



Aktenzeichen: 612/Gr

Datum: 14.03.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan "Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 4. Abschnitt":  
Aufstellungsbeschluss, Beschluss frühzeitige Beteiligungen**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das in der Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet soll ein Bebauungsplan „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 4. Abschnitt“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Eppstein die Flurstücke 1370/4, 1371/2, 1395/8 teilweise, 1396/5 teilweise, 1405/26 teilweise, 1405/40 teilweise, 1410/1, 1420, 1424, 1425, 1430, 1436, 1440, 1450/1, 1455/1, 1455/2, 1455/3, 1455/4, 1456, 1460/1 und 1460/2.  
Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
2. Der Planungskonzeption (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Mit der Planungskonzeption (Anlage 2) und den vorliegenden Fachbeiträgen (Anlagen 7 bis 11) werden
  - a. gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
  - b. gem. § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag mit der VGP Park Frankenthal 2 S.à.r.l. abzuschließen.

**Beratungsergebnis:**

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

### **1. Planungsziel und -anlass**

Die VGP Park Frankenthal 2 S.à.r.l. beabsichtigt die Erweiterung des Industriegebiets Am Römig in Eppstein. Östlich der bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Gewerbegebäuden, die modulartig aufgebaut sind und langfristig an mehrere regional und überregional agierende Unternehmen vermietet werden sollen, geplant.

Da sich das Planvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und dort ohne Schaffung von Baurecht nicht zulässig ist, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch den Bebauungsplan werden alle fachlichen Belange, beispielweise Naturschutz und verkehrliche Belastung, abgearbeitet und das Projekt letztendlich planungsrechtlich abgesichert.

### **2. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 21,2 ha in der Gemarkung Eppstein. Durch das Vorhaben werden folgende Flurstücke planungsrechtlich entwickelt (vgl. Anlage 1):

1370/4, 1371/2, 1395/8 teilweise, 1396/5 teilweise, 1405/26 teilweise, 1405/40 teilweise, 1410/1, 1420, 1424, 1425, 1430, 1436, 1440, 1450/1, 1455/1, 1455/2, 1455/3, 1455/4, 1456, 1460/1 und 1460/2.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1365/1, eine Linie in geradliniger Verlängerung auf die östliche Grenze des Flurstücks 1396/5 und die südliche Grenze des Flurstücks 1466,

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1485/7,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1377/3, eine Linie in geradliniger Verlängerung auf die östliche Grenze des Flurstücks 1396/5 und die nördliche Grenze der Flurstücke 1405/26, 1405/40 und 1405/29,

im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1396/2, 1396/5, 1370/3 und 1371/1.

Die überplanten Flurstücke sind größtenteils in Besitz des Investors, teilweise auch in städtischem Eigentum.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

#### **3.1. Bebauungsplan**

Die Flächen befinden sich größtenteils im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB, wo also kein Bebauungsplan existiert. In drei Bereichen werden existierende Bebauungspläne überplant (vgl. Anlage 3).

Im Bereich des Flurstücks 1405/26 überlagert der Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 1. Abschnitt“. Der Bereich ist dort als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Im Bereich des Flurstücks 1405/40 ist der Bebauungsplan „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, Knotenpunkt L 524 / L 527“ mit der Festsetzung von Verkehrsfläche und zu erhaltenden Bäumen betroffen.

Die Flurstücke 1370/4 und 1371/2 sind Bestandteil des Bebauungsplans „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt“ und dort größtenteils als Industriegebiet

(nicht überbaubare Fläche), im nördlichen Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug festgesetzt.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll die jeweiligen Bebauungspläne im Überlappungsbereich ersetzen.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1998 (FNP) ist im Bereich des Plangebietes größtenteils eine geplante gewerbliche Baufläche (uneingeschränkt, Priorität 2) dargestellt (vgl. Anlage 4).

Auf der Westseite des Plangebietes liegt ein geschützter Landschaftsbestandteil mit Darstellung einer „Fläche zur Erhaltung, Entwicklung und Schaffung von Feuchtbiotop/Feuchtwiesen und Gehölzinseln/Waldflächen“. In diesem verläuft ein Graben, wo die „naturnahe Gestaltung von Gräben, Gewässerrandstreifen beidseitig je 10 m breit“ festgelegt ist.

Im Norden und Osten grenzt eine geplante Ortsrandbegrünung an, die als Ausgleichsfläche bestimmt ist.

Die vorliegende Planungskonzeption berücksichtigt die Darstellungen des FNP, weshalb dieser nach jetzigem Kenntnisstand nicht geändert werden muss.

### 3.3. Regionalplan

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (verbindlich seit 15.12.2014) sowie die Satzungsunterlagen der ersten Änderung des Regionalplans von November 2023 enthalten für die Fläche als verbindliches Ziel die Festlegung „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ (vgl. Anlage 5).

Somit entspricht das Vorhaben den Zielen der Regionalplanung.

## 4. **Planungskonzeption**

Die VGP beabsichtigt als Investor die Erweiterung des Industriegebiets Am Römig in Eppstein. Die derzeit vorwiegend landwirtschaftlichen Flächen östlich der bestehenden Bebauung sollen durch die Errichtung von Gewerbegebäuden, die modulartig aufgebaut sind und langfristig an mehrere regional und überregional agierende Unternehmen vermietet werden sollen, entwickelt werden (vgl. Anlage 2).

Die Kernbereiche der Unternehmen beinhalten einen der folgenden Geschäftsbereiche:

- Servicebetriebe, Dienstleistungsunternehmen
- Light Industrial – Unternehmen
- Produktionsunternehmen, Fertigung bzw. Vorfertigung
- Logistikbranche (Logistik und Transport)
- Speditionsgewerbe
- Post-, Kurier- und Expressdienste
- Großhandel
- Versand- und Interneteinzelhandel
- Warenlager
- Lagerei

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes soll dabei folgende Eckpunkte umfassen:

- Ausweisung als Industriegebiet analog zu den drei bereits erschlossenen und bebauten Teilflächen des Industriegebiets Am Römig.
- Regelung der maximal zulässigen Emissionstätigkeit auf Grundlage des zum Gesamtgebiet Am Römig erarbeiteten Schallschutzkonzepts.

- Maximale Grundflächenzahl von 0,8; bezogen auf die künftigen Bauflächen im Teilbereich 1 des Geltungsbereichs.
- Maximale Gebäudehöhe von 16 m.
- Verkehrliche Erschließung in der Zufahrt von Süden aus über die Straße Am Römig. Die Ausfahrt aus dem Gelände soll durch eine zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 1. Abschnitt“ und „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 3. Abschnitt“ liegende private Straße nach Westen mit Anbindung an den Wendehammer am Ende der Straße Am Römig erfolgen.
- Umfassende landschaftliche Einbindung Richtung Süden, Osten und Norden, wobei Richtung Norden ergänzend zur unmittelbaren Eingrünung zwei linienförmige Ausgleichsflächen zur Gliederung der Feldflur angelegt werden.
- Eine weitere Ausgleichsfläche soll nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Eppstein, Industriegebiet Am Römig, 2. Abschnitt“ angelegt werden und dort für eine Verbesserung der landschaftlichen Einbindung Sorge tragen.
- Mit ergänzenden Ausgleichsflächen, die vom Vorhabenträger bereitgestellt werden, soll in Verbindung mit grünordnerischen Maßnahmen (insbesondere partielle Dachflächenbegrünung, Fassadenbegrünung, Überstellung von Verkehrs- und Stellplatzflächen mit Bäumen) innerhalb der Bauflächen der landespflegerische Ausgleich vollständig ohne zusätzliche Inanspruchnahme städtischer Flächen erbracht werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird wie in den bereits erschlossenen und bebauten Teilabschnitten vor Ort zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

Zum Nachweis der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen können folgende Flächen auf der Gemarkung Eppstein bereitgestellt werden, die gegebenenfalls im weiteren Bebauungsplanverfahren als gesonderte Geltungsbereiche in den Bebauungsplan einbezogen werden (vgl. Anlage 6):

- Flurstück 1471 mit 10.859 m<sup>2</sup>
- Flurstücke 1190/1, 1190/2 und 856/8 teilweise, mit zusammen 4.087 m<sup>2</sup>
- Flurstücke 1486/2 und 1490 mit zusammen 25.580 m<sup>2</sup>
- Flurstücke 2443 und 2444 mit zusammen 3.519 m<sup>2</sup>

## 5. Planverfahren

Das Verfahren wird als sog. „Vollverfahren“ (§§ 2-4c BauGB; §§ 8-10a BauGB) mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und anschließender Offenlage der Entwurfsplanung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie mehrerer Fachgutachten. Nach aktuellem Kenntnisstand werden folgende Fachbeiträge benötigt:

- Verkehrstechnische Untersuchung (bereits vorhanden, s. Anlage 7)
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzgutachten
- Grünordnungsplan
- Klimafolgenabschätzung
- Archäologische Untersuchung (bereits vorhanden, s. Anlage 8 und 9)
- Bodenuntersuchung (bereits vorhanden, s. Anlage 10 und 11)
- Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und in die Abwägung eingestellt.

Die VGP hat sich bereit erklärt die anfallenden Planungskosten einschließlich der Kosten für die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Gutachten zu tragen. Zudem wurde sich darauf verständigt, dass die Stadt ein Mitspracherecht bei der Auswahl der Mieter erhält. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der VGP und der Stadt abgeschlossen.

## **6. Weitere Vorgehensweise**

Mit Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss und zur Planungskonzeption können die öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses sowie die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Anschließend werden die Ergebnisse der Beteiligung und die Erkenntnisse der noch zu erstellenden Fachplanungen und Fachgutachten in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Im weiteren Verfahren soll bezüglich der verkehrlichen Belastung geprüft werden, ob eine direkte Anbindung an die A 61 möglich ist.

## STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

## **Anlagen**

- Anlage 1: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Planungskonzeption
- Anlage 3: Lageplan mit rechtskräftigen Bebauungsplänen
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998
- Anlage 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar
- Anlage 6: Mögliche Ausgleichsflächen
- Anlage 7: Verkehrstechnische Untersuchung (Modus Consult Ulm GmbH, Oktober 2022)
- Anlage 8: Archäologisch-geophysikalische Prospektion (Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, 2019)
- Anlage 9: Stellungnahme Direktion Landesarchäologie, 02.09.2020
- Anlage 10: Orientierende geotechnische Stellungnahme zur Beurteilung der Gründungsverhältnisse (Wessling GmbH, Juli 2021)
- Anlage 11: Ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen (TAUW GmbH, Februar 2023)