



Aktenzeichen: 614/kn

Datum: 13.03.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Aufbau einer Packstation; Benderstraße, Fl.-St.-Nr. 1498/8

Die Verwaltung berichtet:

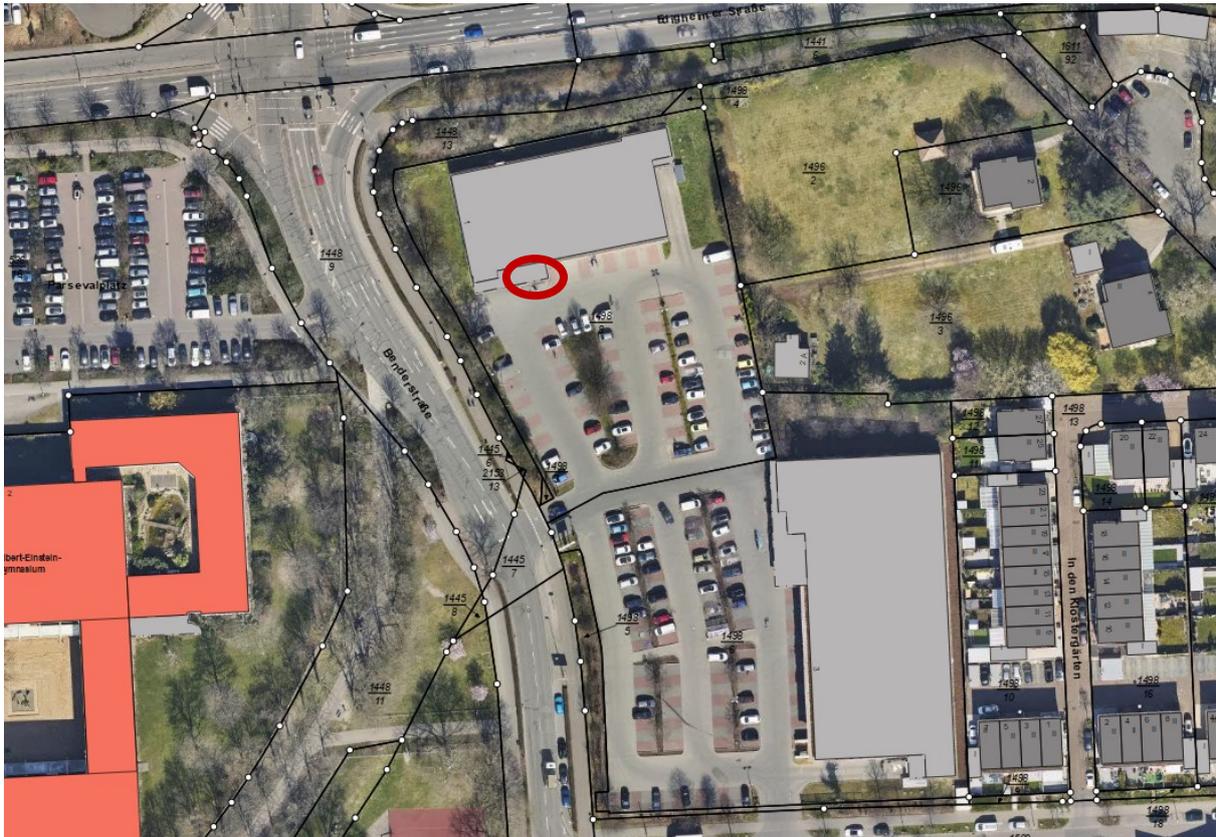
1. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1498/8 in der Benderstraße in Frankenthal eine automatische Paket- und Abholanlage aufbauen. Die Fläche, auf welcher das Vorhaben errichtet werden soll, ist bereits versiegelt und überdacht. Das geplante Vorhaben soll innerhalb der Baugrenzen des festgesetzten Sondergebiets Einzelhandel gebaut werden.

Hierzu wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der als Sondergebiets, welches ausschließlich Einzelhandelsbetriebe dienen soll, festgesetzten Fläche auf dem Grundstück in der Benderstraße, Flurstück Nr. 1498/8 Gemarkung Frankenthal beantragt.

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 des Vorhabengrundstück und der Umgebung
Bereich des Vorhabens o. M.**



2. Bestehendes Planungsrecht

Bei der geplanten Paket-Abholanlage handelt es sich zunächst um eine genehmigungsfreie bauliche Anlage gemäß § 62 der Landesbauordnung. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Klostergärten Nord“.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Fläche für Einzelhandelsbetriebe, insbesondere zwei Lebensmittel-Verbrauchermärkte inklusive der für die jeweiligen ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlichen Infrastrukturen fest. Folglich entspricht die geplante Packstation nach ihrer Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

