

Beschlussvorlage

nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 13.07.2022	Vorlage Nr. 2022/0163/2.1
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		07.07.2022	Vorberatung	

Stadtrat	Ö		19.07.2022	Entscheidung	
----------	---	--	------------	--------------	--

BETREFF

Erweiterung Gewerbeflächen

hier: Grundsatzbeschluss weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Die Pläne zur Erweiterung des Gewerbegebietes werden unter folgenden Maßgaben weiterverfolgt:

- Die Abgrenzung der nördlichen Erweiterungsfläche wird im Osten um rund 2,4 ha bis zur östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes reduziert. Es verbleibt eine Erweiterungsfläche von maximal 10,6 ha.
- Hinsichtlich der südlichen Erweiterungsfläche erhält die Verwaltung den Auftrag, die Planungen unter folgenden Rahmenbedingungen zu konkretisieren:
 - Es wird ein externer Planungsauftrag erteilt, ein Struktur- und Erschließungskonzept als Basis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes zu erarbeiten. Dabei soll die Retentionsfläche so klein wie möglich gestaltet werden.
 - Ein zusätzlicher Anschluss des Gewerbegebietes im Süden an die B 37 soll in diesem Zusammenhang geprüft werden.
 - Die Inanspruchnahme von Weinbaufläche in diesem Bereich wird insgesamt auf maximal 12 ha reduziert, wobei diese Fläche bedarfsgerecht entwickelt wird. Hierzu soll der Dialog mit der Winzerschaft weitergeführt werden.
 - Die Planung berücksichtigt die Absicht der Pfalzwerke Gruppe, in diesem Bereich einen Elektrolyseur zu errichten.
- Ein mögliches Gewerbegebiet muss hinsichtlich Bau, Betrieb sowie Ansiedlung von Unternehmen zukunftsorientiert, klimaschonend und insgesamt nachhaltig ausgerichtet werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben stehen Verfahren und Technologien im Vordergrund, die die nötige wirtschaftliche und gesellschaftliche Transformation vorantreiben. Es wird ein Konzept erarbeitet, durch welche Festsetzungen und Maßnahmen diese Zielsetzung erreicht werden kann. Hierbei



fließen die Überlegungen des Klimabeirates ein. Die Verabschiedung des Konzeptes ist die Voraussetzung für die weitere Umsetzung.

- Hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung wird dem südlichen Gebiet (ggf. in Teilschritten) der Vorzug vor der nördlichen Erweiterung gegeben.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Seit dem Jahr 2017 wird von verschiedenen Fraktionen der Wunsch nach einer Erweiterung des Gewerbegebietes geäußert, verschiedene Flächen diskutiert und ein Planungsauftrag an die Verwaltung erteilt. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2018 der Auftrag an das Büro WSW & Partner vergeben. Parallel zur Bearbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Gewerbeflächenpotenzialstudie zu erarbeiten.

Die Studie wurde in der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses am 10.06.2021 vorgestellt und diente unter anderem als Grundlage für die Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der 1. Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplanes in Bezug auf Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen. Der Offenlageentwurf des Regionalplanes sah vor, einen rund 13,9 ha großen Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes Bruch regionalplanerisch restriktionsfrei zu stellen und so der Stadt Bad Dürkheim eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle zu ermöglichen. Hierzu sollen in diesem Bereich die Darstellungen eines „Regionalen Grünzugs“, eines „Vorranggebietes für die Landwirtschaft“ sowie eines „Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft“ zurückgenommen werden.

Regionalplanerisch ist die Stadt Bad Dürkheim als Siedlungsschwerpunkt Gewerbe ausgewiesen. Diese Funktionszuweisung beinhaltet den Auftrag über den Eigenbedarf der örtlichen Betriebe hinaus, Gewerbeflächen für zusätzlich neue Betriebe bereitzustellen.

Zum Entwurf des Regionalplanes wurde seitens des Bau- und Entwicklungsausschusses folgender einstimmiger Beschluss gefasst:

„Im Rahmen der Offenlage der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar werden zum Textteil (Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“) keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Hinsichtlich der Raumnutzungskarte wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Da die Stadt Bad Dürkheim über keine weiteren Flächenreserven zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben verfügt, aber gemäß Entwurf des Regionalplans als Siedlungsbereich Gewerbe definiert ist (und somit über den Eigenbedarf hinaus angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen bereithalten soll), wurde eine Gewerbeflächenpotenzialstudie in Auftrag gegeben. Als Ergebnis der Gewerbeflächenpotenzialstudie sollen die Flächen mit der Nummer 11, 12, 17, 21, 22 und 23 bauleitplanerisch vorbereitet werden. Aus diesem Grund bittet die Stadt Bad Dürkheim die gewerbliche Fläche mit der Kennung DÜW-01 der Raumnutzungskarte gemäß der Fläche 23 zu erweitern, sowie die Flächen mit der Nummer 11, 12, 17, 21 und 22 ebenfalls regionalplanerisch restriktionsfrei zu stellen.“

Die Lage der einzelnen Fläche wird in der Karte im Anhang zu dieser Vorlage dargestellt.

Im Nachgang zur Abgabe der Stellungnahme fand ein gemeinsamer Gesprächstermin mit Vertretern des Verbandes Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung sowie der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Landesplanungsbehörde sowie der Stadtverwaltung statt. Im Rahmen dieses Termins wurde deutlich, dass die in der Stellungnahme aufgeführten Flächen 11, 12, 17 und 22 keine Realisierungschancen haben. Hinsichtlich der Flächen 21 (nördliche Erweiterungsfläche) sowie der Fläche 23 (südliche Erweiterungsfläche) wurden seitens der Stadt Bad Dürkheim weitere Argumente vorgebracht.

Die nördliche Erweiterungsfläche (Fläche 21) bildet spätestens nach dem Bau der Bundesstraße B 271 neu eine „Restfläche“ zwischen dem bestehenden Gebiet, der Bundesstraße und der Bahntrasse Bad Dürkheim-Freinsheim. Die Fläche grenzt an einige Betriebe an, die konkrete Erweiterungsabsichten geäußert haben. Von einem ansässigen Betrieb gibt es bereits eine Zusage, die Erschließung der Erweiterungsfläche über dessen Betriebsgelände realisieren zu können. Somit würde diese Fläche auch der Befriedigung der Bedürfnisse von ortsansässigen prosperierenden Betrieben zur Verfügung stehen. Die Fläche wird derzeit fast ausschließlich weinbaulich genutzt.

Bezüglich der südlichen Erweiterungsfläche (Fläche 23) wurden in mehreren Aspekten Bedenken hinsichtlich des von der Regionalplanung vorgesehen Zuschnittes sowie der vorgeschlagenen Größe geäußert:

Unmittelbar westlich sowie südöstlich der vorgeschlagenen Fläche befinden sich landwirtschaftliche Aussiedlungen auf deren Bedürfnisse und Belange im nachgeordneten Bauleitplanverfahren Rücksicht genommen werden muss. Eine weitere Nutzung, eine (teilweise illegale) Pferdehaltung im größeren Stil, welche innerhalb der Fläche DÜW-01 liegt, gilt es zu berücksichtigen und wird in den weiteren Überlegungen ebenfalls eine Rolle spielen.

Entlang des südlichen Rands des bestehenden Gewerbegebietes ist der topographische Tiefpunkt des umliegenden Geländes. Vor dem Hintergrund der bislang schon schwierigen Entwässerungssituation des bestehenden Gewerbegebietes sowie der immer höheren Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen wäre es sinnvoll, eine Grünzäsur zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet sowie einer südlichen Erweiterung vorzusehen. Einer solche Grünfläche könnte eine multifunktionale Aufgabe zukommen. Zum einen könnte sie den notwendigen Retentionsraum für die Niederschlagswasserbewirtschaftung bereitstellen, die Ableitung von Niederschlagswasser gewährleisten und auch die Fortführung des Regionalen Grünzuges aus Richtung Osten in Richtung Innenstadt bilden. Zum anderen könnten die beiden bestehenden Aussiedlungsbetriebe in die Grünfläche eingebunden werden.

Das bestehende Gewerbegebiet wird derzeit über zwei Anschlusspunkte erschlossen - im Südwesten und im Nordwesten. Diese beiden Erschließungen sowie die damit verbundene innere Erschließung sind derzeit, insbesondere in Stoßzeiten, stark ausgelastet. Bereits seit Jahren liegen Vorstudien mit Untersuchungen vor, das Gewerbegebiet durch einen weiteren Anschlusspunkt direkt von der B 37 im Süden anzubinden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde eine erste Systemskizze entwickelt, um die Einflussfaktoren auf die Abgrenzung der Erweiterungsfläche darzustellen und einen ersten groben Vorschlag hinsichtlich der Lage und der Größe des Gebietes zu erhalten. Diese wurde den Gremien bereits vorgestellt und befindet sich im Anhang.

Der unmittelbar südlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende Bereich wird als Wiesen- und Weideflächen sowie zur Pferdehaltung genutzt. Der südliche und westliche Bereich hin zur B 37 wird überwiegend weinbaulich genutzt. Bislang haben die Winzer in mehreren Stellungnahmen die weitere Inanspruchnahme von Weinbauflächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes abgelehnt. Vielfach wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten auf derzeit nicht weinbaulich genutzten Flächen gefordert. Aus diesem Grund fand am 07.06.2022 ein Gesprächstermin mit Vertretern der Winzer, der Landwirtschaftskammer, des Bauern- und Winzerverbandes sowie der Stadtverwaltung statt. Während dieses Termins wurden die Hintergründe der vorliegenden Planungen erläutert und verdeutlicht, warum aufgrund der

vorliegenden Informationen und Gesprächsergebnisse eine nennenswerte Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten keine Erfolgsaussichten hat.

Nach diesem Termin haben die Vertreter der Winzer aus Ungstein, Leistadt und Bad Dürkheim eine aktualisierte gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Diese wird als Anlage beigefügt.

Um den Bedenken und Anregungen der Winzer gerecht zu werden, wurden gegenüber dem zuletzt diskutierten Entwurf des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen mit Bezug zu weinbaulich genutzten Flächen vorgenommen:

- Die geplante nördliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes wurde im Osten um rund 2,4 ha verkleinert.
- Die geplante südliche Erweiterungsfläche soll im Rahmen von konkretisierenden Untersuchungen so abgegrenzt werden, dass maximal 12 ha (statt 18 ha) Weinbergsfläche in Anspruch genommen wird.
- Durch Rücknahmen von Bauflächen und sonstigen Nutzungen wird die Inanspruchnahme von Weinbauflächen gegenüber dem bisherigen Entwurf um rund 15,2 ha reduziert (siehe TOP Flächennutzungsplan).

Um sich über die vorgeschlagenen Änderungen an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auszutauschen, wurde den Winzern nach der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses am 07.07.2022 und vor der Sitzung des Stadtrates am 19.07.2022 ein weiterer Besprechungstermin angeboten. Dieser wird derzeit von den Winzern für nicht erforderlich erachtet; die Gespräche sollen jedoch nach dem Aufstellungsbeschluss fortgesetzt werden.

Die Pflanzwerke Gruppe ist an die Stadt Bad Dürkheim herangetreten, mit der Absicht in der Nähe des Betriebsgeländes der Firma KST-Motorenversuch GmbH & CO. KG einen Elektrolyseur zu errichten. Derzeit ist davon auszugehen, dass solche Wasserstoffherstellungsanlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht privilegiert sind und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sind. Zudem sind in dem derzeit ins Auge gefassten Bereich auf Ebene der Regionalplanung noch regionalplanerische Ziele dargestellt, so dass zumindest bis zur Rechtskraft des derzeit in Änderung befindlichen Regionalplanes ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wäre.

Diese Planungen müssen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Vor dem Hintergrund des Zeitdruckes der Pflanzwerke Gruppe hinsichtlich der Errichtung des Elektrolyseurs, den notwendigen weiteren Abstimmungen mit der Regionalplanung sowie der Notwendigkeit, die Darstellung der südlichen Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplans zu konkretisieren, sollen schnellst möglich weitere Untersuchungen und konkretisierende Planungen durchgeführt werden. Insbesondere folgende Faktoren sollen bei der räumlichen Konkretisierung des südlichen Gebietes berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der Ansiedlung des Elektrolyseurs,
- Schaffung einer weiteren Anbindung des Gewerbegebietes an die B 37,
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Weinbauflächen durch die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes auf maximal 12 ha,
- Realisierung eines nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftungssystems, welches sowohl das bestehende Gewerbegebiet als auch die Erweiterungsfläche berücksichtigt und im besonderen Maße die Bewältigung von Starkregenereignissen im Fokus hat.

Parallel zu diesen räumlichen Planungsprozessen soll ein Konzept erarbeitet werden, welches aufzeigt, durch welche Festsetzungen und Maßnahmen das Gebiet möglichst zu einem zukunftsfähigen, klimafreundlichen und insgesamt nachhaltigen Gewerbegebiet hinsichtlich Bau, Betrieb sowie Ansiedlung von Betrieben entwickelt werden kann. Hierbei soll die Ansiedlung von Betrieben innovativer Zukunftstechnologien im Vordergrund stehen. Hierbei sind im besonderen

Maße die Synergieeffekte hinsichtlich der Nutzung des lokal erzeugten Wasserstoffes sowie weiterer erneuerbarer Energien wünschenswert.

Am 03.06.2022 hat der Planungsausschuss des Verbandes Region Rhein-Neckar über die eingegangenen Anregungen zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar beraten. Der Verwaltungsvorschlag der Abwägung der Stellungnahme der Stadt Bad Dürkheim hinsichtlich der Aufnahme der nördlichen Erweiterungsfläche sowie der Veränderung der Lage und Größe der südlichen Fläche sieht vor, dass zunächst keine Änderungen vorgenommen werden. Im aktuellen Entwurf werden somit im Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Bad Dürkheim keine weiteren Flächen regionalplanerisch restriktionsfrei gestellt.

Diesbezüglich soll nach Beschluss durch die städtischen Gremien über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Erweiterung der Gewerbeflächen, ein Gesprächstermin mit dem Verband Region Rhein-Neckar geführt werden.