



Aktenzeichen: 612/Ma

Datum: 09.01.2020

Hinweis: XVII/0135

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt  
Wormser Straße, Änderung 1": Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Bebauungsplan-Entwurf mit der Bezeichnung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1“ in der Fassung von Dezember 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.
2. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf werden
  - a. gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und
  - b. gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 durchgeführt.

**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/-ziel**

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 werden nun ein Abriss der Bestandsfiliale und anschließend ein Neubau auf der gleichen Fläche angestrebt. Die Gebäude und Parkflächenanordnung auf dem Grundstück werden unverändert zum Bestand bleiben. Die dadurch notwendige Änderung des Bebauungsplans hat dementsprechend die Versetzung der Baugrenzen und Stellplatzfläche zum Inhalt.

### **2. Bisheriges Verfahren**

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 Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz) hat in seiner Sitzung am 23. September (DRS XVII/0135) diesem Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ gefasst.

Nach Beschlussfassung wurde von der ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim in Abstimmung mit der Verwaltung ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro PISKE in Ludwigshafen durch den Vorhabenträger beauftragt. Hinsichtlich der fachspezifischen Belange liegen eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG) und ein Verträglichkeitsgutachten (Auswirkungen auf den Einzelhandel) vor.

### **3. Fachgutachten**

#### **3.1. 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 (s. DRS XVI/2436, Anlage 5).

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 einer 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.

### **3.2. 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 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anlage 4) 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.

## **4. Bebauungsplan-Entwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplans beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen (Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung sind in den textlichen Festsetzungen rot markiert):

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs und Aktionsartikel sowie die für diesen Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> beschränkt. Dieser Wert ergibt sich aus der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal getroffenen Empfehlung für den bestehenden Standort.
- Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossfläche von maximal 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es ist nur ein Vollgeschoss bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig.
- Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem konkret geplanten Baukörper und ist daher im Westen des Grundstücks festgesetzt.

- Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nahezu unverändert über eine Zufahrt im Nordwesten der Fläche. Eine Zufahrt vom Nordring oder dem westlich verlaufenden Ast der Wormser Straße ist nicht zulässig.
- Auf den Parkplatzflächen sind je fünf Stellplätze mindestens ein Baum anzupflanzen. Die Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen.

## **5. Klimafolgenabschätzung/ökologische Abschätzung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Mehrversiegelung zugelassen. Gegenüber dem aktuellen Bestand ergibt sich sogar eine geringfügige Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 320 m<sup>2</sup>. In Verbindung mit der neu festgesetzten Dachflächenbegrünung ergibt sich damit eine Minderung der Überwärmung versiegelter Flächen und somit eine – wenngleich geringfügige – Entlastung der klimatisch schwierigen Situation im Innenstadtbereich.

Die Möglichkeiten eines Luftaustauschs bzw. der Durchlüftung des Siedlungsbereichs werden durch den geplanten Neubau weder positiv noch negativ verändert.

In Bezug auf das Niederschlagswasser wird künftig durch die Dachflächenbegrünung eine weitergehende Rückhaltung im Planungsgebiet erreicht. Zudem wird das Niederschlagswasser, das auf dem geplanten Gebäude anfällt, künftig versickert. Damit kommt es zu einer Minderung der Kanalnetzbelastung, so dass dort mehr Raum für die Ableitung von Starkregenereignissen, die in Folge des Klimawandels künftig vermehrt zu erwarten sind, verbleibt.

## **6. Weitere Vorgehensweise**

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Derzeit wird ein Entwurf für den Durchführungsvertrag erarbeitet. Dieser wird den Gremien noch vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zum Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" in der Fassung von Dezember 2019
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" in der Fassung von Dezember 2019
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" in der Fassung von Dezember 2019
- Anlage 4: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG), erstellt durch: Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Dezember 2019