

22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES im Bereich "Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße"



BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2025

Inhaltsverzeichnis

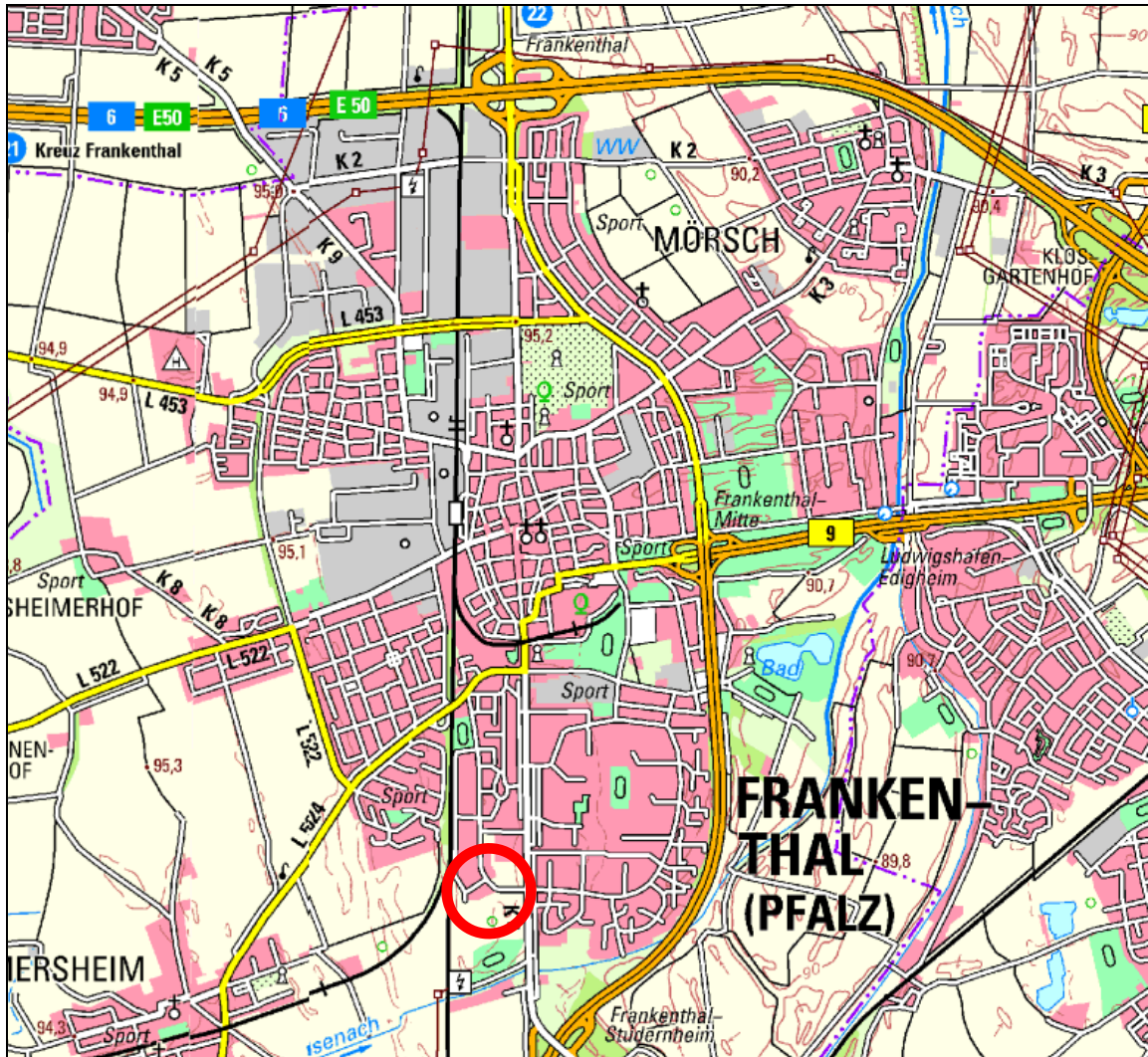
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
2. Erfordernis der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung.....	6
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	6
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
4.1 Regionalplan	7
4.2 Schutzgebiete	9
4.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
5. Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal.....	9
6. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen	10
6.1 Naturräumliche Gegebenheiten / Flächencharakteristik.....	10
6.2 Bauliche Nutzung der Umgebung	10
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	11
6.4 Ver- und Entsorgung	11
6.5 Sturzflutgefährdung	11
7. Planung	12
7.1 Städtebauliche Konzeption.....	12
7.2 Städtebauliche Konzeption der Stadt Frankenthal zur Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen	13
7.3 Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan.....	15
7.4 Verkehrserschließung	15
7.5 Ver- und Entsorgung	15
7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung	16
8. Grünordnung.....	16
9. Artenschutz	17
10. Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel.....	18
10.1 Räumlicher Einzugsbereich.....	18
10.2 Projektrelevante Kaufkraft und Kaufkraftbindung in Frankenthal	19
10.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich/Vorhabenbedingter Mehrumsatz.....	20
10.4 Umsatzverteilung	22
10.5 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept.....	24
10.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.....	26
11. Umweltbericht.....	31
11.1 Beschreibung der Planung	31
11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	31
11.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	31
11.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	32
11.1.4 Flächenbedarf der Planung.....	32

11.2	Übergeordnete Vorgaben.....	32
11.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	32
11.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellung	34
11.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	34
11.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	34
11.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	34
11.4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	35
11.4.1	Natur und Landschaft	35
11.4.2	Geologie und Böden	36
11.4.3	Gewässer.....	37
11.4.4	Luft/Klima.....	37
11.4.5	Arten- und Biotoppotenzial	38
11.4.6	Schutzgut Mensch und Erholung	43
11.4.7	Schutzgut Fläche	45
11.4.8	Kultur- und Sachgüter	45
11.5	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	46
11.6	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
11.7	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	48
11.7.1	Natur und Landschaft	48
11.7.2	Immissionen.....	49
11.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	50
11.9	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	51
11.10	Zusätzliche Angaben	51
11.10.1	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung, Schmutzwasser	51
11.10.2	Energie	51
11.10.3	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	52
11.10.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	52
11.10.5	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	52
11.10.6	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	52
11.10.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	53
11.10.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53

11.10.9 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	53
11.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	53
12. Zusammenfassende Erklärung.....	55
12.1 Zielsetzung der Planung.....	55
12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	55
12.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	55
12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	55

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet für die Änderungsplanung zum Flächennutzungsplan befindet sich im Süden der Stadt Frankenthal westlich der Mahlastraße und südlich der Daniel-Bechtel-Straße.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Daniel-Bechtel-Straße
- im Osten: durch die Schraderstraße
- im Süden: durch die zukünftige Bebauung „Am Speyerbach“
- im Westen: durch die Verlängerung der Hammstraße

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße im Süden der Stadt Frankenthal. Weiterhin handelt es sich um südlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Fa. ALDI strebt einen Neubau der bestehenden Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich aus Sicht des Unternehmens gezeigt, dass anstelle einer Vergrößerung des bestehenden Markts ein Neubau die wesentlich zukunftsorientiertere Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf die Anforderungen der Kunden, die betrieblichen Belange, die energetischen Belange (Haustechnik) und den Brandschutz grundlegend optimiert werden kann.

Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte errichtet werden, die dann an die Stadt Frankenthal vermietet werden soll.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Zudem kann durch den Bau einer Kindertagesstätte der Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder – auch vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes südlich des bestehenden Aldi-Marktes - entsprochen werden.

Für die Flächen besteht bislang kein Bebauungsplan. Während der bestehende Marktstandort dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet ist, liegen die übrigen Flächen bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher aufgrund der Lage von Teilflächen im Außenbereich, aber auch der künftigen Sondergebietspflichtigkeit des Lebensmittelmarkts, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und die Errichtung der Kindertagesstätte kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha. Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse gut für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich nur im südlichen Teilbereich um landwirtschaftliche Flächen. Die übrige Plangebietsfläche ist bereits im Bestand baulich genutzt.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes könnte im Wesentlichen auf der bisherigen Grundstücksfläche des Markts erfolgen. Die Vergrößerung des Planungsgebiets über das bisherige Grundstück hinaus resultiert im Wesentlichen aus der Planungsabsicht, im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Einzelhandelsnutzung mit einer anderen Nutzung zu kombinieren, hier mit einer Kindertagesstätte. Die Planung einer Kindertagesstätte ist dabei in engem Zusammenhang mit der geplanten weiteren baulichen Entwicklung südlich des Planungsgebiets zu sehen (vgl. Kapitel 7.2). Südlich des Planungsgebiets befindet sich eine der wenigen für Wohnungsbau geeigneten Flächen der Stadt Frankenthal.

Da die Innerörtlichen Entwicklungspotenziale für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt Frankenthal nicht ausreichend sind, um den tatsächlichen wie auch den raumordnerisch zugestandenen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen unumgänglich. Angesichts der bestehenden Nutzungsstrukturen des Außenbereichs in Frankenthal führt ein Eingriff in den Außenbereich annähernd überall zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungserfordernisse der Stadt Frankenthal in Bezug auf die weitere wohnbauliche Entwicklung kann somit auch in Bezug auf die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht verzichtet werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Regionalplan

Die Stadt Frankenthal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum festgelegt und mit den Funktionen als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe versehen. Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

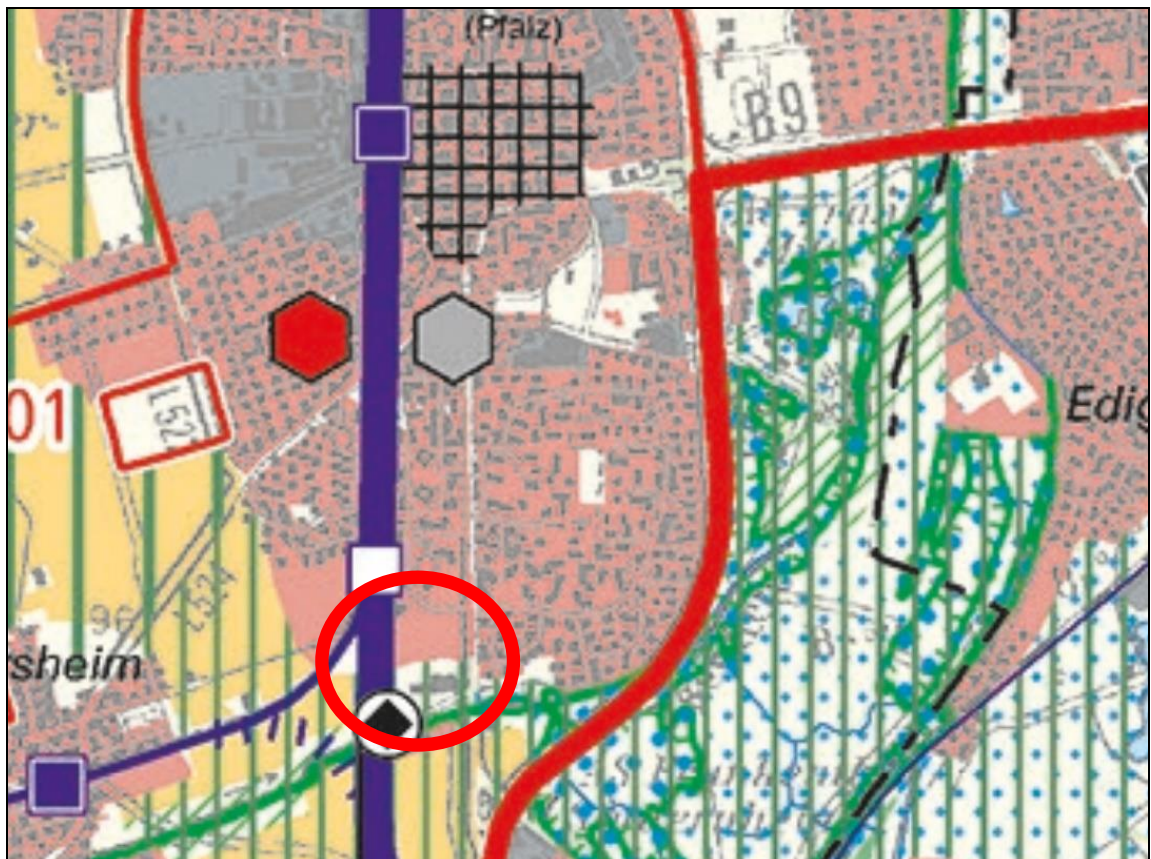
Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte bis maximal 1.600 m² Verkaufsfläche auch Standortgemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Siche-

rung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandels-großprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortge-meinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funkti-onsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, an-derer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugs-bereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten an-zusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurtei-len.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar in der Fas-sung der 1. Teilfortschreibung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich und östlich schließen sich weitere Siedlungsflächen Wohnen an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes ist die Bahntrasse dargestellt.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Teilfortschreibung

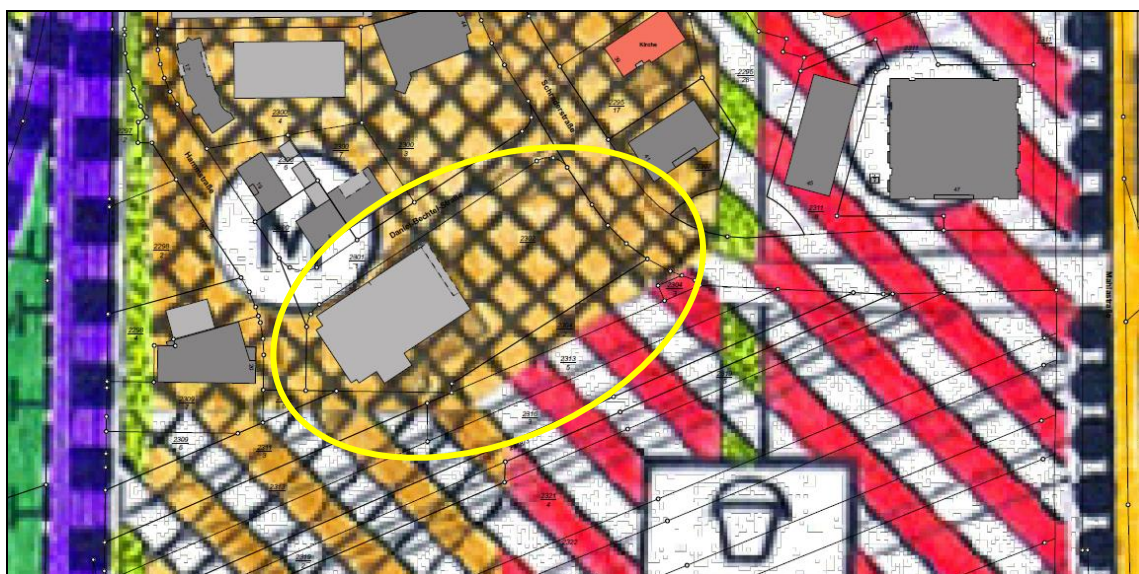
4.2 Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche, denkmalrechtliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete.

4.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes eine gemischte Baufläche im Bestand dar. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche in Planung dargestellt.

Nördlich grenzen weitere gemischte Bauflächen an, im Süden folgen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen in Planung. Westlich des Plangebietes ist die Bahntrasse dargestellt.



Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

ohne Maßstab

5. Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal

Die Stadt Frankenthal hat ihre Planungsabsichten bezüglich der Entwicklung des Einzelhandels 2008 in einem Einzelhandelskonzept formuliert, das 2024 fortgeschrieben wurde („Einzelhandelskonzept für die Stadt Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption“, erstellt durch Isoplan Marktforschung, Saarbrücken; 09.09.2024).

Oberziele der Einzelhandelsentwicklung in Frankenthal sind:

- Der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktion
- Die Stärkung und sinnvolle räumliche Organisation einer wohnungsnahen Grundversorgung.

Hieraus leiten sich folgende strategische Teilziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ab:

- Erhalt und Stärkung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung.

- Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden in der Stadt Frankenthal der Zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungsschwerpunkte sowie Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels abgegrenzt, die Frankenthaler Sortimentsliste festgeschrieben und Ansiedlungsregeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Das Plangebiet an der Daniel-Bechtel-Straße wird hierbei als integrierter Nahversorgungsstandort mit Entwicklungsoption eingestuft. Folgende Entwicklungsziele werden von der Stadt Frankenthal für den Standort Schraderstraße/Daniel-Bechtel-Straße definiert:

- Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete
- Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein verträgliches Maß
- Begrenzung der sonstigen innenstadtrelevanten Nebensortimente der Lebensmittelmärkte auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche
- Verlagerung des nicht mehr zeitgemäßen Norma-Marktes unter Erweiterung auf max. 1.200 m² VKF in das geplante Fachmarktzentrum Studernheim
- Keine innenstadtrelevanten Sortimente mehr am Altstandort Norma
- Mischnutzung mit nicht störendem Handwerk bzw. nicht innenstadt-relevanten Sortimenten für die verbleibenden Flächen im Mischgebiet Schraderstraße
- Abgesehen von den Bestandsmärkten und einer Bäckerfiliale kein weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment am Standort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße
- Erweiterungen im Gebiet Schraderstraße, die über das verträgliche Maß hinausgehen, sind kontraproduktiv zu den vorrangigen Zielen, im geplanten Albert-Frankenthal-Quartier ein neues Nahversorgungszentrum zu errichten sowie die Innenstadt zu schützen.

6. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen

6.1 Naturräumliche Gegebenheiten / Flächencharakteristik

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Frankenthal am südlichen Rand des gemischt genutzten Gebietes entlang der Schraderstraße. Das Plangebiet selbst umfasst dabei zum überwiegenden Teil das Betriebsgelände des bestehenden Aldi-Marktes, bestehend aus dem Marktgebäude, den zugehörigen Stellplatz-, Anlieferungs- und Verkehrsflächen sowie den gärtnerisch gestalteten Flächen zur Eingrünung des Geländes. Südlich an den Markt schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

6.2 Bauliche Nutzung der Umgebung

Das Plangebiet ist von weiteren gewerblichen Nutzungen in Form von großflächigem Einzelhandel, einem Motorradgeschäft, einer Fahrschule und einem Fitnesscenter etc. umgeben. Direkt östlich des Plangebiets verläuft die Mahlastraße, welche sich als Hauptzufahrt zum Stadtkern Frankenthals einstufen lässt. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Worms-Ludwigshafen. Östlich des Plangebiets, jenseits der Mahlastraße, befinden sich die Wohnbebauung des

Wohngebiets Pilgerpfad-Süd sowie weitere, kleinteiligere gewerbliche Nutzungen. Im Süden und Westen folgen landwirtschaftliche Flächen.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Wie bereits in Kapitel 6.1 beschrieben, ist das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil mit einem Aldi-Markt mit den zugehörigen Stellplätzen, Verkehrsflächen und Nebenanlagen bebaut. Das Plangebiet ist damit zum weit überwiegenden Teil versiegelt. Die robusteren Tierarten der Siedlung, die sich dem Menschen als Kulturfolger angeschlossen haben und die die regelmäßigen Störungen durch den Betrieb und die Belieferung des Supermarktes tolerieren, finden hier ausschließlich in den gärtnerisch gestalteten Flächen der Randeingrünung sowie in den zwischen den Stellplatzreihen angeordneten Laubbäumen einen begrenzten Lebensraum.

Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen auf dem erheblichen Teil der Fläche praktisch außer Kraft gesetzt.

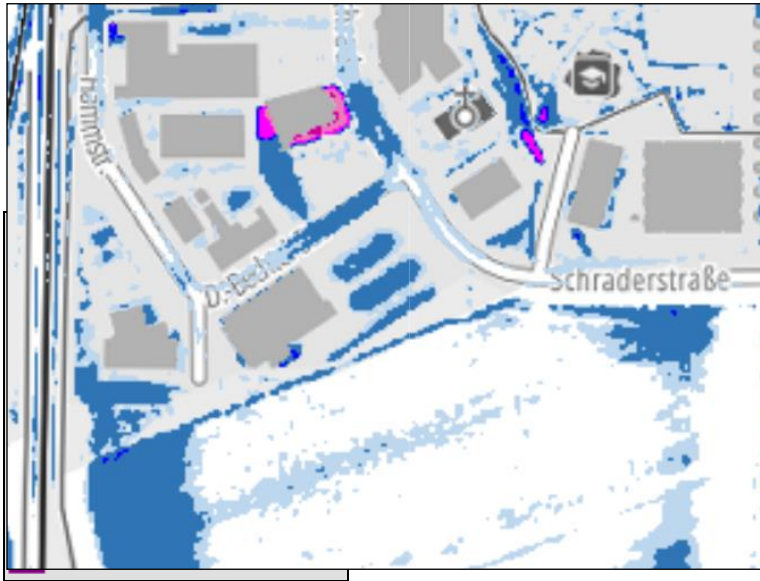
6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Daniel-Bechtel-Straße sowie der Schraderstraße bereits vollständig mit Strom, Gas, Wasser sowie Schmutz- und Regenwasserableitung erschlossen. Die Kapazität der bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind auch bei der Erweiterung des bestehenden Marktes in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Weitergehende Maßnahmen an der bestehenden Infrastruktur sind daher im Rahmen der Planung nicht erforderlich.

6.5 Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Die Sturzflutgefährdung innerhalb des Planungsgebiets beschränkt sich auf bestehende Mulden, die zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers angelegt wurden, sowie den Bereich der tieferliegenden Anlieferungsrampe. Wasserzuflüsse von außen sind aus der Kartierung nicht ableitbar. Insofern ergibt sich kein Handlungsbedarf für besondere Maßnahmen zum Schutz vor einer Sturzflutgefährdung.

7. Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 2302/1, Daniel-Bechtel-Straße 1, einen Einkaufsmarkt, der bereits seit einiger Zeit an seine Leistungsgrenze stößt. Das bestehende Gebäude soll daher durch einen Neubau mit einer auf 1.200 m² vergrößerten Verkaufsfläche am bisherigen Standort ersetzt werden. Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte erreicht werden, die dann an die Stadt Frankenthal vermietet werden soll.



Lageplan des Vorhabens, Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg, Stand 26.02.2025.

7.2 Städtebauliche Konzeption der Stadt Frankenthal zur Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen

Bereits 1992 hat die Stadt Frankenthal einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ gefasst. Ziel der damaligen Planung war die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes zwischen der Schraderstraße im Norden, der Mahlaststraße im Osten, der Tennisanlage sowie dem Umspannwerk im Süden und der Bahnlinie im Westen. Dieses Vorhaben wurde ab dem Jahr 1997 nicht mehr weiter verfolgt.

Am 08.11.2017 stimmte der Stadtrat einem geänderten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans „Am Speyerbach Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ zu. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Dabei soll im Anschluss an die bestehende gewerbliche Nutzung im Norden ein eingeschränkter Gewerbegebietsstreifen ausgewiesen werden. Die Restfläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Innerhalb des Gebietes soll eine homogene Durchmischung der unterschiedlichen Wohnformen angeboten werden. Dabei ist auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beachten. Anhand dieser Zielsetzungen wurde durch den Bereich Planen und Bauen der Stadt Frankenthal ein städtebauliches Konzept erstellt, welchem durch den Stadtrat am 17.04.2019 zugestimmt wurde. In dieser Sitzung wurde auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplans „Am Speyerbach Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ beschlossen.



Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplans „Am Speyerbach Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ gemäß Beschluss des Stadtrats vom 17.04.2019

Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, aber auch aufgrund von Erkenntnissen aus Fachgutachten, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Anpassung der Planung erforderlich. Aufgrund der geplanten Kita im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, wird zudem der ursprüngliche Kita-Standort im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht weiter verfolgt. Zugleich wird im Rahmen der weiteren Planung die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ berücksichtigt und die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt III“ entsprechend abgeändert. Die Größe des Plangebietes verringert sich dadurch von ca. 8,4 ha auf nun ca. 7,9 ha.

Das beschlossene Konzept sah die Ausweisung von ca. 370 neuen Wohneinheiten (ca. 775 Einwohner/innen) in Mehrfamilien-, Reihen- sowie Doppel- und Einfamilienhäusern vor. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde aufgrund der Verkleinerung des Gebietes wegen der Anpassung des Geltungsbereichs im Norden an die neue Abgrenzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, der Anpassung der Straßenführung sowie -breite geringfügig auf ca. 356 Wohneinheiten reduziert, wobei durch eine Erhöhung der Anzahl der Mehrfamilienhäuser eine kompaktere Bebauung erreicht wird.

Für den westlichen Bereich entlang der Bahnlinie stehen derzeit noch mehrere Alternativen in der Diskussion. Denkbar sind die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, die Realisierung einer Grundschule im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes oder die Errichtung notwendiger Sportanlagen.

7.3 Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung „gemischte Baufläche im Bestand“ sowie „gemischte Baufläche in Planung“ und „Wohnbaufläche in Planung“ in eine „Sonderbaufläche“ zum Inhalt.

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gemischte Baufläche im Bestand	0,7 ha	
Gemischte Baufläche in Planung	0,2 ha	
Wohnbaufläche in Planung	0,2 ha	
Sonderbaufläche „Einzelhandel und Gemeinbedarf“		1,1 ha

Die Erforderlichkeit für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich zum einen aus dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, welcher in den bestehenden Baugebieten und bestehenden Kindertagesstätten nicht gedeckt werden kann und zum anderen aus der zukünftigen Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes, welcher lediglich in einem Sondergebiet zulässig ist.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Lebensmittelmarkts und der Kindertagesstätte aufgestellt werden kann.

Die vorgesehene Fläche ist für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und der Errichtung einer Kindertagesstätte geeignet, da sie – nach Realisierung des geplanten Wohngebietes - an bestehende Wohngebiete anschließt und somit als sinnvolle Weiterentwicklung bzw. Lückenschluss angesehen werden kann.

7.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung kann – wie im Bestand - durch die östlich angrenzende Schraderstraße und die nördlich angrenzende Daniel-Bechtel-Straße erfolgen, welche hierfür ausreichend dimensioniert sind.

Die abschließende Planung der Erschließung bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die geplante Sonderbaufläche kann in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung voraussichtlich ausreichend erschlossen werden. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahrens. Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbedeutsam. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich zum überwiegenden Teil um ein bereits erschlossenes Areal im bisher unbeplanten Innenbereich. Die Fläche ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

Im südlichen Plangebietsbereich wird durch die Planung ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch eine Sonderbaufläche ersetzt. Die Spielfläche der KiTa wird weiterhin eine kleinklimatische Funktion erfüllen.

Durch die geplanten Maßnahmen geht unversiegelte Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da jedoch das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und sich somit zurückhalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zuführen lässt, wird ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter vermieden und die Funktion der Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

Die Planung führt durch Umwandlung in eine Sondergebiets- bzw. Gemeinbedarfsfläche zu einem Verlust von artenarmen landwirtschaftlichen Flächen. Die Randeingrünung der Stellplatzanlage und die Spielfläche der KiTa werden die gleiche Funktion wahrnehmen bzw. können eine Aufwertung bedeuten.

Durch die Planung ergibt sich weiterhin eine Betroffenheit der vorhandenen Gehölze.

Eine Bebauung der Fläche führt zwar bis zur Realisierung des geplanten Wohngebietes „Am Speyerbach“ zu einer Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft, jedoch nicht zu einer maßgeblichen negativen Veränderung des Siedlungsbildes. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist durch die rückwärtige Lage des Plangebietes auf das direkte Umfeld beschränkt. Im Rahmen der geplanten Wohngebietsausweisung südlich des Plangebietes handelt es sich vielmehr um einen Lückenschluss zwischen bestehender und geplanter Bebauung. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zusätzliche Bebauung im Plangebiet grundlegend negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

Hinsichtlich des Erholungspotenzials kommt es zu einer Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche ohne Bedeutung für die siedlungsnaher Naherholung. Durch die Planung gehen keine Wegebeziehungen verloren. Da im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen durch die Planung voraussichtlich auch keine diesbezüglichen Auswirkungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine negativen bzw. gravierenden Folgen für die Umwelt bzw. das Klima ergeben. Detailliertere Abschätzungen und Untersuchungen finden auf Bebauungsplan-Ebene statt.

8. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen

oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet ist derzeit bereits weit überwiegend als Fläche für einen Lebensmittelmarkt genutzt und versiegelt. Der südliche Teilbereich zeigt sich als mit Gehölzen bestandene Randeingrünung sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese besitzen einen ökologischen Wert und bieten damit den heimischen Vogelarten und den typischen Arten des Siedlungsrandes und der offenen Feldflur Unterschlupf und Lebensraum.

Durch die geplante Ausweisung als Sonderbau- bzw. Gemeinbedarfsfläche kommt es zu einer Umwandlung bisheriger Freiflächen in Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,5 ha. Für diese zusätzliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ist ein Ausgleich zu erbringen.

Der Flächennutzungsplan bietet mit seinen landespflegerischen Darstellungen ausreichend Raum zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen. Eine gezielte Fixierung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann dem noch aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten bleiben.

9. Artenschutz

Da das Vorkommen heimischer Vogelarten und anderer streng geschützter Tierarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff BNatSchG sind jedoch auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Entscheidend ist daher im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans die Frage, ob artenschutzrechtliche Belange so weitgehend betroffen sein können, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden in einem Fachbeitrag Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer, Juli 2022) die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft. Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag Artenschutz zu dem Ergebnis, dass Reptilien im direkten Eingriffsfeld auszuschließen sind. Durch die Rodungen sind Habitate von ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten im Untersuchungsgebiet betroffen.

Um den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 für die Vögel nicht zu entsprechen sind Rodungen zwingend Rodung außerhalb der Brutzeit umzusetzen. Mit Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten kann laut Fachbeitrag Artenschutz der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen daher einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

10. Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Aldi-Filiale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1.

Das Gutachten wurde vom Büro Isoplan Marktforschung in Saarbrücken mit Datum vom 09.09.2024 erstellt.

Das Verträglichkeitsgutachten ist Grundlage der folgenden Ausführungen.

10.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Stadtgebiet ist durch eine hohe Dichte an Lebensmittelmärkten gekennzeichnet. Als Außengrenze des Gebiets, in dem das Vorhaben Auswirkungen auf Wettbewerber haben kann, wurde ein Radius von 10 Minuten PKW-Fahrzeit um den Vorhabenstandort angenommen. Wenn es von einem Betreiber mehrere Wettbewerber innerhalb dieses Radius gibt, wurde von der Annahme ausgegangen, dass jeweils nur der am nächsten zum Vorhabenstandort gelegene Wettbewerber betroffen ist. Dieser Abgrenzung liegt die Annahme zugrunde, dass ein Kunde in der Regel nicht an einem gleichartigen oder ähnlichen Markt vorbei zu einer weiter entfernten Filiale der gleichen Kette fahren wird.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Ansiedlung einer Bäckereifiliale wurde von der Annahme ausgegangen, dass deren Sortiment zu 100 % mit dem Sortiment anderer Bäckereien und zu 5 % mit den Sortimenten von Lebensmittelmärkten übereinstimmt. Zur Bewertung der Auswirkungen wurde die zu erwartende Umsatzumverteilung durch das Vorhaben für jeden einzelnen Wettbewerber ermittelt und für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Einzelhandelsstandorte aggregiert.

Der so abgegrenzte Einwirkungsbereich des Vorhabens umfasst alle Wettbewerber in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ in der Kernstadt und in den Stadtteilen Eppstein und Flomersheim sowie außerhalb der Stadt Frankent-

hal die Einkaufsagglomeration um das Globus-SB-Warenhaus in Oggersheim, die aufgrund ihrer Attraktivität zahlreiche Kunden aus Frankenthal anzieht. Nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen der Frankenthaler Stadtteil Mörsch sowie die Ludwigshafener Stadtteile Pfingstweide, Edigheim, Oppau und Oggersheim (außer der Agglomeration Globus).

In diesem Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen insgesamt 44 Wettbewerber mit zusammen knapp 22.600 m² Verkaufsfläche und einem Gesamtumsatz von ca. 141 Mio. €. Rund vier Fünftel dieser Verkaufsfläche und 86 % des Umsatzes nehmen dabei 9 großflächige Betriebe ein.



Wettbewerber im Einzugsbereich des Vorhabens; Quelle „Erweiterung der Aldi-Filiale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1; Verträglichkeitsgutachten“; erstellt durch: Isoplan Marktforschung, Saarbrücken, 09.09.2024; S. 17

10.2 Projektrelevante Kaufkraft und Kaufkraftbindung in Frankenthal

In der Stadt Frankenthal wurden Ende 2023 insgesamt 179 stationäre Einzelhandelsgeschäfte im engeren Sinne mit einer Verkaufsfläche von rund 78.260 m²

erhoben. und 23.070 m² der Gesamtverkaufsfläche entfielen dabei auf Waren des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege).

Im Vergleich zur Erhebung aus dem Jahr 2019 ist die Verkaufsfläche in der Stadt Frankenthal um rund 11.150 m² oder 12,5 % zurückgegangen. Dies ist vor allem auf die Schließung von real in Studernheim mit zuletzt 6.246 m² Verkaufsfläche zurückzuführen. In der Kernstadt wurden rund 4.870 m² Verkaufsflächen aufgegeben bzw. durch Dienstleistungen oder Gastronomie umgenutzt.

Der Einzelhandelsumsatz der 179 erhobenen Geschäfte in der Stadt Frankenthal für 2023 kann danach auf 259,8 Mio. € geschätzt werden. Hiervon entfallen 138,7 Mio. € (53,4 %) auf Waren des periodischen Bedarfs.

Die Bevölkerung der Stadt Frankenthal verfügte 2023 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 302,5 Mio. €. Bei Einzelhandelsumsätzen in der Stadt von 259,8 Mio. € ergibt sich eine Kaufkraftbindungsquote von 85,9 %, d.h. per Saldo fließen 42,7 Mio. € Kaufkraft aus Frankenthal ab. Die Kaufkraftbindungsquote ist für ein Mittelzentrum, für das Zuflüsse aus dem Mittelbereich zu erwarten wären, vergleichsweise gering, erklärt sich aber durch die Nähe zu den umfangreichen Einzelhandelsagglomerationen in Ludwigshafen und Mannheim und die Schließung des Verbrauchermarktes „real“ in Studernheim.

In der Stadt Frankenthal beträgt die Kaufkraftbindungsquote für die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ knapp 86,2%, rund 18,2 Mio. € fließen per Saldo aus Frankenthal ab. Für die Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ beträgt die Kaufkraftbindungsquote rund 90,9 % bei Abflüssen von 2,5 Mio. € per Saldo.

Ziel der Stadt Frankenthal ist es, eine - für Mittelzentren immer noch moderate - Kaufkraftbindung von 105 % für Waren des periodischen Bedarfs zu erreichen. Daraus ergeben sich Erweiterungspotenziale von 24,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 3,9 Mio. € für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

10.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich/Vorhabenbedingter Mehrumsatz

Der Betreiber begründet den Erweiterungswunsch mit der Notwendigkeit der Optimierung der betrieblichen Abläufe und der großzügigeren Auslegung des Marktes, auch im Hinblick auf die barrierefreie Gestaltung für Senioren und Behinderte. Mit der Markterweiterung wird weiterhin beabsichtigt, die Waren großzügiger zu präsentieren und mehr Waren im Verkaufsraum vorzuhalten, um Einsparungen bei der Logistik und Belieferung zu ermöglichen.

Der vorhabenbedingte Mehrumsatz ergibt sich aus der Differenz des nach Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umsatzes und des derzeitigen Umsatzes des Bestandsmarktes.

Angaben zum Bestandsumsatz lagen nicht vor. Alle Umsätze werden als Produkt aus der Verkaufsfläche und der angenommenen Flächenproduktivität (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) abgeschätzt.

Bestandsumsatz

In der Literatur wird für Aldi Süd in Deutschland für 2019 eine mittlere Flächenproduktivität (brutto) von 10.410 €/m² Verkaufsfläche angegeben. Eine Begehung des Bestandsmarktes durch die Gutachter lässt vermuten, dass der Markt an

diesem Standort auch aktuell eine Flächenproduktivität in dieser Größenordnung erzielt. Schätzungen in der Literatur für 2022 gehen zwar von einer leicht gesunkenen Flächenproduktivität für Aldi Süd aus, aufgrund des Wegfalls großer Wettbewerber in Frankenthal und Ludwigshafen (real) und im Sinne einer Worst Case-Betrachtung wurde für die aktuelle Umsatzschätzung des Bestandsmarktes von Aldi (Status Quo) jedoch weiterhin die Flächenproduktivität von 2019 angesetzt. Unter dieser Annahme liegt der Jahresumsatz des Bestandsmarktes mit 866 m² Verkaufsfläche derzeit bei ca. 9,0 Mio. €.

Umsatzszenarien

Das Vorhaben sieht eine Erweiterung der Aldi-Filiale um 334 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit 30 m² Verkaufsfläche vor. Der zu erwartende Mehrumsatz nach Umsetzung des Vorhabens errechnet sich aus der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung und der zu erwartenden Flächenproduktivität der Erweiterungsfläche der geplanten Einzelhandelseinrichtungen. Zur Ermittlung des zu erwartenden Mehrumsatzes wurden zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zu den erzielbaren Flächenproduktivitäten berechnet.

Für die Bäckereifiliale wurde von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.000 €/m² Verkaufsfläche und bei 30 m² Verkaufsfläche von einem künftigen Umsatz von 0,15 Mio. € ausgegangen.

Dem realistischen Real-Case-Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass der künftige Umsatz der Aldi-Filiale nicht proportional zur Verkaufsfläche steigen wird. Aufgrund einer gegenüber dem Status Quo großzügigeren Auslegung mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen, einem großzügigeren Eingangsbereich und mehr unproduktiven Flächen wird davon ausgegangen, dass die Flächenproduktivität nach der Erweiterung rund 10 % unter den bundesweiten Durchschnittswert der Aldi-Filialen sinken wird. Unter diesen Annahmen wird die Filiale einen Umsatz von 11,3 Mio. € erzielen, d.h. der Mehrumsatz beträgt rund 2,3 Mio. €. Hinzu kommt der Umsatz der Bäckereifiliale, der mit 0,15 Mio. € angenommen wurde.

Für das Worst-Case-Szenario mit den höchsten anzunehmenden Auswirkungen wird von dem höchsten denkbaren Umsatzzuwachs durch das Vorhaben ausgegangen. Es wird angenommen, dass Aldi die gleiche Flächenproduktivität wie vor der Erweiterung erzielen wird. Bei einer künftigen Verkaufsfläche von 1.200 m² ergibt sich ein maximal anzunehmender Umsatz der Filiale von 12,5 Mio. €. Zusammen mit dem wie im Real-Case-Szenario angenommenen Umsatz der Bäckereifiliale ergibt sich ein Mehrumsatz von ca. 3,6 Mio. €.

Warengruppen	Jahresumsatz (Mio. €)			
Bezeichnung	Status Quo: Aldi vor der Erweiterung		Aldi nach Erweiterung inkl. Bäckereifiliale	
	Mio. €	Verteilung in %	Worst-Case-Szenario	Real-Case-Szenario
Nahrungs- und Genussmittel	7,22	80 %	10,14	9,14
Waren der Gesundheits- und Körperpflege	0,54	6 %	0,75	0,67
alle anderen Non-Food-Waren	1,26	14 %	1,75	1,57
Summe	9,03	100 %	12,64	11,39

Aktueller und voraussichtlicher Umsatz des Vorhabens. Aus: „Erweiterung der Aldi-Filiale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1; Verträglichkeitsgutachten“; Isoplan Marktforschung, Saarbrücken, 09.09.2024; S. 14

10.4 Umsatzverteilung

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen wurden für jeden Wettbewerber mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells berechnet und für die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und sonstige Bereiche zusammengefasst.

Worst-Case-Szenario

Bei einer Erweiterung der ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Str. 1 auf 1.200 m² Verkaufsfläche und einer gleich bleibenden Flächenproduktivität wird der Jahresumsatz der Filiale unter den oben genannten Worst-Case-Bedingungen voraussichtlich um rund 3,5 Mio. € auf 12,5 Mio. € steigen. Hinzu kommt der Einzelhandelsumsatz der geplanten Bäckereifiliale von rund 0,15 Mio. €.

Rund 51 % des voraussichtlich zu erzielenden Mehrumsatzes werden von Wettbewerbern aus Nahversorgungsstandorten in der Stadt Frankenthal umgeleitet werden und 19 % von sonstigen, nicht schützenswerten Bestandsstandorten in Frankenthal. Lediglich 3,0 % werden aus dem ZVB Innenstadt umgeleitet. Ca. 25 % werden aus Nachbargemeinden umgelenkt werden. Dieser Wert liegt etwas höher als noch 2020 angenommen, weil zwischenzeitlich real im Frankenthaler Stadtteil Studernheim geschlossen wurde. Ein nicht unerheblicher Teil der früher dorthin fließenden Kaufkraft der Frankenthaler Bevölkerung fließt derzeit zu den Wettbewerbsstandorten in Ludwigshafen-Oggersheim. Das Vorhaben wird einen Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft wieder nach Frankenthal zurückholen.

Aus dem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Innenstadt werden rund 0,1 Mio. € oder durchschnittlich 2,9 % des Umsatzes der betroffenen 18 Bestands-geschäfte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zum Vorhaben umgeleitet.

Insbesondere aufgrund der geplanten Neuansiedlung der Bäckereifiliale werden 13 vorhandene Bäckereien im ZVB zwischen 3,1 und 3,8 % ihres Umsatzes einbüßen. Vier Metzgereien und ein Weingeschäft werden aufgrund einer gewissen (geringen) Überschneidung der Sortimente mit Aldi Süd mit jeweils 1,7 bis 2,0 % Umsatzumverteilung geringfügig betroffen sein.

Andere zentrale Versorgungsbereiche liegen nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens und sind nicht betroffen.

Aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen in Frankenthal werden rund 1,84 Mio. € oder durchschnittlich 3,6 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Geschäfte umgeleitet. Am stärksten wird dabei die benachbarte Lidl-Filiale in der Schraderstraße mit 6,1 % und Norma in der Schraderstraße mit 5,7 % Umsatzeinbuße betroffen sein.

An sonstigen, nicht schützenswerten Einzelhandelsstandorten in Frankenthal sind Aldi und Lidl in der Wormser Straße mit 3,3 % bzw. 3,2 % Umsatzumlenkung betroffen. Aus diesen Märkten werden knapp 0,7 Mio. € in das Vorhaben umgelenkt.

Als einziger Stadtteil einer Nachbargemeinde wird der Ludwigshafener Stadtteil Oggersheim von dem Vorhaben betroffen sein. 3 Wettbewerber werden insgesamt 0,91 Mio. € oder 1,5 % ihres Umsatzes einbüßen. Wesentliche betroffene Märkte liegen an nicht schützenswerten Standorten: Lidl in der Flomersheimer Straße (Oggersheim) wird ca. 3,3 % seines Umsatzes einbüßen und Globus im Einkaufszentrum Oderstraße rund 1 %. Darüber hinaus wird der nahversorgungsrelevante Nahkauf-Markt in Oggersheim mit etwa 0,04 Mio. € oder 1,8 % seines Umsatzes betroffen sein. Wie oben erläutert wird diese Betroffenheit aufgrund der Schließung von real in Studernheim voraussichtlich etwas höher ausfallen als 2020 angenommen. Sie ist jedoch nach wie vor gering und wird nicht zu einer unzulässigen Schädigung der betroffenen Märkte führen.

Die Umverteilungsquoten für die einzelnen Standorte liegen weit unter der allgemein angesetzten Schädlichkeitsschwelle von 10 %. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das Vorhaben nach dem Worst-Case-Szenario nicht unzulässig beeinträchtigt. Eine unzulässige Schädigung von gemäß § 34 (3) BauGB schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden oder von Nahversorgungslagen, die im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswert sind, wird voraussichtlich nicht eintreten. Insgesamt fällt die Umsatzumverteilung sowohl auf die Standorttypen gering und auf wenige Einzelgeschäfte mäßig aus.

Real-Case-Szenario

In dem mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Real-Case-Szenario wird von einem Rückgang der Flächenproduktivität von Aldi um 10 % ausgegangen. Bei einer Erweiterung der ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Str. 1 auf 1.200 m² Verkaufsfläche und einer um 10 % sinkenden Flächenproduktivität wird der Jahresumsatz der Filiale voraussichtlich um rund 2,2 Mio. € auf 11,2 Mio. € steigen. Für die Bäckereifiliale wird wie im Worst-Case-Szenario ein Einzelhandelsumsatz von 0,15 Mio. € angenommen.

Es werden die gleichen Wettbewerber wie im Worst-Case-Szenario mit geringeren Umsatzumlenkungen betroffen sein.

Aus dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt werden rund 0,08 Mio. € oder durchschnittlich 2,2 % des Umsatzes der betroffenen Bestandsgeschäfte umgeleitet. Die am stärksten betroffenen Wettbewerber in der Innenstadt sind wie im Worst-Case-Szenario die Bäckereien, die 2,4 bis 3,0 % ihres Umsatzes einbüßen werden.

Andere zentrale Versorgungsbereiche liegen nicht im Auswirkungsbereich des Vorhabens und sind nicht betroffen.

Aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen in der Kernstadt von Frankenthal werden rund 1,2 Mio. € oder durchschnittlich 2,3 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Geschäfte umgeleitet. Am stärksten wird dabei die benachbarte Lidl-Filiale in der Schraderstraße mit 4,0 % Umsatzeinbuße betroffen sein.

Von den Wettbewerbern in sonstigen, nicht schützenswerten Einzelhandelsstandorten in der Kernstadt von Frankenthal werden gut 0,4 Mio. € oder 2,1 % von deren Bestandsumsatz in das Vorhaben umgelenkt. In dieser Kategorie sind in der Wormser Straße Lidl mit 2,1 % und Aldi mit 2,2 % Umsatzumverteilung betroffen.

Als einziger Stadtteil einer Nachbargemeinde wird der Ludwigshafener Stadtteil Oggersheim von dem Vorhaben betroffen sein. 3 Wettbewerber werden insgesamt knapp 0,6 Mio. € oder 1,0 % ihres Umsatzes einbüßen. Wesentliche betroffene Märkte liegen an nicht schützenswerten Standorten: Lidl in der Flomersheimer Straße (Oggersheim) wird ca. 2,1 % und Globus im Einkaufszentrum Oderstraße 0,7 % seines bisherigen Umsatzes einbüßen. Darüber hinaus wird der nahversorgungsrelevante Nahkauf-Markt etwa 1,2 % seines Umsatzes verlieren.

Die Umverteilungsquoten für die einzelnen Standorte liegen im Real-Case-Szenario sehr weit unter der allgemein angesetzten Schädlichkeitsschwelle von 10 %. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das Vorhaben nach dem Real-Case-Szenario nicht unzulässig beeinträchtigt. Eine unzulässige Schädigung von gemäß § 34 Abs. 3 BauGB schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden oder von Nahversorgungslagen, die im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswert sind, wird voraussichtlich nicht eintreten. Insgesamt fällt die Umsatzumverteilung sowohl auf die Standorte insgesamt als auch auf die Einzelgeschäfte gering bis sehr gering aus.

10.5 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Teilziel 1: Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches

Durch den Erhalt und die Stärkung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt soll v.a. die Kleinteiligkeit der Bestandsgeschäfte in der Innenstadt und die Aufrechterhaltung der Qualität dieser Geschäfte sichergestellt werden.

Die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung aus dem zentralen Versorgungsbereich wird selbst im Worst-Case-Szenario lediglich 2,9 % des Bestandsumsatzes von 18 betroffenen Wettbewerbern ausmachen wird. Dies sind vorwiegend Bäckereien. Die Umverteilungsquote ist so gering, dass eine Schädigung oder gar Aufgabe der betroffenen Bestandsgeschäfte nicht zu erwarten ist. Das Vorhaben wird damit weder die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt noch einzelne schützenswerte Wettbewerber unzulässig schädigen.

Teilziel 1 des Einzelhandelskonzepts wird eingehalten.

Teilziel 2: Flächendeckendes Nahversorgungsnetz

Als zweites Teilziel wird im Einzelhandelskonzept der Ausbau der Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet zu einem flächendeckenden, verbrauchernahen Nahversorgungsnetz benannt. Im Stadtteil Studernheim und in Teilen der westli-

chen Kernstadt sind Nahversorgungsmärkte bisher nicht fußläufig erreichbar. In diesen Bereichen soll die wohnungsnah Versorgung durch neue Nahversorger verbessert werden. Darüber hinaus genießen die bestehenden Lebensmittelmärkte als Nahversorger Bestandsschutz.

Der Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße ist für die wohnungsnah Versorgung der südlichen Kernstadt wichtig. Er wurde aus diesem Grund im Einzelhandelskonzept als Bestandsstandort mit Entwicklungspotenzial eingestuft. Als unschädliche Verkaufsfläche für die Erweiterung von Aldi wurde eine Obergrenze von 1.200 m² zuzüglich 30 m² für eine Bäckereifiliale festgelegt.

Das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung Frankenthals für Nahrungs- und Genussmittel lässt neben der Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes und der Ansiedlung der Bäckereifiliale noch genügend Spielraum für die Ansiedlung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen neuen Nahversorger für bisher unterversorgte Gebiete.

Der Vorhabenstandort grenzt an drei Seiten an vorhandene, dicht besiedelte Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung. Im Westen sind diese über eine Fußgängerbrücke über die Eisenbahntrasse an den Vorhabenstandort angebunden. Bereits jetzt versorgt der Aldi-Markt rund 2.000 Einwohner, die im fußläufigen Radius von 1.000 m leben. Die zu versorgende Wohnbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandorts wird in absehbarer Zeit weiter zunehmen, wenn das südlich angrenzende geplante Wohngebiet „Südliche Schraderstraße“ realisiert wird. Mittelfristig ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Norma aus der Schraderstraße nach Studernheim geplant. In diesem Fall wird dem Aldi und der Bäckereifiliale eine noch wichtigere Nahversorgungsrolle für die genannten Wohngebiete zukommen.

Das Vorhaben trägt zu einer Stabilisierung und Verbesserung der verbraucher-nahen Versorgung am Standort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße und damit des Nahversorgungsnetzes der Stadt Frankenthal bei.

Teilziel 3: Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten

Das dritte Teilziel des Einzelhandelskonzepts sieht eine Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten des zentralen Versorgungs-bereichs vor. Es bezieht sich auf die Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen („auf der grünen Wiese“). Diese soll zum Schutz der intakten Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte unterbleiben. Geringfügige, betriebsbedingte Erweiterungen oder Umnutzungen an Bestands- und Nahversorgungsstandorten sind zum Erhalt und zur Stabilisierung der Nahversorgung hingegen gestattet.

Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung an einem peripheren Standort dar, sondern dient der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in der südwestlichen Kernstadt.

Das Vorhaben erfüllt das Teilziel der Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten der Stadt Frankenthal.

Einhaltung standortspezifischer Ziele

Im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, wird der Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße 1 zusammen mit dem Standort Schraderstraße 42 (Lidl) als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ eingestuft. Nach der beabsichtigten Erweiterung der Lebensmittelmärkte wird er zum „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ herabgestuft. Als ein spezifisches Ziel für diesen Standort wird die Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung angrenzender Wohngebiete formuliert. Diese Funktion soll durch eine Erweiterung der Bestandsmärkte von Aldi und Lidl auf jeweils bis zu 1.200 m² auch in Zukunft gesichert werden.

Das Vorhaben erfüllt das Ziel der zukunftsfähigen Entwicklung des Nahversorgungsstandorts Daniel-Bechtel-Straße.

Als weiteres spezifisches Ziel für den Standort wird in der Fortschreibung 2024 des Einzelhandelskonzepts die Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein vertragliches Maß formuliert. Durch das Einzelhandelsgutachten wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung tragfähig ist. Zugleich wurde gezeigt, dass das Vorhaben Aldi-Erweiterung einschließlich der Ansiedlung der Bäckereifiliale vertraglich ist und keine unzulässigen schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand hat. Das Vorhaben erfüllt das Ziel der Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein vertragliches Maß.

Als drittes spezifisches Ziel für den Vorhabenstandort wird im Einzelhandelskonzept die Begrenzung der sonstigen innenstadtrelevanten Nebensortimente der Lebensmittelmärkte auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche benannt, d.h. der nicht zum periodischen Bedarf zu rechnenden Sortimente. Die Bäckerei verkauft ausschließlich Lebensmittel und erfüllt das Ziel damit. Aldi führt im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und im Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege auf ca. 86 % seiner Verkaufsfläche. Diese Sortimente gehören zum periodischen Bedarf und dienen der Nahversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus führt Aldi im Nebensortiment auf rund 14 % seiner Verkaufsfläche Waren aller Art auf einem discountierenden Preis- und Qualitätsniveau. Rund ein Drittel davon sind Waren aus nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Schnittblumen, Garten, DIY, Kfz-Zubehör) sowie häufig im Haushalt benötigte Waren.

Die innenstadtrelevanten Sortimente des Vorhabens nehmen weniger als 10 % der Verkaufsfläche ein.

Das Vorhaben erfüllt die spezifischen Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, am Standort Daniel-Bechtel-Straße 1.

10.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass das Vorhaben „Neubau und Erweiterung der Aldi-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße in Frankenthal (Pfalz)“ weder die zentralörtliche Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Frankenthal noch die vorhandene Nahversorgungsstruktur in der Stadt Frankenthal unzulässig gefährdet. Andere Zentrale Versorgungsbereiche sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Schädliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können insgesamt

ausgeschlossen werden. Eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Orte durch das Vorhaben wird nicht eintreten.

Bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote des Vorgängerbebauungsplans kommt das Büro Isoplan Marktforschung zu folgendem Ergebnis:

Zentralitätsgebot (LEP IV; Ziel 57)

Gemäß Zentralitätsgebot des LEP IV (Ziel 57) ist großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig. Weiterhin verlangt Ziel 57, dass die Ansiedlung an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot berücksichtigen.

Der Vorhabenstandort liegt in der Stadt Frankenthal (Pfalz), dem gemäß LEP IV die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet ist.

Die Notwendigkeit des geplanten Vorhabens am Mikrostandort Daniel-Bechtel-Straße kann aus den Zielen des Einzelhandelskonzepts hergeleitet werden. Sie ergibt sich aus der Nahversorgungsfunktion mit Waren des periodischen Bedarfs für die umgebenden bestehenden und geplanten Wohngebiete im südwestlichen Teil der Kernstadt Frankenthal. Diese wird durch das Vorhaben erhalten und gestärkt. Aus diesem Grund wird der Vorhabenstandort im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, vor der Erweiterung der Lebensmittelmärkte als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ ausgewiesen. Im Interesse einer flächendeckenden wohnungsnahen und fußläufig erreichbaren Nahversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs werden diese bezüglich der Zulässigkeit großflächiger Nahversorgungsmärkte den integrierten Standorten (zentrale Versorgungsbereiche) gleichgestellt.

Das Vorhaben wird selbst unter den restriktiven Annahmen des Worst-Case - Szenarios keine unzulässigen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde Frankenthal und benachbarter zentraler Orte haben.

Die Regelungen des Zentralitätsgebots werden durch das Vorhaben eingehalten.

Städtebauliches Integrationsgebot (LEP IV; Ziel 58)

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Hauptsortiment des Vorhabens sind Nahrungs- und Genussmittel, die gemäß der Frankenthaler Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen.

Der Vorhabenstandort in der Daniel-Bechtel-Straße 1 wurde im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, bis zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ festgelegt. Er soll auch in Zukunft die wohnungsnahе Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs für die Bevölkerung im Südwesten der Kernstadt gewährleisten.

Der Standort ist ein integrierter Nahversorgungsstandort. Das Vorhaben hält das städtebauliche Integrationsgebot des LEP IV im Sinne von § 11 (3) BauNVO und Ziffer 1.7.2.4 ERRN ein.

Nichtbeeinträchtigungsgebot (LEP IV; Ziel 60)

- *Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche*

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Die Erweiterung des ALDI-Marktes in der Daniel-Bechtel-Straße wird voraussichtlich zu einer Umsatzsteigerung des Marktes von 2,4 Mio. € bis 3,6 Mio. € führen. Diese speist sich aus einer Umverteilung der Kaufkraftflüsse im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

Die Modellrechnung hat ergeben, dass - je nach Szenario - etwa 2,2 % bis 2,9 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Lebensmittelgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Frankenthal durch die Erweiterung des ALDI-Marktes umverteilt werden. Aus den Nahversorgungslagen in der Kernstadt von Frankenthal werden 2,3 bis 3,6 % des Bestandsumsatzes der Wettbewerber umverteilt werden, aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen in den anderen Stadtteilen 1,3 bis 2,8 %.

Die betroffenen Wettbewerber in schützenswerten Nahversorgungslagen im Stadtteil Ludwigshafen-Oggersheim werden unter Worst-Case-Annahmen 1,8 % ihres Umsatzes einbüßen. Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Städte oder Gemeinden liegen aufgrund ihrer Entfernung vom Vorhabenstandort außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens und sind nicht betroffen (siehe Kapitel 4.1).

Weder einzelne Wettbewerber in den schützenswerten Versorgungsbereichen der Stadt Frankenthal oder benachbarten Gemeinden noch die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungsbereiche insgesamt werden durch das Vorhaben unzulässig geschädigt.

- *Auswirkungen auf schützenswerte Nahversorgungslagen*

Die verbrauchernahe Versorgung zur Deckung des kurzfristigen und täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden.

Die Modellrechnung ergibt unter den oben dargelegten Annahmen, dass den betroffenen Wettbewerbern in den Nahversorgungslagen der Stadt Frankenthal - je nach Szenario - durchschnittlich 1,9 % bis 3,6 % ihres Umsatzes entzogen werden.

Mit 6,1 % ihres Umsatzes ist die LIDL-Filiale in der Schraderstraße aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlichen Sortimentsgestaltung im Worst-Case-Szenario am stärksten betroffen. Norma in der Schraderstraße ist mit maximal 5,7 % Umsatzeinbuße am zweitstärksten betroffen. Alle anderen Nahversorger in Frankenthal sind mit 4,5 % oder weniger betroffen.

Als einzige schützenswerte Nahversorgungslage in den Nachbarkommunen ist nahkauf in Ludwigshafen-Oggersheim vom Vorhaben betroffen. Der in einem Wohngebiet liegende Nahversorger wird selbst unter Worst-Case-Annahmen mit 1,8 % Umsatzumverteilung nur gering betroffen sein.

Die Umsatzumverteilung für betroffene Wettbewerber in den Nahversorgungsanlagen sowohl insgesamt als auch für jeden einzelnen Wettbewerber liegt selbst im Worst-Case-Szenario weit unter dem als Schädlichkeitsgrenze angenommenen Wert von 10 %.

Das Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigen, sondern durch eine zeitgemäße Aufwertung des Nahversorgungsstandortes Daniel-Bechtel-Straße 1 stabilisieren.

- *Auswirkungen auf das geplante Nahversorgungszentrum „westlich der Bahn“*

Die Stadt Frankenthal plant zur Verbesserung der Nahversorgung in den westlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebieten der Kernstadt ein neues Nebenzentrum auf dem ehemaligen KBA-Parkplatz an der Lambsheimer Straße. Vorhandene Kaufkraftpotenziale aus der westlichen Kernstadt sollen vorrangig dorthin gelenkt werden. Dennoch sollen auch andere Nahversorger im Bestand die Möglichkeit einer angemessenen Modernisierung und Erweiterung erhalten. Andere Vorhaben im Stadtgebiet sollen dabei mit dem durch die Stadt prioritär angestrebten Ziel eines neuen Nebenzentrums westlich der Bahn verträglich sein.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal wurden die kumulierten Auswirkungen aller Anfang 2024 der Stadtverwaltung bekannten Vorhaben zum Neubau oder der Erweiterung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet analysiert. Auf der Grundlage der Analyse wurden die Verkaufsflächenerweiterungen aller Vorhaben begrenzt. Für den Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße 1 wurde eine Obergrenze von 1.200 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Entsprechend wurden auch die Verkaufsflächen der anderen Märkte begrenzt, so dass die zu erwartenden kumulierten Auswirkungen aller Vorhaben die Grenze der zulässigen Schädigung nicht überschreiten.

Das empfohlene Szenario schöpft die Erweiterungspotenziale in möglichst gerechter Weise aus. Die geplante Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit 30 m² Verkaufsfläche kommt am Standort hinzu. Die Verkaufsfläche von 30 m² ist den anderen geplanten Ansiedlungen und/oder Erweiterungen bezüglich der Größenordnung deutlich untergeordnet. Es wurde nachgewiesen, dass diese Ansiedlung tragfähig ist und nicht zu einer unzulässigen Schädigung des schützenswerten Einzelhandelsbestands führt.

Die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erstellte kumulierte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Vorhabenmarktes auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche die Realisierung des geplanten Nebenzentrums an der Lambsheimer Straße nicht behindern wird. Die Bäckereifiliale ist mit 30 m² Verkaufsfläche von untergeordneter Größe und wird die Realisierung des geplanten Nebenzentrums an der Lambsheimer Straße ebenfalls nicht behindern.

Verbrauchernahe Versorgung (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar; Grundsatz 1.7.1.1)

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen und täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden.

Das Vorhaben trägt zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Bereich der südwestlichen Kernstadt von Frankenthal bei. Andere Versorgungsbe-

reiche und Nahversorgungslagen werden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht unzulässig beeinträchtigt.

Der Grundsatz G 1.7.1.1 (verbrauchernahe Versorgung) des Regionalplans wird durch das Vorhaben unterstützt und eingehalten.

Kongruenzgebot (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar; Ziel 7.2.4)

Nach dem Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sollen Verkaufsflächen, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf zentralörtliche Funktionsstufe abgestimmt werden.

Das Vorhaben ist als Nahversorgungsmarkt für die Bewohner der südwestlichen Kernstadt konzipiert und dimensioniert. Die Modellrechnung zur Ermittlung der Auswirkungen hat ergeben, dass der Vorhabenmarkt seinen Mehrumsatz zu 75 % aus Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Frankenthal speisen wird. Diese werden in einem verträglichen Rahmen liegen. Lediglich 25 % der Mehrumsätze werden aus Nachbargemeinden (Ludwigshafen-Oggersheim) umgelenkt werden. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist erst ab einem Kaufkraftzufluss von 30 % aus Nachbargemeinden anzunehmen.

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Vorhabens sind auf die Einwohnerzahl der Stadt Frankenthal abgestimmt. Das Vorhaben ist aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials tragfähig. Es wird nur in einem geringen Umfang Umsätze von Wettbewerbern aus Nachbargemeinden umlenken.

Das Kongruenzgebot ist eingehalten.

11. Umweltbericht

11.1 Beschreibung der Planung

11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße im Süden der Stadt Frankenthal.

Die Fa. ALDI strebt einen Neubau der bestehenden Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich aus Sicht des Unternehmens gezeigt, dass anstelle einer Vergrößerung des bestehenden Markts ein Neubau die wesentlich zukunftsorientierte Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf die Anforderungen der Kunden, die betrieblichen Belange, die energetischen Belange (Haustechnik) und den Brandschutz grundlegend optimiert werden kann.

Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte erreicht werden, die dann an die Stadt Frankenthal vermietet werden soll.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Zum anderen kann durch den Bau einer Kindertagesstätte, der Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder – auch vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes südlich des bestehenden Aldi-Marktes - entsprochen werden.

Für die Flächen besteht bislang kein Bebauungsplan. Während der bestehende Marktstandort dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet ist, liegen die übrigen Flächen bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher aufgrund der Lage von Teilflächen im Außenbereich, aber auch der künftigen Sondergebietspflichtigkeit des Lebensmittelmarkts, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

11.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet für die Änderungsplanung zum Flächennutzungsplan befindet sich im Süden der Stadt Frankenthal westlich der Mahlastraße und südlich der Daniel-Bechtel-Straße.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Daniel-Bechtel-Straße
- im Osten: durch die Schraderstraße
- im Süden: durch die zukünftige Bebauung „Am Speyerbach“
- im Westen: durch die Verlängerung der Hammstraße

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als durch einen Lebensmittelmarkt genutzte bzw. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

11.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung in Form einer Neubebauung eines Lebensmittelmarktes sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung „gemischte Baufläche im Bestand“ sowie „gemischte Baufläche in Planung“ und „Wohnbaufläche in Planung“ in eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ zum Inhalt.

11.1.4 Flächenbedarf der Planung

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gemischte Baufläche im Bestand	0,7 ha	
Gemischte Baufläche in Planung	0,2 ha	
Wohnbaufläche in Planung	0,2 ha	
Sonderbaufläche „Einzelhandel und Gemeinbedarf“		1,1 ha

Die Erforderlichkeit für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich zum einen aus dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, welcher in den bestehenden Baugebieten und bestehenden Kindertagesstätten nicht gesättigt werden kann und zum anderen aus der zukünftigen Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes, welcher lediglich in einem Sondergebiet zulässig ist.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gemeinbedarf“ zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Lebensmittelmarkts und der Kindertagesstätte aufgestellt werden kann.

Die vorgesehene Fläche ist für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und der Errichtung einer Kindertagesstätte geeignet, da sie – nach Realisierung des geplanten Wohngebietes - an bestehende Wohngebiete anschließt und somit als sinnvolle Weiterentwicklung bzw. Lückenschluss angesehen werden kann.

11.2 Übergeordnete Vorgaben

11.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusam-

menhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

11.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellung

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete.

11.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

11.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

11.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Rodung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr und spielende Kinder
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Außenbeleuchtung und Verkehr

11.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

11.4.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Bereich der Frankenthaler Terrasse. Die Frankenthaler Terrasse bildet eine fast ebene Fläche auf ca. 95-100 m ü.NN mit sehr geringen Höhenunterschieden. Sie erstreckt sich rheinparallel als bis zu 1,5 km breites Band zwischen Speyer und Worms. Nach Osten zur Rheinniederung ist sie durch das mit vielen Einbuchtungen und Vorsprüngen verlaufende Hochgestade abgesetzt. Abschnittsweise wie bei Schauernheim ist das Hochgestade als mehrere Meter hohe markante Geländestufe ausgebildet. Im Westen ist die Frankenthaler Terrasse durch die Hänge der Böhler Lössplatte, des Freinsheimer Riedels und des Pfrimmhügellandes begrenzt.

Im Landschaftsraum bilden von Hochflutlehm überdeckte sandige Ablagerungen – auch als „Schneckensande“ bezeichnet – das Ausgangsmaterial für die Bo-

denbildung. Hier entwickelten sich sehr ertragreiche Parabraunerden und Schwarzerden. Im stärker grundwasserbeeinflussten Westteil sind feuchtere Böden anzutreffen, im Osten dagegen unregelmäßige Dünensandaufwehungen. Die Frankenthaler Terrasse ist aufgrund hervorragender Voraussetzungen Schwerpunktgebiet für Ackerbau mit hohem Anteil an Gemüsebau. Bis auf einen Waldbestand bei Limburgerhof und kleinere Ausläufer von Wäldern in Nachbarräumen ist die Frankenthaler Terrasse ein waldfreies Gebiet. Grünland tritt nur sporadisch auf.

Der Westteil wird von mehreren, oft parallel zur Westgrenze des Landschaftsraums verlaufenden und damit einer alten Flussterrasse folgenden Gräben durchzogen, die von Gehölzbeständen bzw. Wiesenstreifen begleitet werden. So ergibt sich in diesen Teilbereichen eine ansatzweise Gliederung der Landschaft, die im übrigen Landschaftsraum weitgehend fehlt. Lokal tragen Baggerseen mit Ufervegetation zur Auflockerung bei. Das Siedlungsmuster des Landschaftsraums zeichnet das Bild von Siedlungsketten entlang einer feuchten Senke im Westen sowie entlang der Grenze zu den Rheinauen. Durch die Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ballungsraums Mannheim/Ludwigshafen bedingt ist der Siedlungsdruck im Landschaftsraum sehr hoch. Die Ortschaften sind demzufolge stark angewachsen, sind aber dennoch meist noch deutlich voneinander abgesetzt und haben somit ihre Eigenständigkeit bewahrt. Die Lage im Verdichtungsraum wirkt sich aber auch durch ein engmaschiges Netz von Hauptverkehrsachsen und damit verbunden Damm- und Brückenbauten aus, die den Charakter der Ebene nachhaltig verändern.

Das Umfeld des Plangebietes wird von der Bebauung der Stadt Frankenthal bestimmt. Lediglich südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine ausgedehnte landwirtschaftliche Fläche.

11.4.2 Geologie und Böden

Landschaftshaushalt und Landschaftsbild werden entscheidend geprägt vom Aufbau und der Lage der Gesteine. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen Oberflächengestalt, Klima, Wasserhaushalt, Vegetation und menschlicher Nutzung haben sich daraus die Böden entwickelt. Verbesserungen oder Verschlechterungen der Bodeneigenschaften sind in Abhängigkeit von den Bodenbildungsfaktoren zu sehen.

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Teil des Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist. Die Entstehungsgeschichte des Grabens geht auf tektonische Ereignisse während des Tertiär (vor etwa 45 Mio. Jahren) zurück, die zu starken Einsenkungsbewegungen führten und im Gebiet des Rheingrabens eine Bruchschollenstruktur hinterlassen haben.

Im Holozän hat sich der Rhein eingetieft und eine mehrere Kilometer breite Aue geschaffen. Die Aue-Ränder werden von der Geländekante der Terrassensedimente markiert.

Die Terrasse selbst lässt sich orographisch untergliedern in eine Randsenke, die sich im westlichen Bereich befindet, und eine etwas erhöhte Zone im östlichen Teil, in dem sich auch das Plangebiet befindet. Als Böden befinden sich hier laut Entwurf zur Bodenkarte "Mannheim-Nordwest" des Geologischen Landesamtes Pararendzina aus Hochflugsediment sowie Parabraunerde und Grauer Tschernosem-Parabraunerden mit Vergleyung im nahen Untergrund. Die Böden weisen eine hohe potentielle Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung

auf, die bedingt ist durch eine hohe nutzbare Feldkapazität, eine gute Durchwurzelbarkeit und eine hohe Luftkapazität.

Im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes sind jedoch aufgrund der bestehenden baulichen Situation keine bzw. allenfalls noch in den Randbereichen natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten.

Gemäß der Online-Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist südlich an das Plangebiet angrenzend mit stark lehmigem Sand mit einem hohen Ertragspotenzial und einer hohen Feldkapazität zu rechnen.

Zur Untersuchung des anstehenden Untergrundes in Hinblick auf die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurde ein Fachgutachten zur Untersuchung der Bodenverhältnisse, der Versickerungseigenschaften des Bodens sowie der Grundwasserstände beauftragt. Laut dem Gutachten „Abbruch und Neubau der ALDI-Filiale mit Kindertagesstätte, Daniel-Bechtel-Straße 1 in 67227 Frankenthal - Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser“ des Ingenieurbüros IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 24.10.2024, sind die Untergrundverhältnisse auf Basis der vorliegenden Erkundungsbefunde mit den ab ca. 0,7 – 1,8 m unter Geländeoberkante anstehenden sandigen Böden als günstig einzustufen.

11.4.3 Gewässer

Im Plangebiet bestehen weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Isenach, welche ca. 400 m südlich des Plangebietes verläuft. Stehende Gewässer sind nicht zu verzeichnen.

Im Untersuchungsraum bestehen laut Hydrogeologischer Karte ergiebige Grundwasservorkommen. Die im Plangebiet vorkommenden Böden verfügen über eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens der Lößböden und der relativ geringen Niederschläge wird die nutzbare Feldkapazität des Bodens jedoch in der Regel nicht ausgefüllt, so dass es trotz der günstigen Wasserdurchlässigkeit zu keinen bedeutsamen Versickerungen in den Untergrund kommt.

Im Rahmen des Bodengutachtens (IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 24.10.2024) wurde das Grundwasser mit Flurabständen von ca. 4,4 – 4,9 m u. GOK (entspricht ca. 89,80 bis 89,98 NN+m) erschlossen. Zudem wurden die Grundwassersdaten von 3 Messstellen (nördlich + westlich + südöstlich der Projektfläche) im direkten Projektumfeld ausgewertet. Entsprechend der nahen Lage des Projektareals zu den o.a. Messstellen wird vom Gutachter ein höchster Grundwasserstand (HGW) hilfsweise mit einem ein Wert von ca. 91 NN+m angesetzt.

11.4.4 Luft/Klima

Die Rheinniederung zeichnet sich grundsätzlich durch eine relativ hohe thermische Belastung aus, die in Verbindung mit dichter Bebauung in den städtischen Verdichtungsräumen noch verstärkt wird. Innerstädtische Grünflächen spielen insofern eine wichtige Rolle, um insbesondere auch während sommerlicher Hitzeperioden einen gewissen Ausgleich zu schaffen.

Das Plangebiet ist jedoch zum überwiegenden Teil durch ein großflächiges Gebäude und ausgedehnte Versiegelungen geprägt. Aufgrund des hohen Versiege-

lungsgrads kommt der Fläche keine Funktion als klimatische Ausgleichsfläche zu.

Im südlichen Planungsbereich ist von der Planung eine kleine Teilfläche einer ca. 8 ha großen Ackerfläche betroffen, auf der Kaltluft entsteht, die dann dem nördlich angrenzenden Siedlungskörper zufließen kann. Allerdings ist die Kaltluftproduktion aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße begrenzt. Zudem stellt sich der südliche Stadtrand als weitgehend geschlossen dar. Die kleinklimatische Ausgleichsleistung bleibt daher räumlich eng begrenzt.

11.4.5 Arten- und Biotoppotenzial

Der Untersuchungsraum ist zweigeteilt. Während der nördliche Teil den aktuellen ALDI-Supermarkt mitsamt Parkplatzflächen umfasst, ist der südliche Teil landwirtschaftliche Nutzfläche. Zwischen ALDI und der Ackerfläche befindet sich eine Ausgleichspflanzung von ALDI. Diese umfasst mehrere kleine Sträucher und eine kurz gemähte gräserdominierte Wiese, in der Kräuter fehlen. Diese Pflanzung geht im Westen in ein dichtes Gebüsch aus diversen Großsträuchern und kleinen Bäumen (u.a. Holunder, Hunds-Rose, Hasel usw.) über. Die Grünfläche gegenüber vom TÜV ist aktuell mit Brombeeren und Bodendeckern bewachsen.

Folgende Bäume sind innerhalb der Fläche heute vorhanden:

Lage	Baumart botanisch	Baumart deutsch	Stückzahl	Bemerkung
Parkplatz	Platanus x hispanica	Platane	6 (davon 2 abgängig)	drei Junggehölze, zwei davon Trockenheitsschäden
Schraderstraße	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	3	drei Junggehölze (H ca. 3m)
südliche Begrenzung zum Acker	Prunus avium	Vogel-Kirsche	3	1x mst (H ca. 5 m), 1x H ca. 4 m, 1x H ca. 8 m
	Prunus domestica	Pflaume	3	2x H ca. 3 m, 1x mst H ca. 4 m
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	3	H ca. 2,5 - 3 m
	Juglans regia	Walnuß	2	1x H ca. 5 m, 1x mst H ca. 10 m
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	3	alle H ca. 4 m, zwei mit Trockenheitsschäden
	Acer campestre	Feld-Ahorn	1	H ca. 3 m
	Populus tremula	Espe	1	H ca. 15 m
Grünfläche ggü TÜV	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	2	H ca. 4 m, einer mit Trockenheitsschäden



Biotoptypenplan

ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung konnte ein Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher wurde zum Vorhaben eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fläche durchgeführt.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer, Juli 2022) wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausschließlich die Artengruppe der Säugetiere, Reptilien und der Vögel genauer betrachtet, da für andere streng geschützte Arten diverser Artgruppen (Schmetterlinge, Amphibien, Libellen, und xylobionte Käfer) keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind. Folgende Arten wurden kartiert bzw. kommen potenziell vor:

Säugetiere

Ein Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) ist sehr unwahrscheinlich. Der Feldhamster besiedelt reich strukturierte Feldfluren in Löss- und Lehmbo-denlandschaften mit einem ausreichenden Grundwasserabstand. Im Plangebiet sind große Ackerfluren, die dem Feldhamster aufgrund der geringen Deckung nur geringen Wert bringen. Zudem sind aktuell keine Vorkommen des Feldhamsters südlich von Worms in Rheinland-Pfalz belegt.

Die im TK-Blatt ebenfalls genannten Arten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und Wildkatze (*Felis silvestris*) können aufgrund fehlender Wälder oder großer zusammenhängender Gebüschräume im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume weisen aufgrund ihres geringen Alters keine Höhlen auf. Abgeplatzte Rinde oder Spaltenbäume wurden nicht festgestellt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten

können daher ausgeschlossen werden. Denkbar ist aber eine Nutzung als Teil eines Jagdhabitats.

Eidechsen

Im Rahmen der Untersuchungen zum Gesamtbebauungsplan „Am Speyerbach“ wurden auch Eidechsenvorkommen untersucht. Da das bestehende ALDI-Gelände nicht Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes ist, wurde dieses Areal nicht untersucht. Da ein Vorkommen anhand der vorhandenen Strukturen unwahrscheinlich, aber eine Nutzung nicht komplett auszuschließen war, wurden mit dem AG zwei separate Begehungen des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Es konnten allerdings im direkten Eingriffsbereich keine Eidechsen festgestellt werden.

Ein für die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) geeignetes Habitat befindet sich entlang der Eisenbahnlinie, die etwa 80 m westlich des ALDI verläuft. Dort gibt es auch Nachweise der Mauereidechse. An den Bahndämmen kann man von einer stabilen Population ausgehen. Da durch die Planung nicht in den Gleiskörper eingegriffen wird, ist aufgrund der räumlichen Distanz eine Gefährdung von Individuen auszuschließen.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bevorzugt trockene, sonnige Biotope mit krautiger Vegetation, an Böschungen, in Brachen und schütterten Unkrautfluren mit Sonnenplätzen wie Holz und Steine. Zur Eiablage benötigt sie unbeschattete, sandige Plätze in S/SW-Exposition. Für diese Art gibt es eben falls entlang der Eisenbahn geeignete Habitatstrukturen. Etwa 100 m nordwestlich des ALDI-Geländes gibt es strukturelle Maßnahmen für Zauneidechsen, die vermutlich während des Baus der S-Bahnhaltestelle Frankenthal-Süd errichtet wurden.

Die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) hat ähnliche Habitatansprüche wie die Zauneidechse

Für die Zauneidechsen und die Schlingnatter ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet und eine Betroffenheit durch das Vorhaben aufgrund der räumlichen Distanz der Bahnlinie auszuschließen.

Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Untersuchungen zu dem Gesamtbebauungsplan wurde auch die Avifauna betrachtet. Folgende ungefährdete Brut- und Gastvogelarten kamen 2019 im Bereich des ALDI nachweislich vor und konnten teilweise bei den Begehungen zu den Eidechsen als Nebenfund aufgenommen werden.

Deutscher Name	Zoologischer Name	Schutzstatus		Nachweis im Untersuchungsgebiet (Stand 2019) / (Stand 2022, Zufallsbefund bei Reptilienbegehungen)
		RL RLP	RL D	
Amsel	<i>Turdus merula</i>			Mehrere Individuen über das ganze Untersuchungsgebiet verteilt; vermutlich Brut im südlichen Gehölzsaum und entlang der Mahlastraße / zwei juvenile Amselmännchen im Bereich zwischen ALDI und TÜV

Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			Mehrere Individuen entlang der Eisenbahn und im südlichen Gehölzsaum / -
Elster	<i>Pica pica</i>			Mehrfacher Überflug und nach Nahrung auf dem Acker suchende Individuen. Brut vermutlich in den Platanen an der Mahlastraße / nach Nahrung suchende Elstern im Bereich des Ackers
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			Einmal im Bereich des TÜV im Norden verhört; Mehrfache Sichtung an dem Indoorspielfeld / bei beiden Begehungen im Bereich des TÜV verhört
Haussperling*	<i>Passer domesticus</i>	3	V	Mehrfache Sichtung im Norden und entlang der Eisenbahn / Sichtung im Gebüsch südlich des ALDI
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			Mehrere Überflüge über das ganze Untersuchungsgebiet verteilt; vermutlich auch Brut im südlichen Gehölzsaum / mehrere Überflüge im Bereich des ALDI
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			Mehrfacher Überflug; vermutlich Brut an der Mahlastraße / bei beiden Begehungen mehrfache Verhörung im Gehölz zwischen ALDI und TÜV und entlang der Eisenbahn
Stieglitz, Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>			Einmal verhört im Bereich des TÜV / -

Liste der nachgewiesenen ungefährdeten Vogelarten. Aus: Fachbeitrag Artenschutz, Björnßen Beratende Ingenieure, Juni 2022

Entgegen der Einstufung in der Roten Liste haben sich nach Einschätzung des Gutachters die Bestände von Haus- und Feldsperling in den letzten Jahren soweit stabilisiert, dass eine akute Gefährdung nicht zu erkennen ist. Daher sind diese zwei im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten in der Tabelle der ungefährdeten Arten dargestellt. Eine Einzelfallbetrachtung fand daher nicht statt.

Weitere ungefährdete Vogelarten, die nicht nachgewiesen wurden, kommen potenziell im Untersuchungsraum von 2019 vor.

Deutscher Name	Zoologischer Name	Potenzielle Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend

Deutscher Name	Zoologischer Name	Potenzielle Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Stadtttaube	<i>Columba livia domestica</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Zilpzalp	<i>Phylloscopus colybita</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend

Liste der potenziell vorkommenden ungefährdeten Vogelarten. Aus: Fachbeitrag Artenschutz, Björnsen Beratende Ingenieure, Juni 2022

Die genannten Vogelarten sind allesamt ubiquitär und in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Folgende Vogelarten nutzen die anliegenden Felder ausschließlich als Nahrungsgast oder sind Durchzügler.

Deutscher Name	Zoologischer Name	Schutzstatus		Potenzielle Vorkommen im Untersuchungsgebiet
		RL RLP	RL D	
Graugans	<i>Anser anser</i>			Nahrungsgast auf den Feldern
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>			Nahrungsgast auf den Feldern
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V	3w	Potenzielles Jagdgebiet über den Feldern
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>			Nahrungsgast auf den Feldern
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>			Potenzielles Jagdgebiet über den Feldern
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>		3/3w	Nahrungsgast auf den Feldern

fett

gefährdete Vogelarten

RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz

0

ausgestorben oder verschollen

1

vom Aussterben bedroht

2

stark gefährdet

3

gefährdet

gefährdet wandernd

3w

Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

G

extrem seltene Arten mit geographischen Restriktionen

R

Arten der Vorwarnliste

V

Daten defizitär

D

RL D Rote Liste Deutschland

vom Aussterben bedroht

1

stark gefährdet

2

gefährdet

3

Arten mit geografischer Restriktion

R

Art der Vorwarnliste

V

Potenzielle Nahrungsgäste und Durchzügler. Aus: Fachbeitrag Artenschutz, BjörnSEN Beratende Ingenieure, Juni 2022

Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag Artenschutz zu dem Ergebnis, dass Reptilien im direkten Eingriffsfeld auszuschließen sind. Durch die Rodungen sind Habitate von ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten im Untersuchungsgebiet betroffen.

Um den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 für die Vögel nicht zu entsprechen sind Rodungen zwingend Rodung außerhalb der Brutzeit umzusetzen. Diese Vorgabe ist ergibt sich bereits unmittelbar aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedarf daher keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Mit Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten kann laut Fachbeitrag Artenschutz der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

11.4.6 Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen vor. Eine genauere Untersuchung erfolgt durch ein zum Bebauungsplan zu erstellendes Schallgutachten. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Konzept db plus GmbH, St. Wendel, vom 19.11.2024, kommt dabei zu den folgenden Ergebnissen.

- Gewerbelärm im Plangebiet

Die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Vorbelastung durch Gewerbelärm umgebender gewerblicher Nutzungen erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anhand der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Bei der Untersuchung der Vorbelastung wurden die Betriebstätigkeiten der bestehenden gewerblichen Nutzungen (TÜV Rheinland, Prüf- und Zulassungsstelle, Abschleppdienst, Selbstbedienungswaschanlage und Motorradgeschäft) berücksichtigt.

In Bezug auf die geplante Kindertagesstätte wirkt auch der bestehende Einzelhandelsmarkt als Vorbelastung. Da dieser Markt neu gebaut werden soll, ist er in der Beurteilung der Vorbelastung bereits in der künftig geplanten Form berücksichtigt worden.

Schalltechnische Konflikte wurden an den Westfassaden des geplanten Kindergartens oberhalb der Andienungs- und Entsorgungszone ermittelt. Dort wurden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete, der hier auch für die geplante Kita herangezogen wurde, wird am Tag an der Nord-, der Süd- und der Ostfassade eingehalten. An der Westfassade wird der Immissionsrichtwert an den Fassaden oberhalb der Andienungs- und Entsorgungszone des Verbrauchermarkts um bis zu 5 dB überschritten. Pegelbestimmend sind der Containerwechsel sowie die Verladevorgänge. Diese Betriebstätigkeiten finden - nach aktuellem Planstand - in enger räumlicher Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen der geplanten Kindertagesstätte statt.

Weiterhin werden durch den einwirkenden Gewerbelärm am Tag Maximalpegel von bis zu 102 dB(A) hervorgerufen. Der für Mischgebiete zulässige Spitzenpegel von 90 dB(A) am Tag damit um bis zu 12 dB überschritten. Die maßgeblichen Pegelspitzen werden durch kurzzeitige Geräuschspitzen während des Containerwechsels hervorgerufen.

Insgesamt zeigt sich, dass die Vorbelastung durch die umgebenden Gewerbebetriebe schalltechnisch unkritisch ist. Maßgebend sind die Wechselwirkungen zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der Kindertagesstätte.

- Verkehrslärm

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Straßenabschnitte und Schienenstrecken schalltechnisch relevant. Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der 16. BImSchV. Die Kindertagesstätte wurde im Schallgutachten hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Mischgebiets eingestuft.

Am Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nur in einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebiets eingehalten. Innerhalb der Baugrenzen werden Beurteilungspegel bis 64 dB(A) ermittelt. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete wird eingehalten. Im Bereich von Freiflächen, welche als Spielplätze oder Aufenthaltsbereiche im Außenbereich der Kindertagesstätte genutzt werden können, werden – ohne Berücksichtigung der Abschirmung des geplanten Gebäudes - Beurteilungspegel von bis 62 dB(A) ermittelt. Aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte wurde die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Frankenthal ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Ebenso sind in der näheren Umgebung keine Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe mit relevanten Geruchsemissionen vorhanden.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlich zugänglichen Grünflächen vorhanden. Für die landschaftsgebundene Naherholung ist das Planungsgebiet aufgrund der angrenzenden, schallemittierenden Verkehrswege, der mangelhaften Querbarkeit dieser Verkehrswege und des weitgehenden Fehlens strukturierender Elemente an sich ohne größere Bedeutung. Bedeutung für die Naherholung erlangt die Fläche jedoch durch ihre Lage in unmittelbarer Siedlungsnähe u.a. für kurze Spaziergänge am Feierabend.

Wegebeziehungen:

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Wegeverbindungen. Dem Plangebiet kommt gegenwärtig keine Bedeutung als Erholungsfläche zu.

11.4.7 Schutzgut Fläche

Die Planung betrifft in Teilen eine bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzte, bebaute Fläche am südlichen Stadtrand der Stadt Frankenthal. Die südlich daran anschließenden Flächen sind als Randgrünflächen beziehungsweise als Ackerflächen genutzt und dem Außenbereich zuzurechnen. Allerdings sind die Flächen durch ihre Lage zwischen der Mahlastraße und der Bahnlinie beziehungsweise dem bestehenden Einzelhandelsmarkt und einem Tenniscenter im Süden nur bedingt als Teil der freien Landschaft wahrnehmbar.

11.4.8 Kultur- und Sachgüter

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Dennoch ist es möglich, dass

sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

Als Sachgut ist der bestehende Lebensmittelmarkt mit seinen Stellplätzen und Nebenanlagen vorhanden.

11.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Wirkfaktor wirkt auf	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/ Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/ Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

11.6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen. Das Plangebiet zeigt sich derzeit als bestehender Lebensmittelmarkt mit entsprechender Stellplatzanlage. Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich keine bauliche Veränderung ergeben.

Die Randgrünflächen bleiben erhalten.

11.7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

11.7.1 Natur und Landschaft

Boden

Die Flächennutzungsplanänderung lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu ca. 0,5 ha zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

Luft/Klima

Durch die Planung wird im südlichen Teilbereich ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch eine Sonderbaufläche ersetzt. Die klimatische Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungsfläche für die angrenzende Bebauung wird somit verloren gehen.

Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen ca. 0,5 ha derzeit unversiegelte Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da jedoch das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und sich somit zurückhalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zuführen lässt, wird ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter vermieden und die Funktion der Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Die Planung führt durch Umwandlung in eine Sonderbaufläche zu einem Verlust von ca. 0,5 ha artenarmen landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Planung ergibt sich weiterhin eine Betroffenheit der vorhandenen Gehölze. Es ist von einer Rodung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten vermieden werden.

Siedlungsbild

Eine Bebauung der Fläche führt zwar zu einer Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft, jedoch nicht zu einer maßgeblichen negativen Veränderung des Siedlungsbildes. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist durch die rückwärtige Lage des Plangebietes auf das direkte Umfeld beschränkt. Im Rahmen der geplanten Wohngebietsausweisung südlich des Plangebietes handelt es sich vielmehr um einen Lückenschluss zwischen bestehender und geplanter Bebauung. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zusätzliche Bebauung im Plangebiet grundlegend negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

Erholungspotenzial

Es kommt zu einer Umnutzung einer bereits bebauten Fläche sowie einer landwirtschaftlichen Fläche ohne Bedeutung für die siedlungsnaherholung. Durch die Planung gehen keine Wegebeziehungen verloren.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen, da den Flächen des Planungsgebiets bereits bislang keine Erholungseignung zukommt.

Auch eine schützenswerte Wohnnutzung ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsinfrastrukturen ergeben sich nicht, da die bislang gegebenen Wegeverbindungen außerhalb des Plangebietes verlaufen.

11.7.2 Immissionen

Zur Prüfung der vom Vorhaben ausgehenden und auf das Vorhaben einwirkenden Geräuschemissionen bzw. -immissionen wurde ein Schallgutachten beauftragt. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Konzept db plus GmbH, St. Wendel, vom 19.11.2024, kommt dabei zu den folgenden Ergebnissen.

Gewerbelärm im Plangebiet

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms im Plangebiet wurden die Geräuscheinwirkungen geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage bewertet. Es wurde untersucht, ob die Entwicklungsabsichten dem Grundsatz nach schalltechnisch verträglich sind. Da bereits eine konkrete Nutzungsabsicht vorliegt, wurde dieses Konzept beispielhaft herangezogen.

Die Beurteilung von Gewerbelärm erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Die Kindertagesstätte wird hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Mischgebiets eingestuft.

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms wurden neben den Vorbelastungen (vgl. Kapitel 11.4.6) die innerhalb des Bebauungsplans geplanten gewerblichen Nutzungen (Verbrauchermarkt, Bäckerei) berücksichtigt.

Grundlegende schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung einzelner Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Grundriss- und Gebäudegestaltung kann eine schalltechnische Verträglichkeit des einwirkenden Gewerbelärms mit der Kindertagesstätte nachgewiesen werden. Hieraus lässt sich eine grundsätzliche Realisierbarkeit des Vorhabens ableiten.

Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Aufgrund der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets wurde die Untersuchung des Gewerbelärms aus dem Plangebiet an maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Beurteilung erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 anhand der TA Lärm.

Die Untersuchung des Gewerbelärms ergab, dass die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit der Planungsabsichten gegeben ist. Bei Verzicht einer Andienung durch Lkw im Bereich der Andienungszone sowie durch die Wahl einer geeigneten Verladeart im Bereich der Bäckerei kann eine schalltechnische Verträglichkeit nicht nur im Beurteilungszeitraum am Tag, sondern auch im Beurteilungszeitraum Nacht gewährleistet werden. Im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens sind die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu konkretisieren.

Zunahme des Verkehrslärms

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms durch eine Einspeisung zusätzlichen Verkehrs auf vorhandene Straßen ist für lärmbeeinträchtigte Bereiche außerhalb des Vorhabensgebiets grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen. Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen.

Da es sich um eine Überplanung einer bestehenden Nutzung handelt, verändert sich die schalltechnische Situation für die umliegende Bebauung hinsichtlich der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms nicht grundlegend. Neugestaltungen und Revitalisierungen innerhalb von Stadtzentren sind erwartbar und ebenso die damit einhergehende planbedingte Zunahme des Verkehrslärms. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht.

11.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme einer zum überwiegenden Teil als Lebensmittelmarkt genutzten Fläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl geringgehalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Gleiches gilt auch für Maßnahmen zum Immissionsschutz.

11.9 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft, da das Planungsziel – Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen – mit alternativen Nutzungen nicht erreicht werden kann.

Grundsätzliche Standortalternativen

Die Stadt Frankenthal unterliegt derzeit einem großen Druck bzgl. der Schaffung neuer Kindertagesstättenplätze. Aus diesem Grund wurden u. a. der Standort Mörsch – westlich des Friedhofes, ehemaliger Parkplatz P2 in der Albertstraße, die bestehende Grünfläche westlich des Ostparkstadions sowie die Fläche des ehemaligen Sportplatzes an der Schraderstraße näher untersucht. Zur Sättigung des Bedarfes sind nach ersten Schätzungen mindestens drei neue Kindertagesstätten zu errichten. Im Rahmen näherer Untersuchungen ergab sich, dass die Entwicklung des Standortes ehemaliger Sportplatz Schraderstraße aufgrund bestehender Altlastenproblematiken als nicht wirtschaftlich anzusehen ist. Die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Parkplatzes P2 in der Albertstraße nimmt einen längeren Zeitraum in Anspruch, so dass für eine zeitnahe Sättigung des Bedarfes lediglich die Fläche in Mörsch westlich des Friedhofes als auch die Grünfläche westlich des Ostparkstadions in Betracht kommen.

Da seitens der Stadt Frankenthal insgesamt drei Standorte für weitere Kindertagesstätten benötigt werden, steht für den Standort an der Schraderstraße keine Standortalternative zur Verfügung.

11.10 Zusätzliche Angaben

11.10.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung, Schmutzwasser

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt und einen Kindergarten sind ausschließlich hausmüllähnliche Abfälle zu erwarten. Die Entsorgung kann im Rahmen der normalen Müllabfuhr über Restmüll- und Wertstofftonnen erfolgen. Es ist nicht davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, weitere gewerbliche Abfälle anfallen, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch nicht getroffen werden.

11.10.2 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch nicht getroffen werden.

11.10.3 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplanten Nutzungen eines Lebensmittelmarktes sowie einer ergänzenden Kindertagesstätte weisen aufgrund ihrer Eigenart keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Aufgrund der Lage am Stadtrand kann es in Verbindung mit einer tendenziell zunehmenden Intensität der Frühjahrs- und Herbststürme zu einer erhöhten Unfallgefahr durch Windwurf kommen.

11.10.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen der geplanten Nutzungen ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Normen zum Verkehrslärmschutz kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

11.10.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich derzeit ein Wohn- und Mischgebiet am Speyerbach in Planung. Hierbei kann es zu Kumulationswirkungen kommen.

11.10.6 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungüns-

tigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

11.10.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Hierbei wurde unter anderem der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal herangezogen.

Die Anwendung weitergehender technischer Verfahren war nicht erforderlich.

11.10.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

11.10.9 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Schalltechnisches Gutachten, erstellt durch das Ingenieurbüro Konzept db plus GmbH, St. Wendel, mit Datum vom 19.11.2024
- Fachbeitrag Artenschutz, erstellt durch BjörnSEN Beratende Ingenieure, Speyer, mit Datum vom Juli 2022.
- Versickerungsgutachten „Abbruch und Neubau der ALDI-Filiale mit Kindertagesstätte, Daniel-Bechtel-Straße 1 in 67227 Frankenthal - Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser“ des Ingenieurbüros IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 24.10.2024.

11.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße im Süden der Stadt Frankenthal.

Die Fa. ALDI strebt einen Neubau der bestehenden Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich aus Sicht des Unternehmens gezeigt, dass anstelle einer Vergrößerung des bestehenden Markts ein Neubau die wesentlich zukunftsorientierte Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf die Anforderungen der Kunden, die betrieblichen Belange, die energetischen Belange (Haustechnik) und den Brandschutz grundlegend optimiert werden kann.

Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte erreicht werden, die dann an die Stadt Frankenthal vermietet werden soll.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Zum

anderen kann durch den Bau einer Kindertagesstätte, der Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder – auch vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes südlich des bestehenden Aldi-Marktes - entsprochen werden.

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Erweiterung des Lebensmittelmarktes und einer Kindertagesstätte wird daher in einem ersten Schritt eine Änderung des Flächennutzungsplanes – aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO - mit der Darstellung eines Sondergebietes erforderlich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung von ca. 0,5 ha und die Rodung mehrerer Gehölze zu erwarten.

12. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan nach seiner Genehmigung eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

12.1 Zielsetzung der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der Errichtung einer Kindertagesstätte. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

12.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

→ wird nach den Beteiligungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geprüft, da das Planungsziel – Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen – mit alternativen Nutzungen nicht erreicht werden kann.

Grundsätzliche Standortalternativen

Die Stadt Frankenthal unterliegt derzeit einem großen Druck bzgl. der Schaffung neuer Kindertagesstättenplätze. Aus diesem Grund wurden u. a. der Standort Mörsch – westlich des Friedhofes, ehemaliger Parkplatz P2 in der Albertstraße, die bestehende Grünfläche westlich des Ostparkstadions sowie die Fläche des ehemaligen Sportplatzes an der Schraderstraße näher untersucht. Zur Sättigung des Bedarfes sind nach ersten Schätzungen mindestens drei neue Kindertagesstätten zu errichten. Im Rahmen näherer Untersuchungen ergab sich, dass die Entwicklung des Standortes ehemaliger Sportplatz Schraderstraße aufgrund bestehender Altlastenproblematiken als nicht wirtschaftlich anzusehen ist. Die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Parkplatzes P2 in der Albertstraße nimmt einen längeren Zeitraum in Anspruch, so dass für eine zeitnahe Sättigung des Bedarfes lediglich die Fläche in Mörsch westlich des Friedhofes als auch die Grünfläche westlich des Ostparkstadions in Betracht kommen.

Da seitens der Stadt Frankenthal insgesamt drei Standorte für weitere Kindertagesstätten benötigt werden, steht für den Standort an der Schraderstraße keine Standortalternative zur Verfügung.