



Aktenzeichen: 61-S/Zi

Datum: 19.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss  
 Stadtrat

**Bebauungsplan "Studernheim, Fachmarktzentrum" hier: Zustimmung zum Erschließungs- und Bebauungskonzept und Beschluss zu den Frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Erschließungs- und Bebauungskonzept des Investors SGE Stüdemann von Mai 2022 (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Mit dem Erschließungs- und Bebauungskonzept des Investors SGE Stüdemann von Dezember 2021 werden die Beteiligungen
  - a. der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - b. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass/-ziel**

Der Stadtrat der Stadt Frankenthal hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Antrag der SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH beschlossen.

Die Nutzung des real-Markts wurde aufgegeben. Nun soll ein neuer Bebauungsplan, welcher als Planungsziel die Realisierung eines neuen Fachmarktzentums zur Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Studernheim vorsieht, aufgestellt werden. Die Planungen des Investors halten die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt ein.

### **2. Erläuterung des Bebauungsvorschlags (Anlage 2)**

Der Bestand soll abgebrochen und anstelle dessen ein Fachmarktzentrum mit einem Vollsortimenter, Discounter, Tierfuttermarkt und Möbel, Bettwaren sowie Matratzen entstehen. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beläuft sich hierbei auf ca. 5.750 m<sup>2</sup>, dies bedeutet eine Reduzierung der bisher für den Real-Markt genehmigten Verkaufsfläche von ca. 70 Prozent. Zur Abrundung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung sind auf den nicht mit Einzelhandel belegten Flächen Dienstleistungen, ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe sowie gewerblich betriebene Anlagen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO und sonstige Nutzungen geplant.

#### **Bauweise**

Diese Nutzungen sollen sich in zwei Gebäudekomplexen ansiedeln, einer im nördlichen Bereich und einer im südlichen Bereich. Das Gebäude wird im östlichen Bereich L-förmig zu der bestehenden Wohnbebauung ausgerichtet. Die Gebäude sollen dabei ein bis zwei Vollgeschosse umfassen.

Die Orientierung des L-förmigen Gebäudes ist so ausgerichtet, dass zu der geplanten Wohnbebauung im Süden eine geschlossene Wand entsteht.

#### **Lärmschutz**

Durch die Ausrichtung der geplanten Gebäudekörper entsteht eine ca. 160 m lange Lärmschutzbarriere, welche das angrenzende Wohngebiet im Osten sowie das geplante Wohngebiet im Süden vor dem innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrslärm schützt. Weiterhin schützt im östlichen Bereich ein bestehender sowie zu erweiternder Lärmschutzwall das bestehende Wohngebiet im Osten.

#### **Grünfläche**

Des Weiteren ist eine großzügige Baumpflanzung sowohl innerhalb des Gebietes im Bereich der Stellplätze als auch im Bereich der geplanten Grünflächen vorgesehen.

## Erschließung

Die Erschließung des Fachmarktzentrums erfolgt über die bestehende Ein- bzw. Zufahrt an der Frankenthaler Straße. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 200 Stellplätzen vorgesehen. Ergänzend hierzu sind auch Fahrradstellplätze im Bereich der Zugänge zu den Gebäuden vorgesehen.

Das zukünftige Wohnquartier im Süden soll durch eine Fußwegeverbindung fußläufig an das Fachmarktzentrum angebunden werden. Weiterhin sieht die Planung eine Anbindung an die Frankenthaler Straße für das geplante südliche Wohnquartier zwischen dem Lärmschutzwall und der östlichen Gebäudekante des Fachmarktzentrums vor. Dies dient der Verbindung des Wohnquartiers zum Fachmarktzentrum sowie nach Norden an die B 9 und Richtung Innenstadt.

### **3. Planverfahren**

Das Verfahren wird als sog. „Vollverfahren“ (gem. §§ 2-4 BauGB; §§ 8-10 BauGB) mit Frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und anschließender Offenlage der Entwurfsplanung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und eines Grünordnungsplans sowie mehrerer Fachgutachten.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden folgende Fachbeiträge benötigt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
  - o bei Bedarf mit vertiefenden Untersuchungen
- Lärmschutzgutachten
- Bodenschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Klimafolgenabschätzung

### **4. Weiteres Vorgehen**

Mit den vorliegenden Unterlagen werden die Frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Anschluss daran wird eine Abwägung erstellt und die Erkenntnisse aus den Beteiligungen in die Unterlagen integriert. Diese Unterlagen werden den Gremien dann zum Beschluss für die Einleitung der Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Erschließungs- und Bebauungskonzept von Mai 2022,  
dd Planquadrat Architekten GmbH, Duisburg