Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz)

XVI. Wahlperiode 2014 – 2019

Drucksache Nr.

XVI/1874

Aktenzeichen: 612/Ma Datum: 18.08.2017 Hinweis: XVI/1650

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt": Beschluss über die Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt" von März 2017 entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse von August 2017 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlage 2) in der Fassung von August 2017 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

3. Die unter Buchstabe B in die textlichen Festsetzungen des vorbezeichneten Bebauungsplanes integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gemäß § 88 Landesbauordnung i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

4. Die Begründung zum Bebauungsplan „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt“ in der Fassung von August 2017 (Anlage 4) wird gebilligt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:		Einstimmig:		Ja-Stimmen:	
					Mit		Nein-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:		Stimmenmehrheit:		Enthaltungen:	

Laut Beschluss-vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:	Unterschrift:
	siehe Rückseite:			

Begründung:

Planungsziel

Das Industriegebiet „Am Römig“ in Eppstein soll für eine Industrieansiedlung im Bereich Logistik um einen 3. Bauabschnitt ergänzt werden. Um die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens bauplanungsrechtlich zu sichern wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt. Dabei wird die Entwicklung des Gebietes von einem privaten Investor realisiert. Dieser Investor plant einen Gebäudekomplex bestehend aus Produktion, Logistik und Verwaltung. Die Stadt Frankenthal, die als Logistik-Standort aufgrund ihrer räumlichen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu wirtschaftsstarken Metropolregionen und Ballungszentren sowie ihrer sehr guten Verkehrsanbindung sehr geeignet ist, unterstützt diese Entwicklungsabsichten und schafft mit dem vorliegenden Bebauungsplan die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Ergebnisse der Fachgutachten

Für den Bebauungsplan-Entwurf "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt" wurden mehrere Fachgutachten erstellt (s. Drucksache XVI/1650):

1) Umweltbericht und Grünordnungsplan betrachten die Umweltauswirkungen des Vorhabens, die einzelnen Schutzgüter werden bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt. Da nicht alle Beeinträchtigungen vor Ort ausgeglichen werden, ist eine externe Kompensation erforderlich. Dafür werden ca. 2,5 ha Flächen der räumlich und ökologisch-funktional im Kontext stehenden Gewässerentwicklungsmaßnahme am Belchgraben herangezogen.
2) Aus der Artenschutzuntersuchung geht hervor, dass die Realisierung der Planung zu einer tiefgreifenden Veränderung des Status quo führen wird, da sich der Gebietscharakter grundlegend ändert. Der dafür notwendige Ausgleich wurde wie eben beschrieben festgesetzt.
3) Die Baugrunduntersuchung macht erste Vorgaben, die für die spätere Realisierung des Vorhabens von Bedeutung sind (z. B. Aussagen zur Versickerung, Bauwerksabdichtung, Gründung, Außenanlagen und Verkehrsflächen).
4) Der Bericht zur archäologisch-geophysikalische Prospektion/magnetische Prospektion zeigt auf, dass im Plangebiet Verdachtsflächen auf Bodendenkmäler sowie Anomalien, die auf Kampfmittel hinweisen, bestehen. Die Verdachtsflächen werden in Abstimmung mit der GDKE (Generaldirektion Kulturelles Erbe), Landesarchäologie Außenstelle Speyer, vor Beginn der Baumaßnahmen untersucht.
5) Die Kampfmittelsondierung kam zum Ergebnis, dass 12 Anomalien als kampfmittelrelevant eingestuft wurden. Diese wurden ausgegraben und untersucht. Teils handelte es sich um Metallschrott, aber auch um 5 Brandbomben á 15 kg, welche dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst zur Vernichtung übergeben wurden.
6) Der Schalltechnische Untersuchungsbericht, Neubau eines emissionsfreien Produktionsgebäudes kam zur Einschätzung, dass der geplante Neubau des Produktionsgebäudes mit Lager, Verwaltungsbau und Außenanlage im Tag- und Nachtzeitraum die schalltechnischen Anforderungen erfüllt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

7) Die schalltechnischen Untersuchungen legen die lärmbezogenen Aspekte des Vorhabens dar. Als Hauptergebnis werden Emissionskontingente für das Plangebiet festgelegt, die der vorliegende Bebauungsplan als konkrete Festsetzung übernimmt.
8) Die Verkehrsuntersuchungen betrachten die Leistungsfähigkeit des umgebauten Knotenpunkts unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzungen der Abschnitte 1 - 3. Die Leistungsfähigkeit kann, auch bei „Worst Case“-Annahmen, bescheinigt werden.
9) Die Luftschadstoffbetrachtung trifft Aussagen über die mit der gesamten Entwicklung des Gewerbegebiets Am Römig verbundenen zusätzlichen verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen und berechnet, dass an der nächstgelegenen Wohnnutzung voraussichtlich keine kritischen Grenzwertüberschreitungen von NO_2 (Stickstoffdioxid) und PM10 (Feinstaub) eintreffen werden.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 13.04.2017 in der Zeitung "Die Rheinpfalz" in der Zeit vom 21.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017. Stellungnahmen haben abgegeben:
1. Die Grünen im Ortsbeirat Ruchheim
2. Bürgerinitiative - Lebenswertes Ruchheim (gleicher Inhalt wie 1.)
3. 54 Bürgerinnen und Bürger aus Ludwigshafen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 15.05.2017 gebeten. Insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, 10 davon meldeten Fehlanzeige.
Die Verwaltung hat in gerechter Abwägung aller Belange – öffentlicher wie privater – eine Auswertung vorgenommen und einen Beschlussvorschlag ausgearbeitet (s. Anlage 1).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen mussten an den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Änderungen und Ergänzungen nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen werden. Folgende redaktionelle oder klarstellende Änderungen wurden am Planwerk vorgenommen.

Ergänzende Untersuchungen:
- Im Rahmen der Baugenehmigung für den 2. Abschnitt des Industriegebiets Am Römig wurde ein privates Gutachten erstellt, dass alle derzeit bekannten Entwicklungsvorhaben (Kartoffel Kuhn, Amazon und Logistiker 3. Abschnitt) berücksichtigt. Die Untersuchung stellt klar, dass der umgebaute Knotenpunkt unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens aller drei Teilabschnitte des Industriegebiets leistungsfähig ist. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Begründung eingearbeitet (vgl. Kap. 7.6) und das Gutachten der Begründung als Anlage beigefügt.

- Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des im Plangebiet liegenden Kreisverkehrs zur inneren Erschließung des 2. und 3. Abschnittes wurden Berechnungen durchgeführt. Diese kommen zum Ergebnis, dass für alle Lastfälle eine sehr gute Verkehrsqualität erreicht werden kann und werden ebenfalls der in die Begründung eingearbeitet (vgl. Kap. 5.5) und ihr als Anlage beigefügt. Auch wurden Hinweise zur Dimensionierung des Kreisels ergänzt.

Ergänzung von Hinweisen zur Realisierung der geplanten Nutzung in der Begründung (vgl. Kap. 9):
- Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr
- Denkmalpflegerische Hinweise zur Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen, zur Meldepflicht und zu Rettungsgrabungen sowie mögliche bislang nicht bekannte Kleindenkmäler
- Hinweis zur Lage der externen Ausgleichsfläche in Erlaubnisfeldern für Erdwärme
- Hinweis auf die nördlich, außerhalb des Plangebietes, wasserrechtlich genehmigte Versickerungsmulde
- Hinweise zu einer altlastenverdächtigen Ablagerungsstelle außerhalb des Plangebiets, im Osten vom Erbsensaatgraben (vgl. Kap.7.3)
- Hinweise zum Umgang mit der Entsorgung von Aushubmassen außerhalb des Standortes
- Hinweise auf eine Richtfunktrasse einschließlich Schutzbereiche sowie maximaler Bauhöhe

Sonstige Aktualisierungen:
- Erstellung der Endfassungen von Umweltbericht und Grünordnungsplan (keine fachlichen Änderungen)
- Hinweis C.6. zur Bauverbotszone entlang von Landesstraßen
- Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen

Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt" erfolgte in der Sitzung des Stadtrats am 10.11.2015 (Drs. XVI/0722)). Der Stadtrat beschloss die Zustimmung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2016 (Drs. XVI/0986). In der Sitzung am 05.04.2017 wurde dem Bebauungsplan-Entwurf zugestimmt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen (Drs. XVI/1650). Die Beteiligungen wurden im April/Mai 2017 durchgeführt.

Durch die Offenlage und die Behördenbeteiligung hat sich keine Erforderlichkeit für eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB ergeben. Daher kann nun der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

A / B / C / 10 / 61 / 612

Anlagen:

Anlage 1: Synopse von August 2017 zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 2: Bebauungsplan "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt" in der Fassung zum Satzungsbeschluss von August 2017

Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt" (A4-Format) in der Fassung zum Satzungsbeschluss von August 2017

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt" in der Fassung zum Satzungsbeschluss von August 2017

Anlage 5: Modus Consult Ulm GmbH: Bebauungsplan Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 2. Abschnitt, Verkehrstechnische Untersuchung, Ulm, 2016

Anlage 6: Ehrenberg Landschaftsplanung: Bebauungsplan "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt", Umweltbericht (§ 2(4) BauGB), Fassung zum Satzungsbeschluss, Kaiserslautern, 2017

Anlage 7: Ehrenberg Landschaftsplanung: Bebauungsplan "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt", Grünordnungsplan (§ 11 BNatSchG), Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB, Fassung zum Satzungsbeschluss, Kaiserslautern, 2017

Anlage 8: Modus Consult Ulm GmbH: E-Mail vom 13.03.2017, Industriegebiet Am Römig 3, Frankenthal, hier: Leistungsfähigkeit Kreisverkehr, Ulm, 2017

Anlage 9: Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt" von August 2017