



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 16.01.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
"Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord" zur Erweiterung des bestehenden
Rewe-Marktes; Benderstraße; Fl.-St.-Nr.: 1498/6**

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages zur Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes in der Benderstraße in Frankenthal (Pfalz), Flurstücksnummer 1498/6 beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“.

Es ist geplant, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte vordere Baugrenze um ca. 7 Meter zu überschreiten und somit den Markt durch eine Online-Abholstation und eine Erweiterung der Lagerfläche um ca. 26,69 m² zu erweitern.

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"/>		



Abb. 1: Luftbild der Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens ○

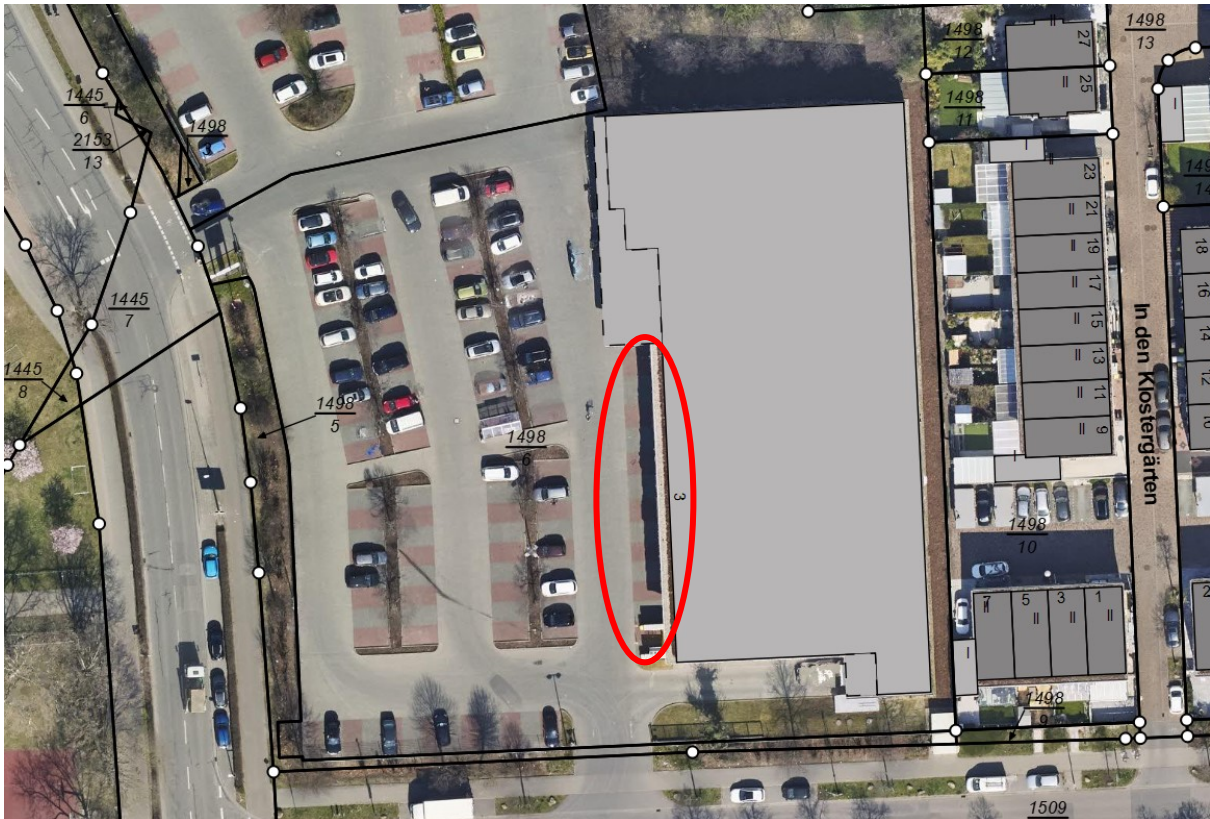


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt o. M.
Bereich des Vorhabens 

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Benderstraße, Flurstücksnummer 1498/6 befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ gemäß § 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

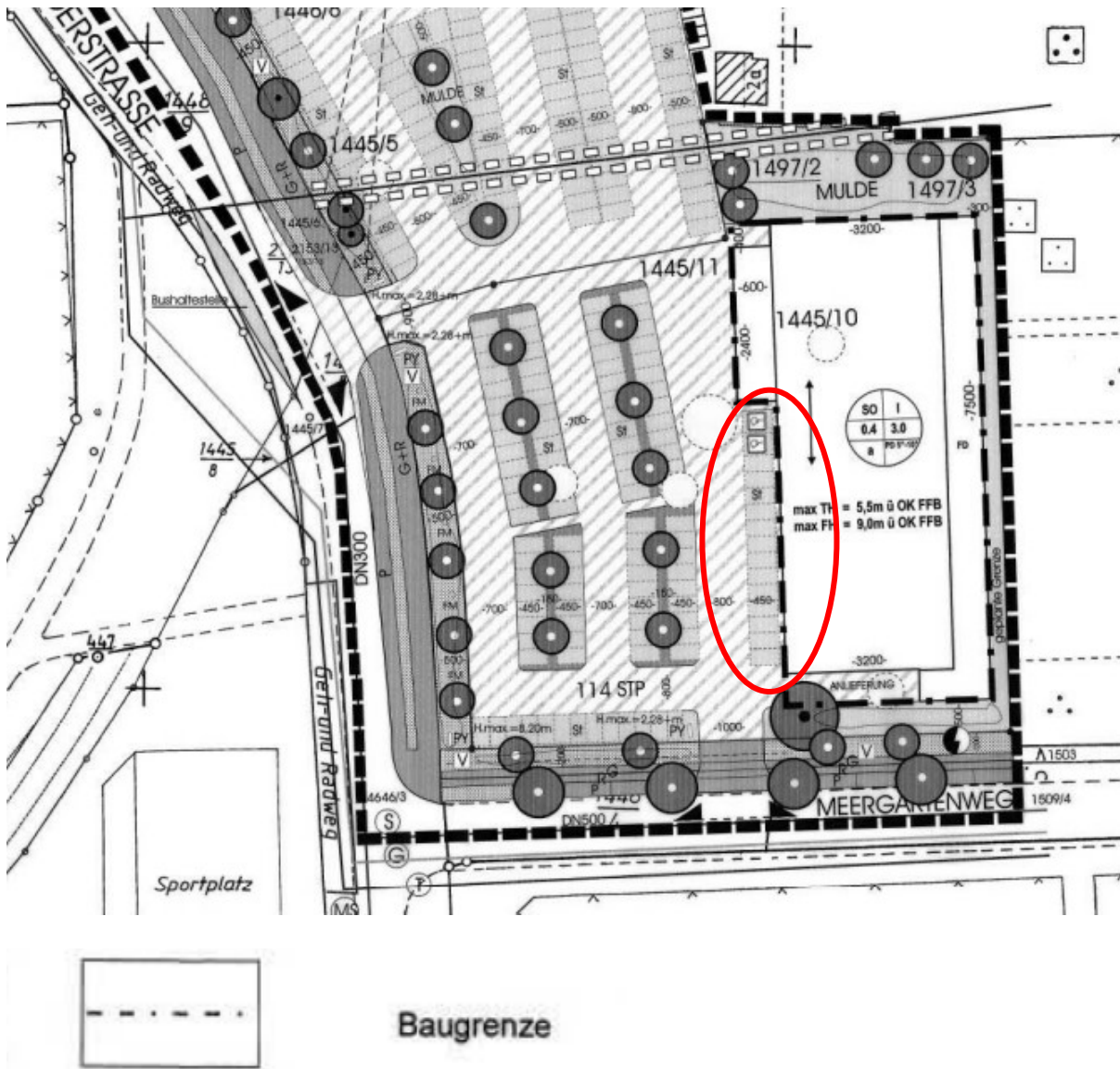


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans o. M. Bereich des Vorhabens 

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs. 2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 genannten Tatbestände zutrifft. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der vorderen Baugrenze befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen belangen vereinbar sein.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ die Grundzüge der

Planung nicht berührt.

Eine Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze handelt und alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Dachform, Dachbegrünung, Baumasse und GRZ eingehalten werden.

Auch nach Rücksprache mit dem Einzelhandelsgutachter der Stadt Frankenthal ist die Erweiterung als gering einzustufen. Daher bestehen auch aus Sicht der Stadtentwicklung keine Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Somit stehen der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlichen Belange entgegen.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“ aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 2 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 07.07.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die zuletzt eingereichten nachgeforderten Unterlagen gingen am 18.12.2023 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan