Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz)

XVIII. Wahlperiode 2024 – 2029

Drucksache Nr.

XVIII/0744

Aktenzeichen: 614/br Datum: Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung zu Praxisräumen; Schraderstraße; Flurstücksnr.: 2271/4

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in der Schraderstraße, Flurstücksnummer 2271/4, als Praxisräume sowie die Errichtung einer externen Treppe zur Verbindung der Praxisräume mit dem Erdgeschoss.

(Siehe Anlage Abb. Nr. 1 bis 4)

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 den in Abb. 1 dargestellten Straßenzug der Schraderstraße.

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. Das Gebiet stellt in der Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Somit fügt sich die geplante Praxis gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Durch die unwesentliche Veränderung der geplanten Außentreppe werden weder das Maß der baulichen Nutzung, noch die Bauweise oder die überbaubaren Flächen tangiert.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich: ☐	Einstimmig: ☐	Ja-Stimmen: ☐
				Mit	Nein-Stimmen: ☐
			Nichtöffentlich: ☐	Stimmenmehrheit: ☐	Enthaltungen: ☐

Laut Beschluss-vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:	Unterschrift:
☐	☐ siehe Rückseite:	☐	☐	

Das geplante Vorhaben fügt sich folglich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist somit zulässig.

Die Erschließung des Grundstückes ist weiterhin über die Schraderstraße 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 15.01.2025 ein. Die notwendigen fehlenden Unterlagen wurden am 09.05.2025 nachgereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Abb. Nr. 1 & 2
- Lageplan mit Darstellung Bebauung
- Ansichten
- Schnitte