



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 28.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses; An der Kappesgewann; Flst.nr. 465/3

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragstellerin möchte auf dem Flurstück 465/3 in Frankenthal (Pfalz) ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Gewerbe- und 12 Wohneinheiten errichten.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wird die konkrete Frage gestellt, ob sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

(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 die in Abb. 1 dargestellte Bebauung An der Kappesgewann, Am Lausböhl, an der Mühlbergstraße sowie der Dietrich-Bonhoeffer-Straße.

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 in der vorprägenden näheren Umgebung befindlichen Gebäudearten lassen sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 ff. BauNVO zuordnen, sondern sie sind verschiedenen Baugebieten zuzuordnen. Dies bedeutet, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegt, und somit 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 so unterschiedliche Nutzungsarten

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kennzahnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:	Unterschrift:				
☐	☐ siehe Rückseite:	☐	☐	☐				

vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können.

Ein Wohn- und Geschäftshaus ist grundsätzlich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in der vorliegenden Gemengelage zulässig.

Ob jedoch die geplante Wohnnutzung aus lärmtechnischen Aspekten an der geplanten Lage zulässig wäre, kann erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Lärmgutachten unter Angabe von gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.

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.

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von ca. 581 m² aufweisen.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 910,00 m² vorzufinden (Flurstücke Nr.: 464/9, 461/1, 461/2).

Die Grundfläche liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss (Staffelgeschoss) fügt sich auch hinsichtlich seiner Geschossigkeit und seiner Höhen in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen sowie einem Dachgeschoss wieder.

Die geplante Firsthöhe liegt bei 9,60 m. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis zu 10,50 m vorzufinden (Flurstücksnrn.: 464/9, 461/1, 465/1, 460/22).

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise handelt, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

In der näheren Umgebung befinden sich Wohngebäude mit einer hinteren Bautiefe, gemessen von der Grundstücksmitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung, von bis zu ca. 30 m wieder (Flurstücke Nr.: 465/2, 464/9).

Das Wohn- und Geschäftshaus soll ebenfalls eine hintere Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 30 m aufweisen. Somit ist der Neubau hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigungsfähig.

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

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Straße An der Kappesgewann gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die im Antrag gestellte Frage nach der Zulässigkeit des Einfügens der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB ist positiv zu beantworten.

Die Verwaltung erachtet daher das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Fragen nach dem Einfügungsgebot in die nähere Umgebung aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der weitreichenderen Prüfung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften das Bauvorhaben trotz des positiven Bauvorbescheides als unzulässig erweist und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Die Bauvoranfrage ging am 21.11.2024 ein. Die nachgereichte Umplanung ging am 04.06.2025 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

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