



Aktenzeichen: 61-S/Be

Datum: 03.03.2023

Hinweis: XVII/0908

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Ortsgemeinde Lamsheim, B-Plan "Gewerbegebiet im Brand, II. Abschnitt", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB, hier: Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der beigefügten Stellungnahme (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Stellungnahme an die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim zu senden.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
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"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Die Ortsgemeinde Lamsheim plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Im Brand“; namentlich „Im Brand, II. Abschnitt“. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Isenach vom 26.01.2004, das sich zusammen mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Floßbaches über den gesamten Außenbereich östlich der Ortslage von Lamsheim erstreckt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert (siehe DRS XVII/0908). Nachdem die entsprechenden Gutachten vorliegen, ebenso die wasserrechtliche Ausnahmeregelung (abgestimmt und fachlich geprüft mit dem Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach zum 27.02.2023), weist die Stadt Frankenthal nach wie vor auf folgende Punkte hin:

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie und Ernährung und Forsten sind im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m zu erwarten. Zur Verwirklichung der Planung ist daher sowohl eine Aufschüttung innerhalb des Plangebietes als auch eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung erforderlich.

Die wasserrechtliche Ausnahmeregelung (angemerkt in DRS: XVII/0908, 20.08.2020), die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden sollte, ist durch die SGD Süd erfolgt. Die wasserrechtliche Ausnahmeregelung enthält unter anderem folgende Auflagen (Anlage 5):

„Die Kompensation des Retentionsraumverlustes erfolgt unter Berücksichtigung der bisherigen Gesamtbilanz der VG Lamsheim-Heßheim durch:

A: die Isenach Renaturierung im Bereich oberhalb der ehemaligen Lamsheimer Mühle mit 5.097 m³

B: ein unterirdisches Regenrückhaltebecken (170 x 32 m) unter der geplanten Logistikhalle in einer Größenordnung von rund 2.300 m³.“¹

„Für das konkrete Bauvorhaben (§ 78 Abs.5+6 WHG) sind den Wasserbehörden Planunterlagen die der Ausnahmegenehmigung entsprechen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu beantragen und durchzuführen.“²

„Dritte (Nachbargrundstücke, Nachbarbebauungen, Unterlieger etc.) dürfen durch das geplante Gewerbegebiet an sich und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden.“³

¹ Siehe Anlage 5 „Wasserrechtliche Genehmigung“ S.2

² Siehe Anlage 5 „Wasserrechtliche Genehmigung“ S.2

³ Siehe Anlage 5 „Wasserrechtliche Genehmigung“ S.3

Die Stadt Frankenthal schließt sich den Vorgaben, die in der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die SGD Süd erfolgt sind, an und fordert, dass der vollständige wasserrechtliche Ausgleich vor Beginn der Umsetzung des Vorhabens umgesetzt wird.

Im Gegensatz zur frühzeitigen Beteiligung ist derzeit kein neuer Investor bekannt. Es besteht kein konkretes Vorhaben. Es handelt sich um einen Angebots B-Plan. Das städtebauliche Konzept ist gleichgeblieben.

Bei der geplanten Erweiterung soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) entstehen. Daher werden Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV) erfasst werden, nicht zugelassen. Ebenso werden auch Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) erfasst werden, ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden Abfallbehandlungsanlagen und -deponien, Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager sowie Schrottplätze ausgeschlossen, um eine Erweiterung der westlich des Brandweges vorhandenen Nutzungen im Interesse eines vorbeugenden Immissionsschutzes ausgeschlossen, ebenso wie reine Güterumschlagplätze, aufgrund des erheblichen zu erwartenden Schwerverkehrs.

Schließlich wird auch die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Jedoch bleibt ausnahmsweise ein Werksverkauf von im Gebiet hergestellten Waren zulässig. Hierzu sollte jedoch im Bebauungsplan eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden.

Um Konflikten innerhalb des Gewerbegebiets vorzubeugen und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Fläche vollumfänglich für die vorgesehene gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht, werden Wohnungen ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden zudem auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheimen ausgeschlossen.

Grundsätzlich erhebt die Stadt Frankenthal keine Einwände gegenüber dem Vorhaben, wenn die genannten Voraussetzungen sowie die Vorgaben der SGD Süd erfüllt werden.

Mit Schreiben vom 14.02.2023 wurde die Verwaltung angeschrieben und um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Brand, II. Abschnitt“ gebeten. Im beigefügten Entwurf der Stellungnahme (Anlage 1) wird verdeutlicht, dass bei Gewissheit eines konkreten Vorhabens auf der genannten Fläche, ergänzende Gutachten notwendig sind. Dabei sind die Belange der Stadt Frankenthal sowie insbesondere der Ortsteile Flomersheim und Eppstein und deren Bewohner*innen zu beachten. Dies gilt namentlich in Bezug auf Hochwasser- und Starkregenvorsorge, Lärmschutz und Verkehrsbelastung, aber auch für eine Nicht-Einschränkung der weiteren Entwicklungsperspektiven der Stadt Frankenthal als Wohn- und Gewerbebestandort.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Frankenthal
- Anlage 2: Frühzeitige Beteiligung 09.11.2022_Beschluss
- Anlage 3: Planzeichnung zum B-Plan „Im Brand, II. Abschnitt“
- Anlage 4: Textliche Festsetzung
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Wasserrechtliche Genehmigung SGD Süd