



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 30.09.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle; Eisenbahnstraße; Flurstücksnr.: 2763/1

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer Lagerhalle mit den Abmessungen 10,20 m x 25,75 m auf dem Flurstück 2763/1 in Frankenthal (Pfalz).

Die geplante Lagerhalle dient ausschließlich der Lagerung und Zwischenlagerung von Wärmepumpen, Klimageräten sowie den hierfür erforderlichen Rohrleitungen und Befestigungsmitteln.

Eine Weiterverarbeitung/ Vormontage findet in der Halle nicht statt.

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"/> | | |

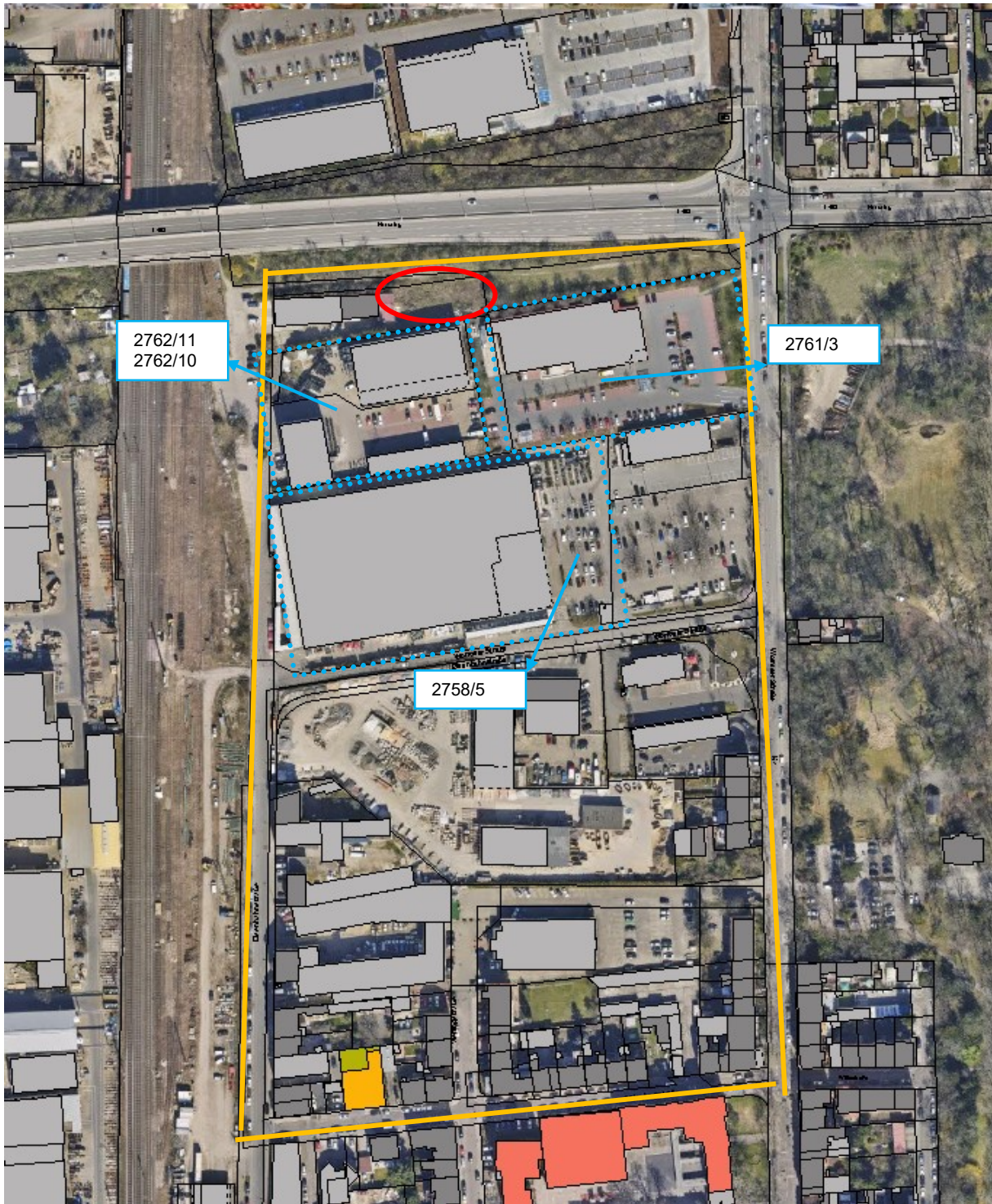


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———
Bereich des Vorhabens ○
Bezugsgrundstücke.....

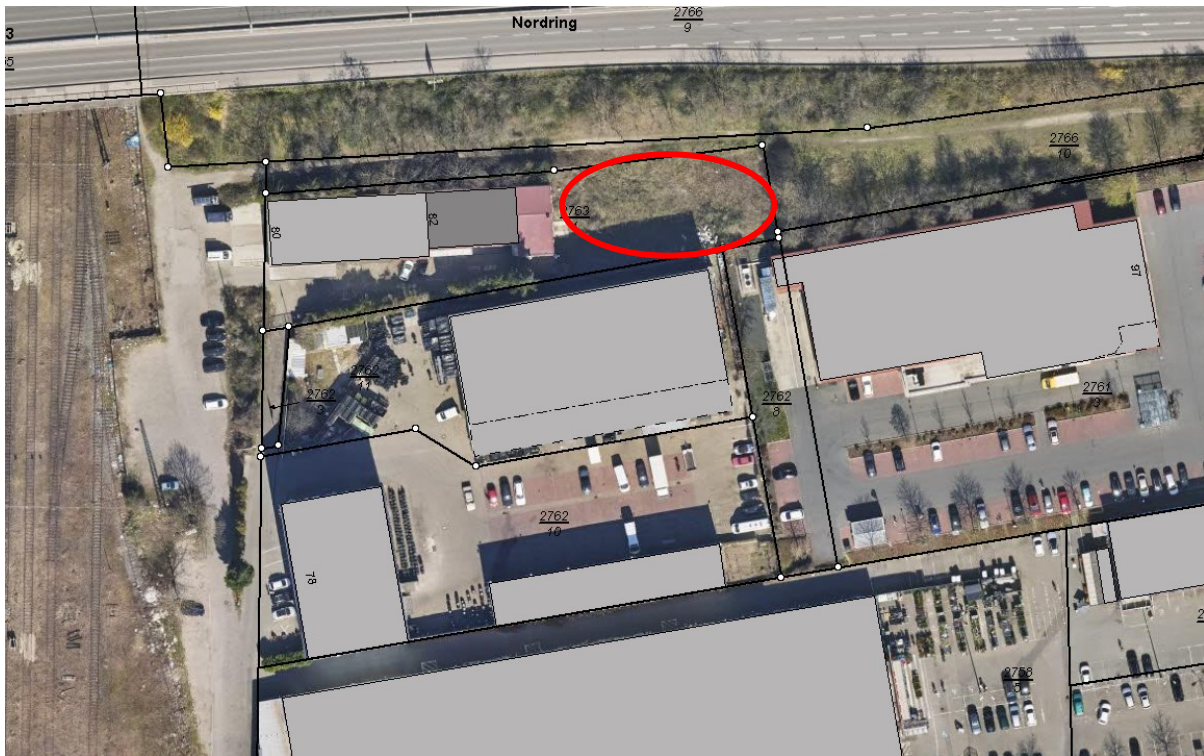


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens 

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.

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 keinem 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 Halle als Materiallager ist nicht von einer erheblichen Störung auszugehen.

Daher fügt sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung 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 muss gesichert sein.

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 gemäß § 34 BauGB hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 7621,90 m² vor (bspw. Flurstück 2758/5).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt 262,65 m² aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Die geplante eingeschossige Halle ist mit einer Firsthöhe des Pultdaches von 7,04 m geplant. In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung befinden sich Firsthöhen bis zu 17,30 m vor (bspw. Flurstück 2762/10). Folglich fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Höhen und der Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein.

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise handelt, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

In der maßgeblich prägenden Umgebung ist eine faktische hintere Baugrenze von ca. 123,30 m gegeben (bspw. Flurstück 2758/5). Das Vorhaben befindet sich folglich mit einer geplanten Bautiefe von ca. 99,79 m im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante Vorhaben liegt somit hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Anlage, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

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 27.08.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Notwendige fehlende Unterlagen werden zeitnah nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt