

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 11.06.2026	Vorlage Nr. 2026/0135/2.1
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		11.06.2026	Vorberatung	
Stadtrat	Ö		16.06.2026	Entscheidung	

BETREFF

Bebauungsplan Fronhof II – 1. Teiländerung Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“,

hier: Anpassung Geltungsbereich, Abwägungsbeschluss über die Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fronhof II – 1. Teiländerung Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird wie in der Anlage dargestellt geändert.

Die Stadt Bad Dürkheim beschließt über die während den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Sachdarstellung sowie den Beschlussvorschlägen in der Anlage.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes wird zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Auf dieser Grundlage sind die Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die Unterlagen werden nach der finalen Abstimmung mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde vor den Beteiligungsverfahren hinsichtlich der Lage und der Ausgestaltung der Fläche für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Artenschutz (CEF-Maßnahmen) angepasst.

Bürgermeisterin/Dezernentin/Dezernent:



Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Änderung des Bebauungsplanes Fronhof II zur Schaffung von Baurecht für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Dabei wurde ihre Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2024 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 31.05.2024 aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind von 14 Trägern öffentlicher Belange bzw. Nachbarkommunen und ein stichwortartiges Schreiben von Bürgern eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der Anlage im Rahmen des Abwägungsdokumentes beigefügt, fachlich bewertet und es wurden Beschlussvorschläge formuliert.

Auf Basis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde dann ein Konzeptvergabeverfahren zur Suche nach einem Investor und Betreiber für das Projekt durchgeführt. In der Sitzung des Stadtrates am 17.06.2025 wurde beschlossen mit EDEKA auf Basis des vorliegenden Konzeptes einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. Am 01.07.2025 wurde der Erbbaurechtsvertrag dann unterzeichnet und das Projekt der Öffentlichkeit vorgestellt.

In der Zwischenzeit wurde die Planung des Projektes weiter vorangetrieben, die Gutachten auf das Projekt abgestimmt und aktualisiert und der Bebauungsplan in der nunmehr vorliegenden Form erarbeitet. Auf dieser Basis können nun die weiteren Schritte beschlossen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung konnte mit dem LBM abgestimmt werden, dass die Zufahrt des Marktes von der Friedelsheimer Straße erfolgt. Hierzu ist eine Anpassung der Abbiegespur auf der K 7 erforderlich, um hierfür das erforderliche Baurecht zu schaffen wurde dieser Teilbereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus diesem Grund ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich erforderlich.

Im Rahmen der Vorbereitung der Sitzung wurde seitens EDEKA nachvollziehbar darauf hingewiesen, dass die Errichtung der Gabionenwand als vorgezogene Artenschutzmaßnahme nördlich der geplanten Mitarbeiterparkplätze im Vorgriff auf die eigentliche Baumaßnahme zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bauablaufs führen würde. Zudem könnte hierdurch die Funktionsfähigkeit der Maßnahme gefährdet werden.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Maßnahmenfläche entlang der Grundstücksgrenze zur AWO zu verlagern. Der beauftragte Gutachter hat hierzu bereits sein grundsätzliches Einverständnis erklärt.

Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahme ist nun auszuarbeiten und abschließend mit dem Gutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die entsprechend angepassten Planunterlagen sollen anschließend im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt bzw. den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Anlagen:

- 01 Abwägung mit Beschlussvorschlägen
- 02 Planzeichnung
- 03 Textliche Festsetzungen
- 04 Begründung
- 05 Umweltbericht
- 06 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- 07 Ergebnisbericht Nacherfassung Reptilien
- 08 Bericht Wasserhaushaltsbilanz
- 09 Entwässerungskonzept
- 10 Verkehrsuntersuchung
- 11 Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm
- 12 Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm
- 13 Auswirkungsanalyse
- 14 Stellungnahme Randsortimente
- 15 Einzelhandelskonzept
- 16 EDEKA Freiflächenplan