



Aktenzeichen: 61-S/Zi

Datum: 22.04.2022

Hinweis: XVII/1043
XVII/2217

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ hier: Änderung des Geltungsbereiches, Kenntnisnahme des Bebauungsplanvorentwurfs und Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, der zum Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 des Stadtrats vom 04.11.2020 zugrunde lag (Anlage 1), wird entsprechend der Anlage 2 geändert.
2. Der Bebauungsplanvorentwurf zum „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ in der Fassung von April 2022 bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 5) wird gebilligt.
3. Mit dem Bebauungsplanvorentwurf zum „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ werden
 - a. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 - b. 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 Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 04.11.2020 durch den Stadtrat auf Antrag der ALDI SE & Co. KG Kirchheim als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. In selbiger Sitzung wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts bereits die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, da die Planungen nun weiter vorangeschritten sind, soll die Frühzeitige Beteiligung auf Grundlage der aktuellen Planungen durchgeführt werden.

Die ALDI SE & Co. KG Kirchheim strebt einen Neubau der bestehenden Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² an. Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte errichtet werden. Für dieses Vorhaben ist die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig (DRS XVII/1043). Die Planungen entsprechen nicht den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan 1998, somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Das hierzu erforderliche Verfahren wurde bereits eingeleitet (DRS XVII/2217). Die Planungen entsprechen den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes.

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.

Aufgrund der vorangeschrittenen Planungen hat sich der Geltungsbereich vom Aufstellungsbeschluss von November 2020 im südlichen und östlichen Bereich leicht abgewandelt (vgl. Anlage 1 und 2).

Der Geltungsbereich umfasst nun eine Größe von ca. 10.120 m². Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 2302/1 sowie teilweise die Flurstücke 2304/2, 2309/5, 2311/3, 2313/2, 2313/5 und 2316/3 (Anlage 2). Im südlichen Bereich grenzt das Gebiet weiterhin an derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen und im nördlichen Bereich an eine Mischgebietsfläche.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan/Bebauungsplan

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“ festgesetzt.
- Zulässig sind die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel, max. 10 % sonstige Waren des periodischen Bedarfs und Aktionsartikel sowie die für diesen Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- Die zulässige Verkaufsfläche wird gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal auf maximal 1.200 m² beschränkt.

- Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,75 und eine Geschossfläche von maximal 4.400 m² festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig.
- Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Daniel-Bechtel-Straße sowie über die bestehende Zufahrt im Osten der Fläche, der Schraderstraße.
- Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen, diese sind sowohl auf den Dachflächen als auch im Bereich der Stellplätze zulässig.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Festsetzungen noch konkretisiert in Bezug auf die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass diese auf den geplanten Baukörper angepasst wird. Zudem wird im weiteren Verlauf auch noch die Zuwegung zu den Grundstücken tiefergehend geprüft, da derzeit Stellplätze und öffentliche Grünflächen von den Planungen betroffen sind. Zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind die vorliegenden Unterlagen ausreichend konkret.

4. Weitere Vorgehensweise

Anhand des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs (Anlage 3 bis 5) 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 erarbeitet. Dieser soll den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden und anschließend die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Parallel hierzu wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ aufgestellt, die Aufstellung wurde am 16.03.2022 durch den Stadtrat beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in selbiger Sitzung beschlossen, diese wurde jedoch noch nicht durchgeführt und soll zeitgleich mit der Beteiligung des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs durchgeführt werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“
- Anlage 2: Neuer Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“
- Anlage 3: Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ in der Fassung von April 2022, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen am Rhein
- Anlage 4: Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanvorentwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ in der Fassung von April 2022, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen am Rhein
- Ablage 5: Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ in der Fassung von April 2022, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen am Rhein