

GEMEINDE WENDELSHEIM



BEBAUUNGSPLAN „IM ROTHENFELD – AM EFFENWEG, 2. ÄNDERUNG“

Zusammenfassende Erklärung

Projekt 488/ Stand: 27.07.2021

INHALT

1	Verfahrensablauf	1
2	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
5	Gründe für die Auswahl des Plangebietes nach Abwägung von Standortalternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten	5

1 VERFAHRENSABLAUF

I. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Sitzung des Ortsgemeinderates am 02.12.2014

Ortsübliche Bekanntmachung am 29.01.2015

II. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.02.2015

bis 27.02.2015

Ortsübliche Bekanntmachung am 29.01.2015

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Schreiben vom 23.01.2015

bis 27.02.2015

Behandlung von Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sitzung des Ortsgemeinderates am 10.03.2015

III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Beschlüsse über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sitzung des Ortsgemeinderates am 10.03.2015

und am 24.01.2017

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2017

bis 23.06.2017

Ortsübliche Bekanntmachung am 11.05.2017

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben vom 09.05.2017

bis 26.06.2017

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Beschluss über die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie über die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sitzung des Ortsgemeinderates am 07.08.2018

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

vom 11.11.2019

bis 11.12.2019

Ortsübliche Bekanntmachung am 31.10.2019

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben VG vom 04.10.2019

bis 11.12.2019

Behandlung der Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sitzung des Ortsgemeinderates am 13.04.2021

Mitteilung des Ergebnisses mit Schreiben vom 08.06.2021

IV. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Sitzung des Ortsgemeinderates am 13.04.2021

2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Der in den 1990er Jahren aufgestellte Bebauungsplan „Im Rothenfeld - Am Effenweg“ regelt die Bebauung für ein Wohngebiet sowie angrenzend, ein kleineres Gewerbegebiet im Südwesten der Ortsgemeinde Wendelsheim.

Bereits um das Jahr 2000 hatte sich ein Forschungs- und Entwicklungspark für Mikrotechnik, Biotechnologie und Multimedia/Telekommunikation (Technologiezentrum) auf der westlich angrenzenden Baufläche angesiedelt.

Nachdem zwischenzeitlich keine Gewerbeansiedlungen erfolgten, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nun weiterentwickelt werden, um die Attraktivität des Gebiets für Gewerbebetriebe zu verbessern. Dies betrifft auch Betriebe im Kontext mit dem angrenzenden Technologiepark. Aus dem angrenzenden Technologiepark hat zwischenzeitlich ein privater Investor die konkrete Planungsabsicht geäußert, ein Laborgebäude mit Bürotrakt, Produktions- und Lagergebäuden in dem ca. 2,5 ha großen Gewerbegebiet zu bauen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, setzt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Rothenfeld - Am Effenweg“ Regelungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Baumassenzahl, Gebäudehöhe), Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie daraus resultierende Begrünungen fest.

Die Gemeinde verfolgt mit den Planänderungen das Ziel, das bisherige Gewerbegebiet durch geänderte Festsetzungen für örtliche Betriebe attraktiver zu gestalten und somit günstige Ansiedlungs- und Erweiterungsoptionen für die lokale Wirtschaft vorzuhalten. Hierdurch können wohnstättennahe Arbeitsplätze neu geschaffen bzw. in der Ortsgemeinde erhalten werden. Die Bebauungsplanänderungen dienen somit vorrangig den Belangen der Wirtschaft.

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die vorliegende Planung sind nach Aussagen des Umweltberichts verschiedene Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden	- Durch die Planänderung wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden ermöglicht. - Es ist mit keinen erheblichen, negativen Auswirkungen zu rechnen.
Schutzgut Wasser	Es ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.
Schutzgut Klima und Luft	Durch den geplanten Sichtschutzwall wird der Kaltluftabfluss unterbrochen, die Auswirkungen auf das Kleinklima sind allerdings als gering einzuschätzen.
Schutzgut Landschaftsbild	Die Änderung hat keine erheblichen Veränderungen für das Landschaftsbild zur Folge. Durch die anthropogene Vorbelastung aufgrund des nahe gelegenen Technologieparks besteht die Beeinträchtigung bereits, weshalb die Änderung das Schutzgut kaum zusätzlich beeinträchtigt.
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die Änderung gehen Flächen, die zur Pflanzbindung vorgesehen waren, verloren. Als Ersatz werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.
Schutzgut Natura-2000-Gebiete	Da das Vorhaben diese Gebiete nicht tangiert oder beeinflusst, sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete zu erwarten.
Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	Potenzielle negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Betroffenheit der o. a. Schutzgüter ausgelöst.
--	--

Die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes sowie die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Rothenfeld – Am Effenweg, 2.Änderung“ umfassend berücksichtigt.

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich durch entsprechende ökologische Maßnahmen vermeiden, vermindern oder ausgleichen. Dabei ist insbesondere die Schaffung einer externen Ausgleichsfläche mit bachbegleitenden Pflanzungen und Entwicklung einer natürlichen Ufervegetation zu nennen.

Durch die Planung sind keine verbleibenden zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten.

Bestimmte Beeinträchtigungen wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphasen, lassen sich nicht vollständig vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen und erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gingen 45 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange ein. 14 Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Sachverhalte und Anregungen. Seitens der Bürger gab es 5 Stellungnahmen.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Stadtrat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Seitens der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH wurden in der Stellungnahme Anmerkungen bezüglich der Ausgleichsfläche gegeben. Hierbei wurde angemerkt, dass sich die Ausgleichsfläche nicht im Schutzstreifen einer Leitung befinden darf. Für den Standort der externen Ausgleichsfläche sind jedoch keine Leitungen bekannt.

Die POLLICHIA – Haus der Artenvielfalt, Neustadt machte Anmerkungen bezüglich der Ausgleichsfläche. Demnach wurde in den Unterlagen nicht dargestellt welche Qualität das Grünland hat, auf dem die Maßnahme umgesetzt werden soll. Die Ausgleichsfläche wurde daraufhin ergänzend untersucht. Demnach kann die innerhalb der Ausgleichsfläche vorgesehene bachbegleitende Pflanzung natürlicher Ufervegetation umgesetzt werden.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wurde darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan auf einem ehemaligen Bergwerksfeld befindet und über den erfolgten Abbau keine Hinweise vorliegen. Ebenso befindet sich das Gebiet im Bereich eines erhöhten Radonpotentials und verweist auf notwendige Langzeitmessungen. Bergbautätigkeiten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Die Hinweise des Landesamtes sind im Rahmen der Realisierung zu beachten und wurden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Wasserwirtschaft merkte die SGD Süd an, dass das Plangebiet vor anfallendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen zu schützen ist. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass für Altstandorte keine Bodenerhebungen durchgeführt worden sind. Eine orientierte abfallrechtliche Voruntersuchung kam jedoch zu dem Ergebnis, dass bei keiner der Mischproben Prüfwertüberschreitungen vorliegen. Um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten wurde eine entwässerungstechnische Voruntersuchung durchgeführt.

5 GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANGEBIETES NACH ABWÄGUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Rothenfeld – Am Effenweg, 2. Änderung" sollen einzelne Änderungen innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebiets zur Verbesserung der Vermarktbarkeit der Flächen beitragen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Rothenfeld – Am Effenweg“ aus dem Jahr 1992 stellt dabei die Ausgangssituation dar, der auf der betreffenden Fläche die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe vorsah. Da das Gelände bislang brach liegt, wurde dies zum Anlass genommen, den Bebauungsplan durch Planänderungen den aktuellen Anforderungen anzupassen. Aufgrund des bisherigen Planungsrechtes sind Standortalternativen obsolet.