

**Niederschrift über die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses  
vom 22.02.2024**

**Anwesend:**

**(stimmberechtigte)**

Meyer, Nicolas, Dr.	Oberbürgermeister	
Bindert, Gabriele	CDU	
Haselmaier, Heike	CDU	
Schönherr, Sonja	CDU	<b>Vertreter für Herrn Martin Schuff</b>
Süling, Carsten, Dr.	CDU	
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	<b>Vertreter für Herrn Si- mon Valentin Vertreter für Herrn Gürtler</b>
Börstler, Thomas	FDP	
Schwarzendahl, David	Die Linke	

**Es fehlen entschuldigt:**

**(stimmberechtigte)**

Krantz, Stefan	CDU
Schuff, Martin	CDU
Valentin, Simon	FWG
Gürtler, Arno	FDP

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr    Ende der Sitzung: 19:41 Uhr

Die Mitglieder des Planungs- und Umweltausschusses waren durch Einladung vom 15.02.2024 auf Donnerstag, den 22.02.2024 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 Nie-

derschrift sind.

---

Oberbürgermeister Dr. Meyer  
(Vorsitzender)

---

Christian Hauck  
(Schriftführer)

## **Tagesordnung**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer bittet, auf Seite 4, Satz 1 der Drucksache Nr. XVII/3823 die Worte „oder gekauft“ zu streichen.

Tagesordnungspunkt 6 – Baumfällungen/Nachpflanzungen 2024 – muss aufgrund technischer Probleme im Haus von der Tagesordnung heruntergenommen werden. Der Ausschuss ist hiermit einverstanden.

### **I. Öffentliche Sitzung**

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

1. mündlicher Bericht des Oberbürgermeisters

Vorlagen der Verwaltung

2. Roadmap Wohnungsbau  
Vorlage: XVII/3844
3. Aktuelle Bebauungsplanverfahren der Stadt Frankenthal (Pfalz) - Überblick und Beschluss über die Priorisierung der Verfahren, Aktualisierung Februar 2024  
Vorlage: XVII/3823

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

4. Mobilisierung Flächen westlich der Bahnlinie; mündlicher Bericht

Vorlagen der Verwaltung

5. Bebauungsplan "Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1": Satzungsbeschluss  
Vorlage: XVII/3819
6. Baumfällungen / Nachpflanzungen 2024  
Vorlage: XVII/3884

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

7. Bauantrag zum Neubau von einer Produktionshalle, einer Büro- und Sanitärcontaineranlage und eines Technikcontainers; Petersau, Mörsch Fl.-St.-Nr. 2133/2,2133/3  
Vorlage: XVII/3820
8. Bauantrag zur Errichtung einer überdachten Terrasse; Pestalozzistraße; Flurstücksnr.: 1346/43  
Vorlage: XVII/3883
9. Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses; Wormserstraße und Schnurgasse; Flurstücksnr.: 81 und 88/1  
Vorlage: XVII/3892

10. Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte; Deichstraße,  
Mörsch Fl.-St.-Nr. 192/4  
Vorlage: XVII/3901
11. Sachstand Klimaschutz  
Vorlage: XVII/3900



**XVII. Wahlperiode 2019 – 2024**

Aktenzeichen:

Datum:

Hinweis:

**mündlicher Bericht des Oberbürgermeisters**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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> 61-S, 613, 612-G					

## Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 1 auf. Er informiert über das Leerstandskataster Innenstadt. Dies werde in Kürze online unter [www.frankenthal.de/Leerstand](http://www.frankenthal.de/Leerstand) abrufbar sein. Das Kataster stelle ein ergänzendes Angebot zur Unterstützung der Innenstadtentwicklung durch eine verbesserte Datengrundlage dar. Kontakte könnten direkt über die Webseite oder über die Abteilung Wirtschaftsförderung hergestellt werden.

Herr Dr. Bruder bedankt sich für die Umsetzung seines Antrages. Das Kataster gehe auf freiwillige Angaben und Meldungen von leerstehenden Ladenflächen zurück. Er hofft indessen auf zukünftige Pflichtangaben und eine Erweiterung des Katasters auf Angaben zu leerstehenden Wohnflächen.

Frau Bindert ist der Meinung, dass sich die Flächen oftmals in keinem guten Zustand befänden, was sich negativ auf eine Vermietung, Verpachtung oder einen Verkauf auswirke.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer erinnert an die Modernisierungsrichtlinie, welche im Geltungsbereich der Sanierungssatzung Anwendung finden werde. Daher sei es ein Zusammenspiel, Leerstände in einem Kataster zu erfassen, mit den Eigentümern in Kontakt treten und diese beraten zu können. In diesem Zusammenhang werde in Kürze auch das „Dialogforum Innenstadt“, die Projektgruppe „Sauberes Frankenthal“ und ein „Tourismus-Stadtplan“ starten.

Herr Böstler äußert sich positiv über die Fortschritte des Katasters.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer schildert den aktuellen Sachstand des Öffentlichen Personennahverkehrs in Frankenthal. Es soll hierzu demnächst eine öffentliche Beteiligung in Form einer online-Umfrage auf der städtischen Webseite eingerichtet werden. Er dankt Herrn Dürk für die gute Zusammenarbeit und weist darauf hin, dass benachbarte Verkehrsverbände enorme Abwerbepremien für Busfahrer bezahlen würden, um ihren eigenen Mitarbeiterpool zu erweitern. Diese schwierige Lage müsste mit dem VRN und dem RNV besprochen werden.

Frau Hoppenrath bevorzugt es, Bürger und Bürgerinnen bereits im Vorfeld über die augenblickliche Lage des ÖPNV zu informieren.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer geht noch auf die Baumfällungen und Nachpflanzungen 2024 ein. Da aufgrund technischer Schwierigkeiten für heute keine Vorlage erstellt werden konnte, trägt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer den Sachverhalt mündlich vor. Einige Bäume müssten im Stadtgebiet gefällt werden. Es soll ein Baumkonzept mit der Anzahl der bereits gefällten Bäume über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstellt werden. Daraus soll auch hervorgehen, wie viele Fällungen hiervon angekündigt wurden, wie viele Bäume tatsächlich ersetzt werden konnten und wo man im Jahr 2030 stehen wird. Bekannt sei, dass die Nachpflanzstandorte nicht immer einfach zu wählen seien und leider sei die Anzahl der Fällungen noch höher als die Anzahl der nachgepflanzten Bäume.

Frau Bindert begrüßt ein Baumkonzept. Ihr sei es wichtig, dass auch der Friedhof mit in das Kataster aufgenommen werde.

Herr Dr. Bruder befürwortet ebenfalls ein Baumkataster. Er legt Wert darauf, dass möglichst viele Bäume nachgepflanzt werden.

Frau Hoppenrath möchte, dass auch Bäume auf privaten Grundstücken nicht außer Acht gelassen werden sollten. Gerade verschotterte Vorgärten ohne Begrünung würden dem Klima nicht helfen. Insofern wäre ein Hinweis an die Anwohner zur Umsetzung eines gesunden Klimas hilfreich.

Auf Nachfrage von Herrn Börstler geht Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer auf einen schon länger zurückliegenden Antrag der FDP-Stadtratsfraktion, 550 Bäume im Stadtgebiet von Frankenthal zu pflanzen, ein. Der richtige Standort sei entscheidend.

Frau Bindert ergänzt die Ausführungen des Herrn Oberbürgermeister Dr. Meyer. Über das KIPKI-Programm sei es möglich, Mittel für Baumpflanzungen zu beantragen. Sie erklärt den Unterschied zwischen Schottergärten, der Versiegelung einer Fläche, und der mineralischen Mulchung, der Bearbeitung eines Untergrunds, so dass nur Baumarten an der gewünschten Stelle anwachsen können, wenn diese auch gewollt sind. Dies reduziere die Pflegekosten.



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 15.02.2024

Hinweis:

**Roadmap Wohnungsbau**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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"/>
					Enthaltungen: <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:	
<b>Abdruck an:</b> 61-S					

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Roadmap Wohnungsbau wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die fünf Etappenziele mit der vorgeschlagenen Priorisierung umzusetzen.



## **Begründung:**

### Hintergrund

Die Stadtentwicklung in Frankenthal soll sowohl inhaltlich als auch organisatorisch neu ausgerichtet werden. Stadtentwicklung soll künftig in einem kooperativen, transparenten und konsensorientierten Prozess erfolgen. Die Herausforderungen der Zukunft können nur gemeinsam bewältigt werden. Hierzu wird von der Stabsstelle Stadtentwicklung eine entsprechende Strategie erarbeitet, um die zentralen Zukunftsfragen künftig zielgerichtet und effizient gemeinsam bearbeiten zu können.

Übergeordnetes Ziel wird die Erarbeitung einer Stadtentwicklungskonzeption 2035 inkl. Leitbild sein. In dieser Stadtentwicklungskonzeption soll festgelegt werden, wie sich die Stadt Frankenthal in den nächsten 10-15 Jahren entwickeln soll. Die Stadtentwicklungskonzeption 2035 als informelles Planungsinstrument wird dann als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan dienen. Schwerpunkte sollen dabei die Themen „Innenstadt“, „Wohnen/Demografie“, „Mobilität“, „Klima und Energie“, „Standortentwicklung“ sowie „Quartiers- und Ortsteilentwicklung“ bilden.

Grundsätzlich haben alle genannten Zukunftsthemen hohe Priorität und hohen Handlungsdruck und sollen daher parallel bearbeitet werden. Jedoch sind die Themen Innenstadtentwicklung und Wohnungsbau gerade aufgrund der öffentlichen Diskussionen von besonders hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung in Frankenthal.

Beim Thema Innenstadtentwicklung gab es in letzten Jahren bereits deutliche Fortschritte und es liegen wichtige konzeptionelle Grundlagen in Form des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) vor, die bereits in einem partizipativen Prozess erarbeitet wurden. Hier steht nun die Umsetzung privater und öffentlicher Maßnahmen im Vordergrund. Eine entsprechende Modernisierungsrichtlinie als Grundlage zur Förderung privater Maßnahmen wurde bereits beschlossen. Darüber hinaus wird zeitnah ein „Dialogforum Innenstadt“ stattfinden, wo alle relevanten Akteure und die interessierte Öffentlichkeit über aktuelle Entwicklungen informiert werden sollen.

Solche Fortschritte sind nun auch im Bereich des Wohnungsbaus dringend notwendig. Daher wird das Thema „Wohnungsbau“ erster thematischer Schwerpunkt dieser inhaltlichen und organisatorischen Neuausrichtung der Stadtentwicklung sein. Die Schaffung von Wohnraum ist derzeit das drängendste Problem im Bereich der Stadtentwicklung und ein Themenbereich der kontrovers diskutiert wird. Dies zeigen die Diskussionen um das Thema Flüchtlingsunterkünfte sowie um die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse und ihre Konsequenzen für die weitere Siedlungsentwicklung. Ebenso verdeutlicht auch die Berichterstattung in den Medien wie dramatisch sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt aktuell deutschlandweit darstellt. So fehlen allein in Rheinland-Pfalz laut neuesten Studien rund 28.000 Sozialwohnungen.

Bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen wird insbesondere auch in Frankenthal benötigt. Die Bedarfsberechnungen mit dem Zielwert 2.048 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2035 sind allgemein bekannt. Bislang wurden seit Vorstellung der qualitativen Wohnraumbedarfsprognose im September 2020 bis Mitte 2023 insgesamt 176 Wohneinheiten in Frankenthal fertiggestellt. Um den genannten Zielwert zu erreichen, muss daher in den nächsten Jahren mehr und schneller gebaut werden. Verfahren müssen beschleunigt und der Stillstand beim Wohnungsbau muss überwunden werden.

Ein Neustart im Wohnungsbau ist daher notwendig. Dieser erfordert jedoch eine gemeinsame Kraftanstrengung aller Akteure. Die Schaffung von Wohnraum ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Verwaltung, Politik, Investoren, Bauträgern und Immobilienbesitzern. Das Engagement aller ist hierbei gefordert. Jeder muss seinen Beitrag leisten, die einzelnen Akteure aber auch aus räumlicher Sicht sowohl die Kernstadt als auch die Ortsteile. Im Folgenden soll nun beispielhaft anhand des Themas Wohnungsbau aufgezeigt werden, wie Stadtentwicklung künftig in Frankenthal in einem transparenten und konsensorientierten Prozess erfolgen soll.

Um einen gemeinsamen Weg zu einem Neustart im Wohnungsbau aufzuzeigen hat die Verwaltung eine „Roadmap Wohnungsbau“ mit fünf wesentlichen Etappenzielen entwickelt.

Die grundlegenden Entwicklungsziele, Leitbilder und Qualitätsstandards in Bezug auf den Wohnungsbau, die im Wohnraumversorgungskonzept (Drs. XVII/1104) formuliert werden, bleiben dabei grundsätzlich bestehen. Eine Neuausrichtung wird dagegen bei der Vorgehensweise zur Erreichung dieser Zielsetzungen vollzogen. Diese Vorgehensweise wird nun im Folgenden erläutert.

### **Etappenziel 1:**

#### **Laufende Bebauungsplanverfahren abschließen unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“**

Derzeit sind über 20 Bebauungsplanverfahren in Bearbeitung. Darüber hinaus bearbeiten Stadtplanung und Stadtentwicklung weitere zahlreiche Konzeptionen und Projekte, die nun in die Umsetzungsphase gehen, wie bspw. das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Innenstadt“ mit den beiden Leuchtturmprojekten „Sanierung und Neugestaltung Erkenbert-Museum“ und „Neugestaltung Bahnhofsvorplatz / ZOB“ oder die Quartiersentwicklung Pilgerpfad mit Aufbau eines Quartiersmanagements, Vorbereitung einer Bewerbung um Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ und Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes.

Die Personalsituation beim Bereich Planen und Bauen ist zudem nach wie vor sehr angespannt. Allein bei der Stabsstelle Stadtentwicklung sind derzeit drei Ingenieursstellen unbesetzt. Gleiches gilt für die Abteilung Stadt- und Grünplanung, wo ebenfalls mehrere Ingenieursstellen unbesetzt sind. Noch schwieriger ist die Situation bei der Abteilung Straßen- und Brückenbau.

Somit fehlen Kapazitäten und auch wichtige Erfahrungswerte bei der Umsetzung von Großprojekten. Aufgrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen und der Vielzahl an Verfahren und Projekten sind daher klare Priorisierungen zwingend notwendig, um die begrenzten personellen Ressourcen effizient und zielgerichtet einsetzen zu können. Es soll sich dabei zunächst im Rahmen der Bauleitplanung auf die Verfahren der Innenentwicklung konzentriert werden. Wobei hier das Leitbild der „Doppelten Innenentwicklung“ berücksichtigt wird.

Dieses Leitbild verfolgt das Ziel, Flächenreserven im Bestand baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten. Letztlich bedeutet dieses Prinzip, dass zunächst prioritär bereits versiegelte Flächen im Innenbereich (bspw. Lauterecken-Nord, ehem. Sternjakob-Gelände...) entwickelt werden, bevor unversiegelte Flächen im Innenbereich entwickelt werden.

Die Priorisierung erfolgt dabei anhand bestimmter transparenter Kriterien. Zu diesen zählen insbesondere der Stand des Verfahrens, die Ausgangssituation (Eigentumsverhältnisse, Restriktionen, etc.) und die Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung.

Zu den Verfahren mit der höchsten Priorität zählen die Vorhaben „Sternjakob-Areal“ mit 287 Wohneinheiten, „Lauterecken-Nord“ mit 139 Wohneinheiten, „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ (REAL-Gelände) mit 211 Wohneinheiten sowie das Neubauprojekt am Jakobsplatz mit rund 65 Wohneinheiten. Diese Vorhaben sind zudem in der Stadtgesellschaft weitgehend unumstritten und verfügen daher über eine hohe Akzeptanz. Die Prioritätenliste für Bebauungsplanverfahren (Drs. XVII/2488) wurde entsprechend angepasst.

Für diese Verfahren soll nun zeitnah Baurecht geschaffen werden, um die Grundlage für die Realisierung dieser Wohnungsbauprojekte zu schaffen. Derzeit führen Oberbürgermeister und Verwaltung Gespräche mit den verschiedenen Investoren, Vorhabenträgern, den beteiligten Planungsbüros, Gutachtern sowie den übergeordneten Behörden, um die Planungsprozesse zu forcieren, letzte Problemlagen zu lösen und die laufenden Bebauungsplanverfahren möglichst zeitnah innerhalb der nächsten 15 Monate abzuschließen. Zudem wird für jedes dieser hoch priorisierten Verfahren ein Projekt- und Rahmenterminplan erstellt.

Aktuelle Zeitplanung der B-planverfahren zur Innenentwicklung mit hoher Priorität

Aufstellungsbeschluss	Erstellung Vorentwurf	Frühzeitige Beteiligungen	Fertigstellung Fachgutachten + Entwurf	Öffentliche Auslegung + Beteiligung TÖB	Abwägung aller Belange, Satzungsbeschluss <small>Ggf. Beschluss städtebaulicher Vertrag</small>	Bekanntmachung + Inkrafttreten <small>Ggf. vorher Genehmigung</small>	Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes
21.05.2019	✓	09.12.2019-15.01.2020 17.02.-27.03.2023	✓	07.08-07.09.2023	Q1 / 2024	Q2 / 2024	
08.12.2021	✓	07.11.-07.12.2022	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	„Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ 24. Änderung des FNP
05.12.2018	Q1 / 2024	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	Q2 / 2025	„Lauterecken-Nord“
05.07.2023	Q1 / 2024	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	Q2 / 2025	„Nördlich des Jakobsplatzes“

05.12.2018	Abgeschlossener Verfahrensschritt
------------	-----------------------------------

Q4 / 2024	Q4 / 2024	Geplanter Verfahrensschritt
-----------	-----------	-----------------------------

In einem ersten Etappenziel könnten hierbei mittelfristig bis zu **700 neue Wohneinheiten** entstehen.

**Etappenziel 2:**

## **Mobilisierung der Flächenpotenziale westlich des Hauptbahnhofes im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz unter der Prämisse „Nutzung von innerstädtischen Brach- und untergenutzten Flächen“**

Die derzeit untergenutzten Flächen im Bereich westlich des Hauptbahnhofes sollen für den Wohnungsbau mobilisiert werden. Es handelt sich um ein weiteres relevantes Innenentwicklungspotenzial. Das ca. 9 ha große Gebiet soll dabei im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz entwickelt werden (Drs. XVII/2715). In den ersten beiden Projektphase wurden bereits zahlreiche Grundlagen entwickelt und ein erster städtebaulicher Bebauungsvorschlag als Diskussionsgrundlage vorgelegt.

Gemäß diesen ersten Analysen und konzeptionellen Grundlagen wären in diesem Bereich mittel- bis langfristig bis zu **500 neue Wohneinheiten** möglich.

Die Mobilisierung dieser Flächen soll nun mit Hilfe einer Mobilisierungsstrategie forciert werden. Hierzu wurden bereits zwei externe Dienstleister beauftragt, die die Verwaltung bei diesem Prozess unterstützen.

Ein vorläufiger Zeitplan sieht vor, dass die Mobilisierungsstrategie im 1. Quartal 2024 den Gremien vorgestellt wird. Im Anschluss wird die Verwaltung dann im 2. Quartal 2024 mit dieser externen Unterstützung intensive Gespräche mit den Eigentümern führen, um diese für eine gemeinsame Entwicklung dieser Flächen zu motivieren und zu mobilisieren. Im Sinne einer konsensorientierten Stadtentwicklung werden auch die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Prozess miteinbezogen. Hierzu wird ein Beteiligungskonzept erarbeitet. Ein Auftaktgespräch zwischen Oberbürgermeister, Verwaltung und externen Dienstleistern zur Festlegung der gemeinsamen Strategie zur Eigentüermobilisierung hat bereits stattgefunden.

### **Etappenziel 3:**

#### **Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzeptes und Nutzung neu geschaffener Instrumente zur Wohnraumschaffung**

Die Etappenziele 1 und 2 dienen dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Um weitere Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu eruieren, wird die Verwaltung zudem ein Baulückenkataster für die Innenstadt vorlegen. Für die vier Ortsteile gab es bereits vor einigen Jahren entsprechende Untersuchungen, diese werden überprüft und aktualisiert, so dass ein ganzheitliches Innenentwicklungskonzept entsteht.

Darüber hinaus wird die Verwaltung parallel zu diesen Maßnahmen kurzfristig prüfen, inwieweit die Nutzung neu geschaffener Instrumente zur Wohnraumschaffung dazu beitragen könnte die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Frankenthal zu entschärfen. So hat die Bundesregierung im November 2023 u.a. einen sog. „Bau-Turbo-Pakt“ vorgestellt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung. Dieser „Bau-Turbo-Pakt“ soll dabei nur ein Baustein neben weiteren Maßnahmen zur Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Bau sein. Ein wesentlicher Bestandteil ist die sog. „Bau-Turbo-Norm“ (§ 246 e BauGB).

Hierzu soll in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB eine bis zum 31. Dezember 2026 befristete Sonderregelung geschaffen werden.

Diese Sonderregelung gestattet für Vorhaben des Wohnungsbaus eine umfassende Abweichung von Vorgaben des Bauplanungsrechtes. Es sollen dabei folgende Rah-

menbedingungen gelten:

- Die Sonderregelung soll nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten, die nach § 201a BauGB bestimmt sind.

Diese Voraussetzung erfüllt die Stadt Frankenthal. Frankenthal ist als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201 BauGB bestimmt (Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs -Rheinland-Pfalz- vom 15. September 2023 (GVBl. Nr. 18 vom 22.09.2023 S. 245).

- Die Regelung gilt befristet bis zum Ablauf des 31.12.2026
- Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit muss die Gemeinde zustimmen
- Im Außenbereich finden die Vereinfachungen nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1 oder § 34 zu beurteilen sind
- Umwelt- und naturschutzrechtliche Vorgaben bleiben unberührt

Darüber hinaus beinhaltet der Bau-Turbo-Pakt noch weitere Maßnahmen, u.a. eine sog. „Genehmigungsfiktion“, „Regelungen zum Ausbau von Dachgeschossen“ sowie zur Kfz-Stellplatzpflicht bei Umbauten und Aufstockungen von Wohnraum. Ebenso wie Anpassungen der TA Lärm, die Einführung eines sog. „Gebäudetypes E“ sowie Erleichterungen beim seriellen Bauen.

Da Frankenthal wie erwähnt seit September 2023 in der entsprechenden Landesverordnung als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB bezeichnet wird, kann die Stadt zudem nun zusätzliche Erleichterungen im Rahmen des BauGB anwenden. Dies u.a. bei der Anwendung des Vorkaufsrechtes, bei der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder bei Erlass eines Baugebotes.

Schließlich sollen auch Möglichkeiten eruiert werden, wie Immobilienbesitzer stärker bei der Schaffung von Wohnraum in die Pflicht genommen werden können (Stichwort: Zweckentfremdungssatzung).

#### **Etappenziel 4:**

**Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes „Am Speyerbach“ unter der besonderen Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange**

**Entwicklung der Baugebiete in Flomersheim und Eppstein in Konsens mit den Akteuren vor Ort und unter Berücksichtigung einer ganzheitlichen Dorfentwicklung**

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Ausgangssituation in Frankenthal wird der Wohnraumbedarf nicht allein durch Maßnahmen zur Innenentwicklung gedeckt werden können. Es sind daher auch Flächen zu entwickeln, die im Außenbereich liegen und sinnvolle moderate Siedlungserweiterungen darstellen.

Neben den oben genannten Innenentwicklungspotenzialen mit hoher Priorität ist

auch die Entwicklung des geplanten Wohn- und Mischgebietes „Am Speyerbach“ ein Projekt mit hoher Relevanz für die Stadtentwicklung. Dieses Projekt soll daher auch weiterhin mit hoher Priorität verfolgt werden. Mit der Entwicklung dieser Fläche wird der bestehende Siedlungskörper im Südwesten von Frankenthal sinnvoll arrondiert. Zudem genießt dieses Vorhaben hohen Zuspruch sowohl in der Politik als auch in der gesamten Stadtgesellschaft. Ebenso ist ein hoher Anteil der Flächen in diesem ca. 8 ha großen Gebiet in städtischen Besitz, so dass die Stadt hier einen wesentlichen größeren Gestaltungsspielraum hat als bei anderen potenziellen Wohnungsbauf lächen.

Ursprünglich waren hier rund 360 neue Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau, geplant. Jedoch haben die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse gezeigt, dass dieses Gebiet aus stadtklimatischer Sicht in die Kategorie „hoch – besondere klimatische Heterogenität“ einzustufen ist. Dies bedeutet, dass aufgrund ihrer stadtklimatischen Bedeutung für diese Flächen meso- und mikroklimatische Gutachten zu erstellen sind. Gleichzeitig ist das Schutzgut Klima bzw. der Aspekt der Klimaanpassung bereits in einem frühen Stadium der Planung zu berücksichtigen (z.B. als Vorgaben für den städtebaulichen Entwurf oder einen städtebaulichen Wettbewerb). In diesen meso- und mikroklimatischen Gutachten soll der „Nullfall“ sowie der „Planfall“ untersucht und gegenübergestellt werden.

Die Verwaltung wird nun die notwendigen mikro- und mesoklimatischen Gutachten für den Bereich „Am Speyerbach“ beauftragen und die Ergebnisse den Gremien und der Öffentlichkeit vorstellen. Diese Gutachten sollen klären, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Wohnbebauung an dieser Stelle möglich ist.

Ist eine Bebauung dieser Flächen möglich, muss zudem festgelegt werden, welche sonstigen Nutzungen neben einer Wohnbebauung an dieser Stelle realisiert werden sollen bzw. können. Aufgrund der Lärmbelastung durch die angrenzende Bahnstrecke ist eine reine Wohnbebauung nicht möglich. Demgemäß ist auch im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich eine gemischte Baufläche und im östlichen Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Bislang wurden verschiedene Möglichkeiten angedacht (gewerbliche Nutzung, Schule, Sportplatz...).

Ohne die Ergebnisse der stadtklimatischen Detailgutachten vorwegzunehmen, ist davon auszugehen, dass eine Bebauung hier nicht mit gleicher Intensität und Dichte wie ursprünglich angedacht stattfinden kann. Vielmehr wird ein klimaangepasstes städtebauliches Konzept notwendig sein.

Im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung müssen neben der Kernstadt und dem Ortsteil Studernheim auch die Ortsteile Flomersheim und Eppstein einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Der Ortsteil Mörsch verfügt dagegen über keine nennenswerten Baulandpotenziale mehr.

Daher soll sowohl in Flomersheim als auch in Eppstein jeweils ein neues Baugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen entstehen. Hierzu lagen bereits erste städtebauliche Entwürfe vor. Es konnte jedoch bislang kein Konsens zwischen Verwaltung und Ortsbeiräten aber auch kein Konsens innerhalb der Politik über die konkrete Ausgestaltung (Größe, Bauformen, etc.) dieser beiden Baugebiete erzielt werden. Im Sinne einer konsensorientierten und transparenten Stadtentwicklung werden Oberbürgermeister und Verwaltung in einen Dialogprozess mit den Akteuren vor Ort (Ortsvorsteher, Ortsbeiräte...) und den Bürgerinnen und Bürgern treten, um gemeinsam die weitere Planung für die beiden Baugebiete fortzuführen.

Dabei sollen die beiden potenziellen Baugebiete nicht isoliert betrachtet werden, sondern es soll eine Gesamtbetrachtung im Sinne einer ganzheitlichen Dorfentwicklung stattfinden. Die verschiedenen Problemlagen (Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Daseinsvorsorge...), Bedarfe und Potenziale vor Ort sollen dabei in den Blick genommen werden. Auch das Thema Klimaschutz muss dabei besonders berücksichtigt werden. Die Stadtklimaanalyse weist die Gebiete „Flomersheim, Am Studernheimer Weg“ und „Eppstein, Im Bornfeld“ als Gebiete mit mittlerer stadtklimatischer Bedeutung aus. Dies bedeutet, dass bei einer Entwicklung dieser Flächen das Schutzgut Klima bzw. die potenzielle Beeinflussung durch eine mögliche Bebauung oder bauliche Veränderung auf die Umgebung oder den weiteren Siedlungsraum in Form einer stadtklimatischen Stellungnahme zu prüfen ist.

Die Verwaltung wird nun diese notwendigen stadtklimatischen Stellungnahmen für beide potenziellen Baugebiete in Flomersheim und Eppstein beauftragen, damit negative Auswirkungen auf das Stadtklima in den beiden Ortsteilen ausgeschlossen werden können und die städtebaulichen Entwürfe klimaangepasst orientiert sind. Parallel hierzu wird die Verwaltung wie oben beschrieben einen Dialogprozess mit den Ortsteilen starten, um gemeinsam die konkrete städtebauliche Ausgestaltung der beiden potenziellen Baugebiete zu diskutieren und festzulegen.

#### **Etappenziel 5:**

#### **Überprüfung der Grundlagen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Herausforderungen, Neubilanzierung Wohnraumbedarf, Fertigstellung und Beschlussfassung Wohnraumversorgungskonzept inkl. Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung und Flächenkonzept – parallel zur Stadtentwicklungskonzeption 2035 und als Grundlage für den FNP**

Nachdem die Ergebnisse der stadtklimatischen Gutachten für die potenziellen Baugebiete „Am Speyerbach“, sowie in Flomersheim und Eppstein vorliegen und feststeht ob und welcher Form diese Gebiete bebaut werden können, wird die Verwaltung nochmals die Grundlagen für das Wohnraumversorgungskonzept vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen überprüfen und den Gremien und der Öffentlichkeit eine aktualisierte Gesamtbilanzierung in Bezug auf den Wohnungsbau vorlegen.

Bislang wurde nach Rücksprache mit den externen Gutachtern noch kein Bedarf gesehen, die Qualitative Wohnraumbedarfsprognose vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen zu überprüfen, da diese noch nicht ausreichend empirisch erfasst wurden. Im Sinne einer ganzheitlichen, transparenten Vorgehensweise wird die Verwaltung jedoch alle Grundlagen in absehbarer Zeit überprüfen, bevor neue Flächen neben den bereits in den Etappenzielen 1, 2 und 4 genannten entwickelt werden.

Dies bedeutet, es wird bilanziert wie viele Wohneinheiten in diesen verschiedenen Baugebieten entstehen werden und wie viele Wohneinheiten noch benötigt werden, um den langfristig prognostizierten Bedarf zu decken. Ebenso soll in diesem Zusammenhang dargestellt werden, welche Flächen darüber hinaus für den Wohnungsbau geeignet sind und hierfür mobilisiert werden können, insbesondere im Innenbereich. Dies soll in einem transparenten und konsensorientierten Dialogprozess mit allen relevanten Akteuren entwickelt werden.

Hierfür soll künftig ein Projektteam „Wohnen/Demografie“ im Rahmen der geplanten

Stadtentwicklungskonzeption 2035 zuständig sein. Dieses soll das Thema Wohnen ganzheitlich betrachten, insbesondere auch in Bezug auf notwendige Folgeinvestitionen in die Infrastruktur und gemeinsam die letzten Bausteine für das Wohnraumversorgungskonzept erarbeiten. Diese beinhalten ein Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung sowie ein Flächenkonzept inkl. Instrumentenplan als Vorbereitung für den neuen Flächennutzungsplan.

### Zeitlicher Rahmen

Alle Etappenziele sollen innerhalb der nächsten 2-3 Jahre abgeschlossen werden. Sie sollen parallel bearbeitet werden mit einer hohen- und mittleren Priorisierung. Die Etappenziele 1 bis 3 haben hohe Priorität. Die Etappenziele 4 und 5 haben mittlere Priorität.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister



## Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 2 auf.

Herr Dr. Kattler stellt die Roadmap Wohnungsbau anhand einer Power-Point-Präsentation vor, welche dem Protokoll beiliegt. Er geht insbesondere auf die einzelnen Etappenziele und auf das übergeordnete Ziel, der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzepts 2035, ein. Schwerpunkte werden die Themen Innenstadt, Wohnen und Demografie, Mobilität, Klima und Energie, Standortentwicklung sowie Quartiersentwicklung sein. Die Wohnungsbedarfsprognose, welche bereits im Ausschuss vorgestellt wurde, gehe von einem Zielwert 2.048 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 aus. Seither seien bereits 176 Wohneinheiten fertiggestellt worden. Etappenziel 1 sei es, laufende Bebauungsplanverfahren abzuschließen. Dabei gehe die Innenentwicklung der Stadt vor der Außenentwicklung. Die Mobilisierung der Flächenpotentiale unter der Prämisse Nutzung von innerstädtischen Brach- und ungenutzten Flächen sei Ziel Nr. 2. Sodann soll ein Innenentwicklungskonzept erarbeitet und neu geschaffene Instrumente zur Wohnraumschaffen genutzt werden. Dies sei Etappenziel 3. Eine Erleichterung sei der vom Land neu eingeführte „Bau-Turbo-Pakt“, welcher weitere Maßnahmen zur schnelleren Schaffung von Wohnraum beinhalte. Die Entwicklung des Wohn- und Mischgebiets „Am Speyerbach“ laufe unter Etappenziel 4. Hier sollten ursprünglich ca. 360 neue Wohneinheiten entstehen. Allerdings seien zuvor meso- und mikroklimatische Gutachten notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an dieser Stelle abzuklären. Das letzte Etappenziel bei der Verwirklichung des Stadtentwicklungskonzepts 2035 sei die Überprüfung der Grundlagen aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, auch im Hinblick auf die Grundlagen des Flächennutzungsplanes.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer erinnert an die dünne Personaldecke beim Bereich Stadtplanung und Stadtentwicklung. Um die Ziele auch umsetzen zu können, sei es notwendig, unbesetzte Ingenieurstellen dringend zu besetzen.

Frau Bindert bedankt sich für die Priorisierung der städteplanerischen Aufgaben. Aufgrund des Klimawandels sei es angebracht, Konzepte ständig anzupassen. Dabei sollte auch der Mehrfamilienwohnbau vor den Einfamilienhäusern den Vorzug bekommen. Das Gebiet westlich der Bahnlinie sollte als Priorität überdacht werden, dass es ihres Erachtens nicht sehr realistisch sei, die Eigentümer von den Vorzügen der Entwicklung in diesem Gebiet zu überzeugen. Im Gegenzug sei das Gebietes „Am Speyerbach“ ihrer Meinung nach höher zu priorisieren.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer spricht das Prinzip der „Doppelten Innenentwicklung“ an. Dies bedeute, dass die Entwicklung der Städte in ihrem Bestand nicht nur im Sinne einer baulichen Verdichtung, also einer Versiegelung, zu betreiben, sondern den Blick zugleich auch auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und die Qualifizierung des urbanen Grüns zu richten. Beides müsse als Einheit konzeptionell zusammengeführt werden. Bei der Priorisierung wurde dieses Leitbild beachtet.

Herr Koch spricht sich für die Roadmap Wohnungsbau und die Aufstockung des Personals aus. Auch er ist der Meinung, dass das klassische Einfamilienhaus kaum noch zu finanzieren sei. Daher müsste man sich von dieser Vorstellung lösen und mehr in Richtung Geschosswohnungsbau gehen. Bei den Leuchtturmprojekten wünscht sich Herr Koch, weniger zu reden und dafür schneller die Vorhaben umzusetzen. Mit der Priorisierung zeigt er sich einverstanden, bittet jedoch darum, mehr

Zeit für eine weitere Aussprache innerhalb der jeweiligen Fraktion zu gewähren und daher heute nicht über die Vorlage abstimmen zu lassen.

Auf eine Nachfrage von Herrn Koch führt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer aus, dass die Entwicklung des Gebietes Ziegelhofweg nach wie vor in der Prioritätenliste erscheine. Die Einstufung verschiedener Projekte mit hoher, mittlerer oder weniger wichtiger Priorität ändere sich immer wieder aufgrund der Leitbild-Parameter.

Frau Sturm und Herr Börstler unterstützen grundsätzlich die vorgeschlagene Priorisierung.

Herr Dr. Bruder schließt sich den Ausführungen von Herrn Koch bezüglich der Leuchtturmprojekte an und stimmt der Vorlage zu. Er erkundigt sich, ob die Quote der 30% sozial geförderter Wohnungsbau beibehalten werden kann.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer erklärt, der Beschluss sei gefasst. Es bestehe keine Veranlassung, davon abzuweichen.

Nach weiterer Aussprache über den neu einzuführenden Gebäudetyp E stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass die Abstimmung über diese Vorlage in den Stadtrat verschoben wurde.



Aktenzeichen: 612/Gr

Datum: 15.02.2024

Hinweis: XVII/2693  
XVII/2488

**Aktuelle Bebauungsplanverfahren der Stadt Frankenthal (Pfalz) - Überblick und Beschluss über die Priorisierung der Verfahren, Aktualisierung Februar 2024**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</b>	Top <b>3</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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> 612-S					

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die in der Anlage beigefügte Übersicht über aktuelle Bebauungsplanverfahren in der Stadt Frankenthal (Pfalz) wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vorschlag der Verwaltung zur Priorisierung der Bebauungsplanverfahren wird zugestimmt.

## **Begründung:**

Aktuell sind bei der Verwaltung insgesamt 24 Bebauungsplanverfahren in der Bearbeitung bzw. offen oder in der unmittelbaren Vorbereitung. Darüber hinaus ist absehbar, dass mittelfristig weitere Verfahren hinzukommen werden. Es handelt sich hierbei u.a. um die städtebauliche Ordnung bestehender Gebiete, die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes mit der damit verbundenen Anpassung bestehender Bebauungspläne bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen zur planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Standorte sowie Anfragen und Vorhaben von Investoren, Bauträgern, privaten Bauherren und Unternehmen, welche auch kurzfristig die Aufstellung weiterer vorhabenbezogener Bebauungspläne notwendig machen könnten.

Aufgrund der Vielzahl an Verfahren, der Komplexität der Verfahren durch die wachsende Bedeutung der Belange von Lärmschutz, Umwelt- und Klimaschutz sowie begrenzter personeller Ressourcen ist es aus Sicht der Verwaltung unumgänglich weiterhin eine Priorisierung der aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren vorzunehmen.

Der im Anhang beigefügte Priorisierungsvorschlag der Verwaltung unterscheidet hierbei zwischen den Prioritätsstufen hoch, mittel und gering. Die Priorisierung erfolgt dabei anhand bestimmter Kriterien. Zu diesen zählen insbesondere der Stand des Verfahrens, die Ausgangssituation (Eigentumsverhältnisse, Restriktionen etc.) und die Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung.

Bei der Priorisierung wird insbesondere das Leitbild der „Doppelten Innenentwicklung“ berücksichtigt. Dieses Leitbild verfolgt das Ziel, Flächenreserven im Bestand baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten. Letztlich bedeutet dieses Prinzip, dass zunächst prioritär bereits versiegelte Flächen im Innenbereich (bspw. Lauterecken-Nord, ehem. Sternjakob-Gelände...) entwickelt werden, bevor unversiegelte Flächen im Innenbereich (bspw. Ziegelhofweg) entwickelt werden.

### **Hohe Priorität**

Zu den Verfahren mit der höchsten Priorität zählen gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die Wohnbauvorhaben „Ehemaliges Sternjakob-Areal“, „Lauterecken-Nord“ (ehemaliger Mitarbeiterparkplatz KBA), „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ (REAL-Gelände) und „Nördlich des Jakobsplatzes“. Bei diesen Vorhaben handelt es sich um Verfahren der Innenentwicklung und/oder Nachnutzung, zudem sind sie in der Stadtgesellschaft weitgehend unumstritten und verfügen daher über eine hohe Akzeptanz. Für diese Verfahren soll zeitnah Baurecht geschaffen werden, um die Grundlage für die Realisierung dieser Wohnungsbauprojekte zu schaffen.

Bei den derzeit untergenutzten Flächen im Bereich westlich des Hauptbahnhofes handelt es sich um ein weiteres relevantes Innenentwicklungspotenzial. Das ca. 9 ha große Gebiet soll dabei im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz entwickelt werden (vgl. Drs. XVII/2715). In den ersten beiden Projektphasen wurden bereits zahlreiche Grundlagen entwickelt und ein erster städtebaulicher Bebauungsvorschlag als Diskussionsgrundlage vorgelegt.

Ebenfalls hoch priorisiert sind die Verfahren „Studernheim, Fachmarktzentrum“ (REAL-Gelände), „Mörsch, BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ (Wasserstofftankstelle) und „Mörsch, Solarpark BASF-Nordfläche“.

Die genannten Vorhaben weisen Kriterien auf, die eine Einstufung in die höchste Prioritätsstufe rechtfertigen. Zu diesen zählen u.a. die Eigentumsverhältnisse: Diese Flächen sind in Besitz eines Vorhabenträgers. Bei der Bebauungsplan-Änderung für die Wasserstofftankstelle sind darüber hinaus die städtebaulichen Planungen weit fortgeschritten (kurz vor dem Satzungsbeschluss). Mit dem geplanten Solarpark soll „grüner“ Strom für die Region und die BASF produziert und damit ein wichtiger Beitrag geleistet werden, die Klimaschutzziele einzuhalten und die Energiewende voranzubringen. Das vorgesehene Fachmarktzentrum in Studernheim wird die fehlende Nahversorgung im Stadtteil wiederherstellen und in den Stadtteilen Eppstein und Flomersheim verbessern. Außerdem ist die Planung verzahnt mit dem Verfahren für das südlich davon geplante Wohngebiet „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ (u. a. die Erschließungsstraße).

### **Mittlere Priorität**

Neben den oben genannten Innenentwicklungspotenzialen mit hoher Priorität ist auch die Entwicklung des geplanten Wohn- und Mischgebietes „Am Speyerbach“ ein Projekt mit hoher Relevanz für die Stadtentwicklung. Dieses Projekt soll daher auch weiterhin verfolgt werden. Mit der Entwicklung dieser Fläche wird der bestehende Siedlungskörper im Südwesten von Frankenthal sinnvoll arrondiert. Zudem genießt dieses Vorhaben hohen Zuspruch sowohl in der Politik als auch in der gesamten Stadtgesellschaft. Ebenso ist ein hoher Anteil der Flächen in diesem ca. 8 ha großen Gebiet in städtischen Besitz, so dass die Stadt hier einen wesentlichen größeren Gestaltungsspielraum hat als bei anderen potenziellen Wohnungsbauflächen.

Ursprünglich waren hier rund 360 neue Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau, geplant. Jedoch haben die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse gezeigt, dass dieses Gebiet aus stadtklimatischer Sicht in die Kategorie „hoch – besondere klimatische Heterogenität“ einzustufen ist. Dies bedeutet, dass aufgrund ihrer stadtklimatischen Bedeutung für diese Flächen meso- und mikroklimatische Gutachten zu erstellen sind.

Im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung müssen neben der Kernstadt und dem Ortsteil Studernheim auch die Ortsteile Flomersheim und Eppstein einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Der Ortsteil Mörsch verfügt über keine nennenswerten Baulandpotenziale.

Daher sollen sowohl in Flomersheim als auch in Eppstein jeweils ein neues Baugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen entstehen. Dabei sollen die beiden potenziellen Baugebiete nicht isoliert betrachtet werden, sondern es soll eine Gesamtbetrachtung im Sinne einer ganzheitlichen Dorfentwicklung stattfinden.

Da durch die notwendigen weiteren Untersuchungen die Dauer der Verfahren voraussichtlich länger als bei den schon genannten Wohnbauprojekten und damit eher mittel- bis langfristig neuer Wohnraum entstehen wird, erhalten diese Projekte mittlere Priorität.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit KiTa Daniel-Bechtel-Straße“ wird weitergeführt, wenn beschlossen wurde, ob die zukünftigen KiTa-Räume durch die Stadt gemietet oder gekauft werden. Die Firma Aldi bekommt hierdurch Planungsrecht für einen Neubau mit vertraglicher Erweiterung ihres Angebots am vorhandenen Standort und die Stadt ergänzt ihr KiTa-Angebot (auch mit Hinblick auf das geplante angrenzende Neubaugebiet).

Das Verfahren „Nördlich des Jahnplatzes“ (VVR Bank) ist ebenfalls vorhabenbezo-

gen. Hier wurden zwischenzeitlich Gutachten erstellt, der nächste Gremienbeschluss wird im ersten Quartal dieses Jahres erwartet.

### **Geringe Priorität**

Alle übrigen Verfahren erfüllen aus Sicht der Verwaltung derzeit keine Kriterien, die für eine höhere Priorisierung ausreichen. So sind diese z. B. noch nicht weit fortgeschritten, generieren nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten oder verlangen im Verhältnis zu ihrem Ziel einen großen Planungsaufwand.

Die überarbeitete Vorschlagsliste schließt jedoch nicht aus, dass die Priorisierung zu einem späteren Zeitpunkt noch angepasst bzw. verändert werden kann, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern. Schließlich soll es sich bei dieser Prioritätenliste weiterhin um keine starre Übersicht handeln, sondern um ein dynamisches und flexibles Arbeitsprogramm der Verwaltung, das regelmäßig überprüft und an aktuelle Entwicklungen und neue Herausforderungen angepasst werden kann.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

### **Anlage**

Übersicht über aktuelle Bebauungsplanverfahren und Vorschlag für deren Priorisierung, Stand 09.02.2024

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 3 auf.

Er stellt fest, dass die Abstimmung über diese Vorlage in den Stadtrat verschoben wurde.



**XVII. Wahlperiode 2019 – 2024**

Aktenzeichen:

Datum:

Hinweis:

**Mobilisierung Flächen westlich der Bahnlinie; mündlicher Bericht**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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: 61-S</b>					



## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 4 auf und begrüßt Herrn Dipl.-Ing. (FH) Michael Böhme von Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt.

Herr Dipl.-Ing. Böhme stellt die Mobilisierungsstrategie zur Baulandmobilisierung in Frankenthal (Pfalz) anhand einer Power-Point-Präsentation vor, welche dem Protokoll beiliegt. Er trägt zu allen Instrumenten zur Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum auch Beispiele vor.

Frau Bindert bittet um Übersendung der Präsentation.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer sagt dies zu. Sodann stellt er fest, dass der Bericht zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: 612/Gr

Datum:08.02.2024

Hinweis: XVII/3484

**Bebauungsplan "Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1":  
Satzungsbeschluss**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</b>	Top <b>5</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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<b>Abdruck an:</b> 612-S						

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplan „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ von Februar 2024 entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschläge von der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung von Februar 2024 (Anlagen 2 und 3), wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- Die unter Ziffer II in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gemäß § 88 Landesbauordnung i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- Die Begründung zum Bebauungsplan „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ in der Fassung von Februar 2024 (Anlage 4) wird gebilligt.

## **Begründung:**

### **1. Planungsziel und -anlass**

Die BASF SE beabsichtigt ihre Fläche im Industriegebiet „Am Edigheimer Schlag“ einem Dritten für die Ansiedlung einer Wasserstoff-Tankstelle zur Verfügung zu stellen. Die Tankstelle wird von einem externen Betreiber errichtet und betrieben und öffentlich zugänglich sein.

Die für die Ansiedlung vorgesehene Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage“ und ist dort als Industriegebiet festgesetzt. Tankstellen sind dort jedoch bisher nur zulässig, sofern sie als Nebenanlagen zugehörig zu Betrieben erforderlich sind.

Um die Ansiedlung der geplanten Wasserstoff-Tankstelle zu ermöglichen, müssen die textlichen Festsetzungen entsprechend geändert werden.

### **2. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m.**

#### **§ 4a Abs. 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Veröffentlichung im Internet und Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) am 17.11.2023 in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023. Es sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf seitens der Bürgerschaft eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 16.11.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 20.12.2023 gebeten. Insgesamt 72 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der zweiten Beteiligungsrunde angefragt, wovon 33 eine Rückmeldung gaben: 12 fachliche Stellungnahmen und 21 Fehlanzeigen.

Über die abgegebenen öffentlichen Belange wurde ein Abwägungs- und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (s. Anlage 1).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen mussten an den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Änderungen und Ergänzungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen werden; eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich. Folgende redaktionelle oder klarstellende Änderungen wurden am Planwerk vorgenommen:

Hinweise auf vorhandene Leitungen ein. Diese sind der BASF bekannt und werden, falls sie betroffen sind, beachtet.

- Aufnahme von Hinweisen der Leitungsträger zum Umgang mit vorhandenen Leitungen mit Ansprechpartnern
- Aufnahme eines Hinweises auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen
- Aufnahme eines Hinweises bezüglich der Meldepflicht des Bauherrn von potenziellen Bodendenkmälern an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen
- Aufnahme von Hinweisen des Landesbetriebs Mobilität auf zu beachtende Punkte bei baulicher Beanspruchung der Bauverbotszone parallel der B 9
- Aufnahme eines Hinweises der SGD Süd, dass bei Planungen die jeweils aktuellen Sturzflutgefahrenkarten zu berücksichtigen sind
- Kennzeichnung der im Rahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung des bestehenden Bebauungsplans erlaubten Mulden in der Planzeichnung

- Einfügen der Verfahrensvermerke
- Ergänzung und Anpassung der Begründung an das fortgeschrittene Verfahren

### **3. Planverfahren**

Die BASF SE hat mit Schreiben vom 05.04.2023 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für die Änderung des Bebauungsplans "Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage" gestellt. Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro MBPLAN in Frankenthal/Ludwigshafen durch den Vorhabenträger beauftragt.

Der Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz) hat in seiner Sitzung am 07.06.2023 (DRS XVII/3210) den Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitigen Beteiligungen für den Bebauungsplan „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 30.06.2023, die Beteiligungen wurden im Juli 2023 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf eingegangen. Bei der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 72 Stellen angeschrieben, wovon 36 eine Rückmeldung gaben. Im Anschluss wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet, wobei alle Belange gegeneinander abgewogen und ein Abwägungs- sowie Beschlussvorschlag erarbeitet wurden.

Am 08.11.2023 folgte durch den Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf und der Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligungen fanden im Zeitraum November bis Dezember 2023 statt (s. oben).

Durch die Offenlage und die Behördenbeteiligung hat sich keine Erforderlichkeit für eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB ergeben. Unter diesen Voraussetzungen kann der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach Satzungsbeschluss muss der Bebauungsplan ausgefertigt und anschließend öffentlich bekannt gemacht werden. Mit Bekanntmachung gilt die Rechtskraft.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungssynopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB von Februar 2024
- Anlage 2: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ in der Fassung zum Satzungsbeschluss von Februar 2024, MBPLAN, Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ in der Fassung zum Satzungsbeschluss von Februar 2024, MBPLAN, Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ in der Fassung zum Satzungsbeschluss von Februar 2024, MBPLAN, Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 5 auf.

Nach kurzer Aussprache über die Einrichtung einer Wasserstoff-Tankstelle stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer die Vorlage zur Abstimmung. Sie wird einstimmig beschlossen.



Aktenzeichen: 612/di/ba/we

Datum: 15.02.2024

Hinweis:

**Baumfällungen / Nachpflanzungen 2024**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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:	Stellungnahme der Ver- waltung ist beigefügt:	Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an:</b> 612-G					

Die Verwaltung berichtet:

Die Stadtverwaltung Frankenthal nimmt die Herausforderung an um den Baumbestand zukunftsfit zu machen. Große, alte Bestandsbäume werden so lange wie möglich erhalten, da diese für den Naturhaushalt besonders viel leisten können. Die Blätter binden Feinstaub, Kohlendioxid wird aufgenommen und Sauerstoff produziert. Wir bitten um Verständnis, dass die Bürgerinnen und Bürger im Gegenzug Arbeit haben mit Laub und Fruchtfall. Auch die Wurzeln können sich über Jahrzehnte ausbreiten in angrenzende Privatgärten auf der Suche nach Wasser, Luft und Nährstoffen.

Gefällt werden müssen Bäume, die wegen fehlender Standsicherheit nicht mehr verkehrssicher sind. Die Baumkontrolle im Bezirk Mitte hat leider ergeben, dass 27 Bäume aufgrund von Schädigungen (Anlage 2) gefällt werden müssen. Die Fällungen werden bis März 2024 abgeschlossen sein. Darunter sind fünf Hainbuchen. Diese Baumart wird seit einigen Jahren zunehmend von einem Pilz (Cytospora ssp.) befallen. Die zu fällenden Platanen auf dem Hockeyplatz wurden vor Jahren stark in der Krone zu sog. Kopfbäumen beschnitten. Bei großen Schnittflächen – ob in der Baumkrone oder im Wurzelbereich - besteht immer die Gefahr von Fäulnis. Holzzeretzende Pilze können in die Schnittflächen eindringen und sich über Jahre unbemerkt ausbreiten. Wenn dann Fruchtkörper die Pilze entdeckt werden ist rasch zu handeln.

Bei der notwendigen Fällung von gemäß Baumschutz-Verordnung geschützten Bäumen wird die untere Naturschutzbehörde ins Benehmen gesetzt, Nachpflanzungen werden abgestimmt. Soweit möglich wird am Standort wieder nachgepflanzt. Bäume im Straßenraum sind deutlich aufwendiger bei der Vorbereitung des Standorts. Damit eine Baumpflanzung in den Zeiten des Klimawandels nachhaltig erfolgreich ist, führt die Grünplanung die Baumpflanzungen gemäß den FLL-Empfehlungen

für Baumpflanzungen , Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate (Ausgabe 2010) mit der notwendigen Bodenvorbereitung aus. Je weniger offene Baumscheiben am gewünschten Standort zur Verfügung stehen und je schlechter das Bodenmaterial im Untergrund ist umso aufwendiger und teurer wird die Pflanzung. Hinzu kommen Kosten für Wurzelschutzmaßnahmen für Bestandsleitungen und anderen Bauwerken.

Die Stadt Frankenthal ist mit rund 40.000 Bäumen eine grüne Stadt. Für Bäume in Grünanlagen werden durchschnittlich 1.500,- € für die Pflanzung und die erforderliche einjährige Fertigstellungspflege sowie vier Jahre Entwicklungspflege mit weiteren Bewässerungen je nach Witterungsverhältnissen benötigt. Bei einem Baum im Straßenraum können die Kosten um das zehnfache betragen.

Dieses Jahr sind vorrangig Baumpflanzungen in Frankenthal Süd im Quartier Pilgerpfad sowie in der Grünanlage „Eingrünung Studernheim West“ vorgesehen. Geplant ist ca. 70 Standorte zu bepflanzen, unter anderem auch entlang der Mahlastraße. Gepflanzt wird im Zeitraum Dezember bis Ende März an frostfreien Tagen. Die genaue Anzahl der Gehölze hängt davon ab, wie viele Haushaltsmittel dafür zur Verfügung stehen, da erhebliche Kosten für Wurzelschutzmaßnahmen und zur Bodenverbesserung bei der Standortvorbereitung anfallen werden.

Das in 2019 beschlossene Nachpflanzungskonzept, in der Drucksache XVII/0037 Nachpflanzung von Bäumen beschrieben, wird von der Stadtverwaltung überarbeitet. Das Konzept aus dem Jahr 2019 hatte die Zielsetzung aus Gründen mangelnder Standsicherheit **gefällte Bäume jeweils am bisherigen Standort zu ersetzen**.

Um günstige Angebote für die erforderlichen vorbereitenden Arbeiten, Pflanzenlieferung, Pflanzarbeiten sowie die einjährige Fertigstellungs- und vierjährige Entwicklungspflege zu erzielen war eine quartiersweise Ausschreibung der Nachpflanzungen Maßgabe. Es ist zu bedenken, dass Umlegungen von Leitungen wirtschaftlich nur sinnvoll sind, wenn diese seitens der Versorgungsträger ohnehin erneuert werden müssen bzw. ein Straßenneuausbau geplant ist.

Da wie bereits benannt eine Vielzahl der bestehenden Baumstandorte zu dicht an den Bestandsleitungen sitzen, müssen **neue zusätzliche Standorte für Baumpflanzungen** verortet werden. Die Verwaltung wird prüfen, welche der städtischen Flächen, die bisher als Wiesenflächen unterhalten wurden, künftig mit zusätzlichen Bäumen bepflanzt werden können. Damit verbunden ist eine Änderung der Zielsetzung des Bereichs Planen und Bauen möglichst viele und auch innerstädtische Wiesenflächen zu mehr Artenreichtum – Steigerung der Biodiversität – zu entwickeln. Baumpflanzungen waren auf einigen Flächen wegen der Beschattung der Wiesenfläche und der Erschwernis einer wirtschaftlichen Unterhaltung nicht vorgesehen. Als Beispiel sind die Wiesen entlang des Westrings zu nennen. Diese wurden zusätzlich mit einem Blütenband aus Frühjahrsblüheren ergänzt. Mit der Entwicklung eines waldartigen Bestands sind hier zahlreiche Baumpflanzungen möglich, aber **nicht gleichzeitig die Weiterentwicklung einer blütenreichen Wiese als Lebensraum für die heimische Fauna**.

Für Flächen, die in Bebauungsplänen neben der Funktion eines straßenbegleitenden Grünzugs auch als Ausgleichsfläche festgesetzt wurden, können ergänzende Baumpflanzungen nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörde erfolgen. Vorstellbar ist jedoch z. B. ergänzende Baumpflanzung durchzuführen, wo gepflanzte Bäume wegen ungünstiger Standortbedingungen frühzeitig vergreist sind, das Wachstum eingestellt haben. In den Textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sind jeweils Baumarten, teilweise auch deren genaue Standorte, die Anteile an Gehölzfläche und

Wiesenflächen festgelegt. Wiesenflächen, die aufgrund eines großen Artenreichtums eine hohe Biodiversität besitzen und nicht in Bebauungsplänen als solche festgelegt sind, wurden im Landschaftsplan als eigener Biotoptyp erfasst und sind daher nicht geeignet für zusätzliche Baumpflanzungen.

Generell wird die Stadtverwaltung bei künftigen Baumpflanzungen die Baumartenauswahl den Bürgern auf der Internetseite der Stadt präsentieren. Gerade bei Kleinbäumen, die Hitze- und Trockenheits-verträglich sind, wünscht sich die Stadtverwaltung, dass sich Bürgerinnen und Bürger Anregungen für Baumpflanzungen im eigenen Hausgarten holen können.

Unberücksichtigt sind an dieser Stelle die Nachpflanzungen auf dem Hauptfriedhof und den Friedhöfen der Ortsteile, da hier der Eigen- und Wirtschaftsbetrieb Frankenthal (Pfalz), Abteilung Friedhofswesen eigenverantwortlich tätig ist.

#### Zukunftsperspektive

Ein großes Potential für mehr Bäume im Stadtgebiet wird auf den Flächen der Baugesellschaft Frankenthal GmbH gesehen, bei denen die Stadt Frankenthal Minderheitenanteilseigner ist, Hauptanteilseigner ist die Stadtwerke Heidenheim AG. Es gibt im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus viel Flächenanteil, der derzeit nur als Rasenfläche – Abstandsgrün – angelegt ist. Hier könnte zukünftig ggfs. mit Unterstützung der Grünplanung das Klimaanpassungsmanagement aktiv auf die Geschäftsführung zukommen und anregen seitens der Baugesellschaft sich um Fördermittel des Landes bzw. Bundes für Stadtbegrünungsmaßnahmen zu bewerben.

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage 1: Baumliste der zu fällenden Bäume

Anlage 2: Übersichtspläne der Fällungen



**Protokoll:**

TOP 6 wurde von der Tagesordnung abgesetzt.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 15.02.2024

Hinweis:

**Bauantrag zum Neubau von einer Produktionshalle, einer Büro- und Sanitärcontaineranlage und eines Technikcontainers; Petersau, Mörsch Fl.-St.-Nr. 2133/2,2133/3**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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:

Die Antragsteller möchten auf den Grundstücken mit den Flurstück Nummern 2133/2 und 2133/3 in der Straße Petersau in Mörsch eine Produktionshalle sowie Containeranlagen errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag die neugeplante Produktionshalle im südwestlichen Bereich des Werksgelände an eine bereits bestehende Produktionshalle zu errichten. Des Weiteren sollen in unmittelbarer Nähe Büro- und Sanitärcontaineranlagen sowie ein Technikcontainer errichtet werden.

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 Vorhaben befindet sich in mitten einer großräumigen Gewerbe- und Industriebetriebsfläche. Somit fügt sich das Vorhaben nach seiner Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Des Weiteren, so § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.



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

Bereich des Vorhabens ○

Bereich der näheren Umgebung —





**Abb. 2: Detailausschnitt der näheren Umgebung**

**Bereich des Vorhabens** ○

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Bereich des Werksgelände (Abb. 1).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

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

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

Die nähere Umgebung wird durch das Vorhaben selbst geprägt. Die Grundfläche des Baukörpers wird geringfügig um ca. 1290 m<sup>2</sup> erweitert. Die hierdurch wegfallende Grünfläche wird durch eine 1720 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche im südwestlich angrenzenden Bereich auf dem Flurstück 2133/6 hergestellt.

Der geplante lediglich eingeschossige Hallenanbau fügt sich in die nähere Umgebung des Werksgeländes ein.

Auch die Firsthöhe von 9,11 m fügt sich in die nähere Umgebung des Werksgeländes ein.

Die Bauweise wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

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

Die Ermittlung der faktischen Baugrenzen ist nicht an die Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks gebunden (BVerwG Beschl. v. 28.09.1988 – 4 B 175.88).

Die Annahme faktischer Baugrenzen kann möglicherweise fraglich sein, wenn eine hierauf bezogene bestimmte städtebauliche Situation nicht deutlich oder gar verfestigt ist, was bei einer sehr unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht gegeben sein kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Ur. v. 31.03.2013 – OVG 10 B 203; VGH München Beschl. v. 03.03.2016 – 15 ZB 14.1542). Für die Feststellung einer faktischen Baugrenze müssen hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.03.2013 - OVG 10 B 4.12). So stellt es sich auch bei dem vorliegenden Vorhaben dar. Eine einheitliche Baugrenze ist in der näheren Umgebung nicht definierbar. Folglich können die geplanten Bautiefen nicht einem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 widersprechen.

Die Erschließung bleibt unverändert und ist über die Straße Petersau gesichert.

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

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach §34 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 12.01.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer

Oberbürgermeister

Anlage:

- Freiflächenplan
- Schnitte
- Ansichten

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 7 auf.

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



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 13.02.2024

Hinweis:

**Bauantrag zur Errichtung einer überdachten Terrasse; Pestalozzistraße; Flurstücksnr.: 1346/43**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmWA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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:

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer überdachten Terrasse auf dem bereits bestehenden Kelleranbau mit den Abmessungen 4,56 m x 5,50 m am rückwärtigen Teil des Wohngebäudes.



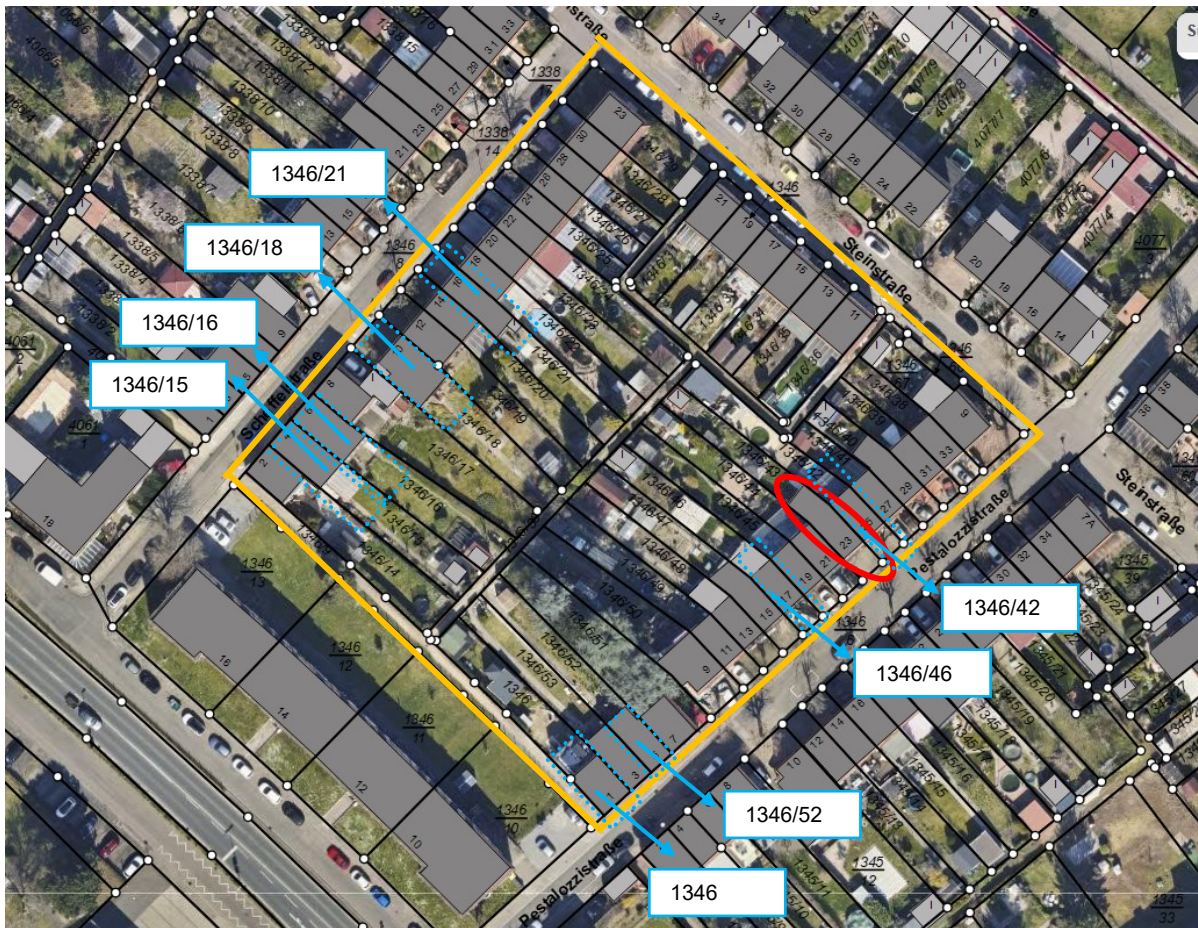


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.  
 Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———  
 Bereich des Vorhabens ○  
 Bezugsgrundstücke.....



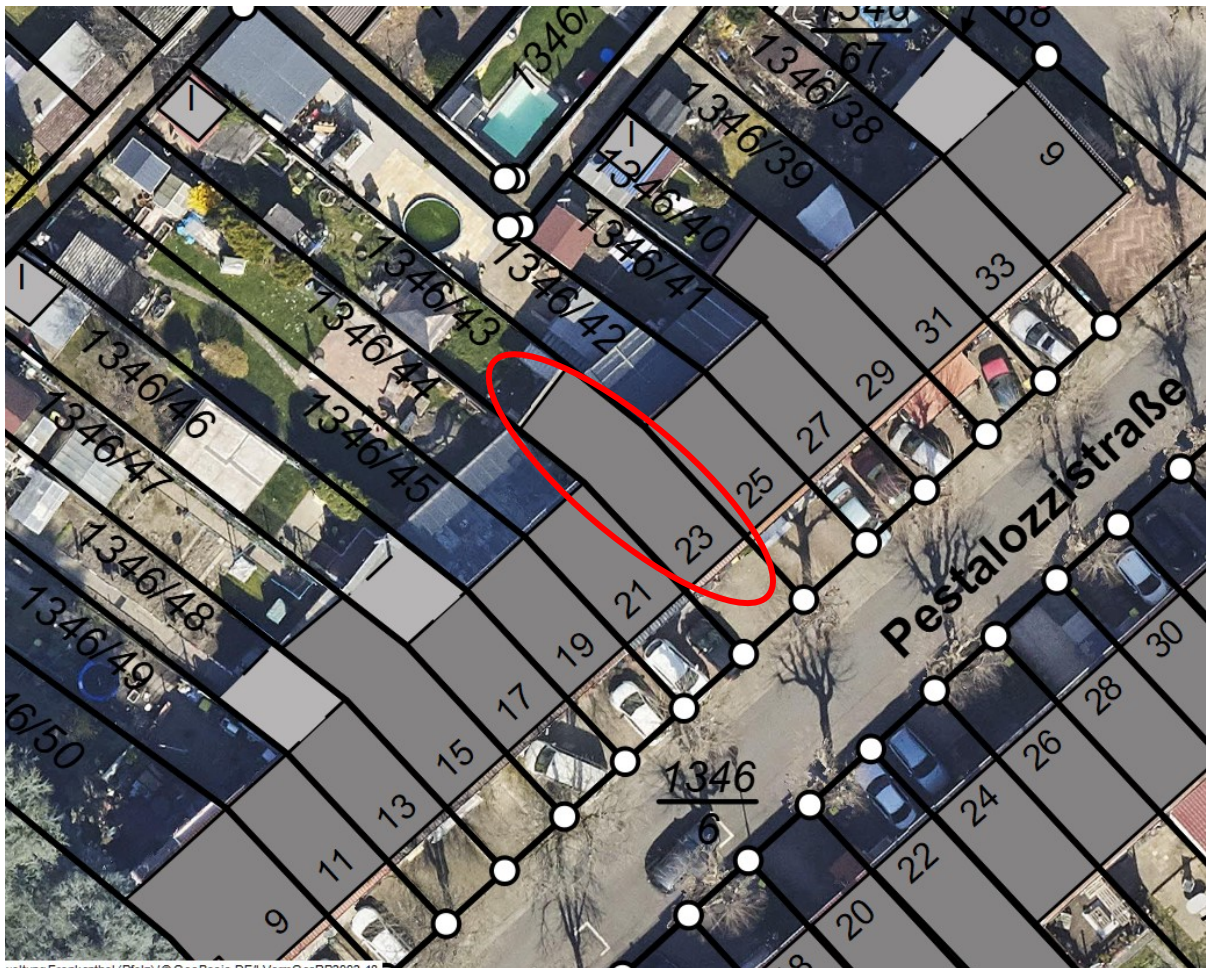


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.  
Bereich des Vorhabens

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen 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 Pestalozzistraße, der Steinstraße und der Scheffelstraße.

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 (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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.

che, 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.

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.

Da sich die geplante Terrasse auf dem bereits bestehenden Anbau befindet, wird die Grundfläche nicht tangiert.

Die geplante überdachte Terrasse fügt sich hinsichtlich Ihrer Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein. In der maßgeblich prägenden Umgebung bestehen bereits mehrere zweigeschossige Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich, welche für das geplante Vorhaben mitprägend sind (bspw. Flurstück 1346/42, 1346/46, 1346, 1346/52, 1346/21, 1346/18, 1346/16, 1346/15).

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

Sowohl die Bauweise als auch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, -grenzen, -tiefen) werden durch das geplante Vorhaben nicht verändert.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Pestalozzistraße 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 20.12.2023 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansicht
- Schnitt

**Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 8 auf.

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



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 13.02.2024

Hinweis:

**Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses; Wormser Straße und Schnurgasse; Flurstücksnr.: 81 und 88/1**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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 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 möchte den bestehenden Gebädetrakt auf dem Grundstück Flurstück-Nrn.: 88/1 und 81 in der Wormser Straße und Schnurgasse in Frankenthal (Pfalz) teilweise abreißen und dafür ein durchlaufendes Wohn- und Geschäftshaus errichten.

Hierzu stellt er den Antrag, die bestehenden Gebäude in der Wormser Straße 27 und in der Schnurgasse 30 durch Anbauten zu verbinden, um so 30 barrierefreie Wohnungen sowie eine nicht-barrierefreie Wohnung herzustellen. Im gleichen Zuge werden 28 Doppelparker- Stellplätze sowie sechs Behinderten- Parkplätze errichtet.

Die bereits existierenden Gewerbeeinheiten in den Bestandsgebäuden bleiben weiterhin bestehen, zur derzeit leerstehenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoss der Wormser Straße 27 wurde im Rahmen dieses Antrages keine Nutzungsänderung beantragt, dies wird erst erfolgen, sofern konkrete Angaben zur neu angedachten Nutzung vorliegen.

Durch das Bauvorhaben werden mehr Grünflächen sowie extensive begrünte Dächer und Fassadenbegrünungen hergestellt. Somit erfährt die derzeitige Bestands- Quartierbebauung eine besonders ökologische Aufwertung, da der derzeitige Bestand eine Flächenversiegelung von 100% ohne jegliche Grünflächen aufweist. In die geplante Grünfläche auf dem Grundstück wird zudem ein Spielplatz für Kleinkinder integriert.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“.



Der einfache Bebauungsplan regelt lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung durch die Angabe von Grundflächenzahlen (GRZ).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der weiteren Prüfkriterien hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (= Höhen, Geschossigkeit) sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sind somit nach §34 BauGB zu prüfen.

In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist das beplante Grundstück hinsichtlich der Baugebiete mittig geteilt. Der von der Wormser Straße erschlossene Grundstücksteil befindet sich im Bereich eines eingeschränkten Kerngebietes gemäß §7 BauNVO.

Der von der Schnurgasse erschlossene Grundstücksbereich befindet sich dagegen in einem Mischgebiet gemäß §6 BauNVO. Eine Wohnnutzung ist sowohl im Mischgebiet als auch im eingeschränkten Kerngebiet zulässig, ab dem 2. Geschoss ist sogar ausschließlich Wohnnutzung gefordert.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus entspricht somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

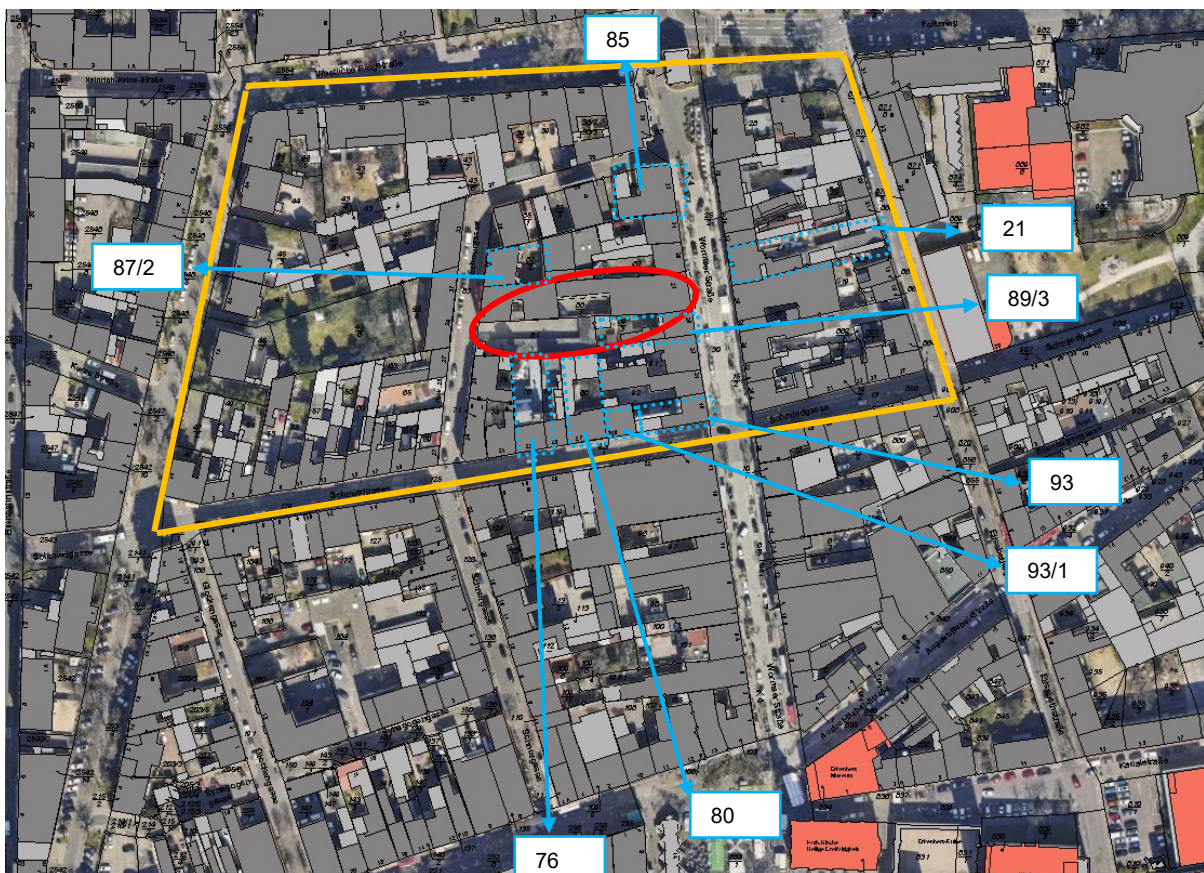


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

Nähere Umgebung

Bereich des Vorhabens

Bezugsgrundstücke.....



Teil des Bauvorhabens, welcher im Mischgebiet liegt. Für das gesamte Bauvorhaben soll eine insgesamt Grundflächenzahl von 0,84 eingehalten werden. Für den Bereich, welcher in einem Kerngebiet liegt und somit zu 100% (GRZ 1,0) versiegelt werden dürfte, wird dagegen lediglich eine GRZ von 0,853 generiert. Die Ziele des Bebauungsplans sind hierbei insbesondere die Durchgrünung der Innenstadt, vor allem im Bereich von Blockinnenbereichen.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nutzungsregelung Innenstadt“ die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der Antragsteller als Ausgleichsmaßnahme weitere Dachbegrünungen, teilweise Fassadenbegrünungen sowie die Entsiegelung einer Fläche zur Nutzung als Kleinkinderspielplatz vorsieht und somit der Verbesserung des Kleinklimas beiträgt. Dies entspricht den Grundzügen der Planung. Somit stehen den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlichen Belange entgegen und der Überschreitung der GRZ um 0,058 kann zugestimmt werden.

Die weiteren Prüfkriterien hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, also die Geschossigkeit sowie die Höhen des Vorhabens, sind gemäß §34 BauGB zu beurteilen.

Das geplante Gebäude passt sich an das bestehenbleibende Bestandsgebäude in der Wormser Straße an.

Da sich auch in der näheren Umgebung Gebäude mit 4 Geschossen vorfinden (bspw. Flurstücke 85, 89/3, 87/2, 93, 93/1 u.v.m.), fügt sich der geplante viergeschossige Gebäudetrakt in die nähere Umgebung ein.

Das Wohnhaus soll, angepasst an das Bestandsgebäude der Wormser Straße, eine Höhe von 13,20 m aufweisen. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis ca. 14,00 m vorgegeben (bspw. Flurstücke 87/2, 21, 80, 76, 93 u.v.m.). Somit fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Höhen in die nähere Umgebung gemäß §34 BauGB 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.

Sie setzen, wenn sie tatsächlich vorhanden sind, den Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB und dürfen daher grundsätzlich nicht überschritten werden. Dies gilt gleichermaßen für ein Vor- oder Zurücktreten von Baukörpern. Da die „faktischen Baugrenzen“ nicht einheitlich sein können, kann sich dies auf den für das Einfügen im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB maßgeblichen Rahmen als „Spielraum“ auswirken (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger, BAUGB Kommentar, § 34 Rn. 47).

Die Ermittlung der faktischen Baugrenzen ist nicht an die Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks gebunden (BVerwG Beschl. v. 28.09.1988 – 4 B 175.88).

Die Annahme faktischer Baugrenzen kann möglicherweise fraglich sein, wenn eine



hierauf bezogene bestimmte städtebauliche Situation nicht deutlich oder gar verfestigt ist, was bei einer sehr unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere oder hintere Gebäudeflucht gegeben sein kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urte. v. 31.03.2013 – OVG 10 B 203; VGH München Beschl. v. 03.03.2016 – 15 ZB 14.1542). Für die Feststellung einer faktischen Baugrenze müssen hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.03.2013 - OVG 10 B 4.12). So stellt es sich auch bei dem vorliegenden Vorhaben dar.

Geplant ist eine teilweise durchgestreckte Bebauung zwischen der Wormser Straße und der Schnurgasse. In der näheren Umgebung des Innenstadtgebietes ist mehrfach eine durchgestreckte, unstrukturierte Bebauung zwischen zwei Straßenzügen auffindbar. Es besteht keinerlei klare einheitliche Bebauungsstruktur, wodurch eine faktische Bautiefe nicht ermittelt werden kann. Folglich befindet sich in der näheren Umgebung daher auch keine einheitliche Baulinie, Baugrenze oder Bautiefe. Da die Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB kein Identitätsgebot darstellt, sondern ein Harmoniegebot, können die geplanten Bautiefen nicht einem Einfügensgebot nach § 34 Abs. 1 widersprechen.

Die Erschließung ist über die Wormser Straße und die Schnurgasse gesichert. Ein Antrag auf Eintragung einer Vereinigungsbaulast der beiden Flurstücke 88/1 und 81 liegt der Unteren Bauaufsicht vor.

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 29.09.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Seitdem wurden mehrfach angepasste Planunterlagen hinsichtlich des Brandschutzes vorgelegt um nun eine finale positive Stellungnahme der Feuerwehr Frankenthal, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, einholen zu können.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitte



## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 9 auf.

Herr Pustlauck, Herr Dr. Bruder und Frau Sturm begrüßen das Bauvorhaben. Das Projekt sei ein gutes Beispiel für die „Doppelte Innenentwicklung“.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Oberbürgermeister

Dr. Meyer fest, dass der Bericht zur Kenntnis genommen wurde.



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 14.02.2024

Hinweis:

**Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte; Deichstraße, Mörsch Fl.-St.-Nr. 192/4**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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"/>
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 dem Grundstück mit der Flurstück Nummer 192/4 in der Deichstraße in Mörsch an eine bestehende Doppelhaushälfte einen Anbau errichten.

Hierzu stellen sie den Antrag, im straßenabgewandten Grundstücksbereich einen zweigeschossigen Anbau mit Dachgeschoss in den Abmessungen 4,365 m x 6,65 m sowie einen straßenseitigen Windfang in den Abmessungen 2,50 m x 2,50 m an das bestehende Wohnhaus zu errichten.

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 (nachfolgende Grafik) ein faktisches dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO dar. Hier sind vorwiegend Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke vorzufinden. 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.

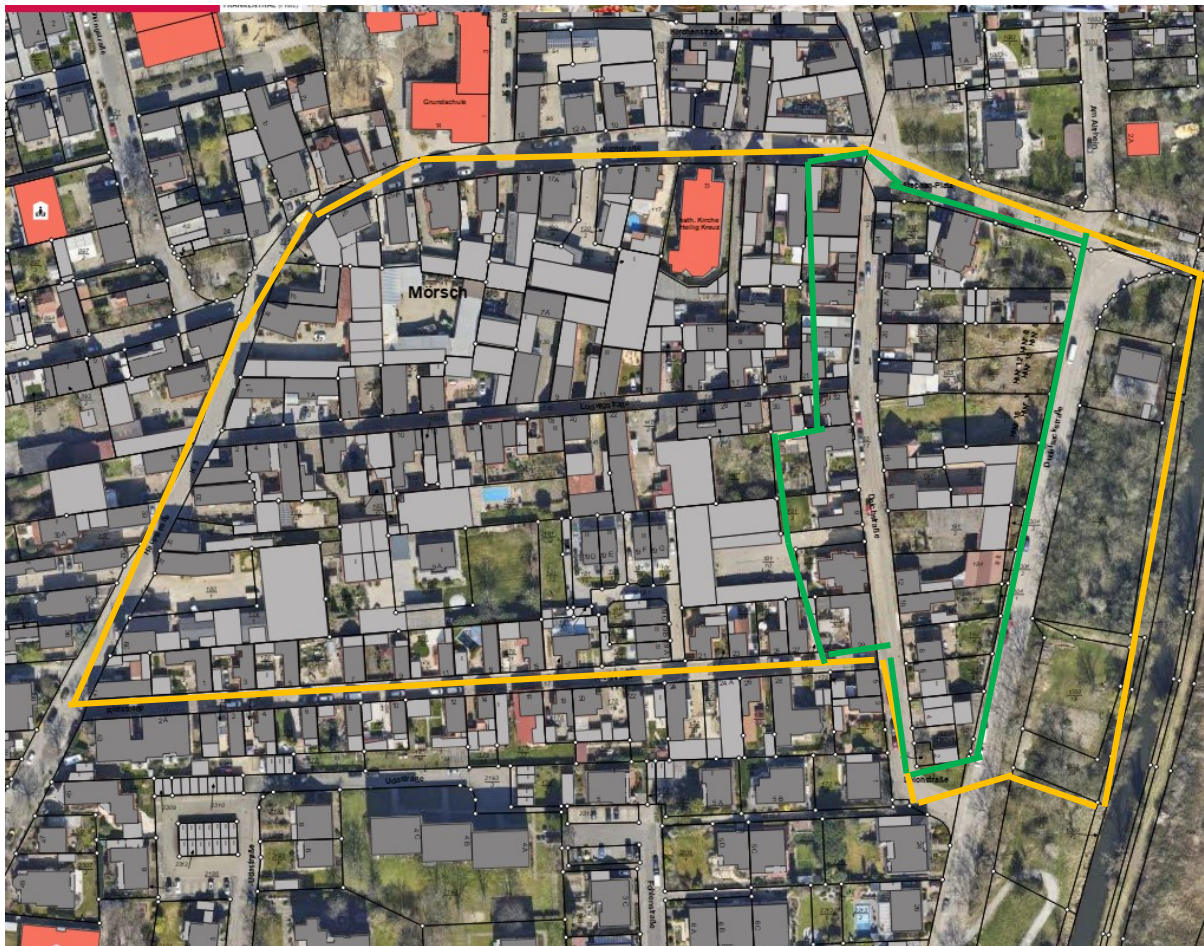


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.

○ Bereich des Vorhabens

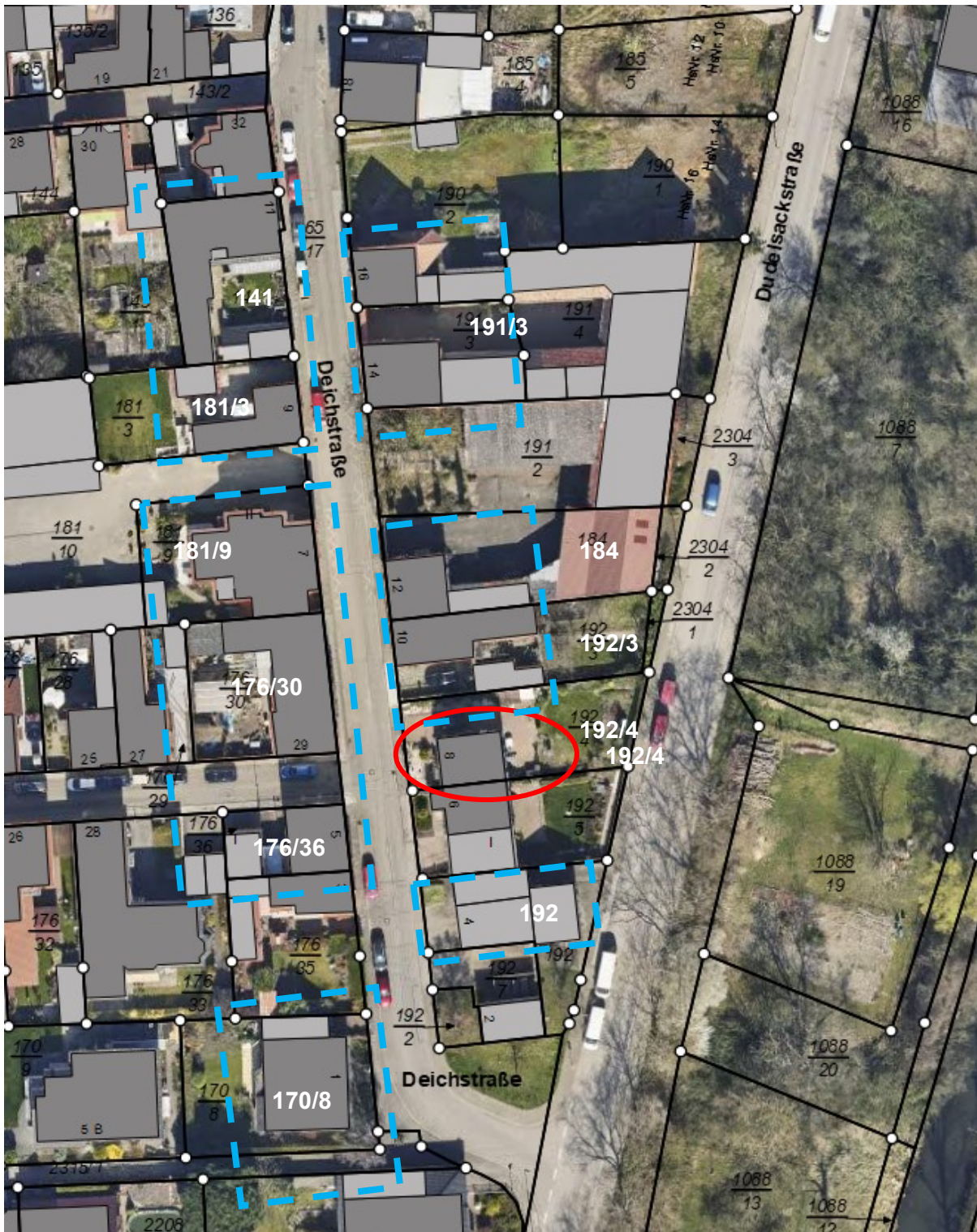
**Bereich der näheren Umgebung nach Art der baulichen Nutzung** —

(regelmäßig größer zu fassen als beim Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Bebauungsstruktur und des Wirkungsgrades des Vorhabens und der Umgebungsbebauung)

**Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung** —

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





**Abb. 2: Luftbild Detailschnitt Bereich der näheren Umgebung nach dem Maß der Baulichen Nutzung**

 Bereich des Vorhabens

 Vorprägende Vorhaben

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst den dargestellten Straßenbereich der Deichstraße (Abb. 1 grüne Markierung und Abb. 2).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umge-

bung einfügt.

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

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

In der näheren Umgebung sind Grundflächen bis zu ca. 207,00 m<sup>2</sup> vorzufinden (Flurstücke Nr.: 141, 181/3, 181/9, 17630, 176/30, 192/3, 191/3/18, 192, 170/8).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 86,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist somit genehmigungsfähig

Der geplante zweigeschossige Anbau plus Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss wieder (Flurstücke Nr.: 192/4 (bestehende Vorhabenwohnhaus) und 143/1).

Die bestehende Firsthöhe mit ca. 9,395 m bleibt unverändert.

Die Bauweise bleibt unverändert.

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

In der näheren Umgebung befinden sich sowohl straßenseitig grenzständige Wohngebäude als auch Wohngebäude mit einem straßenseitigen Abstand von der Grundstücksgrenze bis zum Anfang der Bebauung von ca. 6,00 m wieder. Des Weiteren liegt die Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung bei ca. 20,00 m (Flurstücke Nr. 192/3 und 181/9). Das Wohnhaus soll straßenseitig bis zum Anfang der Bebauung eine Bautiefe von ca. 1,90 m aufweisen und soll eine geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 17,00 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen im Rahmen.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt über die Deichstraße unverändert gesichert.

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

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 21.07.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 29.08.2023 gingen fehlende Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten

## **Protokoll:**

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 10 auf.

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



Aktenzeichen: 25/253-1/Schi

Datum: 15.02.2024

Hinweis:

**Sachstand Klimaschutz**

**Beratungsergebnis:**

Gremium <b>PlaUmwA</b>	Sitzung am <b>22.02.2024</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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Abdruck an: 25</b>					

Die Verwaltung berichtet:

Um den Klimaschutz in der Stadt Frankenthal (Pfalz) voranzubringen, bearbeitet das Klimaschutzmanagement in der Stadtverwaltung Frankenthal momentan die Themen:

**KIPKI:**

Das Land Rheinland-Pfalz startete in 2023 eine neue Offensive für den Klimaschutz mit dem neuen Kommunalen Investitionsprogramm Klimaschutz und Innovation (KIPKI) und dem Kommunalen Klimapakt (KKP).

Frankenthal (Pfalz) wurde durch KIPKI eine Fördersumme von 2.137.872,17 € für Klimaanpassungsmaßnahmen und Klimaschutzmaßnahmen in Aussicht gestellt. Ein kommunaler finanzieller Eigenanteil bei Verwendung der Mittel ist nicht notwendig.

Die Stadt Frankenthal hat im Januar 2024 den Förderantrag mit den Teilprojekten vollautomatisierter Fahrradparkturm, Fahrradabstellanlagen in der Westlichen Ringstraße, Umrüstung auf LED-Deckenbeleuchtung der Sporthalle Am Kanal und Andreas-Albert-Schule, Ostpark und die Förderprogramme für Bürgerinnen und Bürger zu den Themen LED-Tauschtag und Balkon-PV-Anlagen eingereicht.

Die Projekte können erst nach Erhalt des Förderbescheids starten.

**Überarbeitung des Klimaschutzkonzept:**

Da das momentane Klimaschutzkonzept von Frankenthal (Pfalz) bereits von 2013 ist, soll dieses im Jahr 2024 überarbeitet und an die neuen Vorgaben angepasst werden. Hierzu ist es wichtig, eine genaue Maßnahmenliste und einen Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahmen zu erstellen.

**Klimaanpassung:**

Um die Klimaanpassung in Frankenthal (Pfalz) voranzubringen wurde am 31.01.2024



ein Förderantrag für die Erstellung eines Konzepts zur nachhaltigen Klimaanpassung und für natürlichen Klimaschutz gestellt. Als finanzschwache Kommune würde die Stadt Frankenthal eine Förderung von 90% erhalten. In dieser Förderung ist eine Personalstelle und die Erstellung des Konzepts enthalten. Mit der Stellenausschreibung kann noch nicht begonnen werden, um einen förder-schädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn auszuschließen.

#### Hitzeaktionsplan:

Für die Erstellung des Hitzeaktionsplans wurden Richtpreisangebote von externen Dienstleistern eingeholt. Des Weiteren wurden für dieses Jahr Haushaltsmittel angemeldet. Wenn der Haushalt für das Jahr 2024 von der ADD genehmigt ist, wird die Ausschreibung für den Hitzeaktionsplan vorbereitet und dann veröffentlicht.

#### Kommunale Wärmeplanung:

Das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Mithilfe der Wärmepläne soll die Umsetzung der Wärmewende beschleunigt und koordiniert werden.

Wie in der Beschlussvorlage XVII/ 3529 der Stadt beschlossen, wurde ein Förderantrag mit einer Fördersumme von 162.794,00€ am 26.10.2023 gestellt. Die Verwaltung erhielt eine Eingangsbestätigung am 06.11.2023. Mit Erstellung der kommunalen Wärmeplanung kann von Seiten der Stadt erst nach Erhalt des Förderbescheids begonnen werden. Mit der Erstellung des Konzepts soll ein externer Dienstleister beauftragt werden.

#### Klimaschutzveranstaltungen:

In diesem Jahr wird wieder auf die Earth Hour im März aufmerksam gemacht und das STADTRADELN sowie das RhineCleanUp im September durchgeführt. Eine Sensibilisierung von Kitas und Schulen zum Thema Klimaschutz soll auch stattfinden. Des Weiteren wird eine Online-Seminarreihe Solar von 14. April bis 26. Juni 2024 in Zusammenarbeit mit Klimaschutzmanager/innen aus Rheinhessen/Vorderpfalz, Volkshochschulen und der Verbraucherzentrale angeboten.

#### Arbeitsgruppe Klimaschutz:

Im Jahr 2022 wurde eine Arbeitsgruppe Klimaschutz in Frankenthal gegründet, die sich zu den Themen des Klimaschutzes austauscht und Vorschläge erarbeitet. Im letzten Jahr wurden aus dieser Gruppe mehrere Unterarbeitsgruppen mit den Themen Klimaanpassung, Mobilität, Erneuerbare Energien, Wärmewende, Schulen und Energiesparen gebildet, die ihre Ergebnisse und Vorschläge zu diesen Themen im Jahr 2024 in der Arbeitsgruppe präsentieren werden. Daran schließt sich dann die Umsetzung möglicher Maßnahmen an.

## STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

**Anlage 1:**  
Sachstand Klimaschutz

## Protokoll:

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer ruft TOP 11 auf.

Frau Kramer schildert den aktuellen Sachstand zum Klimaschutz in Frankenthal (Pfalz) anhand der einzelnen Maßnahmen und beschreibt einen Ausblick auf die möglichen Lösungen. Diese Projekte sind im Einzelnen das KIPKI-Investitionsprogramm, das Klimaschutzkonzept, die Klimaanpassung, ein Hitzeaktionsplan, die kommunale Wärmeplanung, Klimaschutzveranstaltungen sowie eine Arbeitsgruppe Klimaschutz.

Frau Hoppenrath erkundigt sich nach den Gewerbetreibenden und der Unternehmer, da diese im Konzept wohl nicht genannt werden. Insbesondere die Fa. KSB stoße viel Wärme aus und der Vorbereich am Eingang der Fa. sei nach dem Umbau leider nicht mehr klimafreundlich.

Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer schlägt vor, ein Klimaanpassungskonzept als Grundlage für entsprechende Vorgaben durch den Bereich Planen und Bauen als mögliches Instrument beschließen zu lassen.

Nach kurzer Aussprache über die Erneuerung des Parkplatzes der Fa. KSB stellt Herr Oberbürgermeister Dr. Meyer fest, dass der Bericht zur Kenntnis genommen wurde.