



Aktenzeichen: 612/Ka

Datum: 17.04.2025

Hinweis: XVII/2306

XVII/2217

XVII/1043

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

**Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der mit Beschluss des Stadtrates am 04.11.2020 eingeleitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ wird künftig als herkömmlicher Angebotsbebauungsplan fortgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger, der ALDI SE & Co. KG Kirchheim, ergänzend zum Bebauungsplan, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwecks Kostenübernahme auszuarbeiten und abzuschließen.
3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse von März 2025 niedergelegten Abwägungsvorschläge von der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ in der Fassung von März 2025, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), sowie der Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht (Anlage 4) werden gebilligt.
5. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ sowie der Begründung inkl. Umweltbericht werden die Beteiligungen
  - der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und

**Beratungsergebnis:**

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

- der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

durchgeführt.

## **Begründung:**

### **1. Planungsziel und -anlass**

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 2302/1, Daniel-Bechtel-Straße 1, einen Einkaufsmarkt, der bereits seit einiger Zeit an seine Leistungsgrenze stößt. Um den wachsenden Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden, ist geplant, das bestehende Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 866 m<sup>2</sup> durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> am bisherigen Standort zu ersetzen. Ergänzend ist auch die Ansiedlung einer Bäckerei inkl. Café geplant. Zusätzlich ist geplant, das neue Gebäude teilweise aufzustocken und einen Anbau vorzunehmen, um eine 5-gruppige Kindertagesstätte mit voraussichtlich **95 - 105** Plätzen zu schaffen. Nach der Fertigstellung wird diese Einrichtung an die Stadt vermietet.

Die Planung entspricht den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes und deckt sich daher mit den städtischen Zielsetzungen, eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Darüber hinaus ermöglicht der Bau einer Kindertagesstätte, den Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder zu decken. Dies ist besonders wichtig im Hinblick auf die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebiets südlich des bestehenden ALDI-Marktes.

Derzeit gibt es für die Flächen noch keinen Bebauungsplan. Der bestehende Marktstandort gehört zum unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, während die anderen Flächen bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das vom Stadtrat auf Antrag der ALDI SE & Co. KG Kirchheim am 04.11.2020 eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde ursprünglich als Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ beschlossen. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor/ Eigentümer gegenüber der Stadt, das beabsichtigte Vorhaben in einem konkret beschriebenen Umfang innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist zu realisieren. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft kein allgemeines Planungsrecht, sondern Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben. In den Gesprächen zwischen der Stadt Frankenthal und ALDI SE & Co. KG Kirchheim kristallisierte sich jedoch heraus, dass einzelne Punkte im Hinblick auf die Realisierung der Kita noch offengehalten werden sollten. Um gewisse Handlungsspielräume im Rahmen der Planung beibehalten zu können, soll der Bebauungsplan daher künftig als herkömmlicher Angebotsbebauungsplan fortgeführt werden. Um ergänzend zum B-Plan zusätzliche Regelungen zwischen der Stadt Frankenthal und dem Vorhabenträger treffen zu können, wie bspw. die Übernahme der Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die durch die Planung verursacht werden, soll ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB ausgearbeitet und abgeschlossen werden.

Da die aktuellen Planungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans 1998 entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Das hierzu erforderliche Verfahren wurde bereits eingeleitet (siehe Drs. XVII/2217).

## **2. Planverfahren**

Am 04.11.2020 hat der Stadtrat auf Antrag der ALDI SE & Co. KG Kirchheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen (siehe Drs. XVII/1043). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.12.2020. Am 11.05.2022 hat der Stadtrat, basierend auf dem städtebaulichen Konzept, die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (siehe Drs. XVII/2306).

## **3. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Veröffentlichung im Internet und Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) am 20.05.2022 in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022. In dieser Zeit wurde seitens der Bürgerschaft keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 stattgefunden. Insgesamt 68 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligungsrunde angefragt, wovon 42 eine Rückmeldung gaben: 13 dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verfassten eine fachliche Stellungnahme. Weitere 29 teilten mit, dass sie entweder keine Bedenken gegenüber der Planung haben oder von der Planung nicht betroffen sind. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergaben sich nicht, weil der Entwurf die genannten Hinweise bereits enthielt, auf das Ergänzen von Hinweisen verzichtet werden konnte, weil sie einschlägige Regelwerke betreffen, die auch unabhängig von der Umsetzung eines Bebauungsplans einzuhalten sind oder weil sich die Hinweise nicht auf mögliche Regelungsinhalte von Bauleitplänen beziehen.

Über alle Belange wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 1).

Grundsätzlich wurden die Entwürfe von Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens und eingeholter Fachgutachten ergänzt und redaktionell angepasst.

Folgende Fachbeiträge bzw. Gutachten liegen inzwischen vor:

- Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt und KiTa Daniel-Bechtel-Straße“ in Frankenthal (Pfalz)“, Dipl.-Ing. Karin Weber - Stadtplanung und Verkehrsplanung, Darmstadt, 19.04.2022.

- Fachbeitrag Artenschutz, Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer, Juli 2022.
- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der ALDI-Filiale und Ansiedlung einer Bäckerfiliale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1, isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken, 01.08.2024
- Versickerungsgutachten „Abbruch und Neubau der ALDI-Filiale mit Kindertagesstätte, Daniel-Bechtel-Straße 1 in 67227 Frankenthal - Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser“, IBU Hofmann GmbH & Co. KG - Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult, Hohenahr, 24.10.2024.
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Ingenieurbüro Konzept db plus GmbH, St. Wendel, 19.11.2024.
- Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlung, IBU Hofmann GmbH & Co. KG - Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult, Hohenahr, 24.01.2025.
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ der Stadt Frankenthal, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen, Februar 2025.

Da das Schalltechnische Gutachten zum Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise geringfügig überschritten werden, wurden im Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zu den Anforderungen an die Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) nach DIN 4109 ergänzt.

In der Planung wurde zudem ergänzend zum Lebensmittelmarkt ein Standort für eine Bäckereifiliale mit Café ausgewiesen. Weiterhin wurde die Grenzziehung im Süden des Bebauungsplangebiets in einem Teilabschnitt an den tatsächlichen Verlauf der Grundstücksgrenze angepasst.

#### **4. Weitere Vorgehensweise**

Nach der Abwägung sowie dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss müssen die Einsender von im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen über das Ergebnis der Abwägung benachrichtigt werden. Zeitgleich werden mit dem Bebauungsplanentwurf die formellen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungssynopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen am Rhein, März 2025.
- Anlage 2: Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen am Rhein, März 2025.
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen am Rhein, März 2025.
- Anlage 4: Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen am Rhein, März 2025.
- Anlage 5: Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt und KiTa Daniel-Bechtel-Straße“ in Frankenthal (Pfalz)“, Dipl.-Ing. Karin Weber - Stadtplanung und Verkehrsplanung, Darmstadt, 19.04.2022.
- Anlage 6: Fachbeitrag Artenschutz, BjörnSEN Beratende Ingenieure, Speyer, Juli 2022.
- Anlage 7: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der ALDI-Filiale und Ansiedlung einer Bäckerfiliale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1, isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR, Saarbrücken, 01.08.2024
- Anlage 8: Versickerungsgutachten „Abbruch und Neubau der ALDI-Filiale mit Kindertagesstätte, Daniel-Bechtel-Straße 1 in 67227 Frankenthal - Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser“, IBU Hofmann GmbH & Co. KG - Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult, Hohenahr, 29.10.2024.
- Anlage 9: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Ingenieurbüro Konzept db plus GmbH, St. Wendel, 19.11.2024.
- Anlage 10: Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlung, IBU Hofmann GmbH & Co. KG - Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult, Hohenahr, 24.01.2025.
- Anlage 11: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ der Stadt Frankenthal, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen, Februar 2025.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Kostenneutral
- zusätzliche Einnahmen in Höhe von voraussichtlich €
- zusätzliche Kosten in Höhe von voraussichtlich €
  - Haushaltsmittel stehen bei Produkt zur Verfügung
  - Haushaltsmittel stehen im Deckungskreis zur Verfügung
  - Haushaltsmittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden
  - Haushaltsmittel stehen durch eine VE aus Vorjahren zur Verfügung

**Klimafolgenabschätzung:**

Die Auswirkungen auf das Klima sind voraussichtlich

- neutral
- positiv
- negativ

Handlungsalternativen: