Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1172/I/61/2021	25.02.2021	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Fehrbach	**19.03.2021**	**öffentlich**
Hauptausschuss	**22.03.2021**	**öffentlich**
Stadtrat	**19.04.2021**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach„**

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ gem. § 2 Abs.1 BauGB
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses und den Anlagen 2 bis 4 zu entnehmen.

2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs für den Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ gemäß der Begründung dieser Beschlussvorlage beauftragt.

3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs für den Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ gemäß der Begründung dieser Beschlussvorlage beauftragt.

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt an der Verkehrsachse Zweibrücker Straße und am Pirmasenser Weg im Norden der Stadt Pirmasens, in der Gemarkung Fehrbach. Die räumliche Lage innerhalb des Stadtgebiets kann dem Übersichtsplan, gem. Anlage 1, entnommen werden.
Im Osten entlang der Zweibrücker Straße grenzen ein Gebäude der Profine GmbH und zwei dahinterliegende betriebsgebundene Doppelhaushälften, an. Südlich angrenzend befinden sich unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weitere Wohngebäude grenzen im Nordwesten an das Plangebiet an. Im Norden des Pirmasenser Wegs, gegenüber des Plangebiets, hat sich die Hornbach Baumarkt AG angesiedelt.
Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 4,4 ha. Auf dem Flurstück 1384/20 (Pirmasenser Weg 54) ist das Truck Center Pirmasens (TCP) ansässig, welches durch die erteilte Baugenehmigung, auf Grundlage einer schalltechnischen Stellungnahme, eine bauliche Erweiterung auf dem Grundstück in Richtung der Zweibrücker Straße anstrebt. Auf dem Flurstück 932/22 (Zweibrücker Straße 217) befindet sich ein Gebäude der HT Troplast GmbH, welches von Profine GmbH als Kundeninformationszentrum (KIZ) genutzt wird. Die restlichen Flächen innerhalb des Plangebiets sind teils in städtischer und teils in privater Hand. Das städtische Flurstück 1390/5 wird derzeit von NEDIVA-Reisen für das Abstellen von Bussen und PKW gemietet.

Der restliche Teil des Plangebiets umfasst die aufgeschütteten Flächen zwischen dem Truck Center Pirmasens und dem KIZ, die momentan brach liegen und frei von Bebauung sind. Die Aufschüttung war seinerzeit mit unbelasteten Erdmassen erfolgt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen und Altstandorte im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz registriert.
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes sowie die durch ihn erfassten Grundstücke können den Anlagen 2 bis 4 entnommen werden.

2. Bestehendes Bauplanungsrecht

Im Nordosten östlich entlang der Zweibrücker Straße grenzt der Bebauungsplan P 018 „Industriegelände Zweibrücker Straße“ an. Dieser Bebauungsplan soll mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“ ersetzt werden, welcher die bestehende gewerblich-industrielle Nutzung erneut festsetzt. Südöstlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan P 196 „Industriegelände Zweibrücker Straße West“ an, welcher sich ebenfalls im Verfahren befindet und gewerbliche Nutzung vorsieht. Im Süden grenzen unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Westlich ist das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung angrenzend. Für diese gibt es keinen Bebauungsplan, aber es ist ein Bebauungszusammenhang vorhanden, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Nördlich gegenüber des Plangebiets befinden sich ausgewiesene Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gem. dem rechtswirksamen Bebauungsplan F 118 „Zweibrücker Straße Nord“.
Für das Plangebiet selbst liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Flächen sind je nach Lage entlang dem Pirmasenser Weg dem Innenbereich gem. § 34 BauGB oder dahinterliegend dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.
Mittig im Plangebiet quert eine oberirdische 110-KV-Hochspannungsfreileitung (Hauptversorgungsleitung), welche im weiteren Verfahren mit entsprechender

Festsetzung für den dazugehörigen Schutzbereich planerisch übernommen wird.
Das Plangebiet war seit 1982 als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und wurde im aktuellen Flächennutzungsplan wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohnsiedlungsbereich deutlich größenmäßig reduziert auf den Umfang des nunmehr aufzustellenden Bebauungsplans. Diese reduzierte gewerbliche Baufläche wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens (Stand 2020) dargestellt.
Der Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ soll für die wohnverträgliche gewerbliche Nutzung das erforderliche Baurecht schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ im zweistufigen Regelverfahren sollen, auch in Hinblick auf das bereits durchgeführte Schallgutachten und einer diesbezüglichen wohnverträglichen Arrondierung, zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden.
Aufgrund mehrerer Erschließungsmöglichkeiten, bezogen auf die flexibleren Möglichkeiten für groß- und kleinflächige Gewerbebetriebe, innerhalb des Plangebiets wurden zwei Vorentwürfe zum Bebauungsplan F 109 erstellt (Anlagen 5 und 6).

3. Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entlang des Pirmasenser Wegs ist in einem Gesamtkontext, auch mit Blick auf das zukünftige Gewerbeflächenkonzept der Stadt Pirmasens zu sehen. Durch die Aufstellung wird eine städtebaulich geordnete gewerbliche Nutzung der Grundstücksflächen angestrebt und dadurch auf den erhöhten Nachfragedruck bezüglich dieser Fläche eingegangen. Es ist erkennbar, dass die Gewerbeflächen in Pirmasens zunehmend erschöpft sind und nur noch wenige kleine Grundstücke zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund hat die Stadt Pirmasens bereits in der Vergangenheit für diese geeignete Potenzialfläche bestimmte Vorbereitungen getroffen. Neben einer bereits durchgeführten Untersuchung der Schallauswirkungen wurde auch die Fläche durch Aufschüttungen bebauungsfähig gemacht.
Im Vordergrund der Planung stehen allerdings eine wohnverträgliche Arrondierung sowie die Schaffung von Rechtssicherheit, auch für die Bestandsanlagen. Mit der Festsetzung von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten wird auf ein wohnverträgliches Nebeneinander abgezielt.
Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist eine Weiterentwicklung der städtischen Zielsetzung im Plangebiet erforderlich: Gewerbeflächenpotenziale hervor zu heben und zu entwickeln, um zukünftig geeignete kleinteilige Flächen für gewerbliche Nutzung bereitstellen zu können, da die Gewerbeflächenanfrage für den Standort Pirmasens ungebrochen hoch ist. Dabei ist es von Bedeutung, dem Grundsatz nachzugehen, einzelhandelsbezogene Festsetzungen, im Sinne des Einzelhandelskonzept (EHK Stand 2017), in Gewerbegebieten auszuschließen. Zudem können durch die Ansiedlung produzierenden Gewerbes und von Handwerksbetrieben Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden.
Dies gibt Anlass, die städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet baurechtlich abzusichern und durch die Aufstellung des Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ an die oben genannten Rahmenbedingungen anzupassen.

4. Vorgehensweise und Bebauungsplanverfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach” ist nach dem Aufstellungsbeschluss das zweistufige Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und dem Scoping im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB und

anschließend die sogenannte Offenlage als zweite Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Anlagen:
Anlage 1: Übersichtsplan (Lage im Stadtgebiet)
Anlage 2: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich F 109
Anlage 3: Flurstücke im Geltungsbereich
Anlage 4: Luftbildausschnitt mit räumlichem Geltungsbereich F 109
Anlage 5: Vorentwurf Variante 1 zum Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ (Stand 2021)
Anlage 6: Vorentwurf Variante 2 zum Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ (Stand 2021)

Finanzierung:

_____
Datum / Oberbürgermeister