



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 09.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zur Errichtung einer Interimskantine befristet auf ca. 1,5 Jahre,
Johann-Klein-Straße, Flurstücke Nr. 2601/15, 2626/26**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 2601/15 an der Johann-Klein-Straße auf dem Werksgelände der dort ansässigen Firma eine Werkskantine zu errichten. Die Befristung der Kantine beträgt ca. 1,5 Jahre. Die geplante Werkskantine ist als Interimslösung vorgesehen und soll während der geplanten Umbaumaßnahmen der Bestandskantine als Ersatz dienen. Für den Umbau der Bestandskantine wurde ein separater Antrag gestellt.

Zu diesem Zweck ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes im östlichen Grundstücksbereich geplant. Dieses ist mit einem überdachten Verbindungsgang mit dem Hauptgebäude verbunden und schließt an einen bestehenden Pavillon an. Die Abmessung der geplanten Interimskantine soll ca. 15,50 m x 22,43 m betragen.

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

Das Vorhaben befindet sich inmitten einer ausgedehnten Gewerbe- und Industriebetriebsfläche (siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2). Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Werkskantine, welche den Mitarbeitern des eigenen Betriebes dient. Somit fügt sich das Vorhaben nach seiner 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:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
☐	☐ siehe Rückseite:		☐		☐			

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere die in der Abb. 2 dargestellten Grundstücksbereich auf dem Werksgelände.

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 hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 541,30 m² aufweisen.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich Grundflächen von über 541,30 m² bis zu ca. 20.026,00 m² (siehe markierte Gebäude in Anlage Abb. 2).

Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Das geplante eingeschossige Gebäude fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit einem Geschoss sowie Gebäude mit bis zu 6 Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 2795/50, 2793/1, 2791/1, 2788 und 2979, 2792).

Die nähere Umgebung weist keine einheitliche Traufhöhe auf, daher ist vorrangig die Firsthöhe von Relevanz.

Die geplante Firsthöhe liegt bei 5,94 m. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Firsthöhen von über 5,94 m bis zu ca. 26,80 m liegt (siehe markierte Gebäude in Anlage Abb. 2).

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bezug auf Baugrenzen die in der näheren Umgebung vorhandenen Baugrenzen zu ermitteln. Sie setzen, wenn sie tatsächlich vorhanden sind, den Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB und dürfen daher grundsätzlich nicht überschritten werden. Dies gilt gleichermaßen für ein Vor- oder Zurücktreten von Baukörpern. Da die „faktischen Baugrenzen“ nicht einheitlich sein können, kann sich dies auf den für das Einfügen im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB maßgeblichen Rahmen als „Spielraum“ auswirken (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger, BAUGB Kommentar, § 34 Rn. 47). Die Ermittlung der faktischen Baugrenzen ist nicht an die Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks gebunden (BVerwG Beschl. v. 28.09.1988 – 4 B 175.88).

Die Annahme faktischer Baugrenzen kann möglicherweise fraglich sein, wenn eine hierauf bezogene bestimmte städtebauliche Situation nicht deutlich oder gar verfestigt ist, was bei einer sehr unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht gegeben sein kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 31.03.2013 – OVG 10 B 203; VGH München Beschl. v. 03.03.2016 – 15 ZB 14.1542). Für die Feststellung einer faktischen Baugrenze müssen hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.03.2013 - OVG 10 B 4.12).

Abgesehen von den Gebäuden, die sich entlang der Hauptstraßen um das Werksgelände befinden, lassen sich keine eindeutigen Bautiefen definieren. Das Vorhaben ist inmitten des Werksgeländes hinter dem straßenseitigen Bestandskantinegebäude geplant. Es fügt sich insgesamt in die Bebauungsstruktur des Geländes ein. Die geplanten Bautiefen können jedoch nach den Einfügungsgeboten nach § 34 Abs. 1 nicht bewertet werden.

Das geplante Gebäude fügt sich hinsichtlich der Bauweise in die nähere Umgebung ein.

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

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan, Ansichten und Schnitte