



Aktenzeichen: 612/Ma

Datum: 01.10.2020

Hinweis: XVII/0464  
XVII/0135

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1", 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 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" von Juli 2020 entsprechend der in der Anlage 1 beige-fügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung von Juli 2020 (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 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" 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 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" in der Fassung von Juli 2020 (Anlage 4) wird gebilligt.

**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 beige-fügt: |                  | 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" wurde mit dem Ziel aufgestellt, den bestehenden Aldi-Markt an gleichem Standort neu zu bauen.

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.

Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen sollte der Neubau 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 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 der 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 hatte dementsprechend die Versetzung der Baugrenzen und Stellplatzflächen zum Inhalt.

### **2. 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 21.02.2020 im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) zunächst in der Zeit vom 28.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Offenlage vom 17.04.2020 bis 08.05.2020 fortgesetzt und am 08.05.2020 beendet. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 27.03.2020 gebeten. Von den insgesamt 73 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben 35 eine Rückmeldung. Sieben davon sind fachliche Stellungnahmen, 28 sind Fehlanzeigemeldungen.

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 vorgenommen:

- Ein Hinweis auf eine Richtfunkstrecke der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und die einzuhaltenden Abstände wurde ergänzt.
- Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und mit EWF sowie SGD Süd abgestimmt.

### **3. Planverfahren**

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 2019 (DRS XVII/0135) diesem Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1“ 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 wurden eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG) und ein Verträglichkeitsgutachten (Auswirkungen auf den Einzelhandel) vorgelegt.

In der Sitzung am 29.01.2020 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 (XVII/0464). Die Beteiligungen wurden von Ende Februar bis Anfang Mai 2020 durchgeführt.

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

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan kann erfolgen, wenn der Stadtrat in seiner Sitzung zuerst in einem vorherigen Tagesordnungspunkt dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Frankenthal und dem Vorhabenträger zugestimmt hat. Die im Vorfeld des Satzungsbeschlusses erforderliche Unterzeichnung des Vertrags durch den Vorhabenträger wird vor Beschlussfassung erfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen kann 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 Mai 2020
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" in der Fassung zum Satzungsbeschluss von Mai 2020
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" in der Fassung zum Satzungsbeschluss von Mai 2020
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1" in der Fassung zum Satzungsbeschluss von Mai 2020