



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 05.03.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zur Nutzungsänderung von Lagerräumen in Betriebsräume;
Römerstraße, Eppstein, Flurstück-Nr.: 2486**

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2486 in der Römerstraße in Eppstein Lagerräume in einem gewerblichen Gebäude in Betriebsräume des dort bereits ansässigen Betriebes umzuwandeln. Zu diesem Zweck wird beantragt, einen Teil des rückwärtigen Gebäudes im Erdgeschoss umzunutzen. Dabei werden geringfügige Änderungen im Inneren des Gebäudes vorgenommen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB.

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. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein faktisches Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2). Die nähere Umgebung weist hier vorwiegend Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebe sowie diverse nicht störende Gewerbebetriebe auf. Somit fügt sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB 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.

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"/>				

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den in Abb. Nr. 1 markierten Straßenbereich beidseitig der Bebauung der Dürkheimer Straße und die Bebauung der Römerstraße. (siehe Abb. 1 und Abb. 2)

Durch die geplante Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Lagerräume zu Betriebsräumen werden keinerlei der weiteren Prüfkriterien des §34 BauGB (Maß der baulichen Anlage, Bauweise und überbauten Grundstücksfläche) tangiert, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt. Die durch die Nutzungsänderung zusätzlich anfallenden notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Römerstraße 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 Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten