

STADT FRANKENTHAL

BEBAUUNGSPLAN „MÖRSCH, ZWISCHEN B9 UND BASF-KLÄRANLAGE“ TEILÄNDERUNG 1

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Bestandssituation
4. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
5. Bodenordnung

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Grundstücksflächen, die sich im Geltungsbereich des vorliegenden Teiländerungsplans des Bebauungsplans befinden, sind Eigentum der BASF SE und liegen östlich von Frankenthal-Mörsch und nordöstlich von Ludwigshafen-Pfingstweide in unmittelbarer Nähe der Kläranlage der BASF, welche auf der gegenüberliegenden Straßenseite („Im Spitzenbusch“) direkt östlich anschließt. Von der nächstgelegenen Wohnbebauung in Mörsch bzw. Pfingstweide im Westen / Süden ist das Gelände durch Landwirtschaftsflächen sowie die Autobahn A 6 getrennt.

Derzeit wird diese Fläche von bei BASF tätigen Kontraktoren-Firmen als Lager-, Stellplatz- und Containerfläche genutzt.

Die BASF strebt an, die Fläche, die im existierenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Mörsch, zwischen B9 und BASF-Kläranlage“ den südlichen Teil bildet (GI 2) einer erweiterten Nutzung zuzuweisen. Im bisherigen Bebauungsplan waren in diesem Gebiet Tankstellen nur zulässig, sofern sie als Nebenanlagen zu zugehörigen Betrieben erforderlich waren. Die BASF plant nun aufgrund allgemeiner Erfordernisse und Bedarfe im Zeitalter der Energiewende Tankstellen als „allgemein zulässig“ im Bebauungsplan zu etablieren. Insbesondere wird hier die Versorgung für nachhaltige Antriebe mit alternativen Energieträgern (beispielsweise Wasserstoff, Strom) angestrebt. Um eine verlässliche Nutzung von wasserstoff- beziehungsweise elektroangetriebenen Lastkraftfahrzeugen zu gewährleisten, braucht es flächenverteilt derartiger umweltfreundlicher Tankmöglichkeiten. Die verkehrsbedingten Auswirkungen des Zielverkehrs wurden im Rahmen dieser Bebauungsplan-teiländerung durch ein Fachbüro untersucht. Für die vorgesehene öffentliche Tankstellennutzung sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Regionalplan Rhein-Neckar, der seit dem 15.12.2014 für diesen Bereich verbindlich ist, ist der gesamte Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Die geplante Nutzungserweiterung für die Ansiedlung einer Wasserstofftankstelle oder Versorgung anderer alternative Antriebe steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Innerhalb der vorgesehenen Abgrenzung der zukünftigen Bauflächen sind im Flächennutzungsplan 1998 der Stadt Frankenthal (Pfalz) gewerbliche Flächen und außerhalb der Baugrenzen „Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Auch dieser Darstellung steht die Teiländerung des geplanten Bebauungsplans nicht entgegen.

Nachstehend genannte Punkte sprechen für die Nutzungserweiterung für Tankstellen für den generellen Lastkraftwagenverkehr im GI 2 des bestehenden Bebauungsplans:

- es besteht ein unmittelbarer Autobahnanschluss im Kreuzungsbereich von B 9 und A 6;
- in unmittelbarer Nähe hat die BASF mit der LKW-Abfertigung Nord ihren Anlieferverkehr zum Verbundstandort Ludwigshafen konzentriert.
- mit einer Entfernung von 1200 m Luftlinie zu Mörsch und zwei dazwischenliegenden vierspurigen stark befahrenen Straßen (A 6, B 9) ist zumindest mit akustischen Störungen durch Emissionen nicht zu rechnen;

- außer der Schaffung des reinen Planungsrechtes sind keine aufwendigen (zeitlich/finanziell) Verfahren, wie Bodenordnung oder Durchführung öffentlicher Erschließungsmaßnahmen erforderlich;
- die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung einschließlich aller hierzu erforderlichen Gutachten / Untersuchungen wird durch die BASF SE übernommen.

2. Geltungsbereich der Teiländerung I

Die vom Geltungsbereich der Bebauungsplan-Teiländerung umfassten Flurstücke ergeben sich aus der anschließenden Abbildung. Der Geltungsbereich entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mörsch, zwischen B 9 und BASF-Kläranlage festgesetzten Fläche des Industriegebiets GI 2.

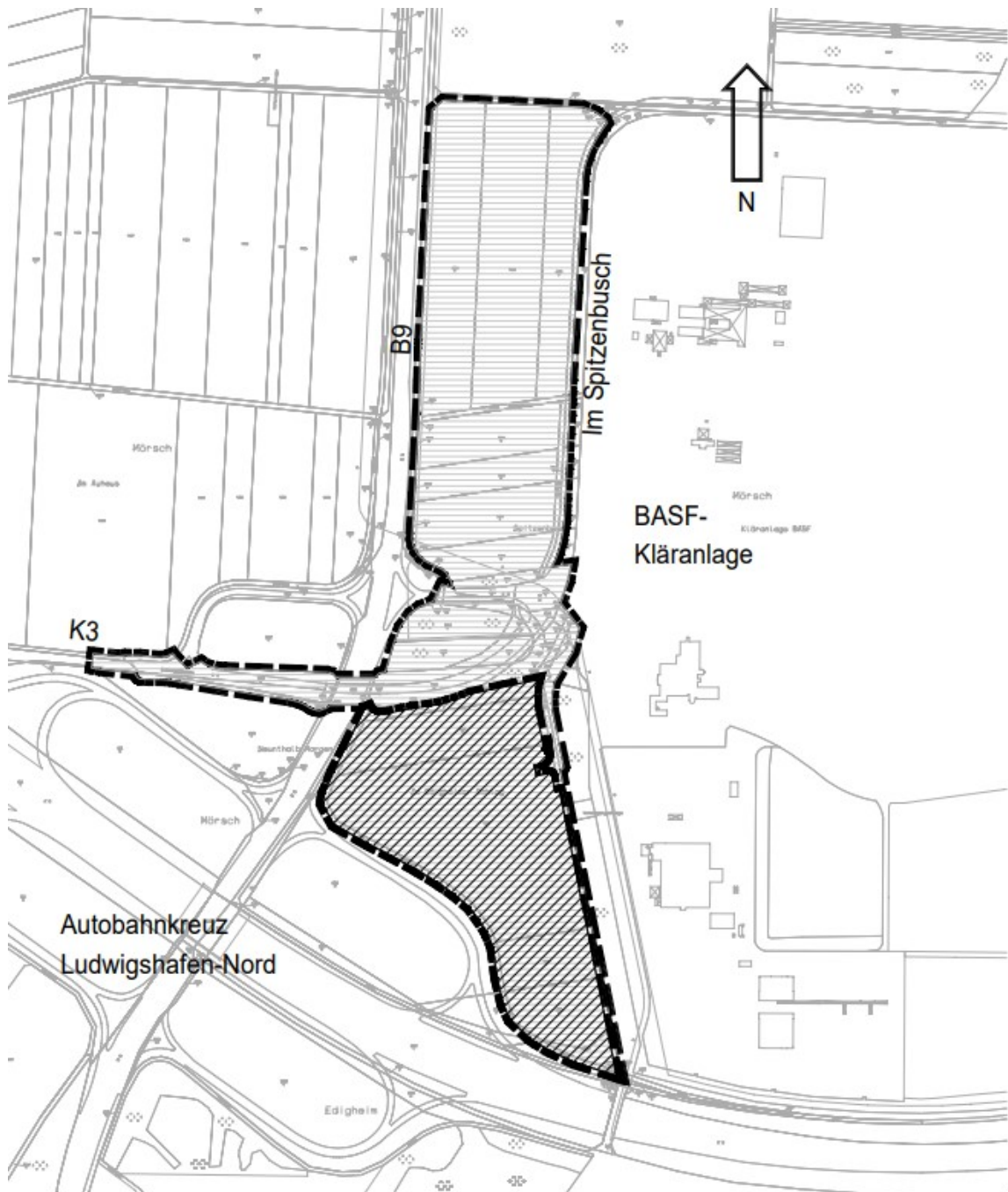
Das Plangebiet wird begrenzt:

im Westen von der Bundesstraße B 9

im Norden durch das Industriegebiet GI 1,

im Osten durch die BASF-Kläranlage sowie die BASF-Forschungseinrichtungen,

im Süden durch die Autobahn A 6.



Legende



-  Gesamtgeltungsbereich derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan
-  Teiländerung I

Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

3. Bestandssituation

Die Fläche des Geltungsbereichs ist vollständig erschlossen und wird derzeit überwiegend von BASF-tätigen Kontraktoren-Firmen als Lager-, Stellplatz und Containerfläche genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Im Spitzenbusch“ über die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche („Am Edigheimer Schlag“).

Topographie:

Das Plangebiet kann als weitestgehend eben betrachtet werden, fällt jedoch leicht in Richtung des Rheins ab.

4. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der angestrebten Verwendung des Geländes wird als Art der baulichen Nutzung weiterhin die industrielle Nutzung festgelegt. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe. Ebenso werden, um eine zweckgemäße Nutzbarkeit des Gebietes, vor allem für Speditionsunternehmen, zu gewährleisten, Tankstellen allgemein zugelassen.

Um eine rein industrielle Nutzung zu gewährleisten sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und –leiter im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Autohofnutzung etabliert werden wird, da keine ausreichenden Flächenpotentiale im Bereich des Geltungsbereichs zur Verfügung stehen. Des Weiteren müsste die Funktionsfähigkeit und Verträglichkeit im Hinblick auf das Straßennetz für eine derartige Nutzung verkehrsgutachterlich neu beleuchtet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Nebenanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundflächenzahl (GRZ 0,7 bzw. 0,6), die maximale Baumassenzahl (10,0 bzw. 7,0) sowie die maximale Höhenlage der baulichen Anlagen eingegrenzt. Die festgesetzte Bauhöhe orientiert sich an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehende äußere Kubatur in die Umgebung einfügt.

Um die Flächen außerhalb der Baufenster weitestgehend von der Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten, sind diese dort nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Ver- und Entsorgung oder der Sicherheit des Gebietes dienen. Überdies ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ausgeschlossen.

Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände sowie der nicht auszuschließenden Gefahr durch Rheinhochwasser wird eine Unterkellerung von Gebäuden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Auf eine hochwasserangepasste Bebauung wird hingewiesen.

4.3 Gestalt

Höhe baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksflächen:

Die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine zweckmäßige Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

In Anbetracht der vorgesehenen Nutzung sind Restriktionen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen nur insoweit getroffen, als neben den späteren Werksbereichen (überbaubaren Grundstücksflächen) auch ausreichend Grünflächen innerhalb des Gebietes geschaffen bzw. erhalten werden, was zum einen das Landschaftsbild und zum anderen den ökologischen Wert der Fläche positiv beeinflusst.

Eine Festlegung der Bauweise ist aufgrund der Tatsache, dass es sich um Industriegebietsflächen handelt, nicht sinnvoll. Es soll somit ermöglicht werden, dass sich die Bauweise zweckmäßig an der vorgesehenen Nutzung orientieren kann.

Zudem wird über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die BASF-werkstypische Einfriedung ermöglicht.

4.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Für das Gebiet sind verschiedene Festsetzungen getroffen worden, um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten (Festsetzungen von Baumpflanzungen sowie Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke). Ausgleichsflächen wurden bereits im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Mörsch, zwischen B9 und BASF-Kläranlage“ festgelegt und unter 6.4 der Textlichen Festsetzungen sowohl in der alten Planurkunde als auch im Rahmen dieses Verfahrens verbindlich gemacht (bzw. sind verbindlich geblieben) und wurden angelegt. Die weiteren landespflegerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan sind ebenfalls vollumfänglich in die neue Planurkunde übernommen. Bei weiteren neuen Projektierungen sind Freiflächengestaltungspläne mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Von einem erneuten Umweltbericht kann abgesehen werden, da keine neuen Ergebnisse hinsichtlich der Umweltaspekte durch die Nutzungsänderung von einer betriebsinternen Tankstellennutzung zur einer allgemeinen Nutzung ergeben. Es ist von keinen zusätzlichen relevanten betriebsbedingten Auswirkungen auszugehen, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch und keine weiteren versiegelten Flächen über den bestehenden und bereits abgehandelten Planbereich hinaus entstehen.

Mögliche Baum- und Gehölzfällarbeiten zum Schutz der Tierwelt sind unbedingt außerhalb der Vegetationsperioden durchzuführen. Zwischen dem 01.03. und 30.09. dürfen keinerlei Rodungsarbeiten durchgeführt werden.

Um die baubedingten Eingriffe in die Natur so gering wie möglich zu halten, ist der vorhandene Bodentyp, soweit möglich, zu erhalten. Die entsprechenden Festsetzungen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

4.5 Technische Infrastruktur

Eine Erschließung der künftigen Bebauung ist durch deren Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Umgebung gewährleistet. Parallel zur Straßenbegrenzungslinie können bis zu 0,5 m zur Herstellung von entsprechenden Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

Oberflächenwasser:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in größtmöglichem Umfang auf diesen zurückzuhalten, zu versickern und/oder zu verwerten.

Die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehende belebte Bodenschicht wird durch die Versiegelung verringert. Es wurde daher geprüft, wieweit Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den verbleibenden Flächen den oberflächhaften Regenwasserabfluss aufnehmen können.

Das von der Erschließungsstraße abfließende Niederschlagswasser kann in Mulden parallel der Straße geleitet werden. Die Entwässerung der bestehenden Straßen bleibt unverändert. Die neu entstehenden Verkehrsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen sind möglichst versickerungsoffen zu konzipieren. Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser soll in einer Mulde zurückgehalten werden. Es handelt sich hierbei um eine Kombination aus Versickerung und Verdunstung des Wassers.

Es wurden weitere Festsetzungen getroffen, um die Umsetzung des für das Gebiet erstellten Entwässerungskonzeptes, und damit einen optimalen Umgang mit, bzw. Reduktion von anfallendem Oberflächenwasser, zu gewährleisten.

Das Entwässerungskonzept ist mit Erlaubnis der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz vom 13.11.2013 genehmigt (Versickerung von Niederschlagswasser des Kontraktoren-Stützpunkts Z705F in Frankenthal-Mörsch, Az.:342/21.00-58/12). Die wasserbehördliche Abnahme gemäß §100 LWG erfolgte am 27.04.2016. Durch die Teiländerung I ergeben sich keinerlei Änderungen des Wasserabflusses und der genehmigten Versickerung.

Sollte im Rahmen von geplanten Bauvorhaben (hier konkret Wasserstofftankstelle) bzw. Baugenehmigungsverfahren entwässerungskonzeptionelle oder siedlungswasserwirtschaftlich relevante Anpassungen oder Änderungen erforderlich werden, sind diese im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und es sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen.

4.6 Immissionsschutzrechtliche Aspekte (Schall)

Auf Grundlage der geplanten Nutzungen kann mit Lärmemissionen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Mörsch, Zwischen B9 und BASF-Kläranlage“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hiernach nicht erforderlich. Weitere zu beachtende Aspekte ergeben sich aus dem Text der schalltechnischen Untersuchung sowie aus

den Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mörsch, zwischen B 9 und BASF-Kläranlage“.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben den gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen sind externe Ausgleichsflächen für private und öffentliche Eingriffe außerhalb des Plangebietes zu Verfügung gestellt worden. Diese Ausgleichsflächen wurden bereits im Rahmen des Beschlusses zum Bebauungsplan „Mörsch, zwischen B 9 und BASF-Kläranlage“ gesichert. Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen für private Eingriffe sind über einen städtebaulichen Vertrag bestimmt und geregelt worden.

Die Ausgleichsflächen für die öffentlichen Eingriffe befinden sich auf folgenden Grundstücken:

Flurstück-Nr. 1701 (1.044 m²), 1703/0 (478 m²), 1703/4 (371 m²), 1703/5 (316 m²) und 1704 (790 m²).

Die Ausgleichsflächen sind zu wahren und entsprechend zu pflegen.

6. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich der Teiländerung I befinden sich im Eigentum der BASF SE.

Die Bodenordnung wurde bereits im Rahmen des Ursprungs-Bebauungsplans durchgeführt. Für die Teiländerung I des Bebauungsplans wird keine Bodenordnung erforderlich.