



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 04.06.2021

Hinweis: XVII/1613

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Studernheim, Fachmarktzentrum":  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Antrag der SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studernheim, Fachmarktzentrum“ (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 Studernheim die Flurstücke 501/1, 502/1, 503/1, 504/1, 505/1, 507/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 500/1 und 1500. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen.
3. Dem städtebaulichen Konzept vom 02. Juni 2021 (Anlage 3) wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, die SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen.

**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 Studernheim die Flurstücke 501/1, 502/1, 503/1, 504/1, 505/1, 507/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 500/1 und 1500. Die Grundstücke befinden sich derzeit noch nicht im Eigentum des Investors, es liegt allerdings eine Kaufoption vor, die nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wahrgenommen wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 21.000 m<sup>2</sup>.

### **2. Planungsanlass/-ziel**

Die Nutzung des real-Markts wurde aufgegeben. Der derzeit geltende Bebauungsplan „Studernheim-West Änderung V“ (siehe Anlage 4a und 4b) sieht eine Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum vor, ebenso der Flächennutzungsplan.

Nun soll ein neuer Bebauungsplan, welcher als Planungsziel die Realisierung eines neuen Fachmarktzentums zur Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Studernheim vorsieht, aufgestellt werden. Die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt werden hierbei berücksichtigt und eingehalten.

Der Bestand soll abgebrochen und anstelle dessen ein Fachmarktzentrum mit einem Vollsortimenter, Discounter, Tierfuttermarkt und Möbel, Bettwaren sowie Matratzen entstehen. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beläuft sich hierbei auf ca. 5.750 m<sup>2</sup>, dies bedeutet eine Reduzierung der bisher für den Real-Markt genehmigten Verkaufsfläche von ca. 70 Prozent. Zur Abrundung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung sind auf den nicht mit Einzelhandel belegten Flächen Dienstleistungen wie bspw. Optiker, ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe sowie gewerblich betriebene Anlagen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO und sonstige Nutzungen geplant. Diese Nutzungen sollen sich in zwei Gebäudekomplexen ansiedeln. Diese sollen dabei ein bis zwei Vollgeschosse umfassen.

In Richtung der geplanten Wohnbebauung im Süden ist der Bau einer geschlossenen Wand vorgesehen. Dadurch entsteht eine ca. 160 m lange Lärmschutzbarriere, welche das angrenzende Wohn- und Gewerbegebiet vor dem innerhalb des Plangebietes zu erwartendem Verkehrslärm schützt.

Des Weiteren soll eine großzügige Baumpflanzung sowohl innerhalb des Gebietes als auch an dessen Rand vorgesehen werden.

Die Erschließung des Fachmarktzentums erfolgt über die bestehende Ein- bzw. Zufahrt an der Frankenthaler Straße. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 200 Stellplätzen sowie auch von Fahrradabstellplätzen im Bereich der Zugänge in die Gebäude vorgesehen. Das zukünftige Wohn- und Gewerbequartier soll durch zwei Fußwegeverbindungen fußläufig an das Fachmarktzentrum angebunden werden. Des Weiteren werden derzeit verschiedene Erschließungsvarianten für das Wohn- und Gewerbegebiet diskutiert, eine Variante sieht hierbei eine Anbindung an die Frankenthaler Straße zwischen dem Lärmschutzwall und der östlichen Gebäudekante des Fachmarktzentums vor. Von der Antragstellerin des Wohngebiets vorgeschlagen wäre die Erschließung über die Gotthilf-Salzmann-Straße durch einen Anschluss dieser an

die Frankenthaler Straße am Fachmarktzentrum denkbar. Hierbei würde die Gotthilf-Salzman-Strasse jedoch als Stichstrasse ausgebaut werden und ihren jetzigen Anschluss an die Muhlbergstrasse verlieren. Ein zweiter Anschluss des Wohn- und Gewerbequartiers konnte dann über eine Stichstrasse von der Muhlbergstrasse aus erfolgen. Als dritte Erschließungsvariante wäre der Anschluss des Quartiers nur von Süden über die Muhlbergstrasse denkbar (siehe DRS XVII/1613).

Dem vorgelegten städtebaulichen Konzept kann aus Sicht der Verwaltung bereits zum jetzigen Zeitpunkt, unter Berücksichtigung einer Anbindung des geplanten Wohn- und Gewerbequartiers im Norden an die Frankenthaler Straße, grundsätzlich zugestimmt werden. Aussagen über die detaillierte Anbindung des Wohn- und Gewerbegebietes können jedoch erst im Laufe des weiteren Verfahrens getroffen werden.

### **3. Durchführungsvertrag**

Zur Umsetzung des neugeplanten Fachmarktzentums ist es erforderlich, durch Aufstellung eines neuen 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. Der Vorhabenträger wird den Bebauungsplan aufstellen, die Fachgutachten beauftragen und mit der Verwaltung abstimmen.

### **4. Verfahren und weitere Vorgehensweise**

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt, also mit zweistufiger Behörden- und Bürgerbeteiligung. Dies bedeutet, dass nach dem Aufstellungsbeschluss, der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und beschlossen wird und anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Des Weiteren wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

**Anlagen**

- Anlage 1: Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 BauGB durch die SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH
- Anlage 2: Abgrenzungsplan Geltungsbereich
- Anlage 3: Städtebauliches Konzept
- Anlage 4a: B-Plan „Studernheim West, Änderung V“ zeichnerischer Teil
- Anlage 4b: B-Plan „Studernheim West, Änderung V“ textliche Festsetzungen