



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 29.08.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Am ehemaligen Feierabendhaus" bzgl. der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes; Foltzring, Flurstück-Nr.: 1044/21, 1044/23, 1044/17, 1044/10 u.a.**

Die Verwaltung berichtet:

**1. Beschreibung des Vorhabens**

Im Rahmen eines Bauantrages beantragen die Antragsteller die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Hierzu sollen Umbauten im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes erfolgen, wodurch sich die Fläche des Backshops sowie der Verkaufsfläche insgesamt vergrößert. Des Weiteren sollen in dem vorgenannten Bereich zusätzlich Büroräume entstehen.

Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche 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"/>				

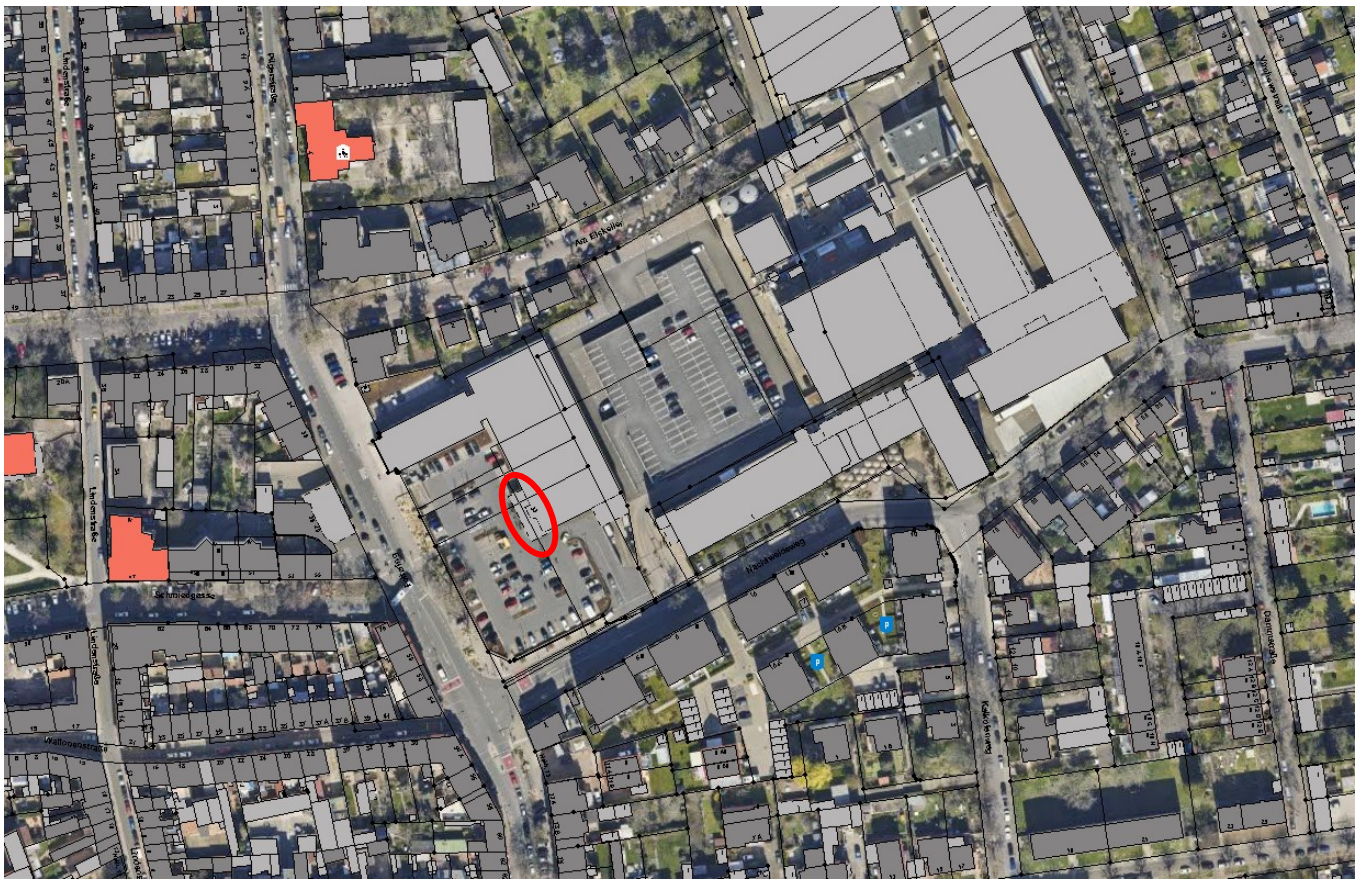


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.  
Bereich des Vorhabens 

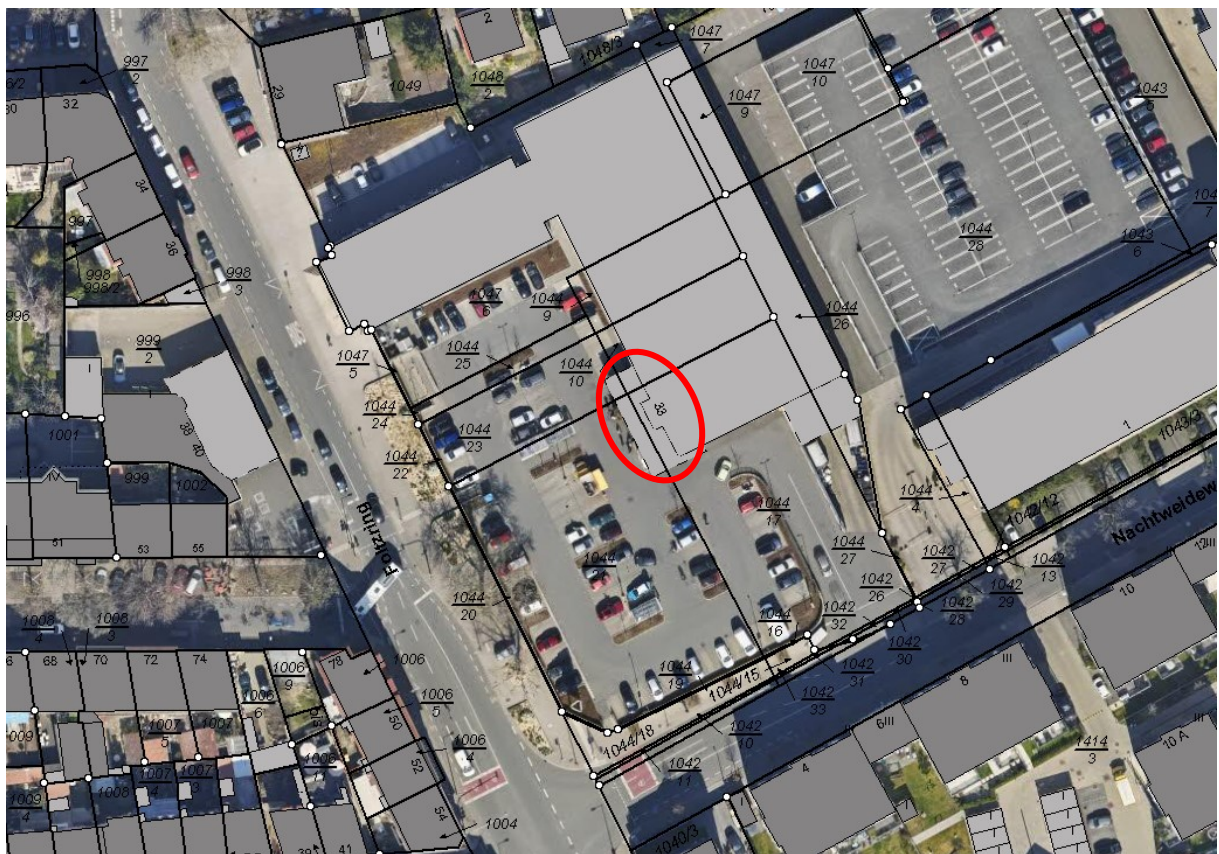


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.  
Bereich des Vorhabens 

## 2. Bestehendes Planungsrecht

Die Vorhabengrundstücke Foltzring, Flurstücks Nummer 1044/21, 1044/23, 1044/17, 1044/10 u.a. befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplans „Am ehemaligen Feierabendhaus“ gemäß § 30 Abs. 2 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

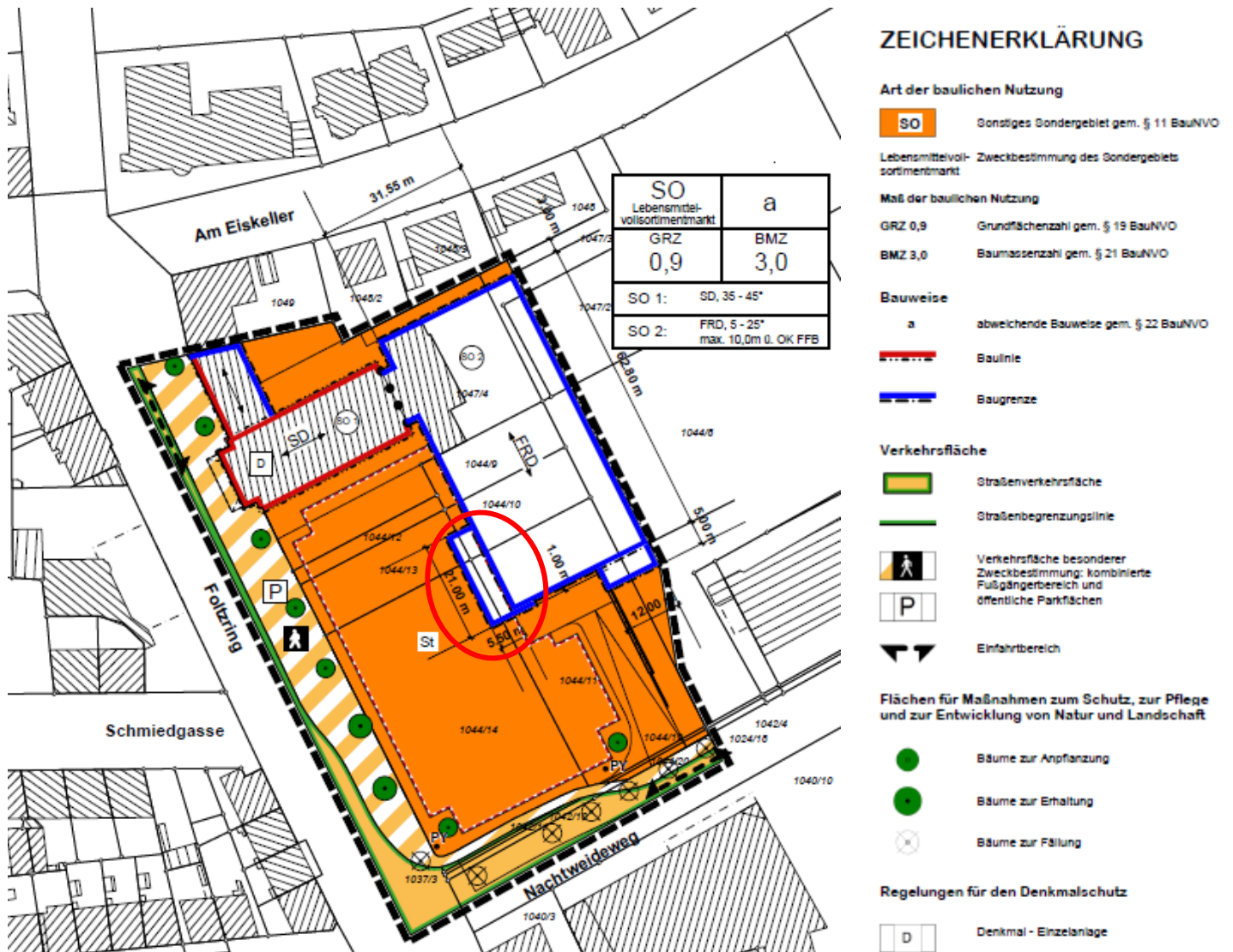


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans o.M. Bereich des Vorhabens

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (Lebensmittelvollsortimentmarkt) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe / Lebensmittel-Verbrauchermärkte inklusive der für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlichen Infrastruktur. In dem der Einzelhandelsnutzung untergeordneten Bereich sind zudem Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dabei bleiben Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.800 m<sup>2</sup> begrenzt.

Abb. 4: Auszug aus den textlichen Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Lebensmittelvollsortimentmarkt**
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,9 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - BMZ 3,0 Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
- Bauweise**
- a abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsfläche**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: kombinierte Fußgängerbereich und öffentliche Parkflächen
  - P
  - Einfahrtbereich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bäume zur Anpflanzung
  - Bäume zur Erhaltung
  - Bäume zur Fällung
- Regelungen für den Denkmalschutz**
- D Denkmal - Einzelanlage
- Sonstige Planzeichen**
- St Stelplätze
  - Treppenanlage
  - Stützmauer
  - Raumkante Höhendifferenz
  - Hauptfstrichtung
  - SD Satteldach
  - FRD Freie Dachform
  - 36-45° Dachneigung
  - PY = Pylon, max. H. = 8,00 m
  - Abgrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

### **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 Baugrenze sowie der GRZ 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.

Der Bebauungsplan setzt unter Punkt 1 der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine maximale Verkaufsfläche von 1800,00 m<sup>2</sup> fest.

Es wird eine Befreiung von der vorgenannten Festsetzung beantragt zur Überschreitung der Verkaufsfläche um 51,00 m<sup>2</sup>.

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche um 51,00 m<sup>2</sup> ändert nicht die Grundkonzeption des Bebauungsplans. Des Weiteren löst die vorliegende Befreiung keine Vorbildwirkung für andere Grundstücke aus, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für nur diesen Markt handelt.

Die Erweiterung des Marktes ist im Einzelhandelskonzept der Stadtverwaltung Frankenthal berücksichtigt.

Daher ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus vorgenanntem Grund hält die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am ehemaligen Feierabendhaus“ aus bauplanungsrechtlicher Sicht gemäß § 31 BauGB für 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 05.04.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansichten