

**TOP 8**

| <b>Gremium</b>             | <b>Termin</b>            | <b>Status</b>            |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hauptausschuss<br>Stadtrat | 03.06.2024<br>17.06.2024 | öffentlich<br>öffentlich |

### **Vorlage der Verwaltung**

#### **Industriegebiet Am Römig, 4. Abschnitt – Bebauungsplanung der Stadt Frankenthal Vorbereitung der Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung**

Vorlage Nr.: 20248003

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Hauptausschusses vom 03.06.2024:

Der Stadtrat möge der vorgeschlagenen Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren zustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, diese Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum o.g. Bebauungsplanverfahren an die Stadt Frankenthal abzugeben.

Für den Fall, dass die Frist zur Abgabe der o.g. Stellungnahme vor dem Termin der Sitzung des Stadtrates am 17.06.24 abläuft, wird die Verwaltung damit beauftragt, die Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren gemäß der Empfehlung des Hauptausschusses abzugeben. Der Stadtrat wird dann in seiner Sitzung am 17.06.24 darüber unterrichtet.

Sollten bis zu der offiziellen Möglichkeit zur Stellungnahme weitere Gutachten oder Planungen der Stadt Frankenthal vorliegen, ist die Stellungnahme ggfs. entsprechend durch die Verwaltung anzupassen.

## Sachverhalt:

Die Stadt Frankenthal beabsichtigt die Ausweitung der gewerblichen Entwicklungen „Am Römig“. Dazu hat der Rat der Stadt Frankenthal am 17.4.24 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan zum 4.Abschnitt „Am Römig“ aufzustellen. Der Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens und eine erste Planungskonzeption sind in der Anlage 1 ersichtlich. Im nächsten Schritt wird von der Stadtverwaltung Frankenthal die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Zeitraum für diese Beteiligung ist von der Stadtverwaltung Frankenthal (zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Vorlage) noch nicht bekannt gegeben worden.

Gemäß den Unterlagen der Stadt Frankenthal aus deren Ratsinformationssystem soll die o.g. Fläche als Industriegebiet ausgewiesen werden. Dies erfolgt auf der Grundlage des im Einheitlichen Regionalplan (ERP) seit dem Jahr 2014 festgelegten "Vorranggebietes für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik" und der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1998 (FNP) der Stadt Frankenthal als gewerbliche Baufläche. Der Plan wird im bauleitplanerischen Vollverfahren (gemäß §§ 2-4c BauGB; §§ 8-10a BauGB) aufgestellt, dazu soll ein Umweltbericht sowie mehrere Fachgutachten durch die Stadt Frankenthal erarbeitet bzw. beauftragt werden.

Die 1. Änderung des ERP (Satzungsbeschluss 15.12.23) weist für das Gebiet weiterhin ein „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“ aus. Dabei zählt das Gebiet „Am Römig“ zu den aus Sicht des VRRN für die Nutzung durch störende Gewerbe- und großflächige Logistikbetriebe besonders geeigneten Standortbereichen in der Metropolregion. Die Genehmigung der 1. Änderung des ERP durch das zuständige Ministerium steht noch aus.

In der Frankenthaler Rats-Vorlage ist die Planung wie folgt näher erläutert:

Die VGP Park Frankenthal 2 S.à.r.l. 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 modularartig aufgebaut sind und langfristig an mehrere regional und überregional agierende Unternehmen vermietet werden sollen, entwickelt werden. 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

Einige Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens sind bereits mit der Frankenthaler Rats-Vorlage veröffentlicht worden. Darüber hinaus werden diese Unterlagen im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch die Stadtverwaltung Frankenthal sicherlich noch weiter ergänzt werden.

Momentan liegen folgende Unterlagen vor:

- Verkehrsgutachten (Modus-Consult, Oktober 2022)
- Orientierende Bodenuntersuchung (Wessling, Mai 2021) und ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen (TAUW, Februar 2023)
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion (Posselt & Zickgraf, Magnetometerprospektion März und September 2019)

Dazu ist für den momentanen Planungsstand festzuhalten, dass es noch mehrere Planungsbelange gibt, die seitens der Stadt Frankenthal nicht oder nicht ausreichend untersucht sind. Dies begründet sich auch schon daraus, dass gem. Beschreibung des vorgesehenen Planverfahrens mehrere Gutachten noch vorgelegt werden sollen, die offensichtlich noch nicht beauftragt oder fertiggestellt sind. Hierbei sind für Ludwigshafen vor allem das noch ausstehende schalltechnische Gutachten und eine Abschätzung der Klimafolgen zur Erstellung einer fundierten Stellungnahme wichtig. In Bezug auf die Regenwasserrückhaltung sind die Auswirkungen auf den benachbarten Stadtteil Ruchheim und ggf. auch für den Stadtteil Oggersheim zu klären.

Das vorgelegte Verkehrsgutachten bedarf aus Sicht der Verwaltung der Nachbesserung in Form einer erneuten Verkehrszählung und entsprechender Aktualisierung der Berechnung.

Offiziell ist die Stadt Ludwigshafen (zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Vorlage) noch nicht zur Stellungnahme aufgefordert worden und kann eine solche auch erst im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgeben. Nach dem nun erfolgten Offenlagebeschluss des Rates der Stadt Frankenthal ist mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ab Mai zu rechnen, in der Regel bleiben dann vier Wochen zur Abgabe der Stellungnahme.

Um Zeitverzögerungen während der Sommerpause zu vermeiden, soll bereits vorab ein Grundsatzbeschluss zur Stellungnahme gegenüber Frankenthal gefasst werden.

Sofern nicht bis zum offiziellen Beteiligungsverfahren oder im Rahmen dessen weitere Gutachten vorgelegt werden, wird folgende Stellungnahme an die Stadt Frankenthal vorgeschlagen:

*Die Stadt Ludwigshafen nimmt die Planungen und vorgelegten Gutachten zu Entwicklung des Gebietes „Am Römig 4“ zur Kenntnis und macht dazu die folgenden Punkte geltend:*

*Wir verweisen auf die rechtsgültige Vereinbarung zwischen beiden Städten vom Juli 2015 und die darin getroffenen Vereinbarungen. Insbesondere müssen die Auswirkungen von Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm aber auch sonstiger Immissionen (Gewerbelärm) auf das angrenzende Stadtgebiet von Ludwigshafen betrachtet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die im Verkehrsgutachten genannten möglichen baulichen Maßnahmen*

*zur Optimierung der Verkehrsinfrastruktur nicht zu Lasten der anderen Verkehre erfolgen bzw. negative Auswirkungen auf unser Stadtgebiet haben.*

*Aufgrund des Zeitraums der Erhebung der Bestandsverkehre im Gutachten von Modus Consult und der Ausrichtung auf die Ansiedlung verkehrsintensiver Betriebe innerhalb des Bebauungsplangebietes fordern wir eine erneute Verkehrszählung in Abstimmung mit Stadt Ludwigshafen und dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) sowie eine Aktualisierung der Berechnung. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Neuberechnung behält sich die Stadt Ludwigshafen weitere diesbezügliche Aussagen im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens vor.*

*Die Aspekte der Regenwasserrückhaltung sind nicht hinreichend abgearbeitet, hier sind negative Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtteile Ruchheim und Oggersheim zu vermeiden.*

*Durch die mit der Bauleitplanung verbundene Flächenversiegelung und Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses wird eine Untersuchung der klimatischen Auswirkungen auf das Stadtgebiet der Stadt Ludwigshafen für erforderlich gehalten. Die betroffenen Äcker sind Teile einer größeren Fläche mit hoher klimaökologischer Bedeutung als Ausgleichsraum.*

*Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu kompensieren, ist darauf zu achten, dass die vorgesehene Eingrünung des Gebietes und der Gebäude entsprechend umgesetzt wird.*

*Wir behalten uns vor, nach Vorliegen weiterer Gutachten und deren fachlicher Prüfung im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens noch zusätzliche Einwendungen vorzunehmen.*

Eine Beteiligung des Ortsbeirats Ruchheim und ggf. weiterer Ortsbeiräte war in Anbetracht des zeitlichen Ablaufs für diese Stellungnahme nicht möglich. Herr Ortsvorsteher Schmidt wurde von der Verwaltung über das o.g. Bebauungsplanverfahren informiert.