

**Niederschrift über die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses
vom 12.10.2021**

Anwesend:

(stimmberechtigte)

Hebich, Martin	Oberbürgermeister	
Haselmaier, Heike	CDU	
Krantz, Stefan	CDU	
Schuff, Martin	CDU	
Süling, Carsten, Dr.	CDU	
Winkes, Daniel	CDU	Vertretung für Frau Bindert
Hoppenrath, Anneliese	SPD	
Koch, Gunther	SPD	
Sielaff, Kirsten	SPD	
Bruder, Gerhard, Dr.	Die Grünen/Offene Liste	
Pustlauck, Immanuel	Die Grünen/Offene Liste	
Högele, Igor	AfD	
Sturm, Charis	FWG	Vertretung für Frau Birgit Best
Gürtler, Arno	FDP	
Schwarzendahl, David	Die Linke	

(nicht stimmberechtigte)

Hauck, Christian	Verwaltung
Hoppe, Julia	Verwaltung
Kattler, Matthias, Dr.	Verwaltung
Reinhardt, Michael	Verwaltung
Seifert, Thorsten Oliver	Verwaltung
Weigel, Maria Lucia	Verwaltung

Es fehlen entschuldigt:

(stimmberechtigte)

Bindert, Gabriele	CDU
Best, Birgit	FWG

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr Ende der Sitzung: 20:25 Uhr

Die Mitglieder des Planungs- und Umweltausschusses waren durch Einladung vom 07.10.2021 auf Dienstag, den 12.10.2021 unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen worden.

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

Die Tagesordnungspunkte 1 bis 8 wurden in öffentlicher Sitzung im großen Saal des CongressForums Frankenthal, Stephan-Cosacchi-Platz 5, behandelt.

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

Oberbürgermeister Martin Hebich
(Vorsitzender)

Christian Hauck
(Schriftführer)

Tagesordnung

Herr Oberbürgermeister Hebich bittet, die beiden Tagesordnungspunkte 7 und 8 im Anschluss an Tagesordnungspunkt 5 aufzurufen, da externe Gäste zugeschaltet seien.

Der Ausschuss ist hiermit einverstanden.

I. Öffentliche Sitzung

Vorlagen der Verwaltung

1. Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage; Am Kanal, Flurstück-Nr.: 3933; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB
Vorlage: XVII/1873
2. Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Fritz-Reuter-Straße, Flurstück-Nr.: 4075/7; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB
Vorlage: XVII/1874
3. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses; Am Kanal, Flurstück-Nr.: 3924/3; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB
Vorlage: XVII/1875
4. Bauantrag zum Dachgeschossausbau und Errichtung von Balkonen; Willestraße, Flurstück-Nr.: 1128/3; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB
Vorlage: XVII/1876

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

5. Ansiedlung eines Möbelmarktes in Ludwigshafen am Rhein, Hier: Stellungnahme der Stadt Frankenthal im Rahmen der erneuten Beteiligung aufgrund geänderter Planungsabsichten der KGG GmbH & Co. KG
Vorlage: XVII/1858
6. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt – Vorstellung Vorentwurf und aktueller Sachstand;
hier: mündlicher Bericht
7. Sozialverträglichkeitsanalyse Bebauung Pilgerpfad, Statement Investor ProConcept;
hier: mündlicher Bericht
8. Vorstellung von Bebauungsalternativen;
hier: mündlicher Bericht



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum:07.10.2021

Hinweis:

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage; Am Kanal, Flurstück-Nr.: 3933; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Beratungsergebnis:

Gremium PlaUmWA	Sitzung am 12.10.2021	Top 1	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: <input type="checkbox"/>	Protokollanmerkungen und Änderungen: <input checked="" type="checkbox"/>	Kenntnisnahme: <input type="checkbox"/>	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt: <input type="checkbox"/>	Unterschrift: <input type="checkbox"/>	
Abdruck an: 614					

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3933, in der vorgelegten Form erteilt.

Begründung:

Der Bauherr fragt an ob auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nummer 3933 in der Straße Am Kanal in Frankenthal (Pfalz) ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einer Garage zulässig wäre. Hierzu stellt er die Anfrage, eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Staffelgeschoss mit den Abmessungen von 23,00 m x 11,50 m wie dargestellt realisieren zu können.

Die notwendigen Stellplätze (6 Stück) werden mit 2 Stellplätzen in der Garage, welche sich in der seitlichen Abstandsfläche des Gebäudes zu der Nachbargrenze und im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen.

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 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 (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der 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.



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

Nähere Umgebung —

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 3934	9,80	6,90	413,30	II+DG
Fl.-St. 3935	8,50	5,10	279,30	II+DG
Fl.-St. 3932	7,60	3,70	404,90	I+DG
Fl.-St. 3936/1	9,00	6,30	437,80	II+Dach
Fl.-St. 3936/2	9,00	4,70	148,80	I + DG
Fl.-St. 3933	9,65	6,70	337,95	II + SG

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bebauung von 1,20 m und zum Ende der Bebauung von 24,40 m vorgegeben. Der geplante Baukörper hält ebenfalls einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 1,20 m und zum Ende der Bebauung von 24,00 m ein. Somit liegt die Planung innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 199,10 m² und 282,10 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 252,10 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Am Kanal gesichert.

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

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Ansicht und Schnitt
- Schnitt und 3 D Ansicht

Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Hebich ruft TOP 1 auf.

Herr Koch fragt nach Erkenntnissen der Verwaltung, ob mit den Bauarbeiten bereits begonnen wurde.

Herr Oberbürgermeister Hebich schlägt vor, dies durch einen Baukontrolleur prüfen zu lassen. Allerdings sei es kein Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Herr Koch macht auf einen Fehler bei der Berechnung der bebauten Fläche aufmerksam. Ihm seien mehrere Differenzen aufgefallen. Zudem sei seines Erachtens das geplante Bauvorhaben wesentlich größer als die beiden Nachbargebäude.

Herr Reinhardt kann die einzelnen Differenzen bei den Berechnungen klarstellen, welche teilweise auch durch unrechtmäßig erteilte Baugenehmigungen in der Vergangenheit entstanden seien, die leider nicht widerrufen werden könnten. Dies bereite immer wieder Probleme.

Auf Nachfrage von Frau Hoppenrath weist Herr Oberbürgermeister Hebich auf die dünne Personaldecke der Abteilung Bauaufsicht hin. Man könne aufgrund der immensen Flut von Anträgen nur die Prüfungen vornehmen und solche Unterlagen fordern, welche auch gesetzlich vorgeschrieben seien. Eingehende und umfassende Beratungsgespräche seien aufgrund der mangelnden Zeit nicht möglich. Dennoch würden die Bauherren auf die wichtigsten Belange aufmerksam gemacht.

Es folgt eine kurze Diskussion über die Handhabung der fiktiven Bautiefe im Zusammenhang mit bereits erteilten Baugenehmigungen sowie der notwendigen Stellplätze.

Herr Koch schlägt vor, die vorgebrachten Einwände zu überprüfen und die beiden Tagesordnungspunkte 1 und 3 aufgrund des Sachzusammenhangs von der Tagesordnung zu nehmen. Er bittet, eine Entscheidung über diese beiden Bauvorhaben auf die nächste Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses zu verschieben.

Herr Oberbürgermeister Hebich stellt fest, dass auf Wunsch aller Fraktionen eine Absetzung der Tagesordnungspunkte 1 und 3 von der Tagesordnung erfolgt. Er sagt zu, für nächsten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses eine ausführliche Stellungnahme vorbereiten zu lassen.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum:07.10.2021

Hinweis:

Bauvoranfrage bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; Fritz-Reuter-Straße, Flurstück-Nr.: 4075/7; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Beratungsergebnis:

Gremium PlaUmwA	Sitzung am 12.10.2021	Top 2	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Abdruck an: 614						

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 4075/7, in der vorgelegten Form erteilt.

Begründung:

Der Bauherr fragt an ob auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 4075/7 in der Straße Am Kanal in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus und einer Garage zulässig wäre. Hierzu stellt er die Anfrage, eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 8,35 m x 14,00 m wie dargestellt realisieren zu können.

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 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 (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude, eine Kindertagesstätte und eine kirchliche Einrichtung. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der 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.



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

Nähere Umgebung —

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Bebaute Fläche (m ²)	Geschossigkeit
Fl.-St. 4075/8	9,01	6,47	254,00	II
Fl.-St. 4074	7,20	3,20	463,00	I+DG
Fl.-St. 4073	7,20	5,80	303,00	II+Dach
Fl.-St. 4075/7	8,62	5,12	212,00	I+DG

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich der Bauweise ein.

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bebauung von 5,00 m und zum Ende der Bebauung von 18,80 m vorgegeben (Fl.-St.Nr: 4073). Der geplante Baukörper hält ebenfalls einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 5,00 m ein. Zum Ende der Bebauung überschreitet das geplante Vorhaben die hintere Baugrenze um 0,20 m. Diese geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 181,74 m² und 238,75 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 182,00 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche ebenfalls im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Fritz-Reuter-Straße gesichert.

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

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten

Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Hebich ruft TOP 2 auf.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Hebich die Vorlage zur Abstimmung. Sie wird einstimmig beschlossen.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum:07.10.2021

Hinweis:

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses; Am Kanal, Flurstück-Nr.: 3924/3; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Beratungsergebnis:

Gremium PlaUmwA	Sitzung am 12.10.2021	Top 3	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Abdruck an: 614					

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 3924/3, in der vorgelegten Form erteilt

Begründung:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 3924/3 in der Straße Am Kanal in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus errichten. Hier ist eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit den Abmessungen von 16,00 m x 7,44 m wie dargestellt geplant.

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 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 (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der 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 überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca.199,10 m² und 221,46 m². Das Vorhaben soll eine überbaute Fläche von 199,12 m² aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche unter dem Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Am Kanal gesichert.

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

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitte
- Ansichten 1
- Ansichten 2

Protokoll:

TOP 3 wurde von der Tagesordnung abgesetzt.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum:07.10.2021

Hinweis:

Bauantrag zum Dachgeschossausbau und Errichtung von Balkonen; Willestraße, Flurstück-Nr.: 1128/3; hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Beratungsergebnis:

Gremium PlaUmwA	Sitzung am 12.10.2021	Top 4	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Abdruck an: 614					

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB wird das Einvernehmen für den Dachgeschossausbau eines Mehrfamilienwohnhauses und die Errichtung von Balkonen in der Willestraße auf dem Flurstück Nr.: 1128/3 in der vorgelegten Form erteilt.

Begründung:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr.: 1128/3 in der Willestraße in Frankenthal (Pfalz) das Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses ausbauen und Balkone errichten. Hierzu stellt er den Antrag, den Dachboden auszubauen, um weiteren Wohnraum für die Wohneinheit im zweiten Obergeschoss zu schaffen. Des Weiteren sollen Balkone im ersten und zweiten Geschoß in den Abmessungen 2,88 m x 1,75 m und 4,45 m x 1,75 m im Dachgeschoss errichtet werden.

In der näheren Umgebung (Fl.-St.-Nummern 1128/5) weist das Mehrfamilienhaus ebenfalls eine Wohneinheit im Dachgeschoss auf. Eine Vorprägung hinsichtlich der Balkone gibt es ebenfalls in der näheren Umgebung (Fl.-St.-Nummer 1128/8). Da keine zusätzliche Wohneinheit durch den Umbau geschaffen wird, muss kein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden.

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 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 (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude, mehrere Schulen, Gewerbebetriebe und eine Gaststätte wieder. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der 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.



○ Bereich des Vorhabens

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

Nähere Umgebung —

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Traufhöhe (m)	Geschossigkeit
Fl.-St.1128/4	15,09	11,80	III+SD
Fl.-St.1128/5	15,70	11,60	III+D
Fl.-St. 1128/8	15,90	11,60	III+D
Fl.-St. 1128/3	15,49	11,88	III+DG

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung vorwiegend um eine offene Bauweise. Die Bauweise des Vorhabens ändert sich durch die Maßnahme nicht.

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

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zum Ende der Bebau-

ung von 11,68 m vorgegeben. Durch den geplanten Baukörper wird diese Bautiefe geringfügig um 0,20 m überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich nicht.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Wille Straße weiterhin unverändert gesichert.

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

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte

Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Hebich ruft TOP 4 auf.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Hebich die Vorlage zur Abstimmung. Sie wird einstimmig beschlossen.



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum:06.10.2021

Hinweis:

Ansiedlung eines Möbelmarktes in Ludwigshafen am Rhein, Hier: Stellungnahme der Stadt Frankenthal im Rahmen der erneuten Beteiligung aufgrund geänderter Planungsabsichten der KGG GmbH & Co. KG

Beratungsergebnis:

Gremium PlaUmwA	Sitzung am 12.10.2021	Top 5	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:	
Abdruck an: 61-S					

Die Verwaltung berichtet:

Die Firma KGG GmbH & Co. KG plante auf einer derzeit brachliegenden, zuvor mit einem großflächigen Einzelhandel (Gartenmarkt) bebauten Fläche innerhalb des Gewerbegebietes westlich von Ludwigshafen-Oggersheim die Errichtung eines Mitnahme-Möbelmarktes der Kette Sconto. Der geplante Möbelmarkt sollte eine Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 m² einschließlich 800 m² innenstadtrelevanter Randsortimente erhalten.

Die SGD Süd führte hierzu eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durch in deren Rahmen auch die Stadt Frankenthal eine Stellungnahme abgegeben hatte. In dieser Stellungnahme (vgl. Drs. XVI/2164) wurde seitens der Stadt Frankenthal Bedenken gegenüber diesem Vorhaben geäußert. Es wurde einerseits Kritik an der vorliegenden Markt- und Wirkungsanalyse formuliert, andererseits aber auch Bedenken aufgrund befürchteter schädlicher Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralörtliche Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in Frankenthal sowie aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastungen geäußert.

Im raumordnerischen Entscheid der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) vom 13.04.2018 wird folgendes festgelegt:

„Die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarkts in Ludwigshafen am Rhein ist unter Beachtung der folgenden Maßgaben mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Verkaufsfläche des Möbelmitnahmemarkts ist auf maximal 10.000 qm begrenzt.

Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind innenstadtrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 800 qm zulässig. Die Zuordnung zu den innenstadtrelevanten oder nicht innenstadtrelevanten Sortimenten richtet sich nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen am Rhein 2011.

Die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Probleme der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und wegen der Bereitstellung ausreichender Stellplätze sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.“

Nun hat die Firma KGG GmbH & Co. KG ihre Planungen geändert. Statt eines Möbelmitnahmemarktes soll nunmehr ein höherwertiges Möbelangebot realisiert werden. Als Betreiber ist die Firma Höffner vorgesehen. Die neue Planung sieht eine Verkaufsfläche von 14.300 qm vor, statt der im Entscheid festgelegten 10.000 qm Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente bleibt auch zukünftig auf maximal 800 m² beschränkt.

Die geänderten Planungsabsichten der Firma KGG GmbH & Co. KG sind nicht mehr vollständig durch den raumordnerischen Entscheid vom 13.04.2018 abgedeckt. Daher wurde die Stadt Frankenthal von der SGD Süd mit Schreiben vom 09.09.2021 um erneute Stellungnahme gebeten.

In dieser Stellungnahme (siehe Anlage 1) lehnt die Verwaltung das geplante Vorhaben in seiner veränderten Planung (höhere Verkaufsfläche und veränderte Ausrichtung) ab.

Die Stellungnahme wurde bereits an die SGD Süd gesandt, da ansonsten die Fristen nicht hätten eingehalten werden können. Die Verwaltung bittet daher die beigefügte fristgemäß eingereichte Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Stellungnahme der Stadt Frankenthal vom 27.09.2021.

Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Hebich ruft TOP 5 auf.

Herr Dr. Süling, Herr Dr. Bruder und Herr Koch stimmen namens ihrer Fraktionen der
Stellungnahme zu.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Hebich
fest, dass der Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurde.



XVII. Wahlperiode 2019 – 2024

Aktenzeichen:61-S

Datum:07.10.2021

Hinweis:

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Innenstadt – Vorstellung Vorentwurf und aktueller Sachstand;
hier: mündlicher Bericht**

Beratungsergebnis:

Gremium PlaUmwA	Sitzung am 12.10.2021	Top 6	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"/>		
Abdruck an: 61-S					

Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Hebich ruft TOP 6 auf. Dieser Bericht stelle eine Aktualisierung des innerstädtischen Entwicklungskonzepts mit verschiedenen Varianten und diversen Priorisierungen dar und sei damit auch eine Grundlage für die Zusage von Städtebaufördermitteln durch das Land.

Herr Seifert erläutert das System und die Methodik der Maßnahmen anhand einer Power Point Präsentation. Er geht dabei insbesondere auf die Themen Wohnen in der Innenstadt, Dienstleistungen wie Einzelhandel oder Gastronomie, Aspekte wie Soziales, Bildung, Kultur, Verkehr und Mobilität, die Stadtgestaltung mit Begrünung und Freizeitanlagen, den Klimaschutz und auch die Digitalisierung ein. Herr Seifert bezieht sich auf das Städtebauförderprogramm des Landes, welches noch bis zum Jahr 2032 laufe. Das Fördermittelvolumen aus diesem Programm sei limitiert. Der Sachstandsbericht Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept wird aufgrund des großen Datenvolumens den Ausschussmitgliedern nur online zur Verfügung gestellt.

Herr Dr. Süling bedankt sich für die Ausarbeitung des ausführlichen Berichts zur Zukunft der Innenstadt. Auch wenn es noch mehr auszubauen, zu modernisieren und zu modifizieren gäbe, könnte die Stadt dies vertragen. Die höchste Priorität sehe er jedoch im Ausbau des Bahnhofsumfeldes.

Im Rahmen der anschließenden Besprechung über die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Innenstadt lässt Herr Oberbürgermeister Hebich die Ausschussmitglieder wissen, dass heute lediglich die grundsätzliche Zielsetzung der Maßnahmen vorgestellt und abgefragt werden sollte. Es sei wichtig zu wissen, in welche Richtung die Entwicklung gehen sollte, um weitere Schritte entsprechend planen und Fördermittel beantragen zu können.

Herr Schwarzendahl, Herr Koch, Herr Dr. Bruder, Herr Pustlauck und Frau Sielaff bedanken sich im Namen ihrer Fraktionen für die Fülle von Informationen zum Thema Innenstadtentwicklung. Alle sind sich einig, dass dringend Handlungsbedarf bestehe.

Herr Seifert schlägt vor, ein Wirtschaftsforum zu bilden. Dort könnten dann auch kleinere Maßnahmen besprochen und veranlasst werden, welche keine Projekte oder Vollausbau darstellen, wohl aber zur Verbesserung und Verschönerung im kleinen Stil beitragen könnten.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Hebich fest, dass der Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen wurde.



XVII. Wahlperiode 2019 – 2024

Aktenzeichen:61-S

Datum:07.10.2021

Hinweis:

**Sozialverträglichkeitsanalyse Bebauung Pilgerpfad, Statement Investor Pro-Concept;
hier: mündlicher Bericht**

Beratungsergebnis:

Gremium PlaUmwA	Sitzung am 12.10.2021	Top 7	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"/>		
Abdruck an: 61-S					

Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Hebich ruft TOP 7 auf. Dieser Punkt stehe im direkten Zusammenhang mit TOP 8. Er begrüßt die Gäste Herrn Khan von Pro-Concept Holding AG, Herrn Professor Dr. Albert von der Hochschule Heidelberg, Herrn Dr. Fries von der Stadtberatung Dr. Fries sowie Herrn Jakel von GJL +Freie Architekten BDA in Karlsruhe.

Herr Oberbürgermeister Hebich erinnert an den Beschluss in der letzten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses zum Thema Sozialverträglichkeitsanalyse. Heute sollen die Ergebnisse der weiteren Planung durch die Fa. Pro-Concept vorgestellt werden.

Herr Khan trägt vor, er stimme mit Herrn Professor Dr. Albert überein, dass im Gebiet um den Jakobsplatz großer Handlungsbedarf bestehe. Es sei ein neues, rundum gelungenes Konzept erarbeitet worden, das alle analysierten Parameter beinhalte und sich die Immobilie am Ende immer noch rentiere.

Herr Jakel stellt die Planung in Einzelheiten mit den verschiedenen städtebaulichen Varianten anhand einer Power Point Präsentation vor, welche Bestandteil dieses Protokolls ist. Die Bestandsbebauung war mit in die Planung zu integrieren, so dass letztendlich drei Varianten mit großem Potential erarbeitet werden konnten. Hierbei konnten auch Anregungen und/oder Wünsche, welche von den Bürgerinitiativen vorgebracht wurden, ganz oder teilweise mit aufgenommen und umgesetzt werden. Besonders hervorheben möchte Herr Jakel die Dachbegrünung des Einkaufsmarktes EDEKA.

Herr Dr. Süling begrüßt die Entscheidung, dass heute nur die Aktualisierung zur Kenntnisnahme vorgestellt wurde und keine Abstimmung erfolgen soll. Angesichts der vielen Informationen sei es wichtig, sehr gründlich alle Vor- und Nachteile aller vorgestellten Varianten abzuwägen, um sich schließlich für das Bestmögliche für die Bewohner des Jakobsplatzes entscheiden zu können.

Herr Dr. Bruder spricht sich für eine Neugestaltung des Jakobsplatzes aus. Er begrüße eine ausreichende Begrünung, auch an Fassaden, und sehe in den Plänen eine positive Aufwertung für die dort wohnenden Bürger und Bürgerinnen.

Herr Koch formuliert die positive Einstellung seiner Fraktion zu diesem Projekt.

Es folgt eine kurze Aussprache über die städtebauliche Struktur des Pilgerpfad-Gebietes, den geförderten Wohnungsbau, die Höhe der einzelnen Gebäude und die unterschiedliche, künftig auch machbare Nutzung des Areals durch diverse Einzelhandelsunternehmer.

Herr Schwarzendahl steht dem Projekt ebenfalls positiv gegenüber.

Herr Dr. Fries erklärt, der gegenwärtige Stand des Projekts sei nur eine erste Idee. Nunmehr würden die nächsten Schritte, wie z.B. die Kommunikation mit den Bürgerinitiativen und weitere Bürgerbeteiligungen, folgen.

Herr Khan stimmt mit Herrn Dr. Fries überein. Er freue sich bereits darauf, die abstrakten Ideen, welche bisher nur auf dem Papier stünden, umzusetzen und dem Jakobsplatz Leben einzuhauchen.

Herr Oberbürgermeister Hebich bedankt sich bei allen Referenten und verabschiedet die externen Gäste.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister Hebich fest, dass der Bericht über die Sozialverträglichkeitsanalyse im Pilgerpfad-Gebiet zur Kenntnis genommen wurde.



XVII. Wahlperiode 2019 – 2024

Aktenzeichen:614

Datum:07.10.2021

Hinweis:

**Vorstellung von Bebauungsalternativen;
hier: mündlicher Bericht**

Beratungsergebnis:

Gremium PlaUmWA	Sitzung am 12.10.2021	Top 8	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"/>		
Abdruck an: 614					

Protokoll:

TOP 8 wurde gemeinsam mit TOP 7 aufgerufen und behandelt. Herr Oberbürgermeister Hebich stellt fest, dass der Bericht zur Kenntnis genommen wurde.