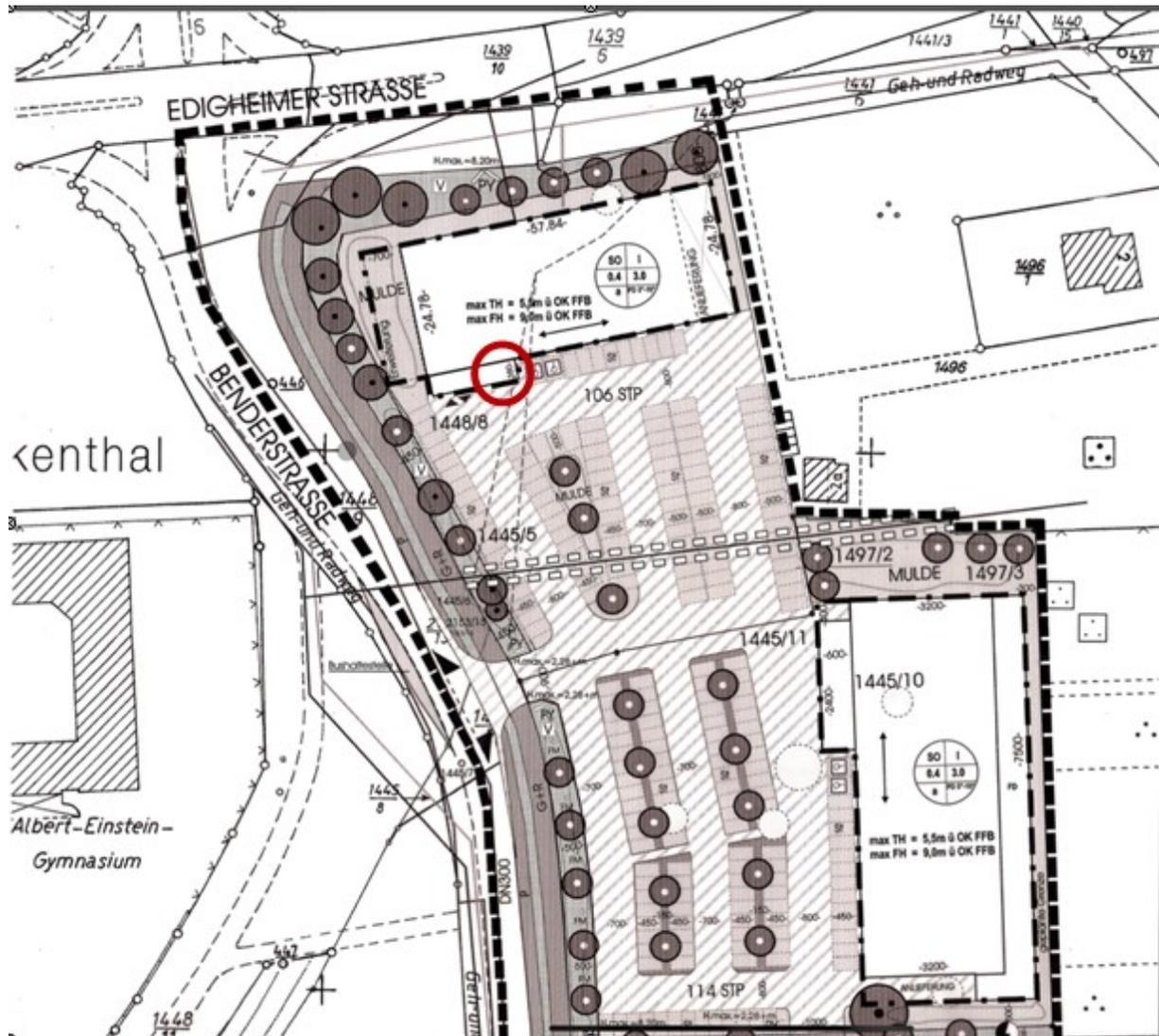


Abb. 2 zeichnerische Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Bereich des Vorhabens o. M. 

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

Dem Bauvorhaben kann nur im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Packstation stellt eine gewerbliche Nutzung da (nicht störender Gewerbebetrieb). Diese sind hinsichtlich der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung nicht durch die Festsetzungen des Sondergebietes gedeckt. Ebenfalls kann die Packstation nicht als Nebenanlage zum Lebensmittelmarkt angesehen werden, da die Nutzung nicht unmittelbar der Hauptnutzung dient.

Jedoch kann festgestellt werden, dass sie die Nutzung des Lebensmittelmarktes ergänzt. Des Weiteren würde die geplante Nutzung auch dem nahegelegenen Wohngebiet dienen. Aufgrund der geringen Grundfläche stünde die gewerbliche Nutzung

in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zu den übrigen Nutzungen in dem Gebiet.

Ebenfalls soll die bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf einer bereits versiegelten Fläche errichtet werden. Aufgrund dessen sowie der geringen Höhe und Grundfläche muss nicht davon ausgegangen werden, dass die geplante Paket Abholanlage dem städtebaulichen Konzept der Planung entgegensteht.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Abweichung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans städtebaulich vertretbar sind (§ 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Des Weiteren scheint die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine beachtliche Störung der Nachbarschaft durch etwaigen Mehrverkehr ist an diesem Standort nicht zu erwarten, da eine Verbindung mit der vorhandenen Nutzung stattfindet. Der Standort liegt verkehrsgünstig und die Nutzung kann die Versorgung der umliegenden Gebiete mit Postdienstleistungen verbessern.

Die Erschließung des Grundstücks bleibt unverändert über die Benderstraße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

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 02.02.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten