



# Beschlussvorlage

BV-Nummer <b>1317/I/61/2021</b>	Datum 28.09.2021	Aktenzeichen I/61 P196 606/706-SZ
------------------------------------	---------------------	--------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
<b>Ortsbeirat Fehrbach</b>	<b>03.12.2021</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>06.12.2021</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>13.12.2021</b>	<b>öffentlich</b>

- Beratungsgegenstand **Vollzug der Baugesetzbuchs (BauGB); Bebauungsplan P 196 „Zweibrücker Straße West,,**
- 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 196 „Zweibrücker Straße West“**

## Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans P 196 keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans P 196 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden (*Anlage 2b*).
3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Aufstellung des Bebauungsplans P 196 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre (*Anlage 2c*).

4. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufstellung des Bebauungsplans P 196 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre (*Anlage 2d*).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan P 196 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan P 196 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans P 196 „Zweibrücker Straße West“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung (*Anlagen 3a-c*) ist Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

## **Begründung:**

### **1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet umfasst rund 13,4 ha und liegt westlich der Zweibrücker Straße im nördlichen Stadtgebiet. Westlich befinden sich überwiegend unbebaute Freiflächen und einige bauliche Anlagen im Außenbereich und östlich Produktions- und Logistikflächen von Industriebetrieben. Die überwiegend bebauten Flächen im Geltungsbereich werden in erster Linie durch Betriebe der industriellen und gewerblichen Produktion genutzt bzw. sind nach Schließung eines großen Produktionsbetriebs im südlichen Teilbereich in Teilen noch ungenutzt. Seit dem Erwerb dieser Flächen durch einen Projektentwickler im Jahr 2019 wurde durch mehrere Nachbelegungen von Bestandsgebäuden auf dem Gelände ein Revitalisierungsprozess gestartet. Auch um diesem Prozess eine Rechts- und Investitionssicherheit zu geben, ist die Schaffung von Baurecht durch die Weiterführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geboten.

Im Bereich des Plangebiets besteht kein Bebauungsplan, Bauvorhaben sind derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren sollen Gewerbegebiete festgesetzt werden, dies entspricht auch dem derzeitigen Gebietscharakter. Der Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens stellt in diesem Bereich ebenfalls gewerbliche Flächen dar, somit ist dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

### **2. Planungsziele und Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Damaliges Planungsziel war u.a. die Festsetzung von Industriegebieten (GI), die gem. § 9 der Baunutzungsverordnung zur Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (v. a. sogenannte erheblich belästigende Betriebe). Durch den eingangs beschriebenen zwischenzeitlichen Revitalisierungsprozess im südlichen Teilbereich des Plangebiets, mit dem vor allem Betriebe mit – gegenüber GI-pflichtigen Betrieben - deutlich geringerem Störgrad ins Plangebiet gekommen sind, wird eine Neujustierung des Planungsziels erforderlich. Die Entwicklung erfolgt augenscheinlich in Richtung eines typischen Gewerbegebiets. Da die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Pirmasens ungebrochen hoch ist und viele Nachfragen von

kleinen Betrieben kommen, die sich hier ansiedeln können, soll dies aus Sicht der Verwaltung planungsrechtlich unterstützt werden. Das bedeutet, dass das Planungsziel auf Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) abgestuft werden soll, wonach dort nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 der Baunutzungsverordnung zulässig wären.

Ein weiteres Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung an das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Pirmasens. Das EHK 2017 verfolