



Beschlussvorlage

BV-Nummer 1316/I/61/2021	Datum 28.09.2021	Aktenzeichen I/61 P018-P195 606/706-SZ
------------------------------------	----------------------------	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Fehrbach	03.12.2021	öffentlich
Hauptausschuss	06.12.2021	öffentlich
Stadtrat	13.12.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug der Baugesetzbuchs;**
Bebauungsplan P 018 „Zweibrücker Straße – Industriegelände,,
Bebauungsplan P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße
Nord“

1. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

3. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

4. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG

5. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

6. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

7. Beschluss des Entwurfs zum Bebauungsplan P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord,,

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufhebung des Bebauungsplans P 018 und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufhebung des Bebauungsplans P 018 und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden (*Anlage 2b*).

3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Aufhebung des Bebauungsplans P 018 und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2c](#)).
4. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufhebung des Bebauungsplans P 018 und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2d](#)).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan P 195 und des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan P 018 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan P 195 und des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan P 018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung ([Anlagen 3a-c](#)) sowie der Bebauungsplan P 018 inkl. der Begründung seiner Aufhebung ([Anlagen 4a-c](#)) sind Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst rund 15 ha, liegt östlich der Zweibrücker Straße im nördlichen Stadtgebiet, ist nahezu vollständig bebaut und seit Jahrzehnten durch Betriebe der industriellen Produktion genutzt. Nördlich und westlich befinden sich Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel, südwestlich Gewerbebetriebe und im Süden schließen weitere Industrie- und Gewerbegebiete an. Östlich des Plangebiets verläuft die B 10.

Das Areal ist bislang mit dem Bebauungsplan P 018 „Zweibrücker Straße - Industriegelände“ überplant. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgte am 10.09.1973 und seine Bekanntmachung am 04.04.1974. Der Bebauungsplan besitzt einen Ausfertigungsmangel und erfordert die Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet) getroffen. Für einen Teilbereich des P 018 „Zweibrücker Straße - Industriegelände“ wurde mit einem Aufstellungsbeschluss in den 80er Jahren ein Änderungsverfahren eingeleitet, welches aber nicht fortgeführt wurde. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 25.06.2012 aufgehoben. Ein nördlicher Teilbereich des P 018 wurde durch den seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan F 118 „Zweibrücker Straße Nord“ überplant.

1. Planungsziele und Aufstellungs- bzw. Aufhebungsverfahren

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Ein wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklung ist daher die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 im zweistufigen Regelverfahren soll ein Industriegebiet festgesetzt werden, dies entspricht auch der derzeitigen Gebietsfestsetzung und schafft Planungs- und Rechtssicherheit und damit Bestandssicherung für die seit Jahrzehnten ansässigen Betriebe. Der

Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens stellt in diesem Bereich ebenfalls gewerbliche Flächen dar, somit ist dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Der bislang für diesen Bereich gültige Bebauungsplan P 018 „Zweibrücker Straße – Industriegelände“ soll in einem separaten Verfahren aufgehoben werden. Der Stadtrat hat am 25.06.2012 die Einleitung der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans P 195 und zur Aufhebung des Bebauungsplans P 018 beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013. 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 der Bebauungspläne P 018 und P 195

Im bisherigen Bebauungsplan P 018 werden insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet) getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baumassenzahl bestimmt. Ein nördlicher Teilbereich des P 018 wurde durch den seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan F 118 „Zweibrücker Straße Nord“ überplant, welcher Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie für ein SB-Warenhaus festsetzt. Durch die Aufhebung des P 018 und Neuaufstellung des P 195 werden sich aufgrund der bestehenden gewerblich industriellen Strukturen und den künftigen Festsetzungen keine maßgeblichen Veränderungen ergeben. Insgesamt trägt die Aktualisierung der Bauleitplanung zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens bei, indem es den vorhandenen Standort in seiner jetzigen Ausprägung sichert und an das aktuelle Baurecht anpasst.

Der Standort ist ohnehin aufgrund seiner optimalen verkehrlichen Infrastruktur prädestiniert für die Nutzung durch Industriebetriebe. Die unmittelbare Anbindung an die B 10, die B 270 und den nahen Autobahnanschluss sind Standortfaktoren, welche für überregional tätige Unternehmen von großer Bedeutung sind. Umgekehrt bedeutet der Störgrad der Bundesstraßen für andere sensiblere Nutzungsarten eine größere Beeinträchtigung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 erfolgt daher die Festsetzung eines Industriegebiets nach § 9 BauNVO. Dies ist an dieser Stelle ohnehin zwingend erforderlich, da es sich beim jetzigen Bestand überwiegend um nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Anlagen handelt. Die beiden im Plangebiet ansässigen Betriebe unterliegen zudem jeweils der unteren Klasse der Störfallverordnung (StörfallIV). Es wurde daher ein Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände zwischen den Betriebsbereichen und benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Basis der Empfehlungen für Abstände gemäß der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) erstellt, in welchem die potentiell in den beiden Betrieben verwendeten Stoffe, welche unter die StörfallIV fallen, in den relevanten Mengen berücksichtigt wurden. Demnach sind die Abstände zwischen den relevanten Betriebsbereichen und den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Grundlage der KAS 18 ausreichend.

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, werden selbstständige Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen.

3. Stellungnahme der Oberen Landesplanung

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 21.03.2013 ([Anlage 2a](#)) keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan P 195 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung entspricht. Außerdem werden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens ausdrücklich begrüßt.

4. Ergebnisse der Beteiligungen

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

In der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Vorentwurf des Bebauungsplans P 195 und der Bebauungsplan P 018 im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

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

In der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 15.02.2013 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 51 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 26 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 2b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

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

In der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 15.02.2013 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens drei Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die drei eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2c](#) zu entnehmen.

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

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 15.02.2013 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 14 Naturschutzverbände in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 zur Stellungnahme aufgefordert. Fünf Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen.

5. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplanentwurf P 195 wurde mit den Ergebnissen aus den Beteiligungsverfahren weiterentwickelt. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung um die entsprechenden Erläuterungen ergänzt. Auch die Textlichen Festsetzungen einschließlich der Hinweise und Empfehlungen

wurden angepasst. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“ soll den weiteren Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu Grunde gelegt werden ([Anlagen 3a - 3c](#)). Parallel dazu wird das Aufhebungsverfahren des P 018 weitergeführt ([Anlagen 4a - 4c](#)).

Anlagen:

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1a | Übersichtsplan mit Geltungsbereich P 195 |
| Anlage 1b | Geltungsbereiche P 018 und P 195 |
| Anlage 2a | Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) |
| Anlage 2b | Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden |
| Anlage 2c | Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden |
| Anlage 2d | Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände |
| Anlage 3a | Bebauungsplan P 195 - Planzeichnung (Stand: 15.09.2021) |
| Anlage 3b | Bebauungsplan P 195 - Textliche Festsetzungen (Stand: 15.09.2021) |
| Anlage 3c | Bebauungsplan P 195 - Begründung (Stand: 15.09.2021) |
| Anlage 4a | Bebauungsplan P 018 - Planzeichnung |
| Anlage 4b | Bebauungsplan P 018 - Begründung |
| Anlage 4c | Begründung zur Aufhebung P 018 |

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister