



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 30.09.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Nutzungsänderung als Einzelzimmer und Kleinapartments für Monteure; Eisenbahnstraße; Flurstücksnr.: 2762/10

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beabsichtigt die Umnutzung der ehemaligen Lager- und Ausstellungsflächen auf dem Flurstück 2762/10 in Frankenthal (Pfalz) zu vermietbaren Einzel- und Kleinwohnungen für Monteure.

Ziel ist es, temporäre, möblierte Unterbringungsmöglichkeiten für Handwerker und Montagetrupps zu ermöglichen.

Geplant sind 29 Kleinapartments mit Kochnische, Dusche und WC, 2 Einzelzimmer mit Dusche und WC, 31 Einzelzimmer mit Gemeinschaftssanitärräumen sowie weitere Gemeinschaftsräume wie Aufenthalts- und Frühstücksraum oder Waschküche.

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"/>		

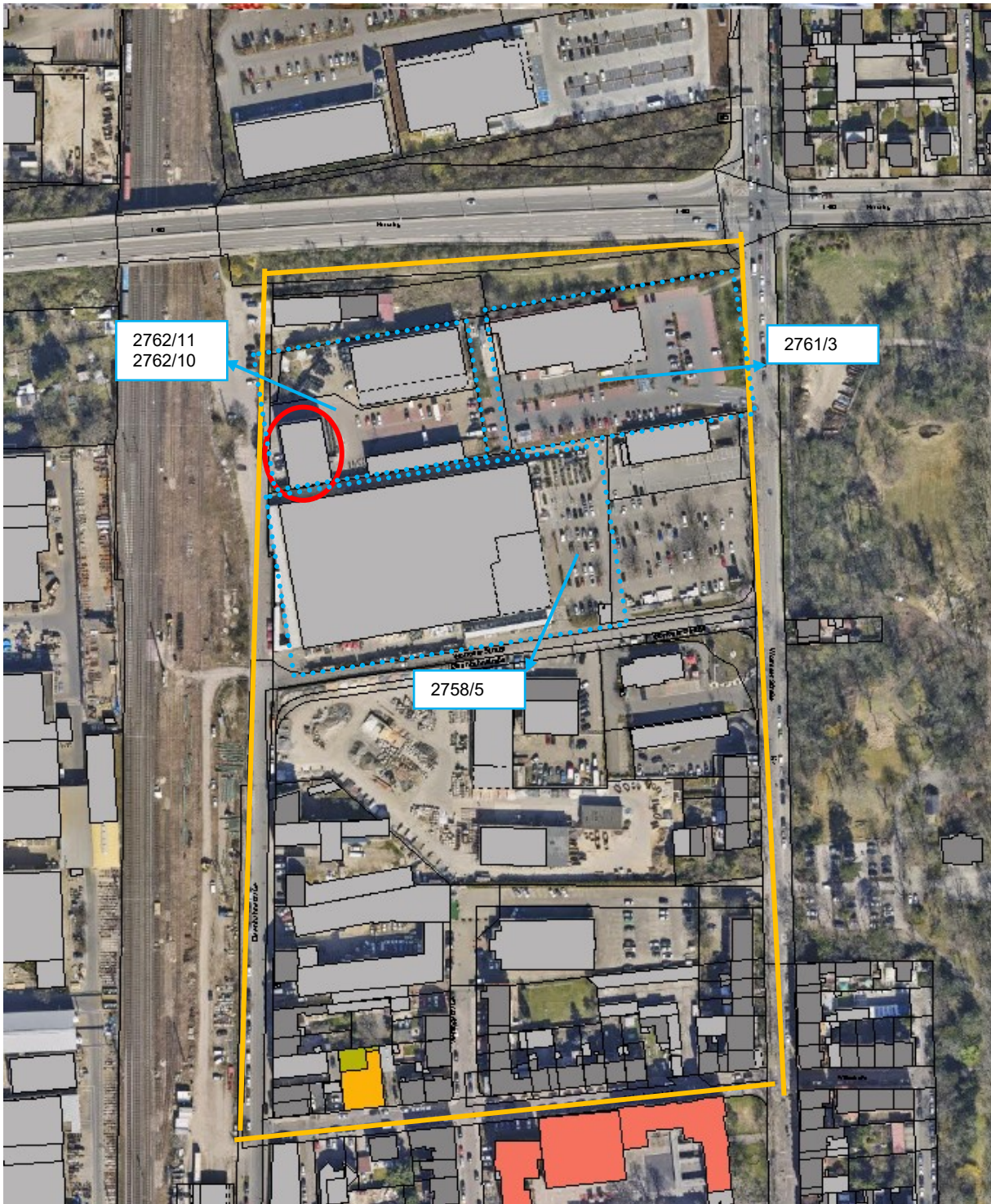


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———
Bereich des Vorhabens ○
Bezugsgrundstücke.....

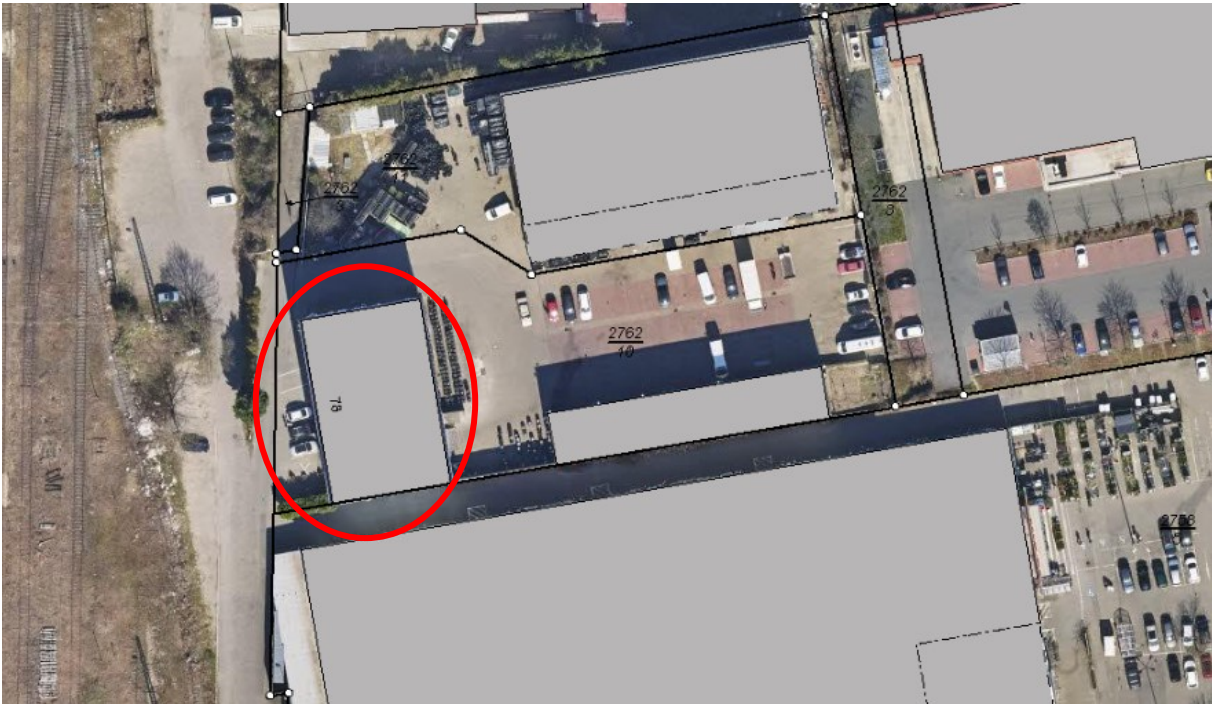


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens 

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.

Da in dem geplanten gewerblichen Beherbergungsbetrieb Handwerker und Montagetrupps untergebracht werden sollen und keine längerfristige Vermietung stattfindet, ist das Vorhaben hinsichtlich seiner 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.

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.

Die bestehende Grundfläche von ca. 573 m² wird durch ein nördlich geplantes Fluchttreppenhaus nicht wesentlich verändert und befindet sich weiterhin im Rahmen der näheren Umgebung, in welcher Grundflächen bis zu 7621,90 m² vorzufinden sind (bspw. Flurstück 2758/5).

Durch das geplante Vorhaben werden weder die bestehende Geschossigkeit, noch die Höhen tangiert.

Auch die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung, welche sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen bestimmen, werden durch das Vorgaben nicht verändert.

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 13.12.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die zuletzt nachgereichten notwendigen Unterlagen gingen am 27.08.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt