



Aktenzeichen: 612/Pa

Datum: 25.02.2022

Hinweis: XVII/1043

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

22. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße,,: hier Aufstellungsbeschluss, Beschluss des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Antrag der ALDI SE & Co. KG Kirchheim zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ wird zugestimmt. Für das in der Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet wird für den Flächennutzungsplan 1998 die 22. Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
2. Der Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung von Februar 2021 bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 3) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 4) wird gebilligt.
1. Mit dem Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beratungsergebnis:

| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----|--------------------------|---|------------------|--------------------------|---------------|--|
| Gremium | Sitzung am | Top | Öffentlich: | <input type="checkbox"/> | Einstimmig: | <input type="checkbox"/> | Ja-Stimmen: | |
| | | | Nichtöffentlich: | <input type="checkbox"/> | Mit | <input type="checkbox"/> | Nein-Stimmen: | |
| | | | | | Stimmenmehrheit: | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen: | |
| 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. Planungsziel und -anlass

Die ALDI SE & Co. KG Kirchheim strebt einen Neubau der bestehenden Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200m² an. Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte errichtet werden, die an die Stadt Frankenthal vermietet werden soll. Für dieses Vorhaben ist die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig (DRS XVII/1043). Die Planungen entsprechen nicht den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan 1998. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die Planungen sind mit den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

Die ALDI SE & Co. KG reichte am 11. Februar 2022 einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans 1998 der Stadt Frankenthal in Bezug auf das Bebauungsverfahren „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ ein (Anlage 2/DRS XVII/1043). Zur Bearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes hat die ALDI SE & Co. KG Kirchheim das Planungsbüro PISKE aus Ludwigshafen beauftragt.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße. Zusätzlich handelt es sich im Süden des Gebietes um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 10.500 m². Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 2302/1, 2304/2, 2304/3 sowie teilweise die Flurstücke 2311/3, 2313/2, 2313/5 und 2316/3 (Anlage 1). Im südlichen Bereich grenzt das Gebiet an derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen und im nördlichen Bereich an eine Mischgebietsfläche.

3. Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERRN) als Wohnbaufläche (Planung) festgelegt (Anlage 6). Im ERRN ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Somit widersprechen die Planungen nicht den Festlegungen des ERRN, da die Planungen auch dem Einzelhandelskonzept entsprechen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankenthal (Pfalz) aus dem Jahr 1998 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche im Bestand dar. Die vorliegenden Planungen (Sondergebietsfläche) entsprechen somit nicht den Darstellungen des FNP (Anlage 5). Daher ist ein Parallelverfahren einzuleiten, welches eine Änderung

des FNP mit entsprechender Anpassung seiner Darstellungen zur Folge hat, die sich aus den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans ergeben.

Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Während der bestehende Marktstandort dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet ist, liegen die übrigen südlichen Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung von Baurecht wird aufgrund der Sondergebietspflichtigkeit des Lebensmittelmarktes sowie der Lage von Teilflächen im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Weitere Vorgehensweise

Anhand des vorliegenden Vorentwurfs (Anlage 3 und 4) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Anschluss wird durch die ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim ein Änderungsentwurf inklusive der erforderlichen Fachgutachten erarbeiten. Dieser soll den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden und anschließend die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Parallel hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ aufgestellt, die Aufstellung wurde am 04.11.2020 durch den Stadtrat beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in selbiger Sitzung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes beschlossen, diese wurde jedoch noch nicht durchgeführt und soll zeitgleich zur Beteiligung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan Geltungsbereich
- Anlage 2: Antrag zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB
- Anlage 3: Vorentwurf zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ in der Fassung von Februar 2021, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen am Rhein
- Ablage 4: Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ in der Fassung von Februar 2021, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen am Rhein
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998
- Anlage 6: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar