. der Höhe

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.

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. Die vorliegende Bebauung entspricht nicht einem der in der BauNVO genannten Gebiete.

Dies bedeutet, dass 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 derart unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können.

In der vorprägenden näheren Umgebung sind vorwiegend störende und nicht störende Gewerbebetriebe, ein Baumarkt, Anlagen für soziale Zwecke, Läden, ein Einzelhandelsgeschäft, ein Schnellimbiss, Läden, eine Autowaschanlage sowie vereinzelte Wohngebäude vorhanden.

Durch die beantragte Nutzungsänderung als Veranstaltungsräumlichkeit sowie für Unterrichtsräume für eine Musikschule, im Inneren des Gebäudes, ist nicht von einer erheblichen Störung auszugehen.

Darüber hinaus ist das Vorhabengrundstück von der weiteren Umgebung durch eine mehrspurige Bundesstraße sowie Bahntrassen getrennt und liegt zudem abgegrenzt der vorprägenden näheren Umgebung, sodass mit einer Beeinträchtigung von entfernten Wohngebieten nicht zu rechnen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig.

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.

Die bestehende Grundfläche wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

Auch die vorzufindende Geschossigkeit wird durch die Anhebung des Daches um 1,50 m nicht verändert.

Hinsichtlich der geplanten Höhen fügt sich das Vorhaben ebenfalls in die nähere Umgebung ein. Die geplante Firsthöhe von 5,88 m liegt im Rahmen der näheren Umgebung, in welcher Firsthöhen bis zu 17,30 m vorzufinden sind (Flurstücke Nr. 2762/11, 2762/10 und 2761/3).

Sowohl die Bauweise als auch die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Die gesicherte Erschließung ist im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Sobald eine gesicherte Erschließung vorliegt, ist das Vorhaben genehmigungsfähig. 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 28.02.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte