



Aktenzeichen: 612/Ma

Datum: 18.10.2018

Hinweis: XVI/1970
XVI/2491
XVI/2250
XVI/1876

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße", Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" von Mai 2018 entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 47 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung von Mai 2018 (Anlage 2), wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
3. Die unter Buchstabe B in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gemäß § 88 Landesbauordnung i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" in der Fassung von Mai 2018 (Anlage 4) wird gebilligt.

Beratungsergebnis:

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

1. Begründung:

1. Planungsziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale. Für diese Filiale strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung der Verkaufsfläche an. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich aus Sicht des Unternehmens gezeigt, dass anstelle einer Vergrößerung des bestehenden Markts ein Neubau die wesentlich zukunftsorientierte Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf die Anforderungen der Kunden, die betrieblichen Belange, die energetischen Belange (Haustechnik) und den Brandschutz grundlegend optimiert werden kann.

Für das Vorhaben besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, da es sich einerseits um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt handelt, der andererseits 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 eine planungsrechtliche Steuerung durch Aufstellung eines Bebauungsplans als erforderlich angesehen. Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2. Ergebnisse der Fachgutachten

2.1. Auswirkungen auf den Einzelhandel (Verträglichkeitsgutachten)

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung der Aldi-Filiale durch das Büro Isoplan Marktforschung in Saarbrücken mit Datum vom 22. August 2017 erstellt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem Ersatz des bestehenden Marktgebäudes weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen. Das Vorhaben deckt sich auch mit der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal getroffenen Empfehlung für den bestehenden Standort.

Aufgrund der Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Lamsheim-Heßheim wurde die Auswirkungsanalyse nachträglich ergänzt. Untersucht wurde, ob durch die Planung der Netto-Markt in Beindersheim geschädigt wird. Dies kann verneint werden; es ist somit nicht mit einer städtebaulich relevanten Schädigung des Netto-Marktes in Beindersheim und somit auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Beindersheim, Heuchelheim und Großniedesheim zu rechnen.

2.2. Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls)

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von

1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 22.12.2017 im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 12.02.2018. Es sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 12.02.2018 gebeten. Insgesamt 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Rückmeldung, 15 davon gaben eine fachliche Stellungnahme ab, 26 meldeten Fehlanzeige.

Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet 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 inklusive Durchführungsvertrag vorgenommen:

- Korrektur der Straßenbezeichnungen in der Planzeichnung
- Ergänzung des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan aufgrund eines möglichen Eidechsenvorkommens in der westlich gelegenen Gleisanlage: Der Vorhabenträger wird verpflichtet, während der Bauphase das Gebiet zu den Gleisen hin abzuschirmen sowie eine ökologische Baubegleitung zu veranlassen.
- Entsprechende Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung eines Hinweises auf die Erforderlichkeit einer Entwässerungsplanung sowie Empfehlung von Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien und einer frühzeitigen Abstimmung mit der SGD Süd
- Ergänzung der Auswirkungsanalyse
- Ergänzung eines Hinweises auf die im Plangebiet und in der Nähe verlaufenden Richtfunkverbindungen sowie die einzuhaltenden Schutzabstände

4. Zufahrtssituation von/zu Wormser Straße

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von Seiten der Planungs- und Umweltausschuss die Zufahrtssituation über die nördlich angrenzende Verkehrs-

fläche angesprochen. Da sich das Grundstück, wie bereits bekannt in Privatbesitz befindet kann ohne Zustimmung der Eigentümer keine eindeutige Regelung getroffen werden. Grundsätzlich dient die Straße zur Anlieferung der angrenzenden Gewerbegebiete, eine entsprechende Beschilderung dass die Straße für den PKW gesperrt ist, ist vorhanden.

In Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde wird nun der Kontakt mit den Eigentümern gesucht, um zu prüfen ob diese evtl. an einer gemeinsamen Lösung beispielsweise die Errichtung einer Schranke oder Ausweisung einer Einbahnstraßenregelung aus Richtung der Wormser Straße kommend, interessiert sind. Bis dahin, werden im Abstimmung mit dem Ordnungsamt, verstärkt Verkehrskontrollen im Einmündungsbereich Privatstraße / Wormser Straße durchgeführt

5. Planverfahren

Die ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim hat mit Schreiben vom 28. Juli 2017 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Anwesen Wormser Straße 99 gestellt. Der Stadtrat der Stadt Frankenthal hat in seiner Sitzung am 30. August (DRS XVI/1876) diesem Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ gefasst.

In der Sitzung am 08.11.2017 wurde dem Bebauungsplan-Entwurf zugestimmt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (XVI/1970). Die Beteiligungen wurden von Ende Dezember 2017 bis Mitte Februar 2018 durchgeführt.

Dem Entwurf des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Frankenthal und dem Vorhabenträger hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.03.2018 (DRS XVI/2250) zugestimmt.

Die von den Gremien gewünschten Beispielbilder zur Fassadengestaltung in Richtung Süden kann der Anlage 7 entnommen werden.

Durch die Offenlage und die Behördenbeteiligung hat sich keine Erforderlichkeit für eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB ergeben.

Dem ergänzten Durchführungsvertrag wurde in der Sitzung des Stadtrats am 29.08.2018 zugestimmt. (DRS. XVI/2491). Die zum Satzungsbeschluss notwendige Unterzeichnung des Vertrags durch den Vorhabenträger erfolgte ebenfalls Ende August.

Daher kann nun der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
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 Oktober 2018
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" in der Fassung von Oktober 2018
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" in der Fassung von Mai 2018
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" von Mai 2018
- Anlage 5: Erweiterung der Aldi-Filiale in Frankenthal, Wormser Straße 99; Verträglichkeitsgutachten"; erstellt durch: Isoplan Marktforschung, Saarbrücken, zum 22.08.2017 sowie ergänzende Mail der Isoplan Marktforschung, Saarbrücken, vom 19.02.2018, „Erweiterung ALDI Frankenthal, Auswirkungen auf Netto Beindersheim“
- Anlage 6: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG), erstellt durch: Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, 22.05.2018
- Anlage 7: Gestaltung der Südfassade