



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1289/I/61/2021	05.08.2021	I/61 WZ130 606/706-Ri

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Winzeln	10.09.2021	öffentlich
Hauptausschuss	06.09.2021	öffentlich
Stadtrat	13.09.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg–
Erweiterung 1“**

1. Feststellung der Ergebnisse der frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Beschluss über die Ergebnisse der frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange
3. Feststellung der Ergebnisse der frühz. Beteiligung der Nachbargemeinden
4. Feststellung der Ergebnisse der frühz. Beteiligung der Naturschutzverbände
5. Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg–Erweiterung 1“
6. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange
7. Beschluss des Entwurfs zum Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg–Erweiterung 1“,
8. Beschluss des Entwurfs der Satzung über die Aufhebung eines Wirtschaftsweges in der Gemarkung Winzeln

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 1b](#)).

3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 1c](#)).
4. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände nach § 18 i.V.m. § 63 BnatSchG keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 1d](#)).
5. Die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ gemäß [Anlage 4](#) wird beschlossen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ zu beteiligen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht ([Anlagen 2a, 2b, und 2c](#)) ist Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.
8. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln ([Anlagen 5](#)) ist Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Westen von Pirmasens, am Eingang des Ortsbezirks Winzeln von der L 600 kommend. Südlich grenzt das Gebiet sowohl an den Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“, als auch an den Bebauungsplan WZ 002 „Am Hollerstock und Unten am Kirchenweg“ an. Der ebenfalls südlich angrenzende Bebauungsplan WZ 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ wird zum Teil überplant. Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet umfasst rund 5 ha und wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil des Gebiets gehört zu einer ehemaligen Gärtnerei und liegt seit längerem brach.

Zurzeit ist das Plangebiet im Wesentlichen als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich bei einem kleinen, für die innere Erschließung der Bauflächen erforderlichen Teilbereich handelt es sich um ein bereits beplantes Gebiet im Sinne des § 30 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ soll daher das erforderliche Baurecht für die weitere Entwicklung des Standortes geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und ergänzenden Fachuntersuchungen zu Arten- und Schallschutz.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens vom 28.03.2020 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Die im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Rückhaltebecken dargestellt. Ein Widerspruch besteht u.a. angesichts der vorgesehenen Bewirtschaftungsmaßnahmen (extensive Grünlandbewirtschaftung) nicht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

1. Planungsziele und Aufstellungsverfahren

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in Pirmasens ungebrochen hoch. In den beiden Schwerpunkten für Gewerbe- und Industrieansiedlungen, im Norden (Zweibrücker Straße und Husterhöhe) und im Westen (Erlenteich, Neues Feld, Gehörnerwald), stehen nur noch wenige kleine Grundstücke zur Verfügung.

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage als auch der begrenzten Verfügbarkeit an geeigneten gewerblich-industriellen Bauflächen ist die Ausweisung neuer Gebiete zur Deckung des Bedarfs dringend erforderlich. Dabei soll sich die weitere gewerbliche Entwicklung vorrangig an den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten orientieren. Durch die Arrondierung dieser Gebiete kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Zudem bietet die angebotsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen bei Bedarf auch bereits ansässigen Unternehmen Entwicklungsperspektiven und dient damit der langfristigen Standortsicherung.

Mit dem Bebauungsplan WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ wird das große Gewerbegebiet „Auf dem Neuen Feld“ bei Winzeln in nördliche Richtung arrondiert. Hier haben sowohl die Stadt, als auch ein ansässiges Unternehmen Grundbesitz.

Für die Weiterentwicklung des Standortes und die damit verbundene gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebiets ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Bebauungsplan erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat daher in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020.

Im nächsten Verfahrensschritt sind nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Vordergrund der Planung steht das Erfordernis, Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Im Plangebiet wird daher ein eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Einschränkung wurde aus Gründen des Immissionsschutzes vorgenommen. Grundlage für die vorgenommene Geräuschkontingentierung bildet die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ([Anlage 3b](#)).

Die Ausweisung eines Industriegebietes ist an dieser Stelle zwingend erforderlich, da es sich bei den bereits bestehenden angrenzenden Anlagen um einen BImSchG-Betrieb handelt. Dieser Betrieb verfügt auch im vorliegenden Plangebiet über Grundbesitz und beabsichtigt eine Erweiterung bzw. Umstrukturierung nach Norden.

In Anbetracht der Nähe zur Wohnbebauung werden zudem sogenannte Störfallbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Diese können lediglich dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Dadurch wird u.a. der Möglichkeit Rechnung getragen, dass Unternehmen, die zum Zeitpunkt ihrer Ansiedlung nicht

vom Störfallrecht betroffen waren, aufgrund betrieblicher Neuerungen oder Änderungen des Störfallrechts irgendwann unter die Störfallverordnung fallen können.

Dem gewünschten Schwerpunkt auf eine gewerbliche Entwicklung wird des Weiteren durch den Ausschluss von Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Rechnung getragen. Fremdwerbung wird im Sinne eines einheitlichen Steuerungsansatzes für das gesamte Gebiet ebenfalls ausgeschlossen. Die Planung trägt damit auch den Nutzungsregelungen des angrenzenden Bebauungsplans WZ 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg –Änderung 1“ Rechnung.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts, welches der Stadtrat am 27.11.2017 beschlossen hat, gesteuert. Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungsbereiche der Stadt Pirmasens zu vermeiden und den Belangen der gewerblichen Betriebe ausreichend Rechnung zu tragen, sind selbstständige Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen.

Da die vorgesehenen Ausgleichsflächen unmittelbar an das geplante Industriegebiet anschließen bzw. sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden, wurden diese zum einen in den ursprünglichen Geltungsbereich aufgenommen (Teilbereich A). Zum anderen wird der naturschutzfachliche Ausgleich über die Festsetzung eines Teilbereichs B bauplanungsrechtlich gesichert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich entsprechend vergrößert. Eine Gegenüberstellung des ursprünglichen und des aktuellen Geltungsbereichs findet sich in [Anlage 4](#).

3. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 09.01.2020 ([Anlage 1a](#)) keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan WZ 130 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung entspricht.

4. Ergebnisse der Beteiligungen

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans im Foyer des Bauamtes ausgelegt sowie im Geoportal des Landes und auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 12.12.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 41 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. 24 Behörden haben sich beteiligt. Stellungnahmen mit Hinweisen und z.T. auch Bedenken wurden von mehreren Behörden vorgebracht. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 1b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

- **Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 12.12.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens drei Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 1c](#) zu entnehmen. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

- **Beteiligung der Naturschutzverbände nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 63 BNatSchG**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht in der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 12.12.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünfzehn Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 1d](#) zu entnehmen. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

5. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde insbesondere an die Erfordernisse aus der schalltechnischen Untersuchung, dem Fachbeitrag Artenschutz und dem Entwässerungskonzept angepasst und im Ergebnis der Beteiligungsverfahren weiterentwickelt. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung inklusive Umweltbericht um die entsprechenden Erläuterungen, Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Auch die Textlichen Festsetzungen einschließlich der Hinweise und Empfehlungen wurden angepasst.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ soll den weiteren Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu Grunde gelegt werden ([Anlagen 2a, 2b und 2c](#)).

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits eingeholten Fachbeiträge und Gutachten sind den [Anlagen 3a, 3b und 3c](#) zu entnehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich gezeigt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans WZ 130 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Erweiterung 1“ die Neuorganisation des Wirtschaftswegenetzes im Plangebiet erfordert. Um eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, sollen die durch das Plangebiet verlaufenden Wege teilweise aufgegeben werden. Die in Rede stehenden Wege bzw. Teilstücke wurden im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Winzeln (Aktenzeichen: W.834) ausgewiesen. Die Festsetzungen des Flurbereinigungsplans können gem. § 58 Abs. 4 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) „mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindecsatzung geändert oder aufgehoben werden.“ Ein entsprechender Satzungsentwurf wurde vorbereitet ([Anlagen 5](#)) und soll mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden. Mit Zustimmung der Kommunalaufsicht kann das Satzungsverfahren dann parallel zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

Anlagen:

Anlage 1a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)
Anlage 1b	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung
Anlage 1c	Ergebnis der Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 1d	Ergebnis der Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 2a	Entwurf Bebauungsplan WZ 130 - Planzeichnung (Stand: 06.08.2021)
Anlage 2b	Entwurf Bebauungsplan WZ 130 - Textliche Festsetzungen (Stand: 06.08.2021)
Anlage 2c	Entwurf Bebauungsplan WZ 130 – Begründung mit Umweltbericht (Stand: 06.08.2021)
Anlage 3a	Fachbeitrag Artenschutz (Stand: 11.2020)
Anlage 3b	Schalltechnische Untersuchung (Stand: 07.2021)
Anlage 3c	Entwässerungskonzept (Stand: 05.2021)
Anlage 4	Gegenüberstellung alter und neuer Geltungsbereich
Anlage 5	Entwurf Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln (Stand: 22.07.2021)

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister