

[REDACTED]

Framersheim, 10. 01. 2023

Stadtverwaltung Alzey

FB 5 Bauen und Umwelt

Ernst Ludwig Strasse 42

55232 Alzey

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 79d „ Industriegebiet Ost-Erweiterung mit Osttangente“ 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend legen wir unsere Bedenken zum aktuelle Stand der og Planung dar.

Grundsätzlich halten wir die erneuten Umwandlung von Gewerbegebietsbereich (GE) in Industrielgebetsbereich (GI) für einen massiven Rückschritt. Lärm- und Verkehrsbelastungen, die in den GE-bereichen limitiert sind, sollten somit in den Randbereiche liegen, um die Nachbarschaft zu schonen.

Mit der jetzigen Planungen wird dies aufgelöst und der Selzbereich, sowie Schafhausen, Framersheim und Dautenheim werden erheblich mehr belastet.

Dies wird deutlich durch:

Kraftwerk(?) in Richtung Biberrevier

Einbahnstrasse hin zu Selz

Verladerampen gen Framersheim

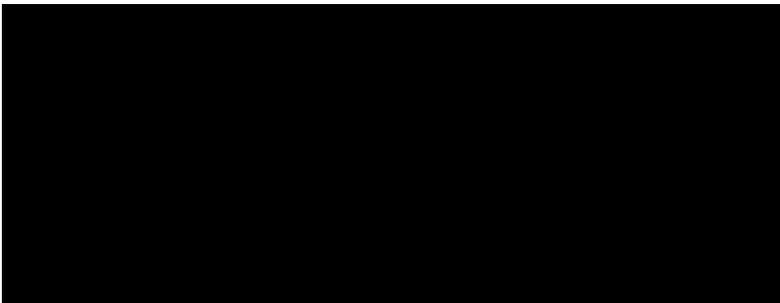
Es stellt sich generell, die Frage, ob es nicht einfacher ist, einzelne Sonderregelungen im Bereich GE in Richtung GI zu vereinbaren, als später GI-regelungen einschränken zu müssen?

Im neuen Plan ist die Bebauung und damit Sperrung der Frischluftschneise im Bereich Selztalradweg möglich. Dies wurde im Klimagutachten als schlecht bewertet und fand in 1. Entwurf demzufolge Beachtung!

Die Entwicklungen an anderen Stellen zeigen, dass Firmen oft am Ende ihrer Planungsausführung feststellen, dass mittlerweile mehr besser wäre. Sind Ausbaureserven vorgesehen?

Wie hoffen hier auf Verständnis seitens der Stadtplanung und der Firma Eli Lilly im Sinne einer guten Nachbarschaft.

Mit freundlichen Grüßen



████████████████████
████████████████████
55232 Alzey
████████████████████

Alzey, den 11.01.2024

Stellungnahme zum
Bebauungsplan Nr. 79d „Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente“, 1. Änderung
Durchführung der Beteiligung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meine Stellungnahme in oben genanntem Planverfahren.
Die von Herrn und Frau ██████████ geäußerten Bedenken, Fragen, Vorschläge und Wünsche geben meine Einwände nahezu vollständig wieder. Daher mache ich mir die Stellungnahme von Herrn und Frau ██████████ in Gänze zu Eigen, ohne diese drei Kapitel hier erneut aufzuführen (1. Umwidmung von Gewerbe- und Industriegebiet; 2. Verlegung des Wirtschaftswege; 3. Verfahren).

Weitere Einwände aus meiner Sicht finden Sie in Kapitel 4

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████
... Fortsetzung der Einwände

4. Grundflächenzahl

Die Pläne des Hauptinteressenten Eli Lilly sehen mehr Grünflächen vor als bisher. Es ist daher möglich und logisch, eine geringere Grundflächenzahl festzuschreiben. Der Stadtrat möge daher eine GRZ von 0,5 beschließen.

5. Lärmentwicklung durch Brückenkonstruktion

Der Hauptinteressent wird Lieferverkehr in den Nachtstunden nicht vermeiden können. Dies führt zu entsprechendem Lärm an der Brücke über die Selz, die bewegliche Übergangselemente bekommen muss laut bisherigen Unterlagen (um das Sacken des Untergrundes der Brückenzufahrten auszugleichen).

Der Stadtrat wurde bisher NICHT darüber unterrichtet, dass der Lärm dieser Übergangselemente in die Lärmberechnung NICHT eingeht, weil es (bisher) keine Brückenlärm-DIN-Norm gegeben hat. Bei Änderung dieser Rahmenbedingung ist der Brückenlärm im Lärmgutachten zu berücksichtigen.

Um die Lärmbelastung auf ein Minimum zu reduzieren, **möge der Stadtrat** ein Tempolimit vor und auf der Brücke von 20 km/h zwischen 22:00 – 06:00 Uhr beschließen und ebenso die Überwachung beiderseits durch Radarfallen.

6. Lichtbelästigung

Die veränderte Planung wird auch zu veränderter Belastung durch Licht der Straßenbeleuchtung führen. **Der Stadtrat** möge daher beschließen, dass die Beleuchtung durch Abschirmung so gestaltet wird, dass das Licht der Straßenbeleuchtung außerhalb des Plangebietes ebensowenig sichtbar ist wie das Licht von Werbeschriftzügen. Ausnahme kann gerne sein, wenn ein Bauträger den Namen und/oder das Wappen von Alzey für Benutzer der Autobahn A61 sichtbar anbringen möchte.

7. Wasserqualität

Die Zunahme der Bevölkerungszahl von Alzey hat die Belastung der Kläranlage erhöht. Bei Starkregen gibt es Gerüchten zufolge einen ungefilterten Überfluss in die Selz. Stimmt das? Haben die ungefilterten Überflüsse/Einleitungen in den letzten Jahren der Planung der IG Erweiterung zugenommen? Ist entsprechendes bei Realisierung der IG-Erweiterung zu befürchten? Wird es Versickerungen direkt neben der Selz geben, wie beim Dachflächenwasser von TOOM? Wird es unter Umständen undefinierte Einleitungen als „Grundwasser“ in die Selz geben? Der Stadtrat möge die Überwachung der Wasserqualität beschließen vor dem Beginn der derzeitigen Renaturierung.

Da entsprechende Beschlüsse des Stadtrates in der Frühzeitigen Beteiligung nicht stattfinden nach meiner Kenntnislage, bitte ich hiermit um Stellungnahme zu den Punkten 4.-7. durch die Stadt Alzey im Hinblick auf die technische und rechtliche Umsetzbarkeit der vier Aspekte.

[REDACTED], im Januar 2024

Archiviert: Mittwoch, 21. Februar 2024 11:29:01

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 11. Januar 2024 22:40:20

An: [Schneider, Arnette](#)

Betreff: Stellungnahme Industriegebiet Plan 79d

Vertraulichkeit: Standard

Sehr geehrte Frau Schneider,

Im folgenden meine Einwände
als Biberbetreuer und Gewässerpatte

Bei der Änderung des Planes vermisste ich nach wie vor eine Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Gutachtens das direkt angrenzende Renaturierungsgebiet betreffend.

Dieses hat sich durch die Ansiedlung eines Biberpaares (Schlüsseltierart, besonders geschützt durch FFH Richtlinie der EU) und die dadurch entstandenen Veränderungen zu einem Kleinod der Biodiversität entwickelt.

Diese Entwicklung als "dynamisch" zu bezeichnen dürfte eine gewaltige Untertreibung sein.

Das Revier wurde um einen weiteren Damm westlich der Tränk erweitert und erstreckt sich jetzt schon bis an die geplante Brücke der sog. Osttangente.

Der Fischbestand hat extrem zugenommen, unter anderem wurden Wildkarpfen und Aal eindeutig beobachtet.

Die Anzahl an amphibisch lebenden Organismen ist augenscheinlich geradezu explodiert.

Auch verschiedenste Libellenarten und Schmetterlinge (u.a. kleiner Eisvogel, Hufeisenkleewidderchen, Schillerfalter) werden mittlerweile beobachtet.

Wasserliebende Vogelarten wie Teich- und Blesshuhn, Zwergtaucher, Kormoran, Graureiher und Stockenten haben im Bestand zugenommen bzw wurden neu beobachtet.

Der Eisvogel (FFH Richtlinie der EU) fehlte, genau wie der Biber, im alten Gutachten schon, wurde aber nicht nur schon oft im Vorbeiflug gesichtet sondern brütet nachgewiesenermaßen selzabwärts.

Probleme derer sich der Stadtrat annehmen möge:

Das artenschutzrechtliche Gutachten sollte dringend aktualisiert werden!

An der Baustelle für die Selzquerung der Osttangente muss sichergestellt sein daß keine Schadstoffe in die Selz gelangen können.

Es muss sichergestellt sein daß es keine Störungen im Revier, das sich bis Baubeginn weiter westlich der geplanten Brücke erstrecken dürfte, gibt.

Gleichfalls muss sichergestellt sein daß keine Störungen oder Schadstoffeinträge vom geplanten Kraftwerk auf das Biberrevier einwirken können.

Überhaupt muss sichergestellt sein daß kein Oberflächenwasser von Parkplätzen oder Straßen in die Renaturierung gelangen

können.

Des Weiteren sollte es für die zu erwartenden Logistikmitarbeiter (LKW Fahrer) adäquate sanitäre Einrichtungen und Rastmöglichkeiten geben um weitere Verschmutzungen der Umgebung (wie jetzt schon im Bereich der Justus von Liebig Straße) zu verhindern

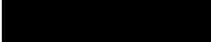
Licht und Lärmemissionen sollten sowohl während der Bau als auch in der Betriebsphase unbedingt auf ein unvermeidbares Maß beschränkt bleiben.

Gutachten?

Der Hochwasserschutz sollte dringend überprüft und gegebenenfalls angepasst werden da seit der letzten Erweiterung jedes Starkregenereignis zu mehr oder weniger starken Überflutungen in den selbzwärts gelegenen Gemeinden geführt hat.

Gutachten?

Mit freundlichen Grüßen


Biberbetreuer und Gewässerpate


55234 Framersheim

[REDACTED]
[REDACTED]
55234 Framersheim
[REDACTED]

Framersheim, 12.01.2024

Stellungnahme zum
Bebauungsplan Nr. 79d „Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente“, 1. Änderung
Durchführung der Beteiligung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei senden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum oben genannten Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

1. Umwidmung von Gewerbe- zu Industriegebiet

Im aktuell gültigen Bebauungsplan schließen die Grundstücke GE-8 und GE-9 das Plangebiet nach Osten und Südosten hin ab. Diese sind als Gewerbegebiet ausgewiesen, um einen schonenden Übergang von der Umgebung zum im Inneren des Plangebiets liegenden Industriegebiet auf der Fläche GI-1 zu erreichen (siehe farbliche Kennzeichnungen in Bild 1 und Bild 2). Diese Flächen sollen nun als Industriegebiet ausgewiesen werden, um eine Bebauung und einen Betrieb nach den Plänen von Eli Lilly zu ermöglichen. Insbesondere wird die Umwandlung von GE in GI auch damit begründet, dass dort Energieerzeugungsanlagen, z. B. mit Wasserstoff oder Biomasse, errichtet werden sollen. Gemäß den Animationen könnte das Gebäude in der Nord-Ost-Ecke (Bild 2 unten in der gelben Fläche) ein (Heiz-)Kraftwerk sein.

In den Animationen von Eli Lilly ist zu erkennen, dass die Anlagen mit der höchsten Belastung für die Umgebung genau auf die Gebiete geplant wurden, die eigentlich für einen sanften Übergang bestimmt waren. Nicht nur das (Heiz-)Kraftwerk, sondern auch die LKW-Laderampen sind am Ostrand angeordnet. Alle Emissionen und Beeinträchtigungen sind also so nah es irgendwie geht in Richtung Schafhausen und Framersheim geschoben worden. Damit ermöglicht die Planänderung die höchstmögliche Belastung der Naherholungsachse Selzradweg und der Wohnbebauung in Schafhausen (insbesondere Pfortmühle) und Framersheim (insbesondere Atzelmühle) durch Lärm, Gestank, Hitze, Verschattung durch Abwärme/Dampf und Verschandelung.

Besonders störend ist die Verschandelung des Selzradwegs (grün hervorgehoben in Bild 1 und 2) durch das (Heiz-)Kraftwerk. In Bild 2 ist zu erkennen, dass eine besonders hohe Gebäudefassade maximal nah an den Selzradweg gelegt wurde. Obendrein verläuft die Ringstraße für den Werksverkehr direkt an der Baugrenze. Offensichtlich ist dies eine Einbahnstraße, über die jeder LKW, sei es Versand oder Zulieferer, geleitet wird. Da an dieser Ecke die Belastung besonders hoch ist, wurde im aktuellen Bebauungsplan die Baugrenze eigens zurückgesetzt. Damit widerspricht die Platzierung des Kraftwerks und der Ringstraße klar dem Geist des aktuellen Plans.

Es wurden also alle emissions-relevanten, störenden Anlagen in einer aktuelle Gewerbefläche geplant. In Gegensatz dazu sind im aktuellen Industriegebiet ein Verwaltungs- und Laborgebäude, ein Parkhaus, ein repräsentativer Eingangsbereich sowie großzügige Parkanlagen geplant. Offensichtlich möchte man in Richtung bestehendem Industriegebiet repräsentieren und die Labor- und Büroarbeitsplätze so weit wie möglich von den eigenen Emissionen fernhalten. Bei vorherrschender Windrichtung aus Westen und Süden sind die Störungen in den Vorzeige-Bereichen nicht spürbar. Auch wird wohl die Ausrichtung der Verwaltungs- und Laborgebäude Richtung Süden und Westen als attraktiv empfunden.

Die Animationen zeigen auf dem aktuellen GE-8 und im südlichen Teil von GE-9 einen großzügigen Landschaftspark und ansonsten nur die Ringstraße. Dies erscheint nicht nur verschwenderisch angesichts der Knappheit der Entwicklungsflächen in der Region. Es ist auch nicht erkennbar, warum dieses Grundstück in ein Industriegebiet umgewandelt werden soll. Allerdings würde eine Entlastung der Nordostecke durch Verschieben der Bauten Richtung Süden, ggf. auch auf Kosten von GE-8, das Industriegebiet wesentlich verträglicher für viele Menschen in der nahen Umgebung machen.

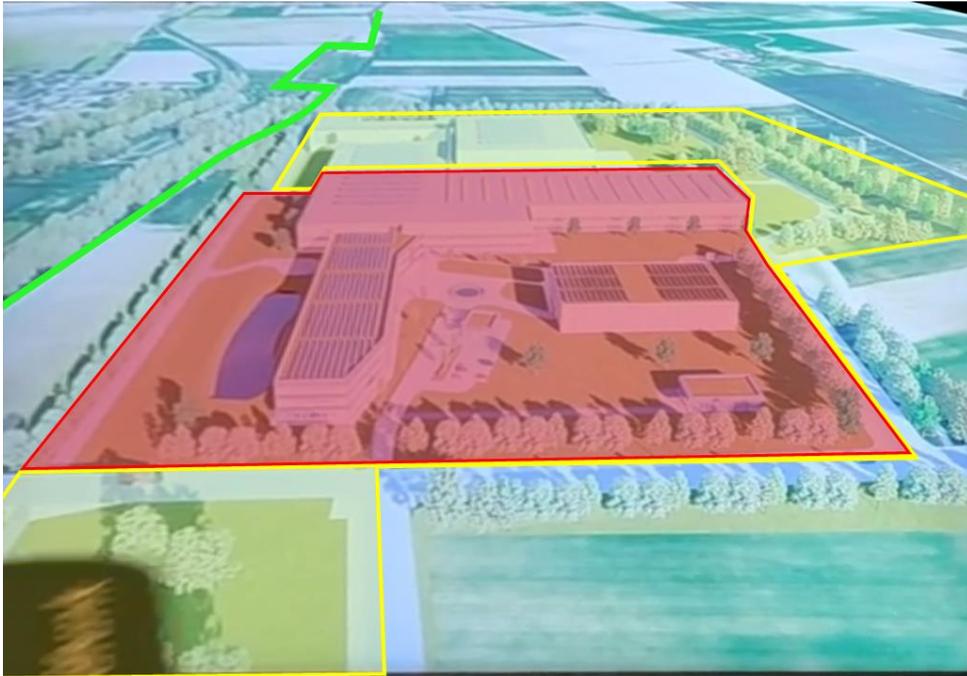


Bild 1: Eli Lilly Planung, Ansicht von Süden

Gelb: Flächen, die von Gewerbegebiet zu Industriegebiet umgewandelt werden sollen
Rot: Fläche, die Industriegebiet ist und bleibt
Grün: Selzradweg

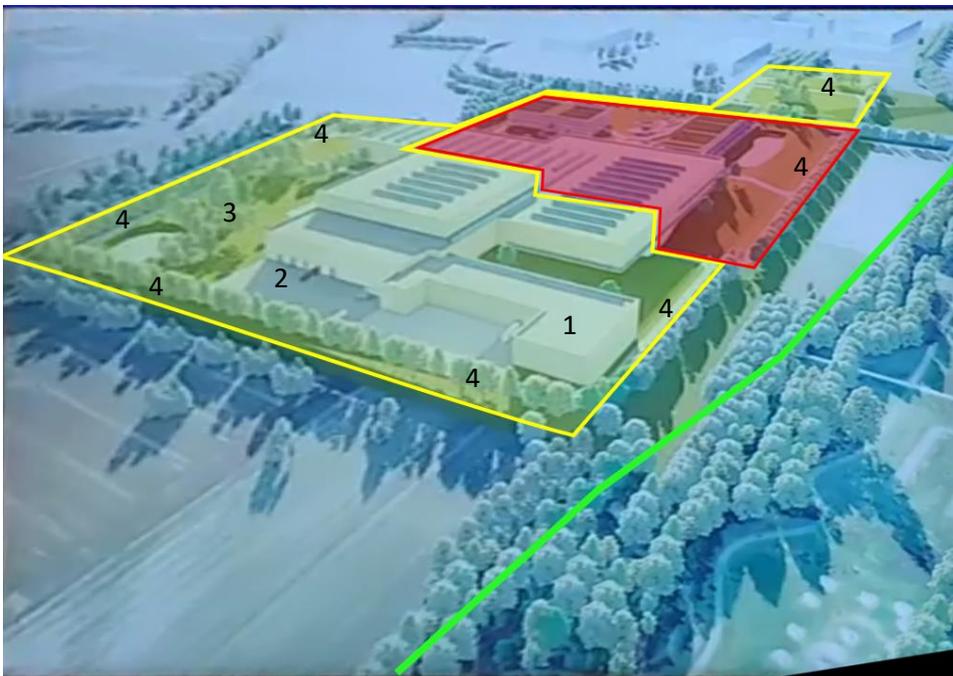


Bild 2: Eli Lilly Planung, Ansicht von Nord-Osten

Gelb: Flächen, die von Gewerbegebiet zu Industriegebiet umgewandelt werden sollen
Rot: Fläche, die Industriegebiet ist und bleibt
Grün: Selzradweg
1 – (Heiz-)Kraftwerk, 2 – LKW Laderampen, 3 – Landschaftspark, 4 - Ringstraße

Aufgrund der Animationen gehen wir allerdings davon aus, dass alle Anlagen, die einen IG-Status benötigen, auch auf dem aktuellen Grundstück GI-1 untergebracht werden können. Die Umwandlung der Flächen GE-8 und GE-9 in Industriegebiete widerspricht in erheblichem Ausmaß der Absicht des aktuellen Plans, das IG Ost verträglich in die Umgebung zu integrieren. Die Umwidmung der Flächen ist offensichtlich durch vermeintliche Imagewirkung motiviert. Dabei wird völlig übersehen, dass der Selzradweg von vielen Menschen frequentiert und als Naherholungsgebiet sehr geschätzt wird. Schädlich für das Image wäre sicherlich, wenn Eli Lilly den Selzradweg mit Laderampen, der Ringstraße und dem (Heiz-)Kraftwerk wie in der Animation verschandelt.

Wir lehnen die Umwidmung der Gebiete ab, da dies die Umgebung insbesondere im Nordosten erheblich belastet und weil alle nötigen Anlagen auf den aktuellen Industriegebiets-Flächen untergebracht werden können.

Selbst ohne die Umwidmung der Flächen ist ein erheblicher „Druck“ auf die Nordost-Ecke zu erwarten. Unabhängig vom Status der Grundstücke fordern wir eine verträglichere Anordnung aller Anlagen, damit die Emissionen möglichst im Plangebiet gehalten werden und nicht die Menschen in der Umgebung belasten.

2. Verlegung des Wirtschaftswegs

Der ursprünglich geplante Weg vom Wendehammer zum Selzradweg ermöglicht eine Durchlüftung des Gebiets in etwa Nord-Südrichtung. Dies wird im Klimagutachten als besonders wichtig bewertet. Die Schneise kann nach der Planänderung nun vollständig überbaut werden. Die Animationen von Eli Lilly zeigen, dass das Gelände auf der gesamten Länge von der Osttangente bis zum Ostrand des Plangebiets lückenlos mit hohen Gebäuden bebaut werden soll. Das im Gutachten simulierte Szenario geht von einem Weg, d. h. einer Lücke zwischen GI-1 und GE-9 (aktuelle Bezeichnungen) aus. Somit bedeutet die Planänderung wahrscheinlich eine Verschlechterung der Klimawirkung, d. h. die Temperaturerhöhung in der Umgebung ist noch stärker als im Klimagutachten ermittelt. Darüber hinaus erwarten wir eine weitere Verschlechterung, falls eine Dachbegrünung wie in der Animation dargestellt, nur eingeschränkt möglich ist. Wir hatten schon im Planverfahren darauf hingewiesen, dass die Empfehlungen aus dem Klimagutachten (z. B. Unterschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 und Einziehen von Belüftungskorridoren über das geplante Maß hinaus) unzureichend umgesetzt sind. Aufgrund der zu erwartenden Verschlechterungen fordern wir das Klimagutachten zu aktualisieren und die aus den Ergebnissen folgenden Empfehlungen auch umzusetzen.

3. Verfahren

Die Öffentlichkeit wurde bisher nur über die Presse und einige kurze Fernsehberichte darüber informiert, dass Eli Lilly sich im IG Alzey Ost niederlassen möchte. Die Änderungen am Bebauungsplan wurden außerhalb dieses formalen Beteiligungsverfahrens der breiten Bevölkerung nicht mitgeteilt und erklärt. Mögliche Auswirkungen auf die Umgebung werden in den Verfahrensunterlagen negiert bzw. überhaupt nicht mitgeteilt. Aus unserer Sicht gibt es viele offene Fragen:

Eli Lilly Firmenprofil und Projektstatus

- Welche Vereinbarungen bzw. Verträge wurden geschlossen, die zur Bekanntgabe der Ansiedlung geführt haben? Hat Eli Lilly die Grundstücke bereits gekauft?
- Wieviel Gewerbesteuer erwartet die Stadt Alzey von Eli Lilly? Die von Bürgermeister Jung genannte Spanne von 1 bis 10 Mio. EUR ist mit großen Unsicherheiten und Risiken belastet, da die Stadt am unteren Ende wohl drauflegen müsste.
- Was wird ab sofort in der Stadtentwicklung getan, um eine reibungslose Bauphase zu sichern und um bereit zu sein für die über 1.000 neuen Arbeitsplätze? Wieviel kosten diese Investitionen, wie lange ist deren Laufzeit und bleibt unter dem Strich noch etwas für die Stadt übrig?
- Wo werden die Menschen für die neuen Arbeitsplätze angeworben? Wie viele Menschen kommen von überregional hierher, wie viele kommen aus der Region, und welche Qualifikationen haben diese jeweils?
- Welche Produkte stellt Eli Lilly genau her? Adipositas-Medikamente werden kontrovers diskutiert, aber es sollen wohl viele weitere Medikamente in Alzey produziert werden.
- Wie ist das Produktionsverfahren, welche Stoff- und Energieströme gibt es und was ist davon in der Umgebung bemerkbar (Verkehr, Geruch, Lärm, Hitze, Toxizität, ...)?

Bebauungsplan und aktuelle Standortplanung (Animation)

- Ist das Gebäude im Nordosten ein (Heiz-)Kraftwerk oder generell eine Energieerzeugungsanlage? Welcher Brennstoff soll dort eingesetzt werden? In der Begründung ist von Biomasse die Rede, ist z. B. Klärschlamm geplant? Welche Emissionen sind zu erwarten, z. B. Hitze, Gerüche, Lärm, Dampf, etc.?
- Sind die Parkanlagen mit Teichen (Nord-Westteil von GI-1, GE-8 und Südteil von GE-9) für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich? Reichen diese für die vollständige Rückhaltung bei einem 100-jährlichen Regenerereignis aus?
- Gibt es Ausbaureserven innerhalb des Baugrundstücks über die gezeigte Animation hinaus?
- Ist das große Gebäude mit der Solaranlage im Süd-Westen ein Parkhaus? In einer anderen Animation ist ein reiner Parkplatz dargestellt. Kann sichergestellt werden, dass tatsächlich ein Parkhaus gebaut wird, um Platz zu sparen und die Versiegelung zu minimieren? Dachbegrünung ist dabei ein weiterer Vorteil.
- Die Animation zeigt Dachbegrünung nur auf dem Büro- und Laborgebäude und auf dem Parkhaus. Was wird getan, um die Dachbegrünung auf den anderen Gebäuden zu maximieren?
- Ermöglicht die Umstellung von Gewerbe- auf Industriegebiet einen uneingeschränkten Betrieb auf der Ringstraße, während es in einem Gewerbegebiet Einschränkungen nachts, an Wochenenden und an Feiertagen gibt?
- Wurde ein Standortkonzept unter Beachtung der aktuellen GE/GI Aufteilung aber mit Verlegung des Wirtschaftsweges erstellt und bewertet? Aus unserer Sicht ist dies erforderlich, um die Umstellung auf GI mit den genannten negativen Auswirkungen zu begründen.

Wir bitten um die Beantwortung dieser Fragen in diesem Beteiligungsverfahren. Leider werden diese Informationen von der breiten Bevölkerung kaum genutzt. Deshalb regen wir ein Infoveranstaltung an, bei der Fragen gestellt bzw. vorab eingereicht werden können. Diese Veranstaltung sollte auch intensiv beworben werden.