



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 01.10.2020

Hinweis: XVI/1984
XVII/0998

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße,, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem städtebaulichen Konzept der ALDI SE & Co. KG Kirchheim (Anlage 3) wird zugestimmt.
2. Für das in der Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Daniel-Bechtel-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die Aufstellung des Verfahrens erfolgt auf Antrag der ALDI SE & Co. KG Kirchheim (Anlage 2).
3. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 2302/1, 2304/2, 2304/3 sowie teilweise die Flurstücke 2309/5, 2311/3, 2313/2, 2313/5 und 2316/3. Die Flurstücke 2304/2, 2309/5, 2311/3, 2313/2, 2313/5 und 2316/3. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des städtebaulichen Konzept der ALDI SE & Co. KG Kirchheim (Anlage 3) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan, 19. Änderung, auszuarbeiten.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, der ALDI SE & 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:

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 2302/1, 2304/2, 2304/3 sowie teilweise die Flurstücke 2309/5, 2311/3, 2313/2, 2313/5 und 2316/3. Die Flurstücke 2304/2, 2309/5, 2311/3, 2313/2, 2313/5 und 2316/3 befinden sich derzeit noch nicht im Eigentum des Investors, hierzu werden aktuell Verhandlungen geführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 10.610 m².

Planungsanlass/-ziel:

Der bestehende Aldi Markt in der Daniel-Bechtel-Straße 1 stößt seit einiger Zeit an seine Leistungsgrenze. Daher soll das bestehende Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 792 m² durch einen Neubau mit einer auf 1.200 m² vergrößerten Verkaufsfläche am bisherigen Standort ersetzt werden. Damit folgt dieser den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes welches eine Erweiterung der Verkaufsfläche an diesem Standort auf max. 1.200 m² vorsieht. Zudem soll als Anbau und teilweise als Aufstockung auf dem neuen Gebäude eine 5-gruppige Kindertagesstätte mit voraussichtlich 95 Plätzen errichtet werden, die nach Fertigstellung an die Stadt vermietet wird.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger ALDI SE & Co. KG Kirchheim in Vorabstimmung mit der Stadtverwaltung und den Gremien (s. DRS XVII/0998) einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt (s. Anlage 2). Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag dazu verpflichten, auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten inklusive der Kosten für erforderliche Fachgutachten zu tragen.

Die Planung steht dem Vorhaben der Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes am Speyerbach (s. DRS XVI/1984) nicht im Wege, sondern ergänzt dieses durch die geplanten Nutzungen. Da jedoch in die Abgrenzung des Bebauungsplanes eingegriffen wird, ist der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ entsprechend anzupassen.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt werden., dies bedeutet das im nächsten Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist. Des Weiteren wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt.

Weitere Vorgehensweise

Anhand des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Anschluss wird durch die ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim ein 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 beabsichtigt die ALDI SE & Co. KG Kirchheim das Planungsbüro PISKE aus Ludwigshafen zu beauftragen.

Des Weiteren ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 erforderlich, da das Plangebiet derzeit noch als geplante Wohnbaufläche bzw. geplante gemischte Baufläche festgesetzt ist.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan Geltungsbereich
- Anlage 2: Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 2 BauGB durch die ALDI SE & Co. KG Kirchheim
- Anlage 3: städtebauliches Konzept der ALDI SE & Co. KG Kirchheim
- Anlage 4: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan