



Vorhabenbezogener Bebauungsplan VII/14 "Logistikzentrum Gewerbepark Ost" - hier: Beschluss zum Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i>
---	-------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Anhörung)	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussentwurf

1. Dem Antrag der Dietz AG, Bensheim, auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird zugestimmt. (§ 12 Abs.2 BauGB)
2. Der Aufstellungsbeschluss wird gefasst, das Verfahren wird eingeleitet. (§ 2 Abs.1 BauGB)

Sachverhalt

Antrag

Die Dietz AG, Darmstädter Straße 246, 64625 Bensheim, als Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 19.12.2019 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Gelände der ehemaligen Saarland-Raffinerie im Stadtteil Fürstenhausen gestellt (s. Anlage). Gemäß dem, dem Antrag beigelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlage) beabsichtigt der Vorhabenträger auf einem noch zu vermessenden rd. 12 ha großen Grundstück die Errichtung eines Logistikzentrums. Das Vorhaben umfasst die Errichtung mehrerer, zusammenhängender ca. 12 - 14 m hohen Betriebshallen mit integrierten Büro- und Sozialflächen mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 60.000 m² mit ca. 50 entsprechenden Andocktore an die Hallen, die Errichtung von ca. 30 Lkw-Wartestellplätzen auf dem eigenen Grundstück und von ca. 150 Pkw-Stellplätzen sowie das Anlegen der interen Erschließungsstraßen und -anlagen. Es ist vorgesehen das Betriebsgrundstück über zwei für Lkws und Pkws getrennte Zu- und Abfahrten direkt an die Straße Hans-Großwendt-Ring anzuschließen. Pro Tag wird mit ca. 100 Lkw-Bewegungen (50 Einfahrten und 50 Ausfahrten) gerechnet. Es sollen ca. 120 Arbeitsplätze für gewerbliche und ca. 26 Arbeitsplätze für kaufmännische Mitarbeiter neu geschaffen werden.

Im Vorfeld der Antragsstellung wurde das Vorhaben bereits in einer gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Ausschusses für Stadtentwicklung am 28.08.2019 durch den Vorhabenträger vorgestellt. Nach zwischenzeitlich erfolgter Klärung weiterer Rahmenbedingungen und nach Durchführung eigener Bodenuntersuchungen vor Ort hat der Vorhabenträger mit dem Antrag auch ein konkretes Kaufangebot für das benötigte Grundstück an die Stadt gerichtet.

Überleitung Bebauungsplan in Aufstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Logistikzentrum Gewerbepark Ost" wird der zur Zeit sich noch in Aufstellung befindliche sogenannte "Angebotsbebauungsplan" "Ehemalige Saarland-Raffinerie", Teilbereich 2, 2. Bauabschnitt übergeleitet. Formal wird dazu nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den genannten Bebauungsplan erforderlich (s. Vorlage 2019/02).

Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des sich noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Ehemalige Saarland-Raffinerie", Teilbereich 2, 2. Bauabschnitt (s. Anlage). Er umfasst eine Fläche von ca. 12,5 ha, verläuft im Nordwesten an der Grundstücksgrenze entlang der Raffineriestraße, im Süden entlang der äußeren Grenze der geplanten Fortführung des Hans-Großwendt-Rings nach Westen bzw. entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ehemalige Saarland-Raffinerie", Teilbereich 2, 1. BA, schließt im Bereich des Umlagerungsbauwerks im Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehemalige Saarland-Raffinerie", 1. Änderung an und überlagert sich im Zufahrtbereich von der L 163 aus mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan, um unter Einschluss eines Teilstücks der Straße des Hans-Großwendt-Rings diesen Bereich den Erschließungsanforderungen des neuen Bauabschnitts anpassen zu können. Die Aufstellung des neuen Bebauungsplans beinhaltet somit eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Teilgebiet.

Mit Schreiben vom 3.6.2019 hat das Bergamt Saarbrücken das Gelände aus der Bergaufsicht entlassen.

Entwicklung des Geländes der ehemaligen Saarland-Raffinerie

Bei dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich um einen Teilbereich der ehemaligen Saarland-Raffinerie (Benzoldestillations- und Raffinationsanlage). Gelegen in der Gemarkung Fürstenhausen, südlich der L 163 zwischen dem Siedlungsbereich von Fürstenhausen im Westen und dem Siedlungsbereich von Klarenthal im Osten, wurde diese bis Ende der 80er-Jahre betrieben. Anfang der 90er-Jahre wurden die Anlagen einschließlich der auf dem Gelände errichteten Lagertanks der nationalen Ölreserve zurückgebaut und abgerissen. Anfang der 2000er-Jahre wurde mit der Erschließung eines ersten, rd. 23 ha großen Teilbereichs des ca. 50 ha großen Gesamtgeländes mit dem Ziel einer gewerblichen Folgenutzung begonnen. Mit finanzieller Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung des Landes konnte dieser erste Teilbereich ab 2003 erschlossen werden; seit 2007 standen im neuen "Gewerbepark Völklingen - Ost" ca. 13 ha gewerblich nutzbarer Baufläche bereit. Die planungsrechtliche Grundlage

bildet der Bebauungsplan VII/14 "Ehemalige Saarlandraffinerie" in seiner seit 2004 rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung. Dieses als Teilbereich 1 des Geländes der ehemaligen Saarland-Raffinerie bezeichnete Gebiet wird erschlossen durch den Hans-Großwendt-Ring, der als erster Teil des langfristig angedachten Ringes hier noch als Stichstraße mit entsprechenden Wendeanlagen angelegt ist. Im Juli 2013 wurde der Bebauungsplan "Ehemalige Saarland-Raffinerie, Teilbereich 2, 1. Bauabschnitt" rechtskräftig. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5.6 ha und diente vorrangig als planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung des bereits ansässigen Betriebes der ZF Friedrichshafen AG. (s. Anlage Übersicht)

Verfahren

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das reguläre Verfahren nach Baugesetzbuch mit Durchführung einer Umweltprüfung angewandt. Alle bisher ermittelten Informationen, Untersuchungsergebnisse und Grundlagendaten werden in das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übergeleitet. Da durch das jetzt im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierte Gewerbevorhaben neue Belange oder bereits untersuchte Belange in anderer Weise betroffen sein könnten, wird der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmals durchgeführt werden. Ebenso wird die Umweltprüfung überarbeitet und ein neues Lärmgutachten, abgestimmt auf das geplante Logistikzentrum, erstellt werden. Auch die Auswirkungen der mit dem Betrieb verbundenen zusätzlichen Lkw-Verkehre wird im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens neu thematisiert werden. Die als Ergebnis der bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung notwendigen vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (Umsiedlung der Wechselkröte und der Zauneidechse) bleiben unverändert auch für das neue Vorhaben erforderlich und werden noch durch die Stadt beauftragt. Der auf Grundlage dieser Ermittlungen erarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird dem Rat wieder zur Zustimmung vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der bisher für die Stadt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans "Ehemalige Saarland-Raffinerie", Teilbereich 2, 2. BA, aufgelaufenen Kosten für externe Beauftragungen (Plannerhonorar Bebauungsplan, Honorar Lärmgutachten, Planung und Durchführung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen). In einem bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch abzuschließenden

Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger darüber hinaus zur Tragung aller mit der Erstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten sowie der Kosten, die für die Erschließung des Grundstücks erforderlich sind.

Anlage/n

- vbBPlan-GPO_Antragsschreiben-Dietz-AG (öffentlich)
- vbBPlan-Logistikzentrum_VEP- (öffentlich)
- vbBPlan_Geltungsbereich_19122019 (öffentlich)
- SLR-Gelaende-Bauabschnitte-Uebersicht_18122019 (öffentlich)

Stadt Völklingen
Die Oberbürgermeisterin
Frau Christiane Blatt
Rathausplatz
66333 Völklingen

19.12.2019/ME-cp

Planungsgebiet Gewerbepark II Völklingen Ost – 2. Bauabschnitt

hier: Beantragung der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ (§ 12 Abs.2 BauGB)

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Blatt,

nachdem wir mit der Auswertung der Informationen, Gutachten und weiteren Dokumente zu den Grundstücksflächen des 2. Bauabschnitts des Gewerbeparks Völklingen Ost mit einer noch abzustimmenden Grundstücksgröße von rund 12 ha relativ nah vor dem Abschluss stehen, beantragen wir hiermit die Zustimmung zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ (§ 12 Abs.2 BauGB).

Das geplante Logistikzentrum haben wir bereits innerhalb des gemeinsamen Vorstellungstermins am 28.08.2019 vorgestellt und dieses nun auch mit dem avisierten Nutzer/Mieter, der Firma Hellmann aus Osnabrück weiter konkretisiert. Die aktuelle Planung befindet sich nebst der zusammengefassten Vorhabenbeschreibung in der Anlage. Mit den Fachbereichen der Stadt haben wir diese marginale Planungsänderung bereits im Vorfeld abgestimmt, sowie weitere Schnittstellen zu den noch zu erfolgenden Arbeiten, wie z.B. der Umverlegung des Kohlbachs sowie fehlender Dokumentation besprochen.

Im Zuge der geplanten weiteren Ausarbeitung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ haben wir bereits den Kontakt mit den Planern aufgenommen, die im Vorfeld an diesem Thema beteiligt waren, Angebote angefragt und erste Abstimmungsgespräche geführt. Dieser Prozess ist, sowie auch eine

- Seite 2 -

fristgerechte Beauftragung zur Erstellung eines erforderlichen Habitats zur Wahrung von Auflagen aus dem Bereich des Umwelt-/Artenschutzes, erfolgt.

Wir bitten um Prüfung unserer Anfrage sowie um eine kurzfristige Rückmeldung.

Parallel zu dieser Beantragung erhalten Sie die weitergehende verbindliche Interessenbekundung zum Grundstückserwerb.

Für die Beantwortung von Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

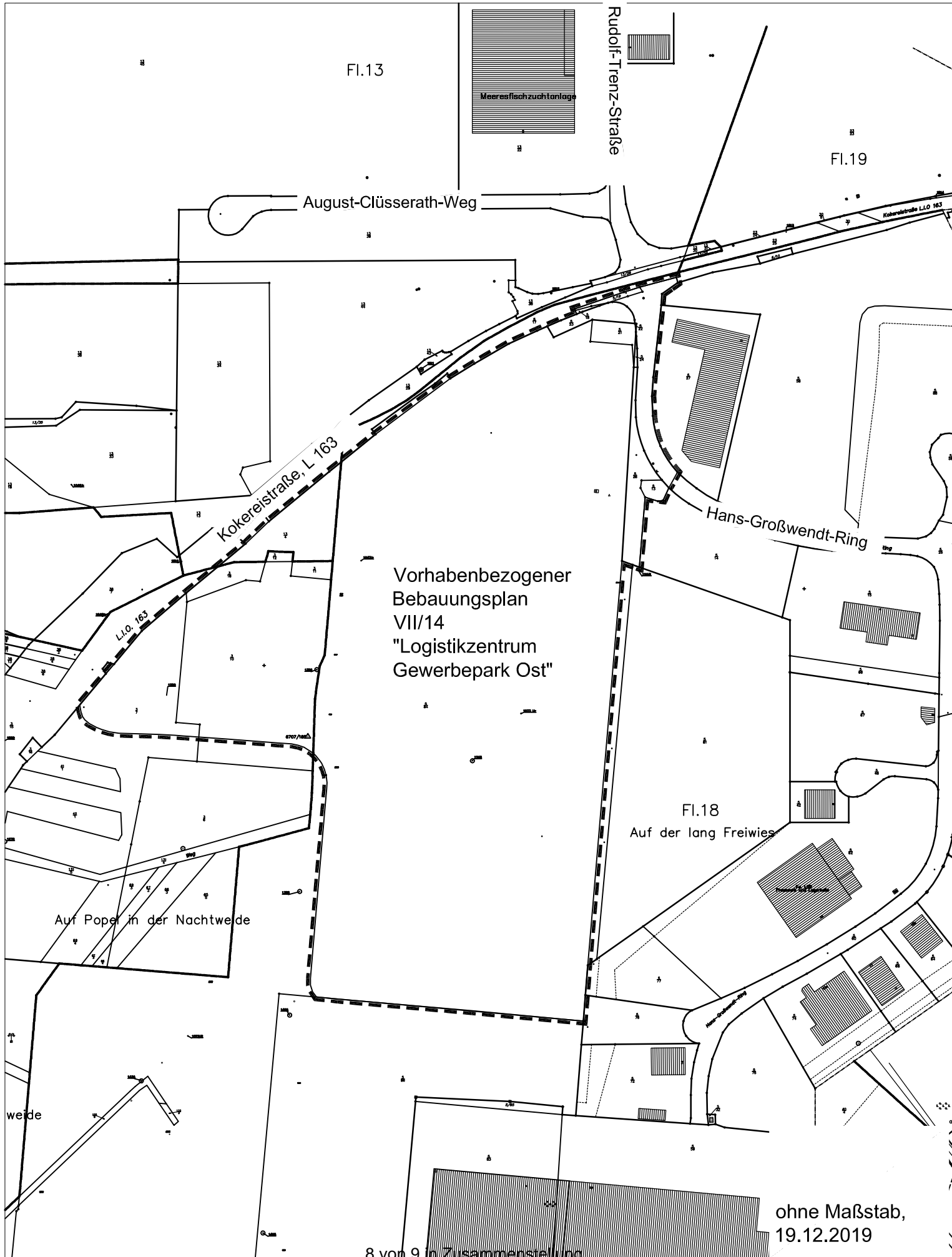
Markus Engelmann

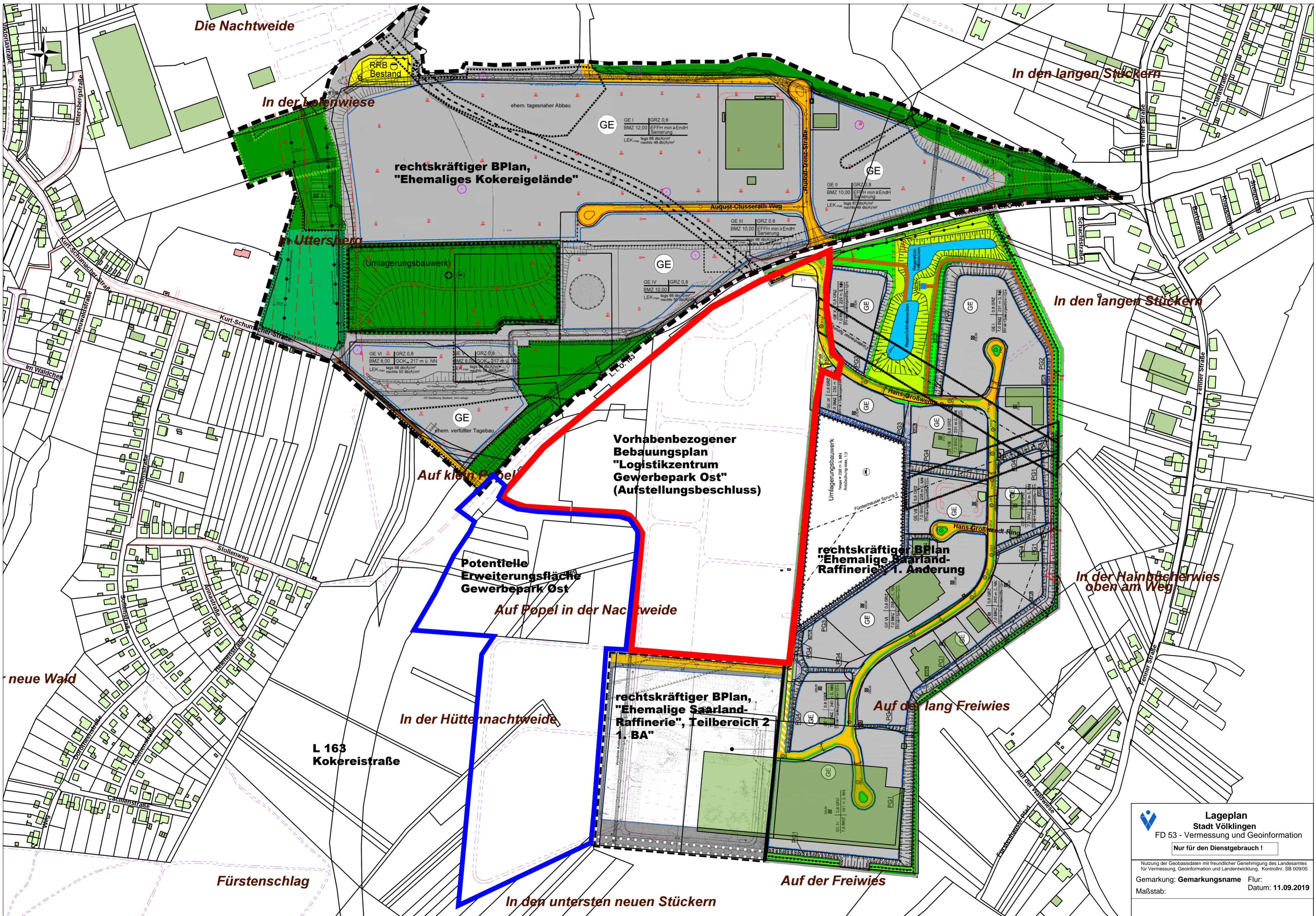
A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the bottom, positioned to the right of the name 'Markus Engelmann'.




Vorhabenbezogener Bebauungsplan VII/14 "Logistikzentrum Gewerbepark Ost
im Stadtteil Fürstenhausen

Abgrenzung des Geltungsbereichs






Lageplan
Stadt Völklingen
 FD 53 - Vermessung und Geoinformation
 Nur für den Dienstgebrauch !

Nutzung der Geobasisdaten mit freundlicher Genehmigung des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnr. SB 009/05

Gemarkung: **Gemarkungsname** Flur: _____
 Maßstab: _____ Datum: 11.09.2019