



SGE Stüdemann – Grundbesitz – Entwicklung GmbH ·
Köhnenstraße 4 · 6 · 47051 Duisburg

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)
Bereich Planen und Bauen
Stadtbaudirektorin
Frau Denzer
Bereichsleiterin
Neumayerring 72
67227 Frankenthal (Pfalz)

**SGE Stüdemann – Grundbesitz –
Entwicklung GmbH**

Kuhlenwall Karree
Köhnenstraße 4-6
47051 Duisburg
Telefon +49-(0)2 03-5 78 98-0
Telefax +49-(0)2 03-5 78 98-16
info@sge-stuedemann.de
www.sge-stuedemann.de

Dr. Stüdemann/re
31. Mai 2021

**Antrag gemäß §12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen
Bebauungsplans für das ehemalige Real-Markt Gelände, Frankenthaler Straße 67,
in 67227 Frankenthal**

Sehr geehrte Frau Denzer,

im Jahr 2020 wurde durch die Metro-Gruppe der Real-Markt in Studernheim an den Finanzinvestor SCP Group mit Sitz in Luxemburg veräußert. Der Betrieb des Real-Marktes wurde zum 28. Februar 2021 vollständig eingestellt, weshalb das Grundstück derzeit ungenutzt ist.

Der Unternehmensgegenstand der SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH als Projektentwickler ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien sowie grundstücksgleichen Rechten, die Erschließung von Liegenschaften einschließlich der Planung und Bebauung, die Beratung beim Erwerb und bei der Errichtung bautechnischer Anlagen aller Art sowie bei der Sicherstellung notwendiger Finanzierungen.

Vor diesem Hintergrund hat die SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH mit dem Verkäufer SCP Group Kontakt aufgenommen und ist derzeit in der Ankaufsprüfung für die in der Anlage 1 dargestellte nördliche Teilfläche 2 des Grundstücks von ca. 21.000 qm. Die SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH hat das Interesse, für die genannte Teilfläche 2 ein modernes und standortgerechtes Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Da der derzeitige Bebauungsplan keine entsprechende Entwicklung zulässt, wird entsprechend der Abstimmung mit der Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans verlangt.

Aus diesem Grund beantragen wir gemäß §12 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehemalige Grundstück des Real-Marktes, bestehend aus den Flurstücken 501/1, 502/1, 503/1, 504/1, 505/1, 507/1 und Teilflächen aus den Flurstücken 500/1 und 1500.

Das Vorhaben umfasst die Erschließung der Flächen sowie die Errichtung eines Nahversorgungszentrums durch die SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans.

.../2

Wir erklären uns in diesem Zusammenhang bereit, die anfallenden Planungskosten einschließlich der Kosten für die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Gutachten zu tragen.

Das Erschließungs- und Bebauungskonzept (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) liegen diesem Antrag ebenfalls bei.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jens-Martin Stüdemann', written over the printed name.

Dr. Jens-Martin Stüdemann

Anlagen

Anlage 1 - Lageplan



Nachtweide

Teilfläche 2
21.000 m²

Langgewännchen

Anlage 3 – Vorhabenbeschreibung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Frankenthal Studernheim“

Planvorhaben und Grundstück

Das ehemalige Grundstück des Real-Marktes umfasst eine Fläche von ca. 72.000 qm. Die SGE-Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH beabsichtigt, auf einer Teilfläche von 21.000 qm ein modernes und standortgerechtes Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Auf den weiteren 51.000 qm soll im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens durch eine Wohnungsbaugesellschaft ein Quartier für Wohn- und Gewerbeflächen entstehen.

Das Grundstück ist derzeit noch mit dem ehemaligen Real-Markt bebaut, der im Zuge der Standortentwicklung abgerissen wird.

Das Vorhaben wird auf der Grundlage eines gemäß §12 Abs. 1 BauGB mit der Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt.

Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits vorhandene Anbindung (ehem. Ein-/Ausfahrt Real-Markt) an die Frankenthaler Straße und ist somit gesichert (Anlage 2a).

Über 2 Fußwegverbindungen an der südlichen Grundstücksgrenze wird die Zugänglichkeit von der Gotthilf-Salzman-Straße und vom zukünftigen Wohn- und Gewerbequartier ermöglicht.

Aktuell werden für das Quartier für Wohn- und Gewerbeflächen zwei weitere mögliche alternative Verkehrsanbindungen des Wohngebietes über die Gotthilf-Salzman-Straße (Anlage 2b) oder zwischen Lärmschutzwand und östlicher Gebäudekante der Nahversorgungsbebauung (Anlage 2c) diskutiert. Die Prüfung der Notwendigkeit und Realisierbarkeit (z.B. Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anbindung an die Frankenthaler Straße für zusätzliche Verkehre, Kosten etc.) obliegt hierfür dem Vorhabenträger für das Wohn- und Gewerbequartier. Die SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH könnte bei einer Realisierung der Alternative 2c den südlichen Gebäuderiegel der Nahversorgung bis um maximal 2 Meter nach Westen verschieben und somit eine entsprechend verbreiterte Fläche für die Erschließung zur Verfügung stellen.

Bebauungskonzept

Die geplante Bebauung umfasst 2 einander gegenüberstehende Gebäuderiegel, die die Aufenthalts- und Bewegungsflächen sowie die notwendigen Stellplätze einrahmen. Die Gebäudeanordnung wurde insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz der bestehenden Wohnbebauung an der Gotthilf-Salzman-Straße (bestehender Lärmschutzwand und abgeschlossene Gebäudewand) und des zukünftigen Wohngebietes im Süden (geschlossene Gebäudewand und kurze Lärmschutzwand) gewählt.

Private Grünstreifen bilden den Übergang zu den öffentlichen Grünflächen im Norden und der geplanten Grünfläche des südlichen Wohngebietes.

Der südliche, näher zur bestehenden und zukünftigen Wohnbebauung stehende Gebäuderiegel ist überwiegend eingeschossig und der nördliche Gebäuderiegel zweigeschossig

geplant. Hieraus ergeben sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,48 und eine Grundflächenzahl (GRZ 2) von ca. 0,81. Es sind ca. 200 Stellplätze vorgesehen.

Neben der Pflanzung heimischer Laubbäume in den Grünflächen und im Bereich der Stellplätze soll mittels partieller Fassadenbegrünung und ressourcenschonender Energieversorgung den ökologischen Anforderungen an ein modernes Nahversorgungszentrum Rechnung getragen werden.

Nutzungskonzept

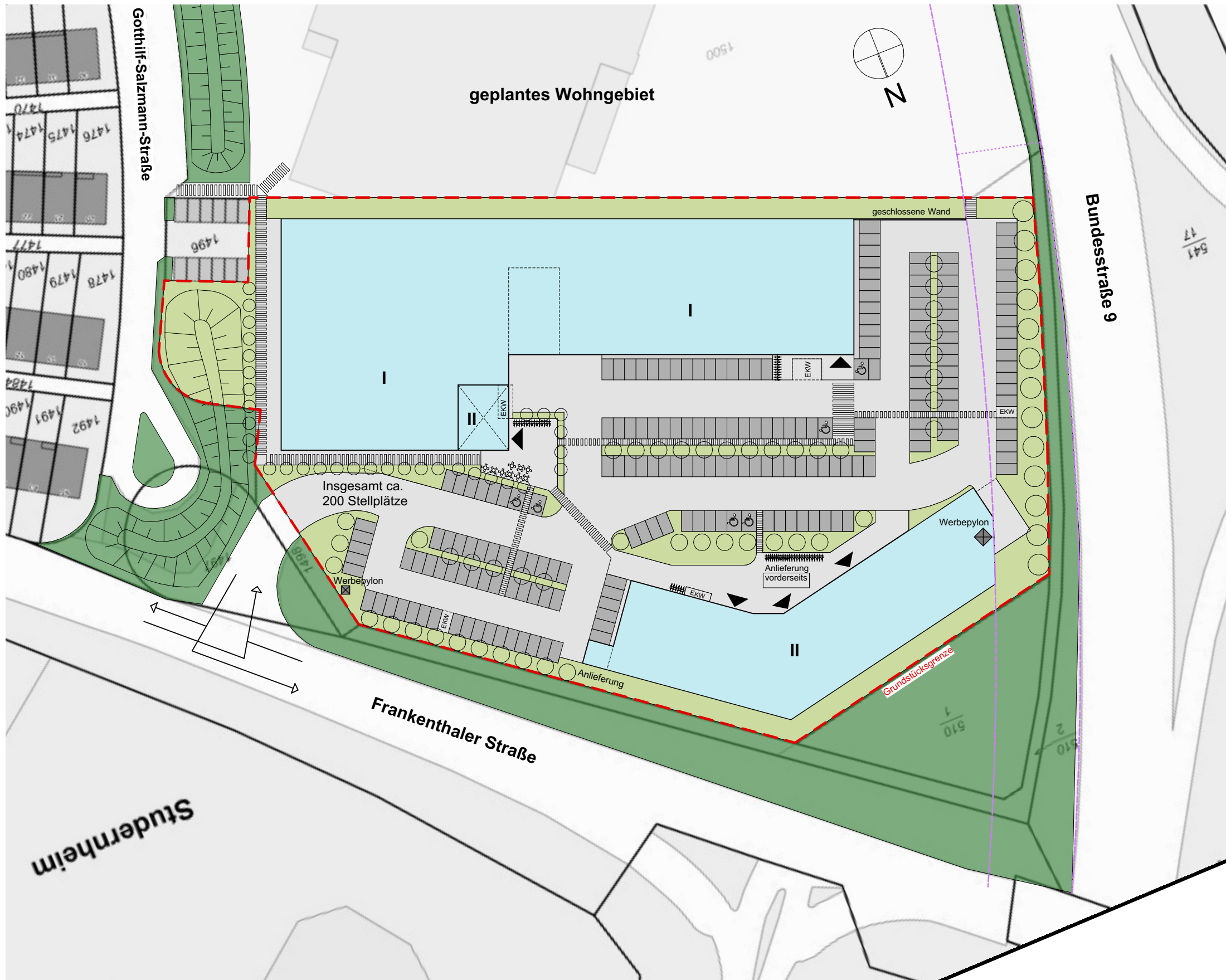
Das Nutzungskonzept zielt auf eine attraktive und zukunftsfähige Nahversorgung ab und beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelssortimente mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen (VKF):

- **Nahrungsmittel** (ein Lebensmittel-Supermarkt mit Getränken und ein Lebensmittel-Discounter und/oder Biomarkt): max. 3.800 qm VKF
- Im Gebäude des Lebensmittel-Supermarktes integrierter **Bäcker** mit Außenflächen: max. 50 qm VKF und 120 qm Gastronomie
- **Zooartikel, Tiernahrung und Tiere** (Fachmarkt): max. 600 qm VKF
- **Pharmazeutische und medizinische Artikel** (Apotheke): max. 300 qm VKF
- **Möbel, Bettwaren, Matratzen** (Fachmarkt): max. 1000 qm VKF

Zur Abrundung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung sind auf den nicht mit Einzelhandel belegten Flächen einzelne der nachfolgend aufgeführten ergänzenden Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen angedacht:

- nicht störende Dienstleistungsbetriebe (wie z. B. Optiker, Sparkasse, Versicherung oder vergleichbare Einrichtungen)
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe (wie z. B. Friseur, Wasch- und Reinigungsbetriebe u. ä.)
- Einrichtung, in der Speisen und Getränke zum Verzehr gereicht werden (z. B. Systemgastronomie, Café, Imbiss)
- gewerblich betriebene Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke (wie z. B. Fitness-Studio)
- Räume für freie Berufe i. S. des §13 BauNVO

Das Nutzungskonzept sieht eine deutliche Reduzierung (> 70%) der bisher für den Real-Markt genehmigten Einzelhandels-Verkaufsfläche vor. Hiermit und durch den Ausschluss weiterer innenstadtrelevanter Hauptsortimente (Textilmarkt, Schuhfachmarkt) wird der Zielrichtung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal für den Standort entsprochen.



Grundstück gesamt : ca. 21.100m²

davon

Gebäude: ca. 7.840m²

befestigte Fläche: ca. 9.170m²

Grünfläche: ca. 4.090m²

BGF Gebäude EG: ca. 7.840m²

BGF Gebäude OG: ca. 2.390m²

GRZ 1

$7.840 / 21.100 = 0,37$

GRZ 2

$(7.840 + 9.170) / 21.100 = 0,81$

GFZ

$(7.840 + 2.390) / 21.100 = 0,48$

Legende

- Gebäude
- Stellplätze
- private Verkehrsfläche
- private Grünfläche mit Bäumen
- öffentliche Grünfläche



Grundstück gesamt : ca. 21.100m²

davon

Gebäude: ca. 7.840m²

befestigte Fläche: ca. 9.170m²

Grünfläche: ca. 4.090m²

BGF Gebäude EG: ca. 7.840m²

BGF Gebäude OG: ca. 2.390m²

GRZ 1

$7.840 / 21.100 = 0,37$

GRZ 2

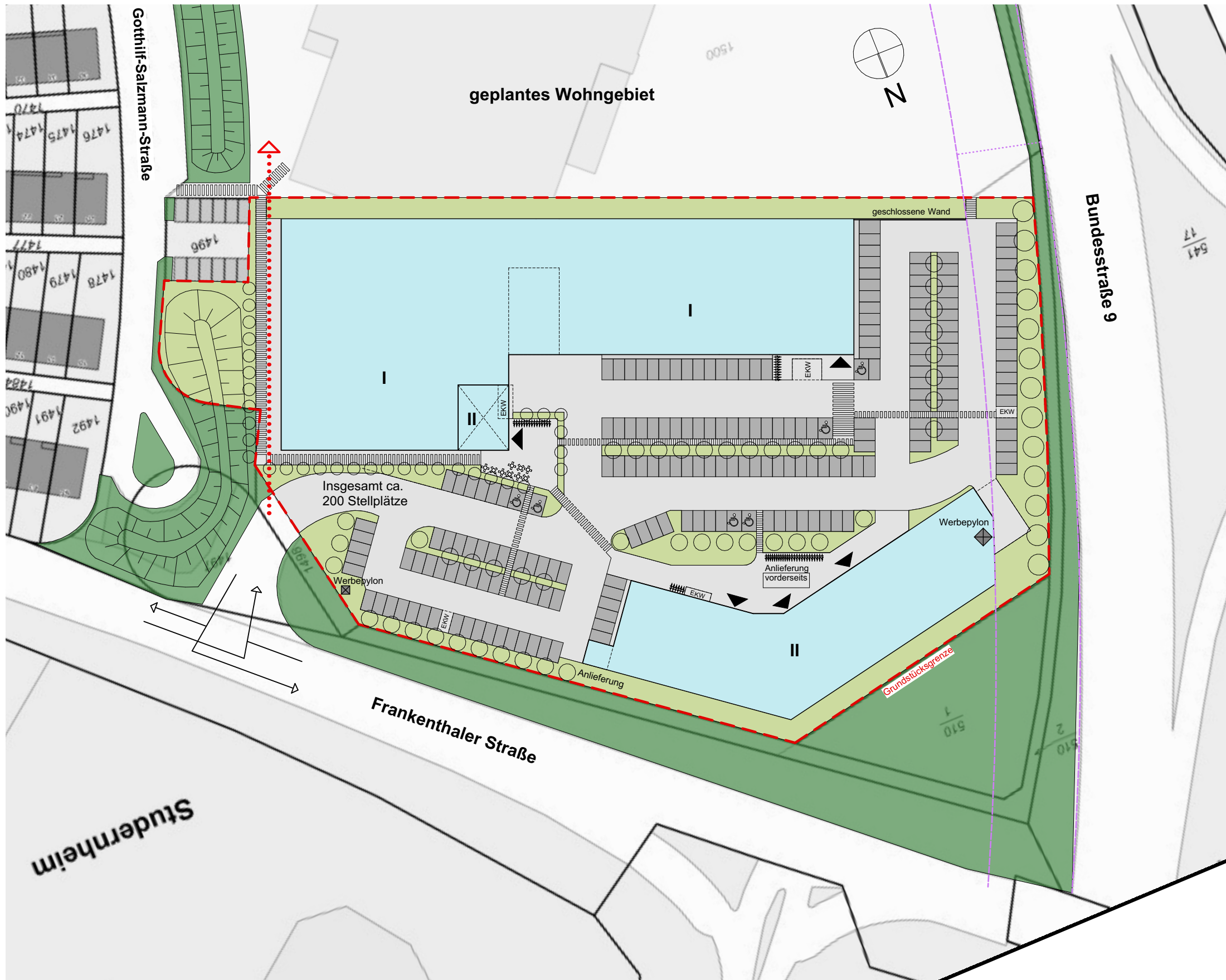
$(7.840 + 9.170) / 21.100 = 0,81$

GFZ

$(7.840 + 2.390) / 21.100 = 0,48$

Legende

- Gebäude
- Stellplätze
- private Verkehrsfläche
- private Grünfläche mit Bäumen
- öffentliche Grünfläche
- Anbindung Gotthilf-Salzmann-Str.



Grundstück gesamt : ca. 21.100m²

davon

Gebäude: ca. 7.840m²

befestigte Fläche: ca. 9.170m²

Grünfläche: ca. 4.090m²

BGF Gebäude EG: ca. 7.840m²

BGF Gebäude OG: ca. 2.390m²

GRZ 1

$7.840 / 21.100 = 0,37$

GRZ 2

$(7.840 + 9.170) / 21.100 = 0,81$

GFZ

$(7.840 + 2.390) / 21.100 = 0,48$

Legende

- Gebäude
- Stellplätze
- private Verkehrsfläche
- private Grünfläche mit Bäumen
- öffentliche Grünfläche
- Anbindung Wohngebiet



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 SO SONDERGEBIET ALS EINKAUFZENTRUM
- 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**
 GESCHOSSFLÄCHE 30 000 m² (ABSOLUTER WERT)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE ALS HÖCHSTGRENZE
H max. MAXIMALE BAUHÖHE IN METERN
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
b BESONDERE BAUWEISE
 - - - - - BAUGRENZEN
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN**
 HAUPTERSCHLISSUNG STRASSENFLÄCHE-FAHRBAHN } ÖFFENTLICH
 GEHWEG }
 RADWEG }
 ANLIEGERSTRASSE }
 SCHUTZGRÜN-STRASSENBEGLEITGRÜN ÖFFENTL. U. PRIVAT
 P PKW-PARKFLÄCHE ÖFFENTLICH
 ← → EIN- UND AUSFAHRT EINKAUFZENTRUM
- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
 GASREGLERSTATION
- 13. MASSNAHMEN Z. SCHUTZ Z. PFLEGE U.Z. ENTWICKL. DER LANDSCHAFT**
 ● BÄUME ZU ERHALTEN BZW. ERSATZPFLANZUNG
 ○ BÄUME ANPFLANZEN
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 ST z.B. FLÄCHEN FÜR PRIVATE PKW-STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 ST-STELLPLÄTZE (S. PKT. 4.3 DER TEXTL. FESTS.)
 GGa-GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 FLÄCHEN FÜR SCHUTZWALL, 2.50m HOCH
 SCHUTZWAND, GESCHLOSSEN MASSIV, HÖHE ENTSPR. DER GGa
 FLÄCHEN FÜR STRASSENBÜSCHUNG-AUFSCHÜTTUNG
 FRD FREIE DACHFORM
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN
 VORH. BEBAUUNG
 BBPL-GEBIET GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES BBPL. STUDERNHEIM-WEST ÄNDERUNG V
 DIE GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBER. ENTSpricht DER INNENKANTE DER BANDIERUNG (GEOMETRISCHER ORT DER GRENZE)
 NACHRICHTLICH: SICHTWINKEL (ANFAHRSICHT) INNERHALB DER SICHTWINKEL DARF EINE BEPFLANZUNG 0,8 m HOCH SEIN.
 SICHTW. AUTO
 SICHTW. RADF.
- ÄNDERUNGEN:** VERKEHRSFÜHRUNG K 4 12.02.1992
 NACH BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENL. BELANGE 16.02.1993
- HINWEIS:** DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE BEGRÜNDUNG BEIDE IN DER FASSUNG VOM 16.02.93 SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

FESTSTELLUNGEN

Der Bebauungsplan "Studernheim-West, Änderung V" enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Anpassung und Bereinigung von Wohnbauauftrag vom 02.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bestimmungen der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 17) sowie der PlanZV vom Dez. 1990 (BRat.Drucksache Nr. 568 (90)).

1. KARTENGRUNDLAGE
 Dem Bebauungsplan liegen die Katasterkarten vom Katasteramt Ludwigshafen/Rh. im Mst. 1:1000 zugrunde.
 Frankenthal, den 08.10.1993
 Amt für Stadtplanung und Grünflächen (Kerutt) Oberbürger

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Stadtrat der Stadt Frankenthal hat gemäß § 2 Abs. (1) BauGB in seiner Sitzung am 23.08.1989 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.1989 ortsüblich bekannt gemacht.
 Frankenthal, den 08.10.1993
 Stadtverwaltung (Popitz) Oberbürgermeister

3. ANHÖRUNG DER BÜRGER
 Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. (1) BauGB zum Bebauungsplanentwurf erfolgte in der Zeit vom 21.10.1989 bis 20.11.1989 einschließlich.
 Frankenthal, den 08.10.1993
 Amt für Stadtplanung und Grünflächen (Kerutt) Oberbürger

4. AUSLEGUNGSBESCHLUSS
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.06.1993 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Frankenthal, den 08.10.1993
 Stadtverwaltung (Popitz) Oberbürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Nach erfolgter Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 24.06.1993 bis 30.07.1993 öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. (2) BauGB am 14.06.1993 ortsüblich bekannt gemacht.
 Frankenthal, den 08.10.1993
 Stadtverwaltung (Popitz) Oberbürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.10.1993 diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Frankenthal, den 08.10.1993
 Stadtverwaltung (Popitz) Oberbürgermeister

7. ANZEIGEVERFAHREN
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz angezeigt. Diese hat in ihrer Entscheidung vom 25.10.1993 mitgeteilt, daß Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden.
 Frankenthal, den 28.10.1993
 Amt für Stadtplanung und Grünflächen (Kerutt) Oberbürger

8. DER BEBAUUNGSPLAN STUDERNHEIM-WEST ÄNDERUNG V WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
 Frankenthal, den 28.10.1993
 Stadtverwaltung (Popitz) Oberbürgermeister

9. RECHTSVERBINDLICHKEIT
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 des BauGB am 3.11.93 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB und gemäß § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
 Frankenthal, den 04.11.1993
 Stadtverwaltung (Popitz) Oberbürgermeister

**BEBAUUNGSPLANGEBIET
 STUDERNHEIM-WEST ÄNDERUNG V
 ENTWURF MSTB.1:1000**

AMT FÜR STADTPLANUNG U. GRÜNFLÄCHEN ABT. STADTPL., FRANKENTHAL DEN 4.9.89

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Studernheim-West, Änderung V"

- Rechtsgrundlage: - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.12.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB + BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.1.1 Zulässig sind folgende Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche:

Branche	Bestand	Zugang	Gesamt
SB-Warenhaus	4.900	1.500-2.000	
Möbelmarkt	9.800	3.500-4.000	
Textilmarkt	950	200-400	
Shops	1.000	200	
<u>Verkaufsfläche</u>	<u>16.650</u>	<u>5.400</u>	<u>22.050 qm</u>

Die Gesamtverkaufsfläche von maximal 22.050 qm und eine Geschoßfläche von maximal 30.000 qm darf nicht überschritten werden.

- 1.1.2 Ausnahmen sind im Einzelfall hinsichtlich der Nutzungsart und dem Nutzungsumfang zulässig, wenn diese zu den nicht-city-orientierten Sortimenten gehören.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird als absoluter Wert mit 30.000 qm Geschoßfläche festgesetzt.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom 25. Okt. 1993

Az.: 35/405-03 FT-01/Stüd.112c

3. Bauweise der baulichen Anlage
(§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch die im Bebauungsplan dargestellten Planzeichen als "Besondere Bauweise" (b) festgesetzt. Sie wird gekennzeichnet als zusammenhängender Baukörper mit einer Gesamtlänge über 50,00 m und seitlichen Grenzabständen.

4. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowie § 12 BauNVO)

4.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2 Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind inner- und außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

4.3 Parkdecks sind in eingeschossiger Bauart innerhalb der für PKW-Stellplätze vorgesehenen Fläche zulässig. Für die dadurch entfallenden Bäume ist an anderer Stelle innerhalb des Bebauungsplangebietes dauerhafter Ersatz zu schaffen (zur Begründung siehe Pkt. 5.1 der Textlichen Festsetzungen).

5. Grünordnung und Landschaftspflege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Aus ökologischen wie auch stadtgestalterischen Gründen sind Außenwände des Einkaufszentrums und Parkdecks mit rankenden, größtenteils immergrünen Gewächsen (Efeu, Wilder Wein etc.) dauerhaft zu begrünen.

Der Anteil der Begrünungsfläche muß mindestens 30 % der Außenfläche betragen. Der genaue Standort der Rankgewächse ist in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Grünflächen festzulegen.

5.2 Bäume

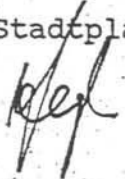
An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume 1. Ordnung anzupflanzen. Die zu verwendende Pflanzgröße soll sein: Hochstamm, Stammumfassung 15-18 cm, aus weitem Stand mit durchgehendem Leittrieb.

Für die vorhandenen jüngeren sowie die geplanten Baumanpflanzungen sind Baumscheiben von ~ 2,00/2,00 m vorzusehen. Diese sind mit niedrigbleibenden Sträuchern dauerhaft zu begrünen.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Schriftfelder dürfen eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.
- 6.2 Anlagen der Außenwerbung in Form von Blinklichtern und sonstigen mit Lichteffekten arbeitenden Anlagen sind nicht zulässig.

Amt für Stadtplanung und Grünflächen

i.A. 
(Kerutt)
Oberbaurat