



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 11.09.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes; Westring, Flurstück-Nr.: 3504**

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller beabsichtigen, ein Bürogebäude auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 3504 zu errichten.

Hierzu wird ein Bauantrag gestellt für einen Rückbau einer bestehenden Halle und den Neubau eines eingeschossigen Bürogebäudes mit einer Grundfläche von ca. 27,08 m x 11,72 m inmitten des Werksgeländes eines ortsansässigen Gewerbebetriebs.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der auf Grundlage von § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre.

Das Vorhaben befindet sich inmitten einer ausgedehnten Gewerbe- und Industriebetriebsfläche (siehe Anlage Abb. Nr. 1 und 2). Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines Bürogebäudes, das dem Betrieb dienen soll.

Das Vorhaben fügt sich somit 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.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst das in der Anlage dargestellte Werksgelände (siehe Anlage, Abbildung Nr. 2).

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.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
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"/>		<input type="checkbox"/>	

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt, wie nachstehend aufgeführt, hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe und der Geschossigkeit im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt und somit genehmigungsfähig ist.

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von jeweils ca. 314,40 m<sup>2</sup> aufweisen.

In der näheren Umgebung befinden sich Grundflächen von 314,40 m<sup>2</sup> bis 4.1530 m<sup>2</sup> (siehe markierte, vorprägende Gebäude in der Anlage, Abbildung Nr. 2).

Die geplante Grundfläche liegt somit im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Das geplante eingeschossige Gebäude fügt sich in die nähere Umgebung ein. Wie in der Anlage ersichtlich, sind auch eingeschossige Gebäude vorhanden (siehe markierte, vorprägende Vorhaben in Abbildung Nr. 2).

Die umliegenden Gebäude der näheren Umgebung weisen keine einheitliche Traufhöhe auf, daher ist die Firsthöhe von Relevanz.

Die geplante Firsthöhe von 3,78 m bewegt sich im vorgegebenen Rahmen. Dieser erstreckt sich von einer Firsthöhe von bis zu 22,90 m (siehe markierte, vorprägende Vorhaben in der Anlage, Abbildung Nr. 2).

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine offene und die geschlossene Bauweise. Es ist eine offene Bauweise geplant. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung sind durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen definiert.

Das geplante Gebäude wird inmitten der bestehenden Bebauung integriert. Seine Anordnung bzw. seine Konstruktion erfolgt innerhalb der Flucht der angrenzenden Gebäude. Dadurch fügt es sich in das Gesamtgefüge der Bebauung auf dem Werksgelände ein.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Westring 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
- Schnitte und Ansichten