



Aktenzeichen: 611/Hei

Datum: 01.10.2020

Hinweis: XVI/2491
XVI/2250

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss
Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt
Wormser Straße, Änderung 1", Zustimmung zum Durchführungsvertrag**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Dem im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Frankenthal und der ALDI SE & Co. KG Kirchheim wird zugestimmt.

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:

Die ALDI SE & 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. Das bestehende Gebäude sollte zunächst durch einen Neubau am gleichen Standort ersetzt werden. Erst nach Herstellung des Neubaus sollte das bisherige Marktgebäude abgerissen und die dem neuen Markt zugehörigen Stellplätze auf der Fläche des bisherigen Gebäudes hergestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens hat die Stadt Frankenthal den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“, der am 07.11.2018 als Satzung beschlossen wurde, aufgestellt. (XVI/2436)

Im Zuge der Konkretisierung dieser Planungen, insbesondere der Planungen zum Bauablauf, hat sich herausgestellt, dass die ursprüngliche Planungsidee eines Neubaus auf der Parkplatzfläche bei gleichzeitiger Beibehaltung des jetzigen Marktes nicht sinnvoll umsetzbar sein wird. Daher soll nun doch zunächst der bestehende Markt abgebrochen und auf der gleichen Fläche der neue Markt errichtet werden.

Eine solche Änderung der Planung widerspricht jedoch dem rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ mit Satzungsbeschluss vom 07.11.2018 in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, aber auch den beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Bebauungsplan muss daher insgesamt neu gefasst werden.

Der neugefasste Bebauungsplan weist eine größere Geschossflächenzahl (+100 m²) sowie eine höhere Stellplatzzahl (+37 ST.) aus.

Gem. § 4 Abs. 2 des Vertrages sind jedoch vorläufig 13 Stellplätze am östlichen Rand der Stellplatzanlage von der Durchführungsverpflichtung ausgenommen. Diese kann der Vorhabenträger zu einem späteren Zeitpunkt errichten, wenn sich seines Erachtens hierfür ein Bedarf abzeichnet. Eine Umsetzungsverpflichtung besteht nicht. Der Bedarf an Stellplätze für dieses Bauvorhaben beträgt gem. der Anlage zur LBauO 85.

Das Dach wird als Gründach mit Photovoltaik-Anlage ausgeführt. Aus diesem Grund sind gem. § 4 Absatz 5 die Vorgaben für die Photovoltaikanlage verankert.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Er ersetzt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ welchem am 07.03.2018 (XVI/2250) und ergänzend am 07.11.2018 (XVI/2436) zugestimmt wurde.

In dem Durchführungsvertrag werden unter anderem die Durchführungsverpflichtung, die Kostentragung, der Haftungsausschluss sowie die Rechtsnachfolge geregelt.

Zudem wird der Vorhabenträger aufgrund eines möglichen Eidechsenvorkommens in der westlich des Plangebiets gelegenen Gleisanlage verpflichtet, während der Bauphase das Gebiet zu den Gleisen hin abzuschirmen, sowie eine ökologische Baubegleitung zu veranlassen (vgl. § 7 Abs. 3 Durchführungsvertrag).

§ 7 Abs. 1 sieht mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Verzicht auf die ihm im Jahr 2015 erteilte Baugenehmigung vor. Diese Regelung war bereits im abgeschlossenen Vertrag beinhaltet und ist somit nur deklaratorisch.

Der vorhandene Bebauungsplan verliert durch Rechtskraft des neuen geänderten Bebauungsplanes seine Gültigkeit.

Sowohl die Planzeichnung zum Bebauungsplan als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem Vertrag als Anlage 2 beigefügt. Für den Satzungsbeschluss liegt der vom Vorhabenträger unterschriebene Durchführungsvertrag vor.

Die Pläne sind dieser Drucksache im Entwurf beigefügt.

Dieser Durchführungsvertrag ersetzt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ vom 26.02.2019.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“
2. Vorhaben- und Erschließungsplan