



Aktenzeichen: 612/Ma

Datum: 05.09.2019

Hinweis: XVI/2436

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1": Aufstellungsbeschluss

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Antrag der Aldi GmbH & Co. KG Kirchheim zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" (s. Anlage 1) wird zugestimmt und für das in der Anlage 2 zeichnerisch umgrenzte Gebiet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 2769/8. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, der Aldi GmbH & Co. KG Kirchheim, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

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. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 2769/8. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 8.121 m².

2. Planungsanlass/-ziel

Die ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim hat mit Schreiben vom 21.08.2019 einen Antrag auf Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" für das Anwesen Wormser Straße 99 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Der im Februar 2019 in Kraft getretene Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" wurde mit dem Ziel aufgestellt, den bestehenden Aldi-Markt an gleichem Standort neuzubauen. Der 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 Neubau sollte östlich des bestehenden Gebäudes im Bereich der bisherigen Stellplatzfläche entstehen. Nach Errichtung des Neubaus sollte das bestehende Marktgebäude abgebrochen und dort eine neue Stellplatzanlage erstellt werden.

Der Vorhabenträger ist nun im Zuge seiner detaillierten Durchführungsplanung auf Schwierigkeiten bei der Umsetzung der ursprünglichen Planung gestoßen, beispielsweise die Gewährleistung der alltäglichen Warenanlieferung für den Bestandsmarkt sowie die Anlieferung der Baumaterialien. Daher wird nun ein Abriss der Bestandsfiliale und anschließend ein Neubau auf der gleichen Fläche angestrebt (s. Anlage 3). Die Gebäude und Parkflächenanordnung auf dem Grundstück würden unverändert zum Bestand bleiben. Die Änderung des Bebauungsplans wird dementsprechend die Versetzung der Baugrenzen und Stellplatzfläche zum Inhalt haben.

3. Durchführungsvertrag

Zur Umsetzung des neugeplanten Vorhabens ist es erforderlich, durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichten, auf Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten inklusive der Kosten für erforderliche Fachgutachten zu tragen.

Bestandteile des Durchführungsvertrags zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind eben dieser Bebauungsplan und der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan. Daher ist der Durchführungsvertrag für die Bebauungsplan-Änderung neu zu fassen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan, der aktuell eine gemischte Baufläche darstellt, kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung verlieren die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans automatisch ihre Wirksamkeit und sind aufgehoben.

5. Weitere Vorgehensweise

Die ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim wird einen Bebauungsplanentwurf inklusive der erforderlichen Fachgutachten erarbeiten. Dieser soll den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden und anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Zur Bearbeitung des Bebauungsplanes hat die ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim das Planungsbüro PISKE aus Ludwigshafen beauftragt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Einleitungsantrag des Vorhabenträgers
- Anlage 2: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 3: Lageplan Vergleich Bestand/Alt-/Neuplanung