



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 21.11.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Legalisierung einer bereits errichteten Lagerhalle sowie von Schwerlastregalen an der Grundstücksgrenze; Hammstraße; Flurstücksnr.: 2271/24

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller beantragt die Legalisierung der bereits errichteten Lagerhalle, welche eine Fläche von 24,63 m x 12,04 m aufweist, sowie der an die nördliche Grundstücksgrenze angrenzenden Schwerlastregale, welche eine Länge von 30 Metern aufweisen.

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"/>		

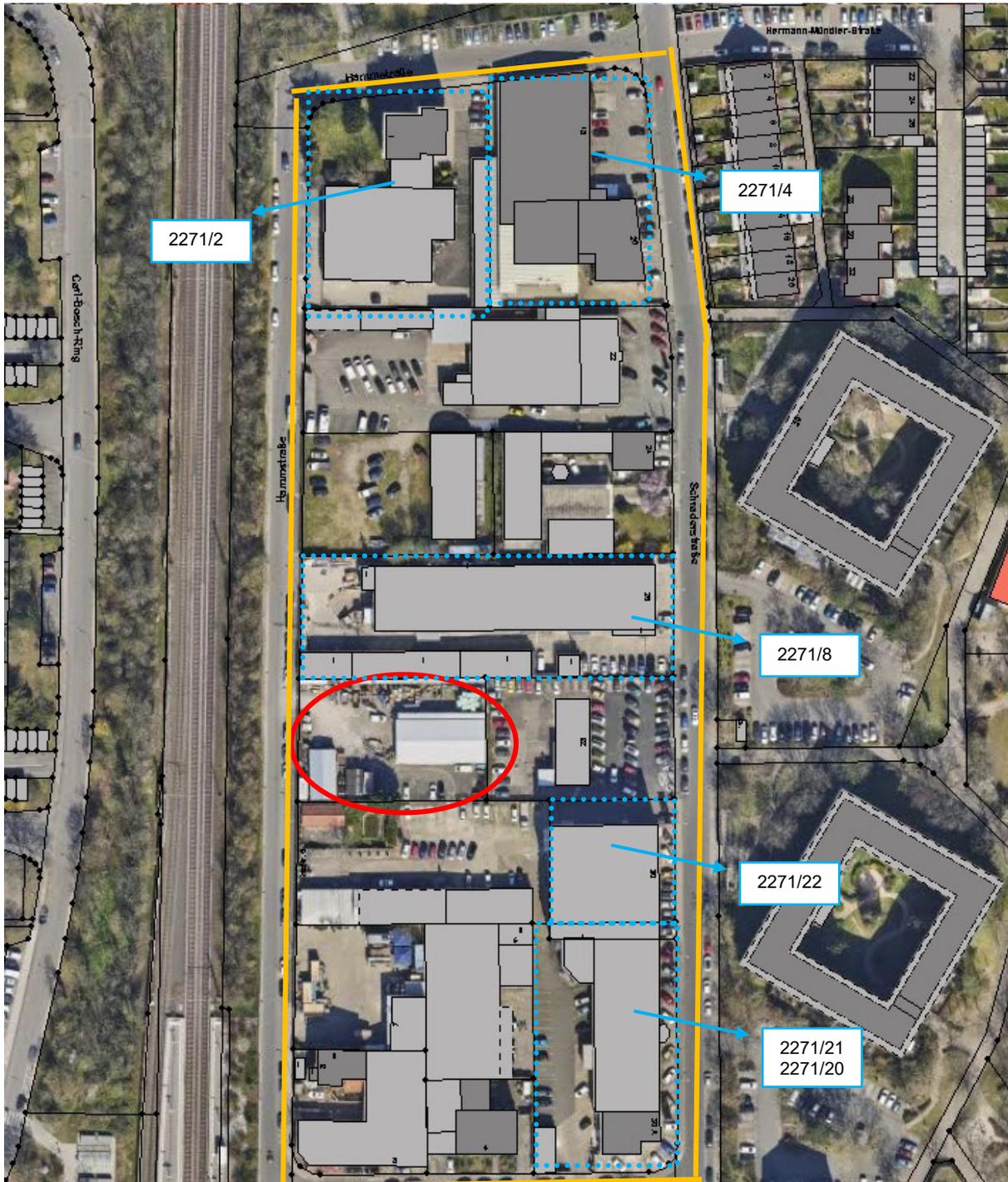


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung der baulichen Nutzung ———
Bereich des Vorhabens ○
Bezugsgrundstücke.....



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.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die in Abb. 1 dargestellte Bebauung der Hammstraße, Schraderstraße und Gegelstraße.

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, mehrere Autohändler, ein Treppenbauunternehmen, eine Physiotherapiepraxis, Läden, 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. 1473,80 m² vor (bspw. Flurstück 2271/8, 2271/21, 2271/20, 2271/4).

Die Lagerhalle liegt somit mit einer Grundfläche von ca. 345,80 m² im Rahmen der näheren Umgebung.

Die eingeschossige Lagerhalle weist eine Firsthöhe von 4,00 m und eine Traufhöhe von 3,35 m auf. Die grenzständigen Schwerlastregale weisen eine Höhe von 3,00 m auf.

In der maßgeblich prägenden näheren Umgebung befinden sich Firsthöhen bis zu 15,90 m (bspw. Flurstück 2271/2, 2271/4, 2271/22).

Somit fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Höhen 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 diesbezüglich in die nähere Umgebung 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. 84 m gegeben (bspw. Flurstück 2271/8). Das Vorhaben befindet sich folglich mit einer Bautiefe von ca. 52 m im Rahmen der näheren Umgebung.

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

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Hammstraße 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 oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 02.02.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die fehlenden notwendigen Unterlagengängen wurden am 25.10.2024 nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt