



Aktenzeichen: 612/Kt

Datum: 18.10.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20.3.2.1 "Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord, 1. Änderung" Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens, Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Antrag der Penny-Markt GmbH Wiesloch vom 27.04.2018 zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ für das Anwesen Benderstraße 1 wird zugestimmt.
2. Für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20.3.2.1 „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord, 1. Änderung“ wird der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1498/8 und wird begrenzt

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 1448/13 und 1498/4
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1496
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1498/6
- Im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1445/7, 1498/3 und 1448/13

Der Geltungsbereich ergibt sich weiterhin aus dem in der Anlage 1 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:	
			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"/>		

Begründung:

1. Planungsanlass

Die Fa. Penny-Markt GmbH Wiesloch hat mit Schreiben vom 27.04.2018 einen Antrag auf Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ für das Anwesen Benderstraße 1 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer bereits vorhandenen Penny-Filiale. Für diese Filiale strebt die Fa. Penny bereits seit längerem eine Erweiterung an.

Die geplante Erweiterung um 132 m² Verkaufsfläche wird nach Prüfung durch das Fachbüro isoplan Marktforschung, Saarbrücken als nicht schädlich eingestuft. Das Vorhaben trägt zur Stabilisierung der Nahversorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten im Frankenthaler Osten bei und ist damit mit dem Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal kompatibel.

Aus Sicht der Raumordnung wird die geplante Verkaufsflächenerweiterung von ca. 100 m² als Erweiterung im Rahmen des Bestandes bewertet. Auf eine vereinfachte raumordnerische Prüfung kann vor dem Hintergrund der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verzichtet werden.

2. Vorhabenbeschreibung

Die Fa. Penny-Markt GmbH Wiesloch betreibt auf dem Flurstück 1498/8, Benderstraße 1, 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. Der bestehende Markt soll in Richtung Süden und Westen erweitert werden. Durch die Erweiterung kommt es zu einem Verlust von 10 Parkplätzen sowie einem Teil der Grünfläche.

Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Erweiterung	Veränderung bisherige Erweiterungsplanung / Neubau
Verkaufsfläche	799 m ²	max. 931 m ²	+ 132 m ²
Nutzfläche	890 m ²	1.126 m ²	+ 236 m ²
Stellplatzzahl	106 St.	96 St.	- 10

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird trotz Reduzierung weiterhin überschritten.

Zur näheren Beschreibung wird auf die in der Anlage beigefügte Vorhabenbeschreibung der Fa. Penny-Markt GmbH Wiesloch verwiesen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“. Der gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 weist ein Sondergebiet Einzelhandel aus, lässt aber in seiner derzeitigen Fassung bzgl. der Verkaufsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche die Erweiterung nicht zu.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan 1998 stellt im Bereich des Planungsgebiets ein Sondergebiet dar.

4. Planverfahren

Die Stadt Frankenthal sieht für das Vorhaben ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, da sich der Einzelhandelsmarkt 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 Änderung des 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. Darüber hinaus wird ein Durchführungsvertrag mit der Penny-Markt GmbH bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

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:

- Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Vorhabenbeschreibung der Penny-Markt GmbH „Erweiterung des Penny-Marktes in 67227 Frankenthal, Benderstraße 1 – Beschreibung des Vorhabens“ vom 02.10.2018