

**Niederschrift über die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses  
vom 25.01.2024**

**Anwesend:**

**(stimmberechtigte)**

Meyer, Nicolas, Dr.	Oberbürgermeister
Haselmaier, Heike	CDU
Krantz, Stefan	CDU
Schuff, Martin	CDU
Süling, Carsten, Dr.	CDU

**Anwesend bis TOP 8  
(19:03 Uhr)**

Valentin, Simon	FWG
Winkes, Daniel	CDU

**Vertreter für Frau Bindert;  
Anwesend bis TOP 3**

Hoppenrath, Anneliese	SPD
Koch, Gunther	SPD
Sielaff, Kirsten	SPD

**Anwesend bis 18:50  
Uhr**

Hatzfeld-Baumann, Ute	Die Grünen/Offene Liste
-----------------------	-------------------------

**Vertretung für Herrn  
Dr. Gerhard Bruder**

Pustlauck, Immanuel	Die Grünen/Offene Liste
Leckel, Ulf, Dipl. Ing.	AfD

**Vertretung für Herrn  
Igor Högele; Anwesend bis 18:30 Uhr**

Gürtler, Arno	FDP
Schwarzendahl, David	Die Linke

**Anwesend bis TOP 3**

**(nicht stimmberechtigte)**

Hauck, Christian	Verwaltung
Kaiser, Thorsten	Verwaltung
Kattler, Matthias, Dr.	Verwaltung
Knöppel, Bernd	Bürgermeister
Kußmann, Rainer	Verwaltung
Leidig, Bernd	Beigeordneter
Müller, Steven	Verwaltung
Reinhardt, Michael	Verwaltung
Seifert, Thorsten Oliver	Verwaltung
Strotmann, Daniel	Verwaltung

**Es fehlen entschuldigt:**

**(stimmberechtigte)**

Bindert, Gabriele	CDU
Bruder, Gerhard, Dr.	Die Grünen/Offene Liste
Högele, Igor	AfD

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr      Ende der Sitzung: 19:13 Uhr

Die Mitglieder des Planungs- und Umweltausschusses waren durch Einladung vom 18.01.2024 auf Donnerstag, den 25.01.2024 unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen worden.

Zugleich mit der Einladung wurde die Sitzung unter Angabe der Tagesordnung ortsüblich bekanntgegeben.

Die Tagesordnungspunkte 1 bis 11 wurden in öffentlicher Sitzung im Sitzungssaal im JM-Center, behandelt.

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

---

Oberbürgermeister Dr. Meyer  
(Vorsitzender)

---

Christian Hauck  
(Schriftführer)

## Tagesordnung

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer bittet, eine Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion aufgrund der Eilbedürftigkeit mit auf die Tagesordnung zu nehmen. Die Anfrage könnte als TOP 11 behandelt werden.

Der Ausschuss ist hiermit einverstanden.

### I. Öffentliche Sitzung

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

1. mündlicher Bericht des Oberbürgermeisters
2. Eigenwirtschaftlicher Glasfaserausbau in Frankenthal  
Vorlage: XVII/3822

Vorlagen der Verwaltung

3. Städtebauförderung "Lebendige Zentren" / Sanierungsgebiet "Innenstadt",  
hier: Modernisierungsrichtlinie  
Vorlage: XVII/3797

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

4. Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 WE;  
Virchowstraße, Fl.-St.-Nr. 1348/11, 1348/12, 1348/14  
Vorlage: XVII/3709
5. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord" zur Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes;  
Benderstraße; Fl.-St.-Nr.: 1498/6  
Vorlage: XVII/3806
6. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Neubau von zwei Containeranlagen (Container 11 + 12) zur Flüchtlingsunterbringung;  
Meergartenweg, Fl.-St.-Nr. 1509/5  
Vorlage: XVII/3807
7. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung von 4 Containeranlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen;  
Meergartenweg, Fl.-St.-Nr. 1509/5  
Vorlage: XVII/3808
8. Errichtung von Containeranlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen;  
Meergartenweg, Fl.-St.-Nr. 1509/5  
Vorlage: XVII/3809
9. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden Werkstattgebäude zur Verwaltungseinheit;  
Schießgartenweg; Flurstücksnr.: 1427/39  
Vorlage: XVII/3811

10. Bauantrag zur Errichtung von 8 Großgaragen;  
Eisenbahnstraße; Flurstücksnr.: 2751/12  
Vorlage: XVII/3821

Anfrage der Fraktionen

11. Bauvorhaben Kalmitstraße, Flurstück-Nr. 550/33; Bezug: Anfrage am 22.09.2022  
zur DRS XVII/1646  
Vorlage: XVII/3835



**XVII. Wahlperiode 2019 – 2024**

Aktenzeichen:

Datum:

Hinweis:

**mündlicher Bericht des Oberbürgermeisters**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>1</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> A; 61; 612-G, 613, 61-S					

## Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 1 auf. Er informiert die Mitglieder des Ausschusses über einen gemeinsamen Termin mit Skatern und Mountain-Bikern sowie Vertretern der Stadtverwaltung und einer externen Moderatorin, Frau Körnig von Stadtberatung Dr. Fries. Ziel der Gespräche war die Implementierung neuer Skater- und Bike-Parcours. Eine gemeinsame Prioritätenliste sei bewertet worden. Die Jugendlichen hätten darum gebeten, wenn der Festplatz für längere Zeit nicht zur Verfügung stehen sollte, sich um einen anderen, geeigneten Standort zu bemühen. Ein Grundstück zwischen Carl-Benz-Straße und Nordring könnte sich sehr gut als neuer Standort auch für einen Pumptrack erweisen. Dies müsse jedoch noch geprüft werden.

Auf Nachfrage von Herrn Koch berichtet Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer, dass der bereits bestehende Bolzplatz überbaut würde.

Herr Bürgermeister Knöppel stellt den aktuellen Sachstand zweier geplanter Baumaßnahmen des Landesbetriebs Mobilität vor. Es handelt sich um den Abriss und den Neubau der Spitzenbuschbrücke an der B9, der ehemaligen K3. Eine Voll- und Teilspernung der Fahrbahnen sowie eine Umleitungsbeschilderung seien notwendig. Die zweite Baumaßnahme betreffe die Vollsperrung der B9 in Höhe der Anschlussstelle Maxdorf bis Anschlussstelle Frankenthal Mitte während der Baumaßnahme, welche im April 2024 beginnen sollen. Er nutzt für seine Vorstellung eine Power-Point-Präsentation, welche dem Protokoll beiliegt.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer führt aus, dass die Jahresgespräche mit dem landwirtschaftlichen Berufsstand voraussichtlich am 16.02.2024 wieder aufgenommen würden. Inhalt der Gespräche sollen Pflege und Ausbau der Wirtschaftswege, Grünschnittarbeiten sowie Entwässerung und Pflege der Gewässer u.a. sein.

Zum gegenwärtigen Sachstand der Flomersheimer Brücke berichtet Herr Kußmann, dass das beauftragte Ingenieurbüro im Dezember 2023 Nachrechnungen angestellt habe. Eine Genehmigung vom Eisenbahn-Bundesamt sei beantragt worden, läge jedoch noch nicht vor. Als voraussichtlicher Prüfungstermin seien der 08.04. und 09.04.2024 vorgesehen. Erst nach Auswertung dieser Prüfungen könne letztendlich entschieden werden, ob mit der Erhaltung der Brücke gerechnet werden darf oder eine neue Brücke gebaut werden müsse.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fährt fort, er habe die Stabstelle Stadtentwicklung gebeten, ein Konzept zur Neuausrichtung der Stadtentwicklung zu erarbeiten. Für den Bereich Wohnungsbau sei bereits ein erster Entwurf fertiggestellt. Er rechne damit, in der nächsten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses das Konzept vorstellen zu können. Das Ziel, langfristig 2.048 Wohneinheiten bauen zu wollen, sollten wir dabei nicht aus den Augen verlieren.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer berichtet von ersten Etappenzielen bei dem Wohnraumkonzept. Die Stadtklimaanalyse soll nunmehr als wissenschaftliche Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplans herangezogen werden. Das Büro Burghardt und Partner, Ingenieure in Kassel, welche die Analyse erarbeitet haben, werden in der Stadtratssitzung am 07.02.2024 für Fragen zur Verfügung stehen.

Auf Anfrage von Frau Sielaff erklärt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer, dass Anfragen zur Stadtklimaanalyse vorab an das Büro herangetragen werden sollten, damit

das Büro gezielt antworten könne.



Aktenzeichen: A-Wifö/Mü

Datum: 18.01.2024

Hinweis:

## Eigenwirtschaftlicher Glasfaserausbau in Frankenthal

### Beratungsergebnis:

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>2</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kennntnisnahme:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> A-Wifö					

Die Verwaltung berichtet:

### Eigenwirtschaftlicher Glasfaserausbau in Frankenthal

Die bisher bei der Verwaltung vorstellig gewordenen Telekommunikationsunternehmen, die einen eigenwirtschaftlichen flächendeckenden Glasfaserausbau in Frankenthal anstreben, stellen sich und Ihre Ausbaupläne hiermit öffentlich vor. Die Verwaltung wählt gemeinsam mit dem Gremium in öffentlicher Sitzung eines der TKU aus.

### Begründung

Verschiedene Telekommunikationsunternehmen möchten eigenwirtschaftlich und flächendeckend Glasfaser in Frankenthal verlegen. In der Drucksache XVII/3033 „Sachstandbericht: Breitbandausbau Frankenthal“ hatte die Verwaltung zu der Thematik bereits im Planungs- und Umweltausschuss am 09.03.2023 grundsätzlich berichtet. Nunmehr ist über die weitere Vorgehensweise zur Auswahl eines der anfragenden Telekommunikationsunternehmen zu entscheiden.

Es folgt eine Vorstellung der Telekommunikationsunternehmen

- Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH, Frau Isabelle Scherer
- Deutsche Giganetz Beratungs und Investitions GmbH, Frau Martina Wilde

### Grundlegende Breitbandausbausituation in Frankenthal

Aus den Informationen eines Glasfaseranbieters, der sich für einen eigenwirtschaftlichen Ausbau in Frankenthal interessiert, geht für den Standort Frankenthal folgender Status (Juli 2023) für die Breitbandversorgung hervor:

- Anteil Versorgung VDSL 200: 60%
- Anteil Versorgung KOAX 1.000: 94%
- Anteil Versorgung Glasfaser: 38%

- Deutsche Glasfaser: FTTB/H im Unternehmenspark Nord
- Deutsche Telekom AG: FTTB/H in im Zentrum östl. der Bahn

Aktuell sind auf Gemarkungsgebiet entsprechend des Breitband-Monitors der Bundesnetzagentur 193 km Glasfaserkabel und 344 km Schutz-/Leerrohre verlegt. Bundesweit gehörte die Stadt Frankenthal im Jahr 2014 zum Gigabit-Pilotprojekt der Telekom. Rund 7.000 Haushalte westlich der Bahnlinie können seither Glasfaser-Anschlüsse mit max. 1 GBit/s nutzen.

Außerdem wurde der Glasfaserausbau eigenwirtschaftlich im Gewerbegebiet Nord durch die Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH vorgenommen und 2023 abgeschlossen, so dass auch dort das Netz aktiv ist. Das Ausbaugebiet umfasst dabei das gesamte Gewerbegebiet zwischen Nordring, Carl-Benz-Straße, Autobahn A6 und Bahnlinie. Hierfür wurde im Jahr 2019 zwischen der Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH und der Stadt Frankenthal ein Kooperationsvertrag geschlossen.

Eine detaillierte Übersicht der in den Stadtteilen/Quartieren vorhandenen Bandbreiten und Anbieter ist nicht möglich. Die Telekommunikationsnetzbetreiber sind laut der zentralen Informationsstelle der Bundesnetzagentur zwar verpflichtet, jährlich im Zuge der Datenaktualisierung Daten zu liefern. Diese sind allerdings im Infrastrukturatlas der Bundesnetzagentur nicht öffentlich einsehbar. Für das Jahr 2022 waren diese Daten zudem noch nicht vollständig eingepflegt.

Sollten Informationen beim Breitbandkompetenzzentrum des Landes RLP eingehen, so dürfen diese nicht weitergegeben werden. Im öffentlich zugänglichen Breitbandatlas des Bundes werden daher lediglich grobe Polygone dargestellt und prozentual die verfügbaren Geschwindigkeiten benannt. Im für die Kommunen nutzbaren Daten-Informationsportal des Landes ist hingegen über die vorgenommene Netzdetailplanung ersichtlich, welche Bereiche bereits mit Glasfaser versorgt sind. Diese sind für Frankenthal nach bisherigem Kenntnisstand:

- der im Jahr 2014 im Rahmen des Gigabit-Pilotprojektes (FTTH) der Deutschen Telekom AG (DTAG) erschlossene westliche Innenstadtbereich inkl. FT-Süd (bis Albrecht-Dürer-Ring) mit ca. 7.000 Haushalten
- das Gewerbegebiet Unternehmenspark-Nord durch die Deutsche Glasfaser
- das Baugebiet „An der Kurzen Gewanne“ Richtung Mörsch
- Mahlastraße 98 - 102

Es muss allerdings angemerkt werden, dass die Daten aus dem Infrastrukturatlas und dem Daten-Informationsportal des Landes z. T. nicht deckungsgleich sind. So ist z. B. für Studernheim im Infrastrukturatlas der Bundesnetzagentur eine Glasfasertrasse abgebildet, im Daten-Informationsportal des Landes allerdings keine Anschlusspunkte vermerkt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der Punkt „Datenlieferung und-verfügbarkeit“ in 2023 von der Landesregierung RLP in einer Gigabit-Charta fixiert werden sollte.

Grundsätzlich sind andere Stadtteile und Quartiere mit Breitbandanschlüssen erfasst, welche Leistungen diese allerdings beinhalten, kann nicht gesagt werden. Wie hoch die Bandbreite für einen Breitbandanschluss mindestens sein muss, ist nicht klar definiert, jedoch hat ein durchschnittlicher Zugang eine Bandbreite von etwa 16 MBit/s. Es gibt allerdings auch wesentlich schnellere Verbindungen mit einem Datenvolumen von 50 MBit/s.

## **Interessenten für eigenwirtschaftlichen Ausbau**

Zusätzlich zu den bisher vorhandenen aktiven bzw. im Bau befindlichen Glasfaserleitungen/-anschlüssen (u.a. DTAG, Deutsche Glasfaser) liegen der Stadt Frankenthal derzeit weitere Interessenbekundungen für einen gesamtstädtischen eigenwirtschaftlichen Ausbau vor. Das bedeutet, dass der Ausbau losgelöst von Förderprogrammen vollzogen wird. Voraussetzung eines Ausbaus durch diese Unternehmen ist in der Regel während der sog. (Vor-) Vermarktungsphase bzw. Nachfragebündelung eine ausreichende Anzahl an Verträgen (Abschlussquote) über Glasfaserprodukte, so dass sich der Ausbau wirtschaftlich darstellt – je nach Anbieter meist zwischen 30 – 40%.

Konkrete Details einer möglichen Zusammenarbeit wurden mit beiden Unternehmen am 12. Juli 2023 gemeinsam mit verschiedenen Fachbereichen der Verwaltung besprochen. Dabei stellten die beiden Unternehmen Ihre Ausbaupläne sowie Kommunikations- und Vertriebsstrategien vor. Fragen aus der Verwaltung, ob z. B. sämtliche Verwaltungs- als auch Schulgebäude mit eingeplant seien, wurden von den beiden Unternehmen umfassend beantwortet.

*Interessant „Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH“*

Die Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH aus Borken, die bereits im Gewerbegebiet Nord aktiv war, hat Interesse an einem weiteren Ausbau bekundet. Sie hat dabei für das Ausbaugbiet Frankenthal folgende Polygone festgelegt, in denen ein Glasfaserausbau umgesetzt werden soll:

- Eppstein
- Flomersheim
- FT Meergartenweg
- Mörsch
- FT Nord
- FT Nord-West
- Ormsheimer Hof
- FT Ost
- FT Süd
- FT West
- Studernheim
- GG (Gewerbegebiet) FT Nord-West
- GG FT Nord-Ost
- GG FT Nord-Süd
- GG FT Nord-Studernheim
- GG FT West

### *Interessent „Deutsche GigaNetz GmbH“*

Die Deutsche GigaNetz GmbH aus Hamburg ist ebenfalls an einem gesamtstädtischen Ausbau interessiert. Dabei sollen FTTH-Netze gebaut werden, so dass die Glasfaser-Anschlüsse bis in die Wohnungen gehen. Die Deutsche Giganetz GmbH garantiert, dass die bezahlte Leistung auch vollends beim Kunden ankommt. Alle Teile der Kommune sollen mit Glasfaser-Internet zu erschließen sein:

1. EFH (Einfamilienhaus)
2. Mischgebiete
3. Kernstadt
4. Miethäuser
5. Gewerbegebiete
6. Einzellagen

Die Grobplanung sieht Folgendes vor:

- ca. 13,8 Tsd. kalkulierte Wohn-/ Gewerbeeinheiten (entspricht ca. 4,1 Tsd. Anschlusspunkten)
- Ziel sind 100% aller Adresspunkte mit Glasfaser zu erschließen (Grobplanung erlaubt bereits > 95% eigenwirtschaftlich)
- Privathaushalte und Unternehmen in Wohn- und Mischgebieten werden fokussiert vermarktet (35% Vorvermarktungsziel)
- Nutzung vorh. Infrastruktur und Mitverlegungsmaßnahmen
- Kein Überbau bestehender FTTB/H-Anschlüsse
- Ziel: ein flächendeckendes Netz; Synergien nutzen

## **Entscheidungshilfe und Kriterien für den Auswahlprozess**

Das Gigabitbüro des Bundes hat im Jahr 2022 im Auftrag des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr auf Grund der gestiegenen Herausforderungen in der Praxis die **Kommunale Orientierungshilfe zum eigenwirtschaftlichen Ausbau** herausgegeben. Darin wird auch auf die Thematik bzw. Problematik der rechtskonformen Organisation des Auswahlprozesses bei mehreren anfragende TKUs eingegangen, wie sie sich in vielen Städten, u.a. aktuell auch in Frankenthal, darstellt.

Zentral können hier die folgenden Aussagen festgehalten werden:

### *Aufnahme von Kooperationsverhandlungen*

- Vergabeverfahren sind nicht erforderlich; daher kann die Kommune entscheiden, mit welchem TKU und zu welchen Bedingungen sie eine Kooperation eingehen möchte

- Kommunen haben keine förmlichen Verfahrensvorgaben einzuhalten; aufgrund des Transparenzgrundsatzes wird allerdings die Dokumentation des Auswahlprozesses empfohlen

#### *Ablehnung nachteiliger Angebote*

- Kommunen haben bei Ablehnung eines Anbieters keine besonderen Pflichten einzuhalten, der Grund für eine Absage muss nicht benannt werden
- Gründe für Ablehnung sollten in Aktenvermerk festgehalten werden
- Absage an den Anbieter sollte schriftlich erfolgen

#### *Ein- oder Mehr-Partner-Modell*

- bleiben zwei potenzielle Anbieter übrig, kann es Sinn machen, lediglich mit einem Partner eine Kooperation einzugehen, da bei einer parallelen Vermarktung womöglich keiner die Vorvermarktungsquote von bspw. 40 % erreicht und somit beide absagen bzw. nicht im gewünschten Umfang ausbauen würden

#### *Beachtung kommunaler Pflichten gegenüber weiteren TKUs*

- auch den weiteren TKU's steht es „außerhalb“ der formalen Kooperation jedoch frei, Anträge auf Verlegung eigener Infrastruktur (§ 127 TKG „Verlegung und Änderung von Telekommunikationslinien“) zu stellen
- die Kommune hat ihnen die gesetzlichen Unterstützungsleistungen nach TKG zu gewähren
- Kommunen dürfen Verlegungsanträge (für gleiche Strecken) nicht ablehnen
- Wettbewerbsrecht: Kommune darf Ausbauprojekte weiterer TKU's nicht vereiteln
- Anträge des Kooperationspartners dürfen allerdings primär und beschleunigt bearbeitet werden

#### *Vorvermarktung*

- wird eine Vorvermarktungsquote nicht erreicht, kann im Kooperationsvertrag der Passus aufgenommen werden, dass eine weitere Vorvermarktung spätestens ein Jahr später einzuleiten ist
- auch bei fehlender Vorvermarktungsquote ist es jedoch denkbar, dass ein TKU dennoch ausbaut, allerdings in reduziertem Umfang

Hinweis: Die vollständige Orientierungshilfe ist auf der Internetseite des Gigabitbüros des Bundes abrufbar unter [Handreichung "Kommunale Orientierungshilfe zum eigenwirtschaftlichen Ausbau" - Gigabitbüro des Bundes \(gigabitbuero.de\)](#)

## STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

## Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 2 auf.

Frau Scherer von Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH stellt das Projekt „Der Digitale Versorger der Regionen“ anhand einer Power-Point-Präsentation vor, welche dem Protokoll beiliegt. Sie geht dabei insbesondere auf den Leistungsumfang, die Preise, die Vermarktung sowie auf die Projektdetails, wie z.B. Anschlussgebiete ein. Man versuche, die Versorgung des gesamten Stadtgebietes und der Vororte sicherzustellen.

Auf Nachfrage von Herrn Koch zeigt Frau Scherer die wenigen Polygone auf, welche für einen Glasfaserausbau nicht infrage kommen, weil z.B. der Ausbau privatwirtschaftlich nicht möglich sei oder der Schienenverkehr die Signale blockiere.

Nach kurzer Aussprache über die Vermarktungsphasen, die Projektgebiete und die Datengeschwindigkeiten präsentiert Frau Wilde das Unternehmen Deutsche GigaNetz GmbH und deren Agenda vor. Sie nutzt hierzu eine weitere Power-Point-Präsentation, welche Bestandteil dieser Niederschrift ist. Insbesondere erklärt Frau Wilde den errechneten Bedarf und den Datenverbrauch je Haushalt und geht dabei auch auf die Kosten für einen Anschluss und die monatlichen Grundgebühren ein. Eines der Projektgebiete, auf der Karte in rot dargestellt, sei derzeit durch die Firma Telekom abgedeckt. Deutsche GigaNetz GmbH würde dieses Gebiet, bestehend aus Privathaushalten und Unternehmen in Wohn- und Mischgebiet, gerne bei der Vorvermarktung mit übernehmen, da der Fortgang der Arbeiten durch die Firma Telekom nicht einzuschätzen sei. Könne die Firma Telekom den Ausbau nicht voranbringen, so würde die Deutsche GigaNetz dies übernehmen. Ein Ausbau der Petersau müsse noch geprüft werden.

Für weitere Fragen stehe auch Herr Müller von der Wirtschaftsförderung zur Verfügung.

Sodann stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass der Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: 61-S/Se

Datum: 15.01.2024

Hinweis:

**Städtebauförderung "Lebendige Zentren" / Sanierungsgebiet "Innenstadt",  
hier: Modernisierungsrichtlinie**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmWA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>3</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input checked="" type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<b>Abdruck an:</b> 61-S						

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die als Anlage beigefügte Modernisierungsrichtlinie wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) beschlossen.
2. Die Modernisierungsrichtlinie ist nach Erteilung der Genehmigung durch die ADD öffentlich bekannt zu machen und findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

## **Begründung:**

Neben dem Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen oder der Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen stellt die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einen weiteren, wichtigen Bestandteil städtebaulicher Gesamtmaßnahmen dar. Mit der Beschlussfassung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sind hierfür nun die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen worden.

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mittels Gewährung eines pauschalisierten Kostenerstattungsbetrages und Bescheinigung der entstandenen Sanierungskosten zwecks Nutzung erhöhter steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten gem. der §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) ist nun möglich.

Grundlage für die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages sowie die Ausstellung einer entsprechenden Steuerbescheinigung ist eine vor Beginn der Bauarbeiten abzuschließende Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss einer derartigen Vereinbarung besteht nicht.

Der Kostenerstattungsbetrag soll gem. Ziffer 9.4.1.7 der Richtlinie zur Förderung der Städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung (RL-StEE) grundsätzlich auf der Grundlage einer von der Gemeinde für das Fördergebiet beschlossenen Modernisierungsrichtlinie und eines mit der ADD abgestimmten städtebaulichen Rahmenplans, der die Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausweist, erfolgen (kumulative Voraussetzungen). Die Richtlinie soll den Anwendungsbereich, die berücksichtigungsfähigen Maßnahmen, die Voraussetzungen für die Gewährung des Kostenerstattungsbetrages und das Verfahren regeln. Die Richtlinie bedarf der Genehmigung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD).

Sinn der Modernisierungsrichtlinie ist es, eine Verwaltungsvereinfachung zu erreichen, da private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die im Rahmen der Richtlinie gefördert werden sollen, nicht noch einmal zuvor der ADD zur förderrechtlichen Zustimmung vorgelegt werden müssen.

Bei Bedarf kann die Stadt jedoch im Rahmen einer Einzelfallabstimmung mit der ADD die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ermöglichen, die über die in der Modernisierungsrichtlinie festgelegten Fördergrenzen hinausgeht. Die Grenzen ergeben sich dann aus der RL-StEE.

Die als Anlage beigefügte Modernisierungsrichtlinie orientiert sich an der von der ADD zur Verfügung gestellten Muster-Modernisierungsrichtlinie.

Die Verwaltung empfiehlt im Rahmen der Modernisierungsrichtlinie die Gewährung eines pauschalisierten Kostenerstattungsbetrages i.H.v. 15 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, jedoch höchstens 20.000,- €, festzulegen.

Sofern eine private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme durch andere Fördermittelgeber gefördert wird, soll kein zusätzlicher Kostenerstattungsbetrag aus Städtebauförderungsmitteln gewährt werden, sondern eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung allein als Grundlage für die Bescheinigung der ent-

standenen Kosten zwecks Nutzung der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten gem. §§ 7h, 10f u. 11a EstG geschlossen werden.

Eine Förderung ist für durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung und Behebung offensichtlicher und vermehrt auftretender Missstände und Mängel eines Gebäudes und dabei insbesondere in Kombination mit der Behebung von Gestaltungsmängeln an der Fassade vorgesehen.

Reine Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

Der Geltungsbereich der Modernisierungsrichtlinien entspricht dem Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ ist ein Ansatz i.H.v. 655.000,- € für die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Es ist vorgesehen, die Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes im Rahmen einer Informationsveranstaltung und mittels Infolyer über die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten und die optional zusätzliche Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu informieren.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Modernisierungsrichtlinie
2. Städtebaulicher Rahmenplan

## Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 3 auf.

Herr Seifert fasst die wesentlichen Eckpunkte der Vorlage zusammen. Er geht dabei insbesondere auf das Procedere und die Parameter der Fördermittelbeantragung und der Modernisierungsrichtlinie ein.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer berichtet vom Dialogforum „Innenstadt“. Dies soll Ende Februar bzw. Anfang März 2024 starten, in dem die Eigentümer und Anlieger des im Sanierungsbereichs betroffenen Gebietes über das Stadtentwicklungskonzept informiert werden.

Auf Anregung von Herrn Koch erklärt Herr Seifert, dass durch die Modernisierungsrichtlinie etwa 120 Maßnahmen abgedeckt seien. Er rechnet damit, dass etwa 30 dieser Maßnahmen umgesetzt werden können. Sollten mehr Maßnahmen umgesetzt werden, so wäre eine Förderung ebenfalls möglich.

Herr Koch weist auf einige Begriffe in der Richtlinie hin, welche im juristischen Sinne nicht korrekt verwendet wurden. Er bittet um eine redaktionelle Überarbeitung des Textes. Gemäß § 10 Abs. 3 der Modernisierungsrichtlinie habe sich der Eigentümer zu verpflichten, die ortsüblichen Mieten und Pachten nicht zu überschreiten. Er erkundigt sich nach den Rechtsfolgen, wenn gegen diese Vorschrift verstoßen würde.

Herr Seifert erklärt, bisher seien noch niemals Rechtsfolgen aus dieser Vorschrift abgeleitet worden.

Der Ausschuss legt fest, dass diese Frage bis zur nächsten Stadtratssitzung geklärt werden soll.

Sodann ruft Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer die Vorlage zur Abstimmung auf. Sie wird einstimmig beschlossen.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.01.2024

Hinweis:

**Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 WE; Virchowstraße, Fl.-St.-Nr. 1348/11, 1348/12, 1348/14**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>4</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> 614					

**Die Verwaltung berichtet:**

Die Antragsteller möchten auf den Grundstücken mit den Flurstück Nummern 1348/11, 1348/12 und 1348/14 in der Virchowstraße ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in den Abmessungen 42,35 m x 12,50 m errichten.

Hierzu stellen sie die konkrete Frage, ob das geplante Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundfläche wie dargestellt möglich ist.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung 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.



**Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.**

 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

 Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstückflächen

(regelmäßig kleiner zu fassen als bei der Art der baulichen Nutzung unter Beachtung der im Einzelfall vorliegenden Bebauungsstruktur und prägende Wirkung der Umgebungsbebauung)

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst die dargestellten Straßenbereiche Virchowstraße, Leuschnerstraße, Mörscherstraße, Ostring und Breitscheidstraße (Abb. 1 gelbe Markierung).

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 einfügen.

Das geplante Vorhaben liegt, wie nachstehend näher aufgeführt, hinsichtlich der Grundfläche, der Höhe, der Geschossigkeit sowie der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der näheren Umgebung, sodass sich das Vorhaben einfügt.

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 830,00 m<sup>2</sup> vorzufinden (Flurstücke Nr.: 1348/5, 1348/12, 1348/14, 1395/2 und 1395).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 530,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung.

Das geplante dreigeschossige Gebäude fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit drei und vier Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 1348/11, 1395, 1348/11, 1348/10, 1348/9 und 1395/2).

Die geplante Firsthöhe mit 12,00 m bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei einer Firsthöhe von bis zu 12,68 m vorzufinden ist (Flurstücke Nr. 1348/11, 1348/14, 1348/10 und 1348/9).

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

In der näheren Umgebung befinden straßenseitig grenzständige Wohngebäude sowie Wohngebäude mit einer Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von bis zu 12,50 m wieder (Flurstücke Nr.: 1348/). Des Weiteren liegt die Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 50,00 m (Flurstücke Nr.: 1348/11).

Das Wohnhaus soll eine Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von 5,50 m und soll eine geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 46,00 m aufweisen. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Virchowstraße gesichert.

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

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Fragen nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Fläche aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als zulässig.

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 15.12.2023 ein bei der Unteren Bauaufsicht ein.

# STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 4 auf.

Herr Pustlauck erkundigt sich nach den zur Verfügung stehenden Stellplätzen.

Herr Reinhardt kann hierzu ausführen, dass die Stellplätze unter dem Gebäude anfahrbar seien, da das Gelände abschüssig sei. Bauordnungsrechtlich müsste diese Konstellation jedoch noch abgeklärt werden.

Nach kurzer Aussprache stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 16.01.2024

Hinweis:

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord" zur Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes; Benderstraße; Fl.-St.-Nr.: 1498/6**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>5</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag: <input type="checkbox"/>	Protokollanmerkungen und Änderungen <input type="checkbox"/>	Kenntnisnahme: <input checked="" type="checkbox"/>	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: <input type="checkbox"/>	Unterschrift: <input type="checkbox"/>	
<b>Abdruck an:</b> 614					

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zur Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes in der Benderstraße in Frankenthal (Pfalz), Flurstücksnummer 1498/6 beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“.

Es ist geplant, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte vordere Baugrenze um ca. 7 Meter zu überschreiten und somit den Markt durch eine Online-Abholstation und eine Erweiterung der Lagerfläche um ca. 26,69 m<sup>2</sup> zu erweitern.



Abb. 1: Luftbild der Umgebung o. M.  
Bereich des Vorhabens



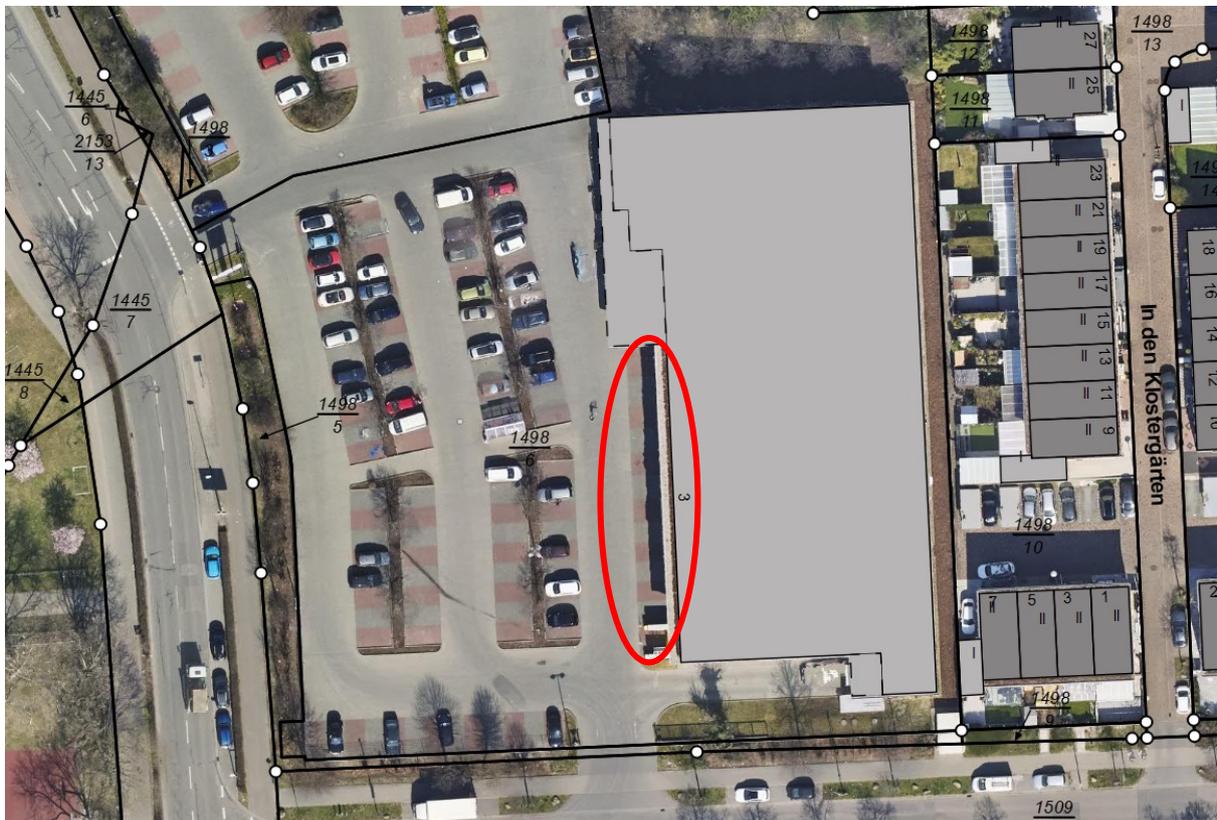


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt o. M.  
Bereich des Vorhabens 

## 2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Benderstraße, Flurstücksnummer 1498/6 befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ gemäß § 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

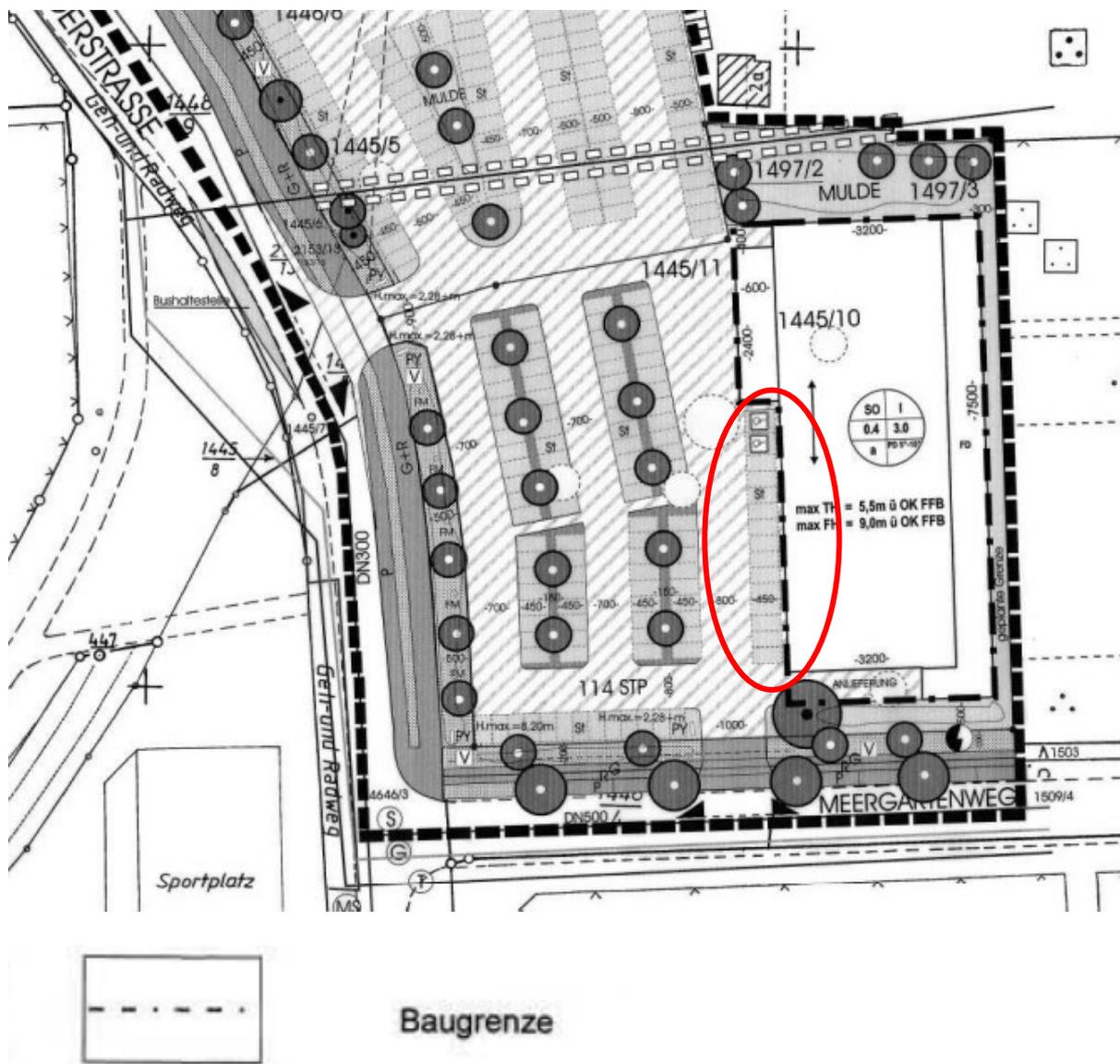


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans o. M. Bereich des Vorhabens ○

### 3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs. 2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 genannten Tatbestände zutrifft. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der vorderen Baugrenze befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen belangen vereinbar sein.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich lediglich um eine

geringfügige Überschreitung der Baugrenze handelt und alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dachform, Dachbegrünung, Baumasse und GRZ eingehalten werden.

Auch nach Rücksprache mit dem Einzelhandelsgutachter der Stadt Frankenthal ist die Erweiterung als gering einzustufen. Daher bestehen auch aus Sicht der Stadtentwicklung keine Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Somit stehen der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlichen Belange entgegen.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 2 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 07.07.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die zuletzt eingereichten nachgeforderten Unterlagen gingen am 18.12.2023 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 5 auf.

Nach kurzer Aussprache über ausreichende Fahrradstellplätze am Einkaufsmarkt stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 16.01.2024

Hinweis:

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Neubau von zwei Containeranlagen (Container 11 + 12) zur Flüchtlingsunterbringung; Meergartenweg, Fl.-St.-Nr. 1509/5**

**Beratungsergebnis:**

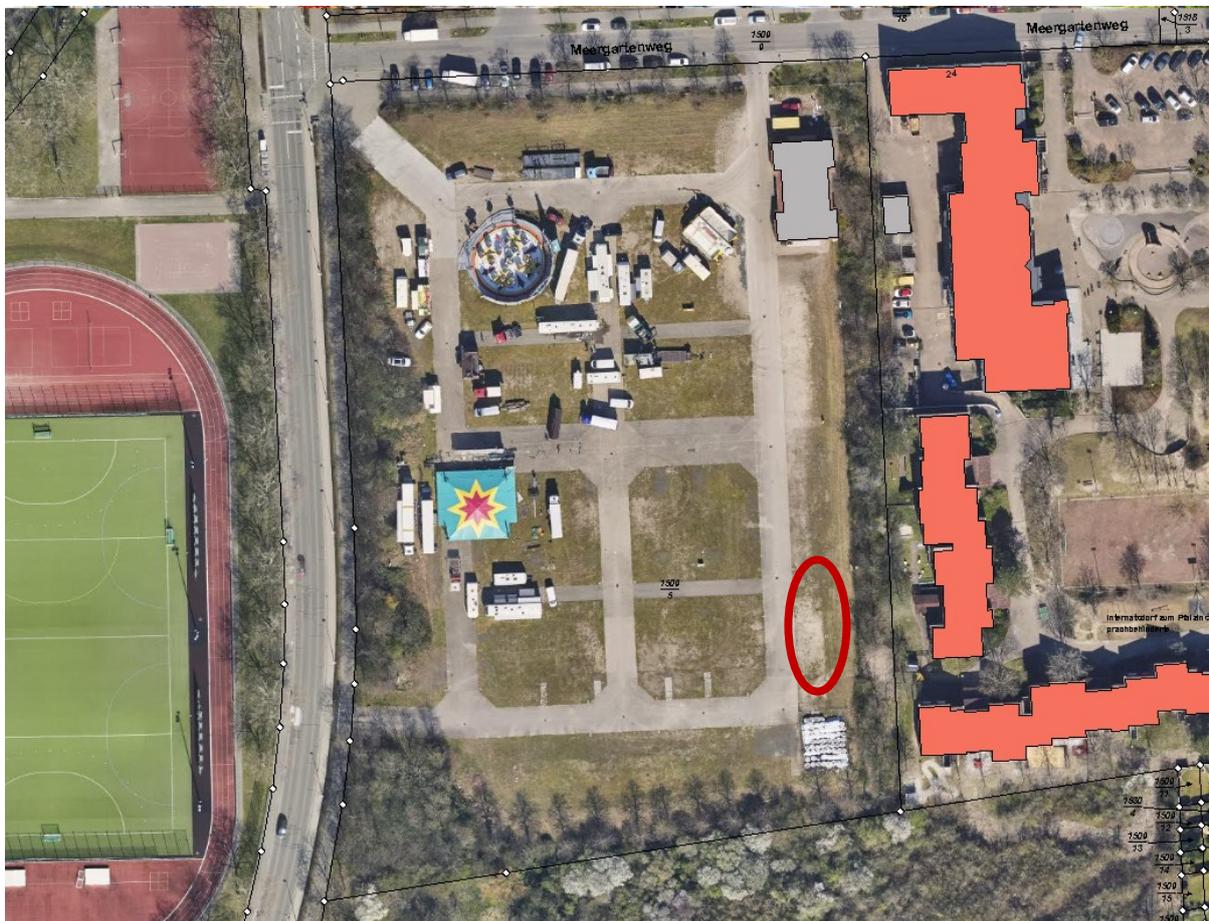
Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>6</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme: <input checked="" type="checkbox"/>	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt: <input type="checkbox"/>	Enthaltungen: <input type="checkbox"/>
					Unterschrift:
<b>Abdruck an:</b> 614					

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Stadtverwaltung Frankenthal möchte als Bauherr auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1509/5 in der Straße Meergartenweg in Frankenthal Containeranlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen errichten. Hierzu stellt sie den Antrag, auf dem Festplatz zwischen Meergartenweg und Benderstraße insgesamt zwei erdgeschossige Containeranlagen mit den Abmessungen von jeweils 12,25 m x 14,53 m wie dargestellt zu errichten.

Es wird zudem eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche in Verbindung mit § 246 Abs. 11 auf dem Grundstück im Meergartenweg, Flurstück Nr. 1509/5 Gemarkung Frankenthal beantragt.



**Abb. 1 Luftbild des Vorhabengrundstück und der Umgebung**

 **Bereich des Vorhabens o. M.**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Klostergärten nördlich der Frankenstraße, Änderung 1“. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Festplatzes eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

## 2. Bestehendes Planungsrecht

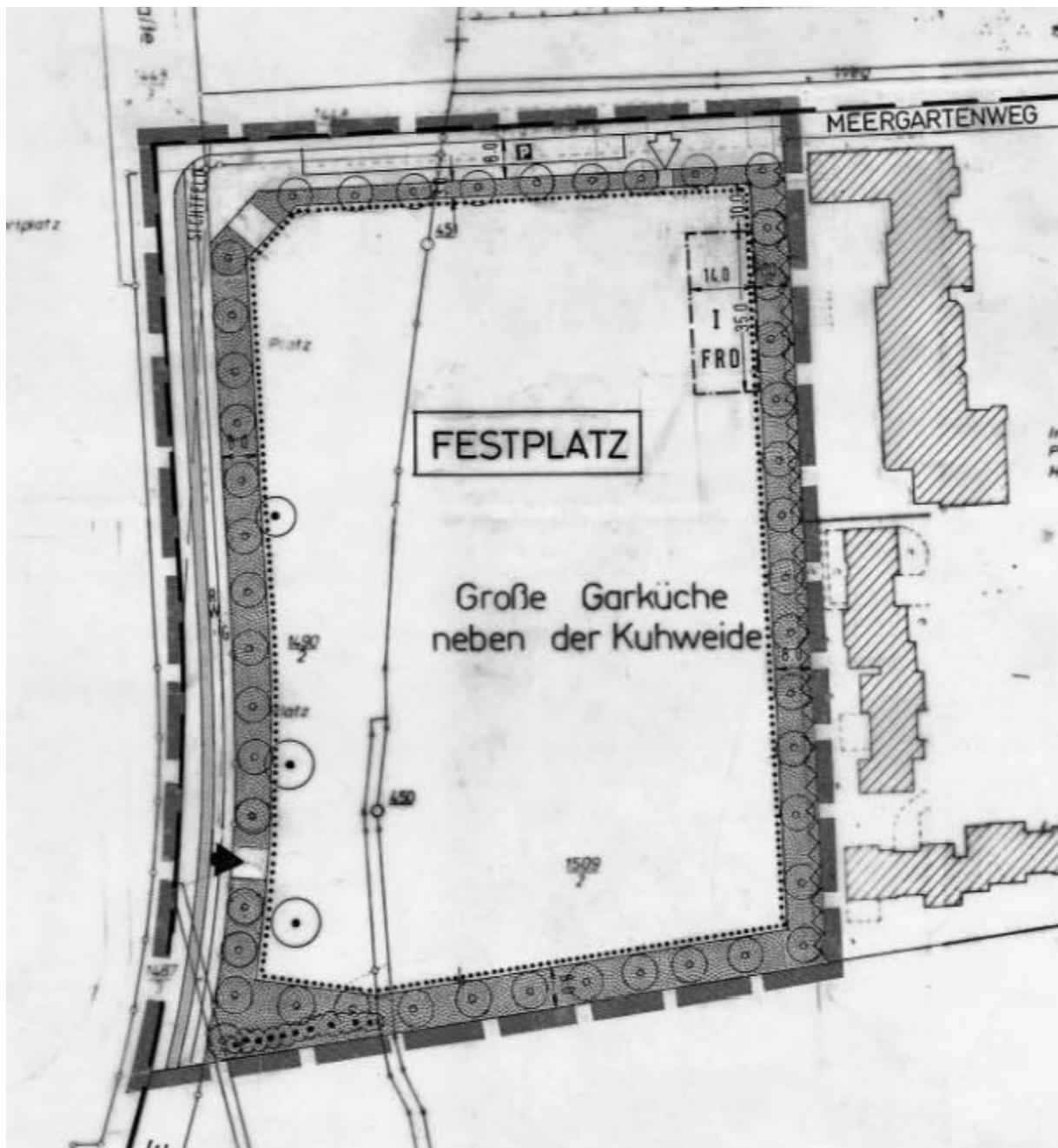


Abb. 2 zeichnerische Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans

 Bereich des Vorhabens o. M.

### 3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Dem Bauvorhaben kann nur im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan „Klostergärten nördl. der Frankenstr., Änderung 1 (Festplatz)“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Daher ist eine Nutzung der Fläche als Flüchtlingsunterkunft grundsätzlich möglich. Nach § 31 Abs. 2 in Verbindung mit § 246 Abs. 11 BauGB ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Die Abweichung von den Festsetzungen ist mit den öffentlichen Be-

langen vereinbar. Vor dem Hintergrund der sich verstärkenden Problematik, die Vielzahl an Flüchtlingen unterzubringen, müssen auch Flächen für den Gemeinbedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen herangezogen werden. Die Möglichkeiten zur Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge auf Flächen, die für den Wohnungsbau und der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung notwendig sind, sind erschöpft. Die Bereitstellung kurzfristig zur Verfügung stehender Flächen stellt einen öffentlichen Belang im Sinne des Allgemeinwohls dar. Aufgrund der Notsituation ist dem ein hohes Gewicht beizumessen. Die Befreiung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Integration ist gewährleistet.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Meergartenweg sowie Benderstraße gesichert.

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

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Klostergärten nördl. der Frankenstr., Änderung 1 (Festplatz)" aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 2 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 28.11.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 6, TOP 7 und TOP 8 aufgrund des engen Sachzusammenhangs gemeinsam auf.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass die Vorlage der Verwaltung zu TOP 6 zur Kenntnis genommen wurden.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.01.2024

Hinweis:

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung von 4 Containeranlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen; Meergartenweg, Fl.-St.-Nr. 1509/5**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>7</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> 614					

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Stadtverwaltung Frankenthal möchte als Bauherr auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1509/5 in der Straße Meergartenweg in Frankenthal Containeranlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen errichten. Hierzu stellt sie den Antrag, auf dem Festplatz zwischen Meergartenweg und Benderstraße insgesamt vier erdgeschossige Containeranlagen mit den Abmessungen von jeweils 12,25 m x 14,59 m wie dargestellt zu errichten.

Es wird zudem eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche in Verbindung mit § 246 Abs. 11 auf dem Grundstück im Meergartenweg, Flurstück Nr. 1509/5 Gemarkung Frankenthal beantragt.



Abb. 1 Luftbild des Vorhabengrundstück und der Umgebung

 Bereich des Vorhabens o. M.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Klostergärten nördlich der Frankenstraße, Änderung 1“.  
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Festplatzes eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

## 2. Bestehendes Planungsrecht

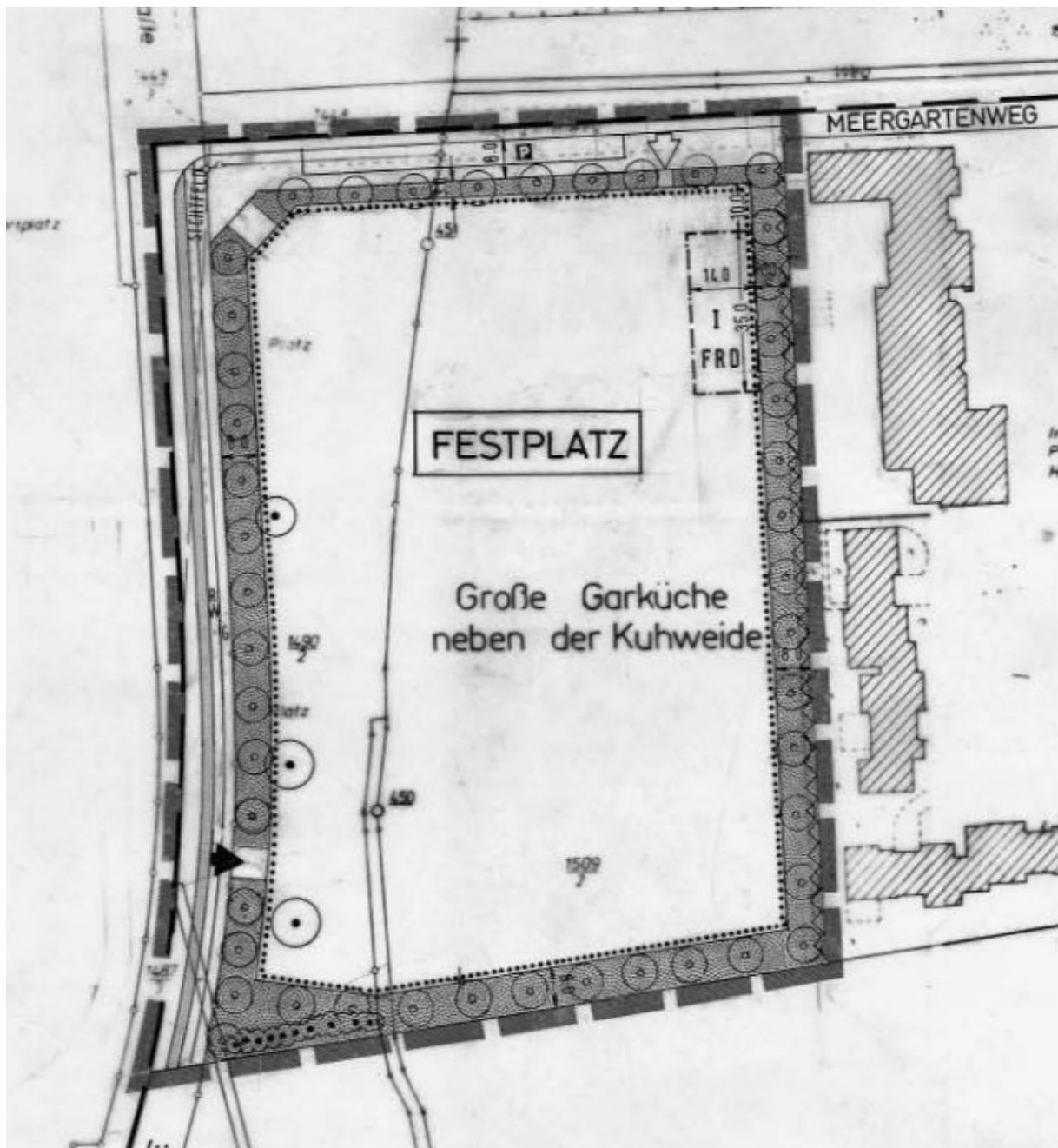


Abb. 2 zeichnerische Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans

○ Bereich des Vorhabens o. M.

### 3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Dem Bauvorhaben kann nur im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan „Klostergärten nördl. der Frankenstr., Änderung 1 (Festplatz)“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Daher ist eine Nutzung der Fläche als Flüchtlingsunterkunft grundsätzlich möglich. Nach § 31 Abs. 2 in Verbindung mit § 246 Abs. 11 BauGB ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Die Abweichung von den Festsetzungen ist mit den öffentlichen Be-

langen vereinbar. Vor dem Hintergrund der sich verstärkenden Problematik, die Vielzahl an Flüchtlingen unterzubringen, müssen auch Flächen für den Gemeinbedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen herangezogen werden. Die Möglichkeiten zur Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge auf Flächen, die für den Wohnungsbau und der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung notwendig sind, sind erschöpft. Die Bereitstellung kurzfristig zur Verfügung stehender Flächen stellt einen öffentlichen Belang im Sinne des Allgemeinwohls dar. Aufgrund der Notsituation ist dem ein hohes Gewicht beizumessen. Die Befreiung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Integration ist gewährleistet.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Meergartenweg sowie Benderstraße gesichert.

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

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Klostergärten nördl. der Frankenstr., Änderung 1 (Festplatz)" aus planungsrechtlicher Sicht nach §31 Abs. 2 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 08.12.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten

## **Protokoll:**

TOP 7 wurde aufgrund des engen Sachzusammenhangs gemeinsam mit TOP 6 und TOP 8 aufgerufen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass die Vorlage der Verwaltung zu TOP 7 zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 18.01.2024

Hinweis:

**Errichtung von Containeranlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen; Meer-  
gartenweg, Fl.-St.-Nr. 1509/5**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmWA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>8</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> 614					

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Stadtverwaltung Frankenthal möchte als Bauherr auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1509/5 in der Straße Meergartenweg in Frankenthal Containeranlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen errichten. Hierzu sollen auf dem Festplatz zwischen Meergartenweg und Benderstraße insgesamt neun zweigeschossige Containeranlagen wie dargestellt errichtet werden.

Hierzu ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche in Verbindung mit § 246 Abs. 11 auf dem Grundstück im Meergartenweg, Flurstück Nr. 1509/5 Gemarkung Frankenthal notwendig.



Abb. 1 Luftbild des Vorhabengrundstück und der Umgebung

 Bereich des Vorhabens o. M.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Klostergärten nördlich der Frankenstraße, Änderung 1“. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Festplatzes eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

## 2. Bestehendes Planungsrecht

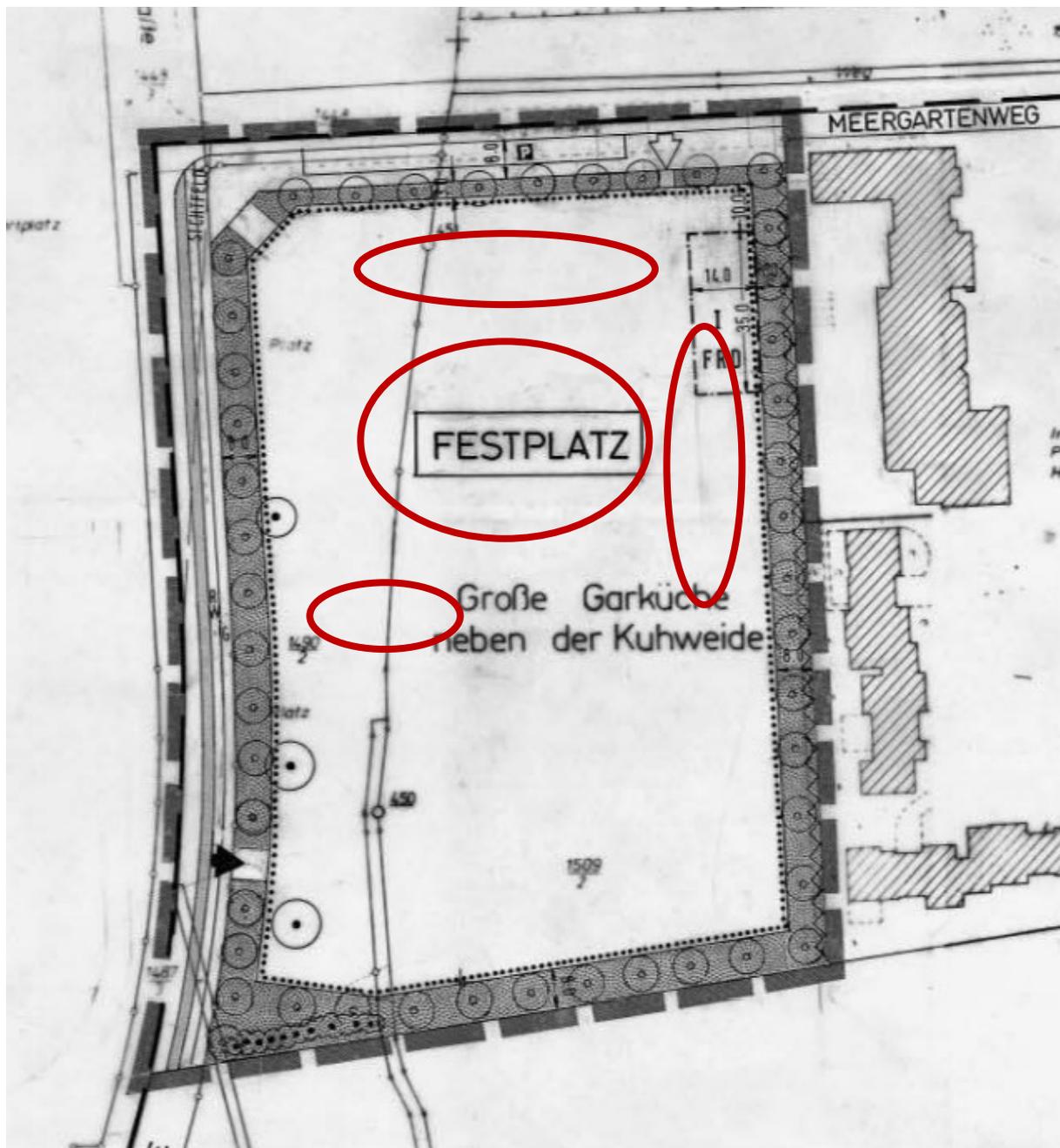


Abb. 2 zeichnerische Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans

○ Bereich des Vorhabens o. M.

### 3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Dem Bauvorhaben kann nur im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan „Klostergärten nördl. der Frankenstr., Änderung 1 (Festplatz)“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Daher ist eine Nutzung der Fläche als Flüchtlingsunterkunft grundsätzlich möglich. Nach § 31 Abs. 2 in Verbindung mit § 246 Abs. 11 BauGB ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen. Die Abweichung von den Festsetzungen ist mit den öffentlichen Be-

langen vereinbar. Vor dem Hintergrund der sich verstärkenden Problematik, die Vielzahl an Flüchtlingen unterzubringen, müssen auch Flächen für den Gemeinbedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen herangezogen werden. Die Möglichkeiten zur Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge auf Flächen, die für den Wohnungsbau und der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung notwendig sind, sind erschöpft. Die Bereitstellung kurzfristig zur Verfügung stehender Flächen stellt einen öffentlichen Belang im Sinne des Allgemeinwohls dar. Aufgrund der Notsituation ist dem ein hohes Gewicht beizumessen. Die Befreiung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Integration ist gewährleistet.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Meergartenweg sowie Benderstraße gesichert.

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

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Klostergärten nördl. der Frankenstr., Änderung 1 (Festplatz)" aus planungsrechtlicher Sicht nach §31 Abs. 2 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.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan

## **Protokoll:**

TOP 8 wurde aufgrund des engen Sachzusammenhangs gemeinsam mit TOP 6 und TOP 7 aufgerufen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass die Vorlage der Verwaltung zu TOP 8 zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 18.01.2024

Hinweis:

**Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden Werkstattgebäude zur Verwaltungseinheit; Schießgartenweg; Flurstücksnr.: 1427/39**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>9</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag: <input type="checkbox"/>	Protokollanmerkungen und Änderungen <input type="checkbox"/>	Kenntnisnahme: <input checked="" type="checkbox"/>	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: <input type="checkbox"/>	Unterschrift: <input type="checkbox"/>	
<b>Abdruck an:</b> 614					

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt eine Nutzungsänderung in dem Kopfbau des Gebäudes auf dem Grundstück Schießgartenweg, Flurstücksnummer 1427/39 von einer bestehenden Werkstattnutzung zu einer Verwaltungseinheit.

Gemäß der vorliegenden Planung werden keine baulichen Änderungen an dem Gebäude ausgeführt, lediglich im Innenbereich werden Trennwände errichtet.

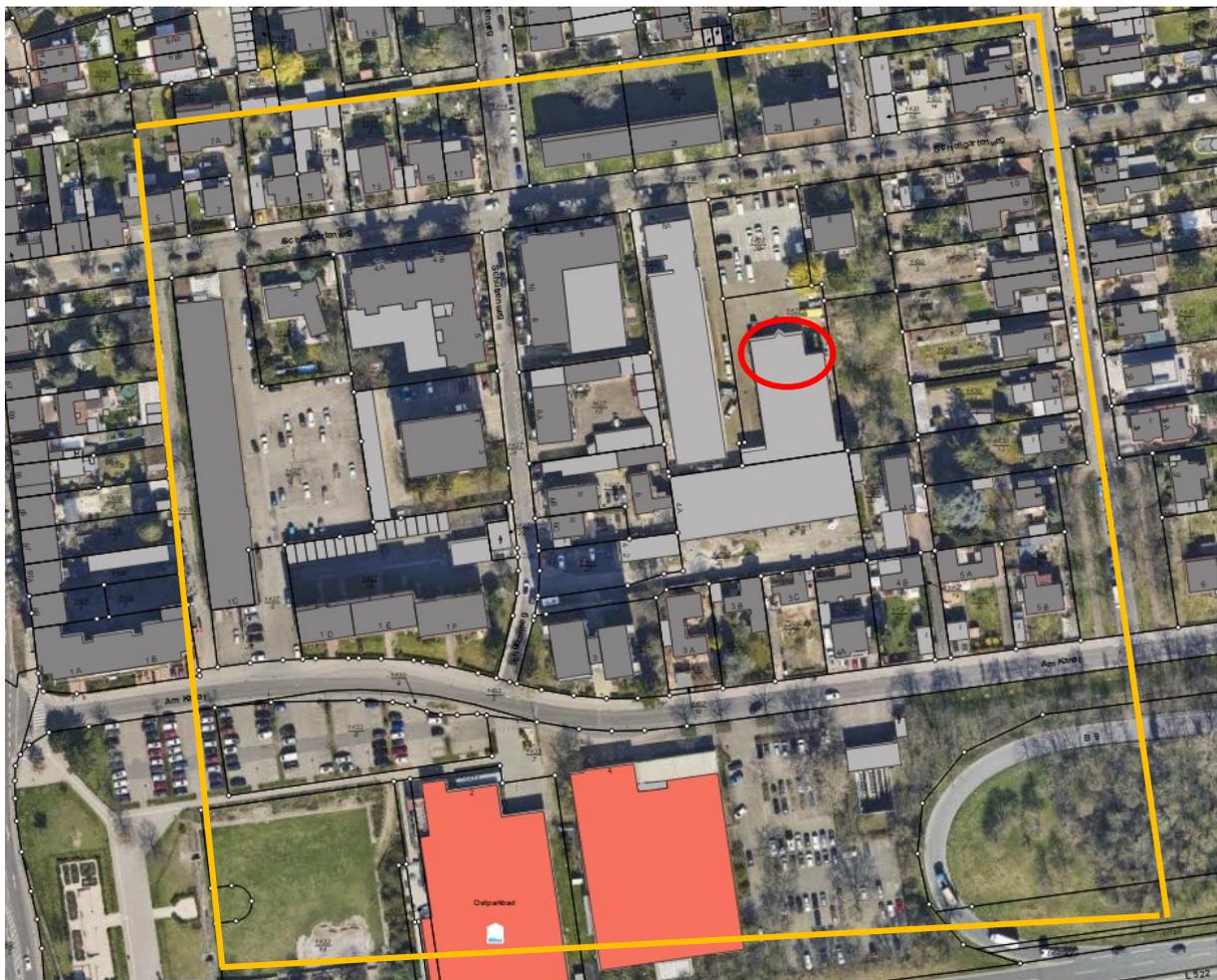
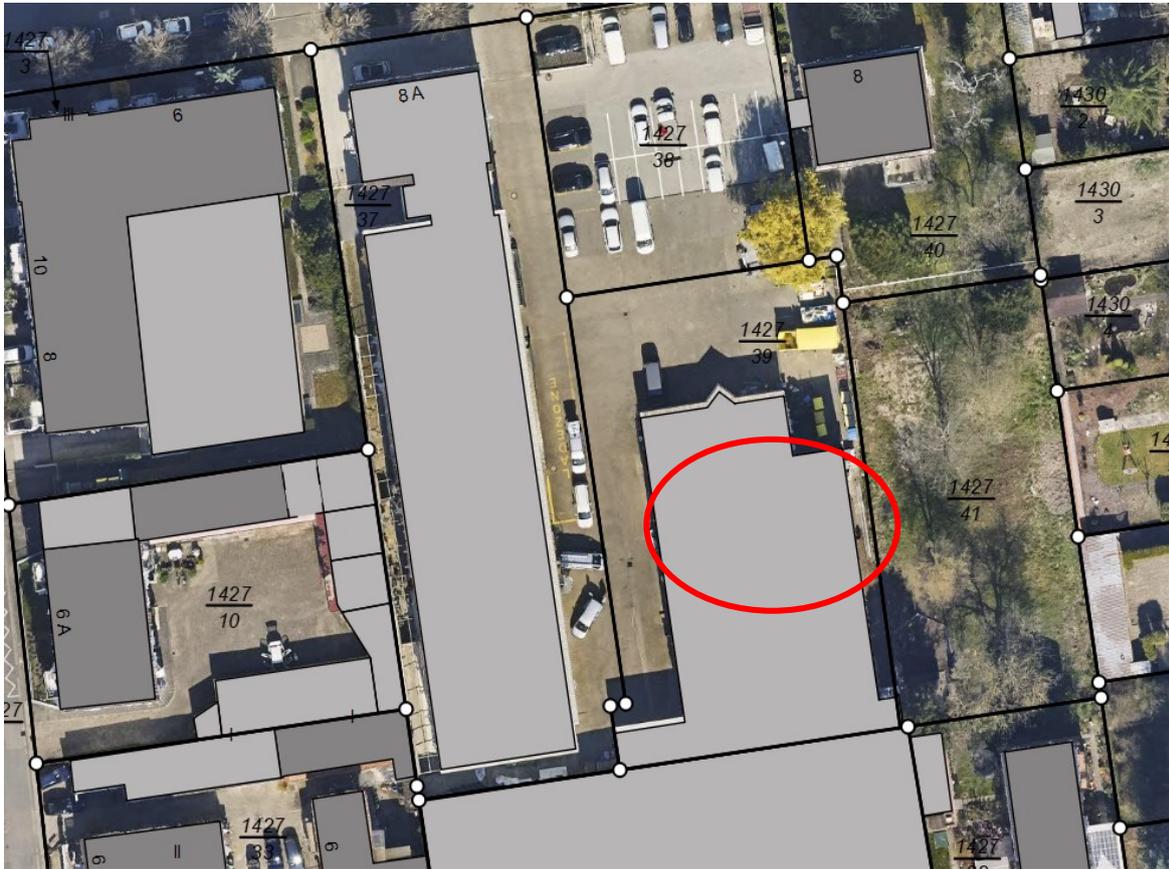


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.  
Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———  
Bereich des Vorhabens ○



**Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M. Bereich des Vorhabens** ○

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 der Straßen Schießgartenweg und Schützenweg sowie Am Kanal.

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 (Abb. 1) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier unter anderem auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In der vorliegenden prägenden näheren Umgebung finden sich vorwiegend Wohngebäude, sowie nicht störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Glas- und Gebäudereinigungsfirma, ein Reisebüro, ein Masseur sowie ein Box Club, Anlagen

für soziale und sportliche Zwecke, ein Einzelhandel und eine Gaststätte wieder. Somit fügt sich die geplante Umnutzung zu einer Verwaltung, also einem nicht störenden Gewerbebetrieb gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die geplante Nutzungsänderung nicht tangiert und sind somit kein Prüfgegenstand nach § 34 BauGB.

Die Erschließung über die Straße Schießgartenweg wird mittels einer Eintragung einer Vereinigungsbaulast der Flurstücke 1427/39, 1427/38 und 1427/37 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 27.10.2023 ein. Die nachgereichten Unterlagen gingen am 06.12.2023 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 9 auf.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 18.01.2024

Hinweis:

**Bauantrag zur Errichtung von 8 Großgaragen; Eisenbahnstraße; Flurstücksnr.: 2751/12**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmWA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>10</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
					Enthaltungen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> 614					

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer 11,00 m x 44,80 m großen Garagenanlage bestehend aus 8 Garagen.

Die Garagen dienen nicht zur gewerblichen Nutzung, sondern als private Stellplätze für die auf dem Grundstück befindlichen Nutzungen.

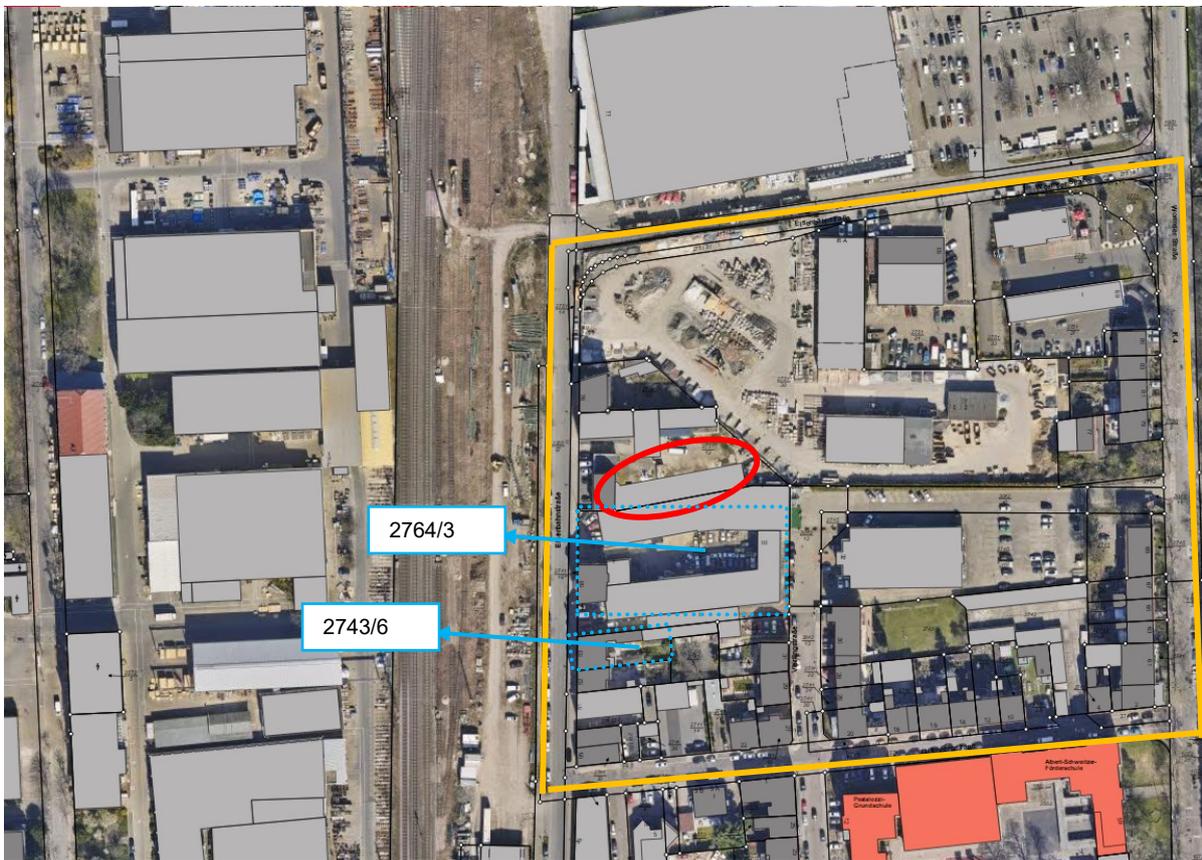


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.  
 Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———  
 Bereich des Vorhabens ○  
 Bezugsgrundstücke.....



Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.  
 Bereich des Vorhabens ○

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebau-

ungsplans, 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 der Straßen Eisenbahnstraße, Wormserstraße, Gutenbergstraße und Vierlingstraße.

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 näheren Umgebung (Abb. 1) eine Gemengelage dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude, Anlagen für soziale oder kirchliche Zwecke, Läden, Gaststätten sowie störende als auch nicht störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise ein Baggerunternehmen, zwei Automobilhändler, eine Tanzschule, ein Taxiunternehmen oder eine Physiotherapiepraxis wieder.

Die beschriebenen 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, sondern 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 vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da sich in der näheren Umgebung ebenfalls Garagenanlagen wiederfinden, fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

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.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 1041,10 m<sup>2</sup> vor (bspw. Flurstück 2746/3).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt 492,80 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist folglich genehmigungsfähig.

Die geplante eingeschossige Garagenanlage fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich sogar dreigeschossige Gebäude wieder (bspw. Flurstück 2746/3, 2743/6).

Auch hinsichtlich der geplanten Firsthöhe von lediglich 4,50 m fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Da es sich bei der Bauweise in der näheren Umgebung vorwiegend um eine geschlossene 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 maßgeblich prägenden Umgebung entlang der Eisenbahnstraße ist eine faktische hintere Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung mit ca. 80,69 m vorgegeben (bspw. Flurstück 2746/3).

Die geplante Garagenanlage weist eine gesamte Bautiefe von ca. 61,89 m auf. Somit ist diese 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 und somit genehmigungsfähig ist.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Eisenbahnstraße 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 10.11.2023 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansicht
- Schnitt

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 10 auf.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: SPD

Datum: 23.01.2024

Hinweis:

**Bauvorhaben Kalmitstraße, Flurstück-Nr. 550/33; Bezug: Anfrage am 22.09.2022 zur DRS XVII/1646**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>25.01.2024</b>	Top <b>11</b>	Öffentlich: <input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen: <input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen: <input type="checkbox"/>
Laut Beschluss- vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> 614					

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer,  
wir bitten um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie ist der Sachstand bezüglich der Anfrage vom 22.09.2022? (Errichtung von drei Fertiggaragen entgegen dem Plan)

2. Entspricht die aktuelle Bebauung auf dem Grundstück („Versiegelung“) den Vorgaben des Bebauungsplans? Bzw. entsprechen die Baumaßnahmen insgesamt der erteilten Genehmigung?

3. Welche Konsequenzen gibt es?

Mit freundlichen Grüßen  
Aylin Höppner

Sehen Sie zur Erläuterung  
Fotos vom 18. Januar 2024:





## Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 11 auf. Eine Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion bezüglich eines Bauvorhabens in der Kalmitstraße wurde aufgrund der Eilbedürftigkeit mit auf die Tagesordnung aufgenommen.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer führt aus, dass mit dem Bauherrn Kontakt aufgenommen wurde. Dieser teilte mit, dass die Garagen lediglich während der Bauzeit bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens benötigt würden. Daher müssten die Garagen mit der Bauabnahme zurückgebaut werden. Die an dieser Stelle vorgesehenen Stellplätze könnten dann errichtet werden.

Zu Frage 2 erinnert Frau Hoppenrath daran, dass die Anfrage aufgrund einer Überschreitung der Baugrenze gestellt wurde.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer stellt klar, dass das Bauvorhaben genehmigt sei und der Rohbau entspreche der genehmigten Planung. Die Bauaufsichtsbehörde kontrolliere den Rückbau der Garagen.