

TOP 4

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	17.03.2025	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Bauleitplanverfahren der Stadt Frankenthal „Studernheim, Fachmarktzentrum,,, Zielabweichungsverfahren

Vorlage Nr.: 20250937

A N T R A G

Der Bau- und Grundstücksausschuss wird gebeten, die Information über das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens zur Kenntnis nehmen.

Sachverhalt:

Die Stadt Frankenthal beabsichtigt mit dem Bauleitplanverfahren „Studernheim, Fachmarktzentrum“ die bauplanungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums am Standort des ehemaligen real-Marktes im Stadtteil Studernheim, Frankenthaler Straße. Die räumliche Verortung des Vorhabens ist dem beigefügten Lageplan (siehe Anlagen 1 und 2) zu entnehmen.

Gegenstand des o.g. Bauleitplanverfahrens ist ein Fachmarktzentrum mit insgesamt 4.650 m² Verkaufsfläche, die sich aus einem Lebensmittelvollsortimenter, Discounter (Norma-Verlagerung), Drogeriefachmarkt, Zoofachmarkt und einer Apotheke zusammensetzen. Der real-Markt war während seiner Betriebszeit mit 6.246 m² Verkaufsfläche genehmigt, auf der die Sortimentspalette eines Vollsortimenters angeboten worden ist.

Das o.g. Vorhaben steht nach Einschätzung der SGD Süd als der zuständigen Landesplanungsbehörde in Widerspruch zum Ziel Z 58 des Landesentwicklungsprogramms RLP (LEP IV), wonach die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig ist (sog. städtebauliches Integrationsgebot). Aus diesem Grund hatte die SGD Süd ein Zielabweichungsverfahren im Zusammenhang mit dem o.g. Bauleitplanverfahren eingeleitet, bei dem Ludwigshafen mit Schreiben vom 29.11.2024 eine Stellungnahme abgegeben hat. Eine Beteiligung der stadträtlichen Gremien konnte aufgrund der Kürze der Zeit zur Abgabe der Stellungnahme nicht erfolgen. Die Ortsvorsteherin von Oggersheim wurde seitens der Verwaltung von dem Vorhaben informiert.

Dieses Zielabweichungsverfahren ist nun mit Bescheid mit Datum vom 13.2.2025 abgeschlossen worden.

Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens wurde auf Veranlassung der Stadt Frankenthal eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der auch Aussagen zu möglichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung auf den Einzelhandel in Ludwigshafen gemacht wurden.

Bei den vorgesehenen Sortimenten im geplanten Fachmarktzentrum handelt es sich hauptsächlich um zentrenrelevante Artikel. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass trotz der im Vergleich zum real-Markt geringeren Verkaufsfläche bei den Sortimenten Drogeriewaren und Zoobedarf eine durchaus nennenswerte und dauerhafte Umsatzverteilung der Kaufkraftbindung zu Lasten der in Ludwigshafen in Nachbarschaft zu Studernheim angesiedelten Geschäfte (insbesondere Westl. B9 und im Zentrum von Oggersheim und aber auch bei den nördlichen Stadtteilen) zu erwarten wäre. Aus diesem Grund wurde in der Stellungnahme seitens der Stadt Ludwigshafen gefordert, dass diese Sortimente in dem geplanten Fachmarktzentrum beschränkt werden.

Die SGD Süd ist u.a. den Argumenten der Stadt Ludwigshafen gefolgt und hat im Bescheid dazu folgende Aussagen getroffen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Studernheim, Fachmarktzentrum“ ist durch geeignete Festsetzungen auf insgesamt maximal 3.975 m² zu begrenzen. Dabei sind die maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Märkte wie folgt zu begrenzen:
 - a. Lebensmittelvollsortimenter mit 1.900 m² Verkaufsfläche,
 - b. Bäcker mit 50 m² Verkaufsfläche,
 - c. Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m² Verkaufsfläche,
 - d. Drogeriefachmarkt mit 700 m² Verkaufsfläche,
 - e. Apotheke mit 125 m² Verkaufsfläche, ausschließlich für die Sortimentsgruppe „Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel“ gem. Frankenthaler Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept, Stand 01.10.2024).
2. Durch geeignete Festsetzungen ist sicherzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Studernheim, Fachmarktzentrum“ die zulässige Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe „Drogeriewaren“ marktübergreifend auf 600 m² begrenzt wird.

(Erläuterung: der Drogeriefachmarkt hat zwar eine Verkaufsfläche von 700 m², allerdings werden in einem solchen Markt üblicherweise nicht nur Drogeriewaren, sondern auch andere Sortimente, wie z.B. Lebensmittel, Getränke, Babykleidung, Spiel- und Schreibwaren oder Tiernahrung verkauft. Umgekehrt sind Drogeriewaren auch Bestandteile des Sortiments bei Lebensmittelvollsortimentern und -discountern.)

Die geplante Ansiedlung eines Zoofachmarkts am o.g. Vorhabenstandort wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens nicht zugelassen.

Somit erfolgt nun aufgrund der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafens und deren Würdigung durch die SGD Süd für den Bebauungsplan „Studernheim Fachmarktzentrum“ eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche von ursprünglich 4.650 m² auf 3.975 m² und eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für Drogeriewaren. Die beanstandete geplante Ansiedelung eines Zoofachhandels wurde nicht genehmigt.

Damit konnten nachteilige Auswirkungen des o.g. Vorhabens auf die Einzelhandelsbetriebe entsprechend der oberzentralen Versorgungsfunktion von Ludwigshafen und die Nahversorgung vermieden werden.