



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 21.11.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Massagestudio;
Wormser Straße; Flurstücksnr.: 1179**

Die Verwaltung berichtet:

Die Bauherrin beantragt die Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte im vorderen Bereich des Erdgeschosses der Wormser Straße, Flurstücksnummer 1179, als Massagestudio.

Außer der Errichtung von zwei Wänden im Innenbereich finden keine baulichen Veränderungen statt.

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.
Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———
Bereich des Vorhabens ○

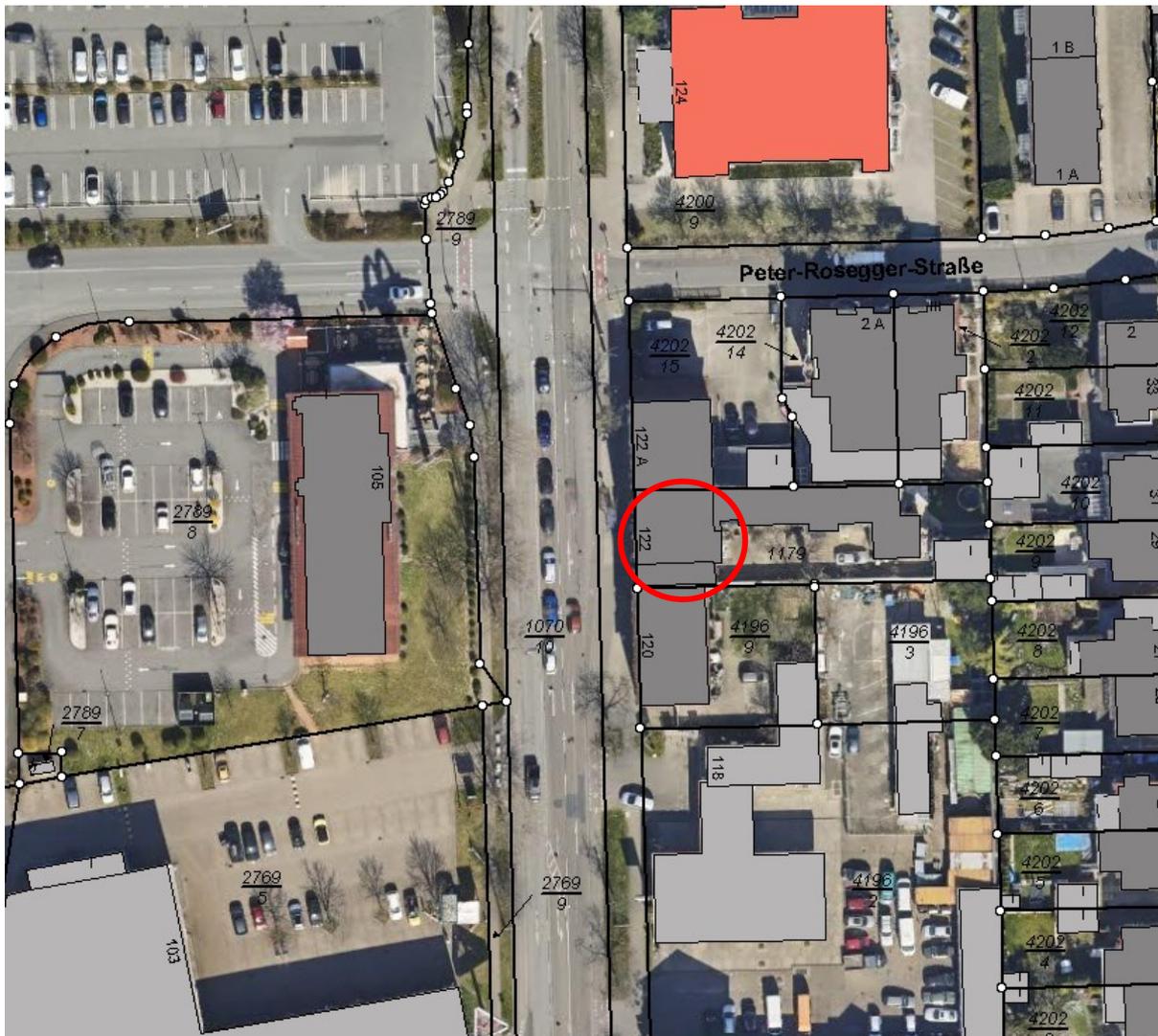


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens

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 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung umfasst den in Abb. 1 dargestellten Bereich.

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, Autowerkstätten, ein Taxiunternehmen, Läden, Imbisse, Lebensmittelgeschäfte sowie Wohngebäude vorhanden.

Durch die beantragte Massagepraxis ist als nicht störendes Gewerbe nicht von einer erheblichen Störung auszugehen.

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

Sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Die Erschließung des Grundstückes ist weiterhin über die Wormser Straße 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 03.09.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die fehlenden notwendigen Unterlagen wurden am 08.10.2024 nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt