



Aktenzeichen: 61-2/Ka

Datum: 02.09.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bebauungsplan „Im Reff - Änderung 3,, der Ortsgemeinde Maxdorf
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden gemäß § 2 BauGB**

Die Verwaltung berichtet:

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Im Reff - Änderung 3“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Maxdorf innerhalb des Gewerbegebietes „Im Reff“. Es wird im Osten durch das Gelände eines Supermarktes und im Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen schließen ein gewerblich genutztes Grundstück und der gemeindliche Bauhof an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Im Reff“, die an die Landesstraße L 527 anschließt, begrenzt.

Eine Drogeriemarktkette plant die Erweiterung ihrer bestehenden Filiale in Maxdorf, Im Reff 1c. Dabei soll die derzeitige Verkaufsfläche von 670 m² auf bis zu 750 m² vergrößert werden. Die Flächenerweiterung ist durch einen Anbau vorgesehen, der in abgestufter Bauweise an das Hauptgebäude anschließt. Ziel der Maßnahme ist es, die Filiale sowohl an die aktuellen Anforderungen des Unternehmens als auch an die Bedürfnisse der Kundschaft anzupassen.

Für den Standort der Filiale ist der Bebauungsplan „Im Reff – Änderung 1“ aus dem Jahr 2012 maßgeblich. Das darin festgesetzte Baufenster ist für die beabsichtigte bauliche Erweiterung ausreichend dimensioniert. Auch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) würde durch das Vorhaben eingehalten.

Allerdings würde die geplante Verkaufsflächenerweiterung die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche von 680 m² überschreiten. Die angestrebte Erweiterung auf bis zu 750 m² ist daher planungsrechtlich unzulässig.

Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, da durch die Überschreitung der Verkaufsfläche die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Ortsgemeinde Maxdorf strebt daher die Anpassung der bestehenden Bebauungsplanänderung „Im Reff – Änderung 1“ an, um die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Drogeriemarkts planungsrechtlich zu ermöglichen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
☐	☐ siehe Rückseite:		☐		☐			

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 25.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 durchgeführt.

Mit dem Schreiben vom 14.07.2025 wurde die Stadtverwaltung Frankenthal angeschrieben und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB um Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Anlage 2 - 4) bis zum 01.09.2025 gebeten.

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf (Anlage 5), die im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass wegen des insgesamt starken Bestandes mit leistungsstarken Drogeriemarkt-Filialisten und großen Lebensmittelmärkten im Umland keine wesentliche Umsatzzuflüsse aus Kommunen von außerhalb der VG Maxdorf zum dm-Vorhabenstandort in Maxdorf zu erwarten sind und dass es zu keinen spürbaren Auswirkungen des Vorhabens in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen kommt. Die höchsten Umsatzrückgänge sind bei Lebensmittel- und Drogeriemärkten in LU-Oggersheim absehbar, v. a. bei Globus und Lidl im Gewerbegebiet Oderstraße, welches dem Vorhabenstandort am nächsten liegt.

Die vorliegenden Unterlagen wurden von der Verwaltung geprüft. Da die Verkaufsflächenerweiterung maximal 80 m² beträgt und die Drogeriemärkte in Frankenthal über 10 km weit entfernt liegen, kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Belange der Stadt Frankenthal durch die Planung nicht berührt werden. Eine entsprechende Stellungnahme wurde verfasst (Anlage 1). Diese wurde bereits an die zuständige Ortsgemeinde Maxdorf gesandt, da ansonsten die Fristen nicht hätten eingehalten werden können. Die Verwaltung bittet daher die beigefügte fristgemäß eingereichte Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf nachträglich zur Kenntnis zu nehmen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz) vom 25.08.2025
Anlage 2: Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf „Im Reff – Änderung 3“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, März 2025
Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf „Im Reff – Änderung 3“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, März 2025
Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf „Im Reff – Änderung 3“, Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, März 2025
Anlage 5: Auswirkungenanalyse zur Erweiterung eines dm-Drogeriefachmarktes in der Ortsgemeinde Maxdorf, GMA, Ludwigsburg, 06.03.2025

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: