



Aktenzeichen: 61-2/Ka

Datum: 19.08.2025

Hinweis: XVII/1043  
 XVII/2217  
 XVII/2306  
 XVIII/0637  
 XVIII/0852

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

**Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße,, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ von März 2025 entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschläge von der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.07.2025 (Anlagen 2 und 3), wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
3. Die unter Buchstabe B in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gem. § 88 Landesbauordnung i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ inkl. Umweltbericht in der Fassung vom 24.07.2025 (Anlage 4) wird gebilligt.

**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"/>		

## **Begründung:**

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

Die Firma ALDI beabsichtigt, ihre bestehende Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße 1, Flurstück 2302/1, zu modernisieren und an die gestiegenen Anforderungen des Einzelhandels sowie die zunehmende Kundennachfrage anzupassen. Der derzeitige Markt mit einer Verkaufsfläche von 866 m<sup>2</sup> stößt bereits seit geraumer Zeit an seine Kapazitätsgrenzen. Geplant ist daher der Rückbau des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus am gleichen Standort mit einer erweiterten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus ist geplant, das Gebäude in Teilen aufzustocken und durch einen baulichen Anbau zu erweitern, um eine fünfgruppige Kindertagesstätte mit einer Kapazität von voraussichtlich 95 Plätzen zu errichten. Die fertige Einrichtung soll im Anschluss an die Stadt vermietet und in den kommunalen Betreuungsbetrieb integriert werden.

Im Rahmen des Vorhabens ist zudem die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café vorgesehen, um das Angebot vor Ort zu ergänzen und die Aufenthaltsqualität zu steigern. Hierfür wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal in der aktuellen Fortschreibung von 2024 entsprechend angepasst.

Die betroffene Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der bestehende Markt befindet sich demnach im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB), während die angrenzenden Flächen bislang dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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. Um eine höhere Flexibilität zu ermöglichen, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung der Kindertagesstätte, wurde der Bebauungsplan nach dem Beschluss des Stadtrates am 07.05.2025 als herkömmlicher Angebotsbebauungsplan fortgeführt. Außerdem wurde mit dem Beschluss vom 11.05.2022 im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ein Teil der Grenze an den tatsächlichen Verlauf der Grundstücksgrenze angepasst.

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 im März 2022 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 frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (siehe Drs. XVII/2306). Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligungen erfolgte am 20.05.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 bzw. vom 19.05.2022 bis 30.06.2022.

Am 07.05.2025 hat der Stadtrat beschlossen, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ als herkömmlicher Angebotsbebauungsplan fortgeführt werden soll. Außerdem wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen abgewogen und der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ in der Fassung von März 2025 gebilligt.

### **3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 07.05.2025 gefasst (siehe Drs. XVIII/0637).

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Veröffentlichung im Internet und Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) am 16.05.2025 in der Zeit vom 19.05.2025 bis 20.06.2025. In dieser Zeit wurde seitens der Bürgerschaft keine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 14.05.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 20.06.2025 gebeten. Insgesamt 87 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligungsrunde angefragt, wovon 32 eine Rückmeldung gaben: 16 dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verfassten eine fachliche Stellungnahme. Weitere 16 teilten mit, dass sie entweder keine Bedenken gegenüber der Planung haben oder von der Planung nicht betroffen sind.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie den in Folge stattgefundenen Abstimmungen mit den entsprechenden Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen der Unterlagen zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“:

- Es wurde ein Hinweis zur Baumschutzverordnung ergänzt
- Die Artenliste wurde überarbeitet
- In den Festsetzungen wurde ergänzt, dass die Dach- und die Fassadenbegrünung dauerhaft zu pflegen und im Falle eines Absterbens zu ersetzen sind.

Darüber hinaus wurde eine Ergänzung und Anpassung der Begründung an das fortgeschrittene Verfahren durchgeführt.

Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 1).

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan kann erfolgen, wenn der Stadtrat in seiner Sitzung zuerst in einem vorherigen Tagesordnungspunkt dem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Frankenthal und dem Vorhabenträger zugestimmt hat (siehe Drs. XVIII/0852). Die im Vorfeld des Satzungsbeschlusses erforderliche Unterzeichnung des Vertrags durch den Vorhabenträger erfolgt vor Gremienbeschluss.

Außerdem müssen nach § 1 Abs. 7 BauGB vor dem Satzungsbeschluss alle berührten öffentlichen und privaten Belange nebeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Unter diesen Voraussetzungen kann der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Nach Satzungsbeschluss müssen die Einsender von im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen über das Ergebnis der Abwägung benachrichtigt werden. Danach muss der Bebauungsplan ausgefertigt und anschließend öffentlich bekannt gemacht werden. Mit Bekanntmachung gilt die Rechtskraft.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

### Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungssynopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen am Rhein, 24.07.2025.
- Anlage 2: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen am Rhein, 24.07.2025.
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen am Rhein, 24.07.2025.
- Anlage 4: Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, Planungsbüro PISKE GbR, Ludwigshafen am Rhein, 24.07.2025.

### 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: