



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 10.08.2017

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" Nr. 47:
Aufstellungsbeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Antrag der ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim vom 28.07.2017 zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Anwesen Wormser Straße 99 wird zugestimmt.

2. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ wird der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2769/8 und wird begrenzt

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 2769/10 und 2769/12
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2769/2 und 2769/9
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2768/6
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 2769/10

Der Geltungsbereich ergibt sich weiterhin aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

1. Planungsanlass

Die Fa. ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim hat mit Schreiben vom 28.07.2017 einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Anwesen Wormser Straße 99 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale. Der Neubau soll auf der Ostseite des Grundstücks angeordnet werden. Der Altbau soll abgerissen werden. Hierzu sind entsprechende Verträge abzuschließen. Die Verkaufsfläche ist geplant mit ca. 1.200 m² (gegebenenfalls 1.210 m²).

2. Vorhabeneschreibung

Die ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim betreibt auf dem Flurstück 2769/8, Wormser Straße 99, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI einen Neubau des Marktes an. Der Neubau soll östlich des bestehenden Gebäudes im Bereich der bisherigen Stellplatzfläche entstehen. Nach Errichtung des Neubaus wird das bestehende Marktgebäude abgebrochen und dort eine neue Stellplatzanlage erstellt.

Durch den geplanten Neubau kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Neubau	Veränderung Bestand / Neubau
Verkaufsfläche	911 m ²	1.210 m ²	+ 299 m ²
Nutzfläche	1.556 m ²	1.878 m ²	+ 322 m ²
Stellplatzzahl	117 St.	101 St.	- 16

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten.

Zur näheren Beschreibung wird auf die in der Anlage beigefügte Vorhabenbeschreibung der Fa. ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim verwiesen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist das Planungsgebiet bislang dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich

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. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan 1998 stellt im Bereich des Planungsgebiets ein Gewerbegebiet dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4. Planverfahren

Die Stadt Frankenthal sieht für das Vorhaben ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt handelt, der zugleich in einer Agglomeration mit anderen Märkten liegt. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Frankenthal und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird daher – aufbauend auf das in Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal – eine planungsrechtliche Steuerung als erforderlich angesehen.

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ebenso wird kein Umweltbericht erforderlich. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange zu erfassen und in der Abwägung einzustellen.

5. Weiteres Vorgehen

Mit Zustimmung zum Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zum Aufstellungsbeschluss obliegt es dem Vorhabenträger, einen Vorhaben- und Erschließungsplan, den Entwurf für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die erforderlichen Fachgutachten auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und mit der Stadt Frankenthal abzustimmen. Zur abgestimmten Planung ist dann nach entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Anschließend werden die Ergebnisse der Beteiligung eingearbeitet.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“
2. Vorhabenbeschreibung der ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim „Neubau des ALDI-Markts in 67227 Frankenthal, Wormser Straße 99 - Beschreibung des Vorhabens“ vom 31.07.2017