



## Sitzungsvorlage 610/778/2024

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.04.2024	Aktenzeichen: 61_32/610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.04.2024	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.05.2024	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	22.05.2024	Vorberatung Ö	
Stadtrat	04.06.2024	Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

Bebauungsplan „D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost,, der Stadt Landau in der Pfalz; Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost“ vom 1. Februar 2024 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost“ vom 1. Februar 2024 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan „D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 4. Juni 2024 (Anlage 1-2) als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 3) gebilligt.

### **Begründung:**

#### Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Queichheim mit einer Größe von insgesamt 35 ha vollständig die Flurstücke 1441/15, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1469/8, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1888/1, 1889, 1890/1, 1890/2, 1891, 1892, 1892/1, 1893, 1894, 1895, 1896/12, 1897/3, 1897/8, 1898/1, 1899/1, 1900/1, 1900/4, 1901/2, 1901/5, 1902/1, 1903/1, 1904/1, 1932/7, sowie teilweise die Flurstücke 1366/6, 1440/23, 1468/1, 1470/1, 1515/1, und 3322, sowie die im Verfahrensverlauf herausparzellierten Flurstücke 1452/2, 1453/2, 1454/2, 1455/2, 1456/3, 1456/5, 1457/2,

1459/3, 1460/3.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des Gewerbegebietes D 10 Gewerbepark „Am Messegelände“ und östlich des Gewerbegebietes „D 9-Änderung“ 1. Realisierungsabschnitt des Gewerbeparks „Am Messegelände“. Das Gebiet liegt westlich der Bundesautobahn (BAB) 65, östlich der Kraftgasse, und südlich des Gewässers „Birnbach“.

#### Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich erforderlich, um Baurecht auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken besteht ein erheblicher Handlungsbedarf im Sinne einer nachhaltigen gewerblichen Entwicklung der Stadt.

Als weiteres Ziel ist im Planungsverlauf - als Weiterentwicklung aus dem städtebaulichen Wettbewerb - die Schaffung von Bauflächen für die Ansiedlung einer großindustriellen Lithiumextraktionsanlage sowie ein damit zusammenhängendes Geothermiekraftwerk hinzugekommen.

Die Gesamtfläche nach städtebaulichem Wettbewerb steht gegenwärtig den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und dem FNP 2030 entgegen. Daher wurde das Gesamtgebiet in 2 Bauabschnitte geteilt und nur für den durch die übergeordnete Planung abgedeckte Teilbereich dieser Bebauungsplan aufgestellt. Der 2. BA soll dann einen Gewerbe-Campus aufnehmen, der sich mit einprägsamer Figur von der Autobahn unverwechselbar darstellt.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich damit die ursprüngliche - auch im städtebaulichen Wettbewerb definierte - Planungskonzeption eines durchgrünten Technologieparks mit hoher Aufenthaltsfunktion gewandelt hat. Mit der Weiterentwicklung der Planungen entsteht nun in großen Teilen ein Industriepark, der die künftige Wärmeversorgung der Stadt Landau sichert und somit einen erheblichen Beitrag zu einer klimafreundlichen bzw. klimaneutralen Energieversorgung der Stadt Landau leistet und gleichzeitig in die zukunftssträchtige Lithiumextraktion investiert.

In der Extraktionsanlage soll aus Thermalwasser, welches von verschiedenen Förderstellen zwischen Landau und Insheim (Landkreis Südliche Weinstraße) über unterirdische Rohrleitungen ins geplante Industriegebiet transportiert wird, nachhaltiges Lithium für die Batterieindustrie gewonnen werden. Im angegliederten Fernwärmeheizwerk sowie dem Geothermiekraftwerk soll aus dem Thermalwasser zudem Wärme und Strom angekoppelt werden. Die Fernwärme wird über ein noch auszubauendes Rohrleitungsnetz im Stadtgebiet verteilt, der erzeugte Strom kann über eine neues Geothermiekraftwerk und eine entsprechende Umspannstation im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Die angekoppelte Fernwärme ist dabei mehr als ausreichend, um die gesamte Stadt zu versorgen.

Bei der Umplanung galt es zudem, das Plangebiet mit einer funktionsfähigen Ein- und Durchgrünung zu versehen, ohne dabei allerdings den bisherigen Schwerpunkt der Aufenthaltsfunktion beizubehalten. Die Anforderungen einer nachhaltigen Entwässerung waren zu erhalten.

#### Dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fachgutachten:

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Fachgutachten erstellt und die Ergebnisse nachfolgend in den Bebauungsplan eingearbeitet:

- Verkehrsgutachten
- Schallgutachten
- Geruchsgutachten
- Bodengutachten
- Hydraulische Gewässeruntersuchung
- Entwässerungsplanung inkl. Wasserhaushaltsbilanz
- Verkehrsanlagenplanung (LP 1+2)
- Arten-/Naturschutzgutachten
- Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan

Die Inhalte der Gutachten wurden bereits in Kurzfassung in der Sitzungsvorlage zum Beschluss zur Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Träger sowie der Öffentlichkeit (610/732/2024) und in der Sitzungsvorlage zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss (610/768/2024) vorgestellt, weshalb an dieser Stelle keine erneute Erläuterung erfolgt. Es wird auf die Vollversion der Gutachten verwiesen.

#### Bisheriges Planungsverfahren:

#### **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 4):**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 1. März bis einschließlich 5. April 2024 wurde eine Stellungnahme eingereicht.

Der Einwender (Betriebsinhaber des angrenzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes), bemängelt, dass die Themen Niederschlag und Hochwasserschutz weiterhin nicht zufriedenstellend aus Sicht der Hofstelle einbezogen sind. Das Kernproblem, die aktuelle Ausformung und Pflege des Birnbaches, würde nicht erkannt und nicht behandelt. Zusätzlich zu diesem grundlegenden Mangel können dann noch die Auswirkungen durch die bauliche Umgestaltung des D 12 hinzutreten.

Zudem wird eine höhere Immissionsbelastung in Punkto Lärm, Schall, Licht, Wärme und evtl. Geruch befürchtet. Direkt angrenzend sollte keine nächtliche Produktion oder An/Ablieferung stattfinden und übermäßige Beleuchtung verhindert werden. Auch sollte die im GE 3.1 vorgesehene ausnahmsweise zulässige Wohnraumnutzung sehr restriktiv genehmigt werden, der bestehenden Tierhaltung Rechnung zu tragen.

Die Verwaltung hält fest, dass es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, für Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, eine bestehende Abflusssituation zu verbessern. Wesentlich ist, dass durch die Neuplanung keine Verschlechterung eintritt. Dies ist hier der Fall - und wird auch von Einwender so bestätigt. Die Thematik der Gewässerpflege findet sich im Hochwasservorsorgekonzept der Stadt Landau in den Punkten 6.1 und 7.4. Die Thematik Renaturierung zur Entspannung der hydraulischen Belastung des Birnbachs in Punkt 6.12.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung wurde ein Fachbeitrag Schall erstellt, in dem ausdrücklich auch die Hofstelle als Immissionsort (IO-10) mit aufgenommen und bewertet wurde. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente wird sichergestellt, dass die Lärmwerte den zulässigen Werten mindestens eines Dorfgebietes entsprechen.

Eine belastende und energieverwendende Lichtverschmutzung kann nur bedingt im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden, da der Regelungsinhalt durch den § 9 BauGB eng begrenzt ist. Helfen kann hier aber die Festsetzung zum Artenschutz A 11.3. Die ausnahmsweise zulässige Wohnraumnutzung ist bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan deutlich eingeschränkt.

Für die vollständige Abwägung wird auf die Synopse in Anlage 4 verwiesen.

### **Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5):**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28. Februar 2024 bis einschließlich 5. April 2024. Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen mit Anregungen ein. Im Folgenden werden die wichtigsten Stellungnahmen aufgeführt, eine ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 5.

- Die Autobahn GmbH verweist darauf, dass von den Anbauverboten gemäß § 9 FStrG auch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs betroffen sind. Die Entwässerungsmulde Nr. 4 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist jedoch als Bestandteil des Gesamtentwässerungskonzeptes aufgeführt. Da diese Mulde einem Hochbau gleichzusetzen ist und somit unter das Anbauverbot fällt, ist hier eine Umplanung erforderlich.

Die Verwaltung merkt an, dass die Mulde 4 - wie Mulde 3 - nicht Teil des Bebauungsplanes und daher nicht abwägungsrelevant ist. Die Mulden werden auch erst mit dem 2. Bauabschnitt baurechtlich gesichert und auch nicht vorher hergestellt.

Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

- Die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße merkt an, dass im Fachbeitrag „Schall“ deutlich wird, dass es besonders an der Ostseite des Gewerbegebietes zu Überschreitungen der Lärmemission durch Verkehrslärm kommt. Die Empfehlungen des Lärmgutachten, zum Beispiel eine Riegelbebauung an der Ostseite durchzuführen und auf eine Ausrichtung der Fenster nach Osten zu verzichten sowie passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, wird für notwendig erachtet.

Die Verwaltung hält fest, dass der Fachbeitrag Schall mögliche Schallschutzmaßnahmen benennt, so u.a. auch die Anordnung von Gebäuderiegeln entlang der Hauptverkehrswege. Ebenso werden aber auch andere Maßnahmen benannt und bewertet. Aus den verschiedenen Empfehlungen heraus resultierend werden im Bebauungsplan Betriebsleiterwohnungen in bestimmten Gebieten ausgeschlossen. Damit ist eine Riegelbebauung obsolet.

Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

- Das Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr stellt fest, dass von der Maßnahme die in Betrieb befindliche Produktenfernleitung „Zweibrücken-Bellheim“ mit ihrem Schutzstreifen betroffen ist, die unterirdisch von westlicher in östlicher Richtung die externe Kompensationsfläche zum geplanten Vorhaben durchquert.

Die Verwaltung regiert dem Hinweis folgend und übernimmt die bestehende dingliche Sicherung der Leitung nachrichtlich in den Bebauungsplan. Für die geplanten Artenschutz-/Ausgleichsmaßnahmen wird keine Einschränkung gesehen, da diese als PIK durchgeführt werden sollen, d.h. die Bearbeitung ist analog zu einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu sehen.

Da Sicherung bereits im Grundbuch eingetragen ist, wird die Planergänzung hier lediglich als redaktionelle Änderung eingestuft. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

- Die Pfalzwerke stellen die Richtigkeit der Übernahme aller Ihrer Belange in dem Bebauungsplan fest.
- Der Handelsverband Südwest hält eine Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf den üblichen Richtwert von höchstens 10 % und maximal 100 m<sup>2</sup> für notwendig.

Die Verwaltung hält fest, dass die Beschränkung der Verkaufsflächen der bisherigen Planungspraxis der Stadt Landau entspricht, die im Einzelhandelskonzept hergeleitet und begründet ist. Daher ist eine Änderung der Festsetzungen im Sinne der Gleichbehandlung nicht angebracht.

- Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz beanstandet, dass die Immissionsprognose zu den Geruchs-Emissionen aus dem Jahr 2012 stammt. Mittlerweile haben sich die gesetzlichen Grundlagen durch neuere Versionen wie bspw. der TA Luft und der VDI Richtlinie geändert. Eine Anpassung des Geruchsgutachtens an die aktuell gültigen gesetzlichen Grundlagen wird für erforderlich gehalten. In diesem Zusammenhang sollte auch eine Aussage über die Verträglichkeit der an den Betrieb angrenzenden GE 3.1 getroffen werden, denn in diesen Gebieten ist eine Wohnfunktion zulässig.

Zudem wird darauf verwiesen, dass aufgrund der Lage des Prokophofs in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet er beim Entwässerungskonzept mit zu berücksichtigen wäre, da er an der tiefsten Stelle im Gelände liegt und durch die Planung in Bezug auf die Wassersituation keine Verschlechterung erfahren darf.

Es wird auf die Stellungnahme zur Beteiligung der Öffentlichkeit verwiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist der Geruchsimmissionsschutz zu knapp verargumentiert, so dass die Begründung um die o.a. Argumente ergänzt wird.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzung nicht betroffen, so dass keine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich ist.

- Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadtverwaltung Landau ist der Auffassung, dass die zulässige Größe von Betriebswohnungen (10 % der Betriebsfläche) zu eng bemessen ist. Es sollte weiterhin auf die Regelung gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zu „in Grundfläche und Baumasse untergeordnet“ verwiesen werden.

Ebenso ist der gänzliche Ausschluss von Betriebswohnungen in den Gebieten GE 1 und 4 bis GE 6 nicht zielführend. Es wäre zu befürchten, dass hier frühzeitig Befreiungen beantragt werden.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Formulierung "in Grundfläche und

Baumasse untergeordnet" zu unspezifisch ist und dazu führen kann, dass sehr große Betriebsleiterwohnungen entstehen. In einem Gebiet, welches sich deutlich als Gewerbegebiet mit Tendenz zum Industriegebiet und nicht als Mischgebiet entwickeln soll, erscheint dies als nicht angemessen. Für einen Bebauungsplan ist diese Formulierung zudem nicht ausreichend rechtssicher.

Befreiungen vom Ausschluss von Betriebswohnungen sind nicht zu erteilen. Betriebswohnungen sind im Industriegebiet und zwischen Industriegebiet und Autobahn nicht sinnvoll umsetzbar (siehe Schallgutachten) und bergen immer die Gefahr, dass es - auch nachträglich - zu Nachbarschaftskonflikten kommt, die die Nutzungsmöglichkeit der Betriebe dann einschränkt. Um dies zu vermeiden, und somit in Abwägung der Interessen, wurden die Betriebswohnungen in diesen Bereichen gar nicht erst zugelassen. Im Gebiet GE 1 ist eine Betriebswohnung in adäquater Zuordnung zur Lärmquelle GI (z.B. durch Abrücken auf dem Grundstück oder durch Grundrissorientierung) nicht möglich - im Gegensatz zu den Gebieten GE 2 und GE 3. Daher wurde diese Unterscheidung getroffen.

Bei Verweis auf mögliche Regelungen im Baugenehmigungsverfahren sind die Grenzen einer zulässigen Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs hier als überschritten angesehen.

- Der Landesbetrieb Mobilität Speyer fordert über die Baubeschränkungszone (40 m) des Landesstraßengesetzes hinaus Werbeanlage nach der straßenverkehrsrechtlichen Vorschrift § 33 StVO als unzulässig festzusetzen, wenn der Werbeträger mit einer Höhe von über 20 m am Gebäude angebracht wird.

Die Verwaltung hat ermittelt, dass die straßenverkehrsrechtliche Vorschrift § 33 StVO lediglich besagt, dass "Verboten ist ... außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden." Das Straßenverkehrs- und Straßenrecht kennt keine absoluten Werbe- und Anbauverbote - eine Höhenbegrenzung auf 20 m oder andere Höhen sind dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es handelt sich auch nicht um eine Lage außerhalb geschlossener Ortschaften. Innerörtliche Werbung kann den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht beeinträchtigen, wenn die nächste Landestrasse (L 509) 300 m weit entfernt ist.

Ablenkende Werbeanlagen sind gemäß textlichen Festsetzungen B 4 bereits ausgeschlossen ("sich drehende, blinkenden oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich Skybeamer sowie akustische Werbung.) Zudem sind Werbeanlage in die Fassade zu integrieren und in ihrer Größe eingeschränkt. Daher sind die Anregungen des LBM ausreichend berücksichtigt, die Aufnahme einer Höhenbeschränkung auf 20 m hat keine Rechtsgrundlage, würde im Übrigen auch das gesamte Stadtgebiet einbeziehen, und wird daher nicht aufgenommen.

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt liest aus den entwässerungstechnischen Festsetzungen, dass "ein Aufbruch mit Visionen, Missionen, Herausforderungen zur ganzheitlichen Betrachtungsweise in der Siedlungsentwässerung" erfolgt ist.

Hinsichtlich der Sturzflutgefährdung sollte die weitere entwässerungstechnische Planung noch weiter konkretisiert werden.

Die Verwaltung bestätigt, dass der Umgang mit der Sturzflutgefährdung im Gebiet in der weiterführenden Planung konkretisiert wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass lediglich redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung und Ergänzungen der Begründung erforderlich werden. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht tangiert - eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

#### Abschluss des Verfahrens:

Nachdem die o. g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

#### Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja  / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja  / Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja  / Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja  / Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja  / Nein

Sonstige Anmerkungen:

#### Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um einen abschließenden Verfahrensschritt innerhalb eines laufenden Bebauungsplanverfahrens, weshalb von der nochmaligen Erstellung der Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

#### Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 4. Juni 2024

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 4. Juni 2024

Anlage 3: Begründung einschl. Umweltbericht und Gutachten, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 4. Juni 2024

Anlage 4: Synopse vom April 2024 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 5: Synopse vom April 2024 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat II - BGM  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Rechtsamt  
Umweltamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.