

Bebauungsplan Nr. 79d "Industriegebiet Ost - Erweiterung mit Osttangente"

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 12 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme



Diese Stellungnahme wird durch die NABU Regionalstelle Rheinhessen-Nahe und im Auftrag und Namen des NABU-Landesverbandes Rheinland-Pfalz e.V. abgegeben.

Die NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe ist innerhalb des NABU-Landesverbandes im Gebiet der Verbandsgemeinde für diese Art der Planung zuständig und wurde von der NABU-Gruppe Alzey und Umgebung sowie dem NABU-Landesverband Rheinland-Pfalz beauftragt. Im Folgenden werden die NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe, die NABU-Gruppe Alzey und Umgebung und der NABU-Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. vereinfacht als NABU bezeichnet.

Wesentliche Punkte hinsichtlich naturschutzfachlicher Aspekte des vorliegenden Planvorhabens wurden von uns schon in der Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt. Diese halten wir aufrecht, sofern die Anregungen nicht übernommen wurden.

Wir werden in dieser Stellungnahme nun nur noch auf weitere und neue Aspekte eingehen.

Selzradweg

In der Begründung wird auf Seite 39 ausgeführt, dass der Selztalradweg irgendwann in die Fläche ÖG-8 hineinverlegt werden soll - und entsprechend im Plan vermerkt wird. Dies wird aber ein gesondertes Planverfahren werden.

Nichtsdestotrotz halten wir es für dringend erforderlich, dass bereits im hier vorliegenden Verfahren klar vermerkt wird, dass dieser Radweg in der ÖG-8 über entsprechende Schutzvorrichtungen für Amphibien und Reptilien verfügen muss.

Angesichts der Relevanz dieser beiden Artengruppen im Gebiet (und die Bedeutung der ÖG-Flächen für ebenjene Arten) ist dies zwingend erforderlich. Konflikte zwischen Radwegen und diesen beiden Artengruppen treten immer wieder auf.

Entwässerung des Gebietes

Ebenfalls wird in der Begründung festgestellt, dass eine genaue Entwässerungskonzeption Teil eines nachgelagerten wasserrechtlichen Verfahrens ist und deshalb hier in den Planunterlagen nur in Grundzügen erläutert wird.

Uns bleibt bei dieser Erläuterung unklar, wie denn der südliche Teil des Plangebietes entwässert werden soll. Angesichts des in der Mitte liegenden Talrückens können wir uns eine Entwässerung hin zur Selz nur schwer vorstellen (und nur auf eine solche wird in der textlichen Begründung Bezug genommen).

Wenn es jedoch eine Entwässerung dieses Teilgebietes in Richtung des Weidasserbaches geben soll, so muss bereits hier in den Planunterlagen deutlich vermerkt werden, dass dies ausreichend zu dimensionieren ist, ggf. auch mit zusätzlichen Flächen zur Wasserzurückhaltung im südlichen Bereich.

Mittlerweile liegen uns Informationen vor, dass auch die jetzige Entwässerung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden hin immer wieder Starkregenereignisse nicht abfangen kann und zu Beeinträchtigungen in der Landschaft führt.

Wir schlagen vor, die sich aus den Flächen ÖG-9 und ÖG-10 zusammengesetzte Abstandsfläche im Süden des Plangebietes deutlich zu verbreitern, um dann hier ggf. entsprechende Maßnahmen für eine solche Entwässerung in Form von zusätzlichen Mulden o.ä. vororten zu können.

Landschaftsbild und Gebäudehöhen

Mittlerweile gerät insbesondere die Thematik der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in die öffentliche Diskussion. Angesichts der Topographie mit dem ja konstatierten Höhenrücken in der Mitte des Plangebietes ist dies nicht verwunderlich.

Es ist auch deshalb nicht verwunderlich, da in den im Jahr 2018 bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegten Unterlagen (Begründung und Plan) endgültige Gebäudehöhen nicht festgelegt wurden.

In der damals vorgelegten Begründung wird auf Seite 39 nur eine Festlegung von maximal III Vollgeschossen festgeschrieben. Sodann wird dort konstatiert, dass eine solche Festlegung aufgrund baulicher Ausführung durchaus noch zu unbestimmt sei und sehr hohe Gebäude ermöglichen würden. Es sei also noch eine konkrete Bestimmung der Gebäudehöhe vor der Offenlage nötig.

Auf Seite 40 der damaligen Begründung bei der vorzeitigen Beteiligung wird jedoch bereits über Ausnahmen von diesen dann festzulegenden Maximalhöhen gesprochen. Und dort steht in Nr. 3, dass es eine Ausnahme für bauliche Sonderformen wie Silos und Hochregallager geben soll, die dann ausnahmsweise bis zu 22 Meter zulässig sein sollen.

Wenn aber die Ausnahme bei 22 Metern liegen soll, so schließt daraus jede/r Leser/in, dass die regelhafte Maximalhöhe deutlich darunter liegen müsste.

Wir stellen das jetzt hier nicht dar, aber die jetzt in diesem Plan dargelegten zulässigen Höhen für die Regelbebauung (nicht Ausnahmen!) überschreitet dies fast flächendeckend!

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet sehen wir diese Beeinträchtigung sehr kritisch und lehnen sie ab. Denn die geplanten zulässigen Bauhöhen überschreiten auch diejenigen im alten Gewerbegebiet doch erheblich (um ca. 15- 20 Meter) - damit wird eine neue Dimension erreicht.

Tatsächlich ist die Darstellung der schlussendlichen Gebäudehöhen in den Planunterlagen doch recht kreativ dargestellt. Konkrete Zahlen finden sich nur im Plan (nicht in der Begründung) und teilweise dann auch noch an sehr unterschiedlichen Stellen innerhalb des Plans. Angegeben wird dort die zulässige Höhe in Metern über Normalnull.

Eine Darstellungsform, die überrascht.

Insbesondere weil in jedem Baufeld ja eine Höhenlinie in Normalnull angezeigt wird (wir gehen davon aus, dass dies dann einen der ausschlaggebenden Werte für die Berechnung ist).

Es wäre möglich gewesen, für die 10 Baufelder die dann jeweils zulässige Höhe direkt im Text mit einer kleinen Tabelle zusammenfassend darzustellen.

Nicht zu vergessen ist, dass auch noch Aufbauten von ca. 2 Meter Höhe auf 5 % der Gebäudefläche zulässig sind - dies wird den endgültigen Eindruck der Höhe verstärken.

Es wird von einer Minderung der Außenwirkung der Gebäude durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen gesprochen. Dies bezweifeln wir.

Denn gerade die Eingrünung mittels Fassadenbegrünung - wie von uns in unserer ersten Stellungnahme gefordert - wurde ja abgelehnt. Verfolgt man dies jedoch nicht, so müssen schon sehr stattliche Bäume im Plangebiet gepflanzt werden, um irgendwann den massiven Charakter der Baukörper auch nur ansatzweise zu mildern. Bäume, die wir so noch nie in einem Gewerbe- und Industriegebiet gesehen haben.

Unseres Erachtens müssten sich die zulässigen Gebäudehöhen grundsätzlich am bereits bestehenden Gewerbegebiet orientieren, ggf. mit einer Ausnahme für ein oder zwei Baufelder, wobei die in der Begründung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung genannte Maximalhöhe von 22 Metern für Ausnahmen wie Hochregallager dann maßgeblich für diese 1-2 Baufelder sein muss.

Besonders kritisch betrachten wir die Baufelder GE 1 bis GE 3. Die dort vorgesehenen Bauhöhen von ca. 20 bis 30 Metern werden den Talraum der Selz - völlig unabhängig von den zu renaturierenden Teilen - massiv visuell einschränken und rücken auch die Baukörper wesentlich dichter an Schafhausen heran. Zudem zerstückeln und beeinträchtigen sie die vorhandenen (und zu erhaltenden) ökologisch wertvollen Flächen, Wir sehen diese drei Baufelder nicht als zentral an. (Auf GE 1 liegt ja sowieso teilweise eine Bauverbotsfläche).

Es wäre ja auch eine Lösung denkbar, diese drei Baufelder (insbesondere GE 3) fallen zu lassen und an dieser Stelle die außerhalb liegenden Ausgleichsflächen zu verorten (die dann freiwerden Flächen stehen weiterhin der Landwirtschaft uneingeschränkt zur Verfügung). Diese Lösung stellen wir hiermit zur Diskussion.

Baugrenzen und Nebenanlagen

Dem Begründungstext ist zu entnehmen, dass die Baugrenzen (verbunden mit einer sehr hohen Bauflächenzahl) bewusst großzügig gehalten werden, um eine freie Entwicklung

der Gewerbe zu ermöglichen. Dies kann man so sehen. Die Baugrenze ist deshalb auf 5 Meter zum öffentlichen Raum auf das Mindestmaß gesetzt worden.

Dann ist es aber nicht nachvollziehbar, dass in Nr. 7.4 der Begründung dieser freizuhaltende Raum trotzdem für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO geöffnet wird. Im dortigen Text wird dann wieder ein Abstand von mindestens 3 Meter gefordert, um im nächsten Absatz dann wieder für bestimmte Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) geöffnet zu werden.

Dies verwirrt ungemein - bzw. führt eigentlich die Abstandsfläche der Baugrenze ad absurdum.

Solche Nebenanlagen können erheblich sein und tragen wesentlich sowohl zur Versiegelung als auch zur baulichen Gedrängtheit des Gebietes bei – insbesondere angesichts der sowieso schon vorgesehenen Höhe der Gebäude.

Es ist abzusehen, dass alle Nebenanlagen, soweit möglich, dort platziert werden. Und konkurrieren dort dann mit den eigentlich vorgesehen Baumstandorten, die doch zur Durchgrünung des Gebietes beitragen sollen.

Angesichts der bereits großzügig bemessenen Baufenster ist dies nicht nachzuvollziehen. Die ganze Thematik sollte dergestalt gelöst werden, dass auch Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind - die Baufenster sind groß genug.

Albig, den 21.4.2021



i.A. Christian Henkes

NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe

Langgasse 91

55234 Albig

info@nabu-rheinhessen.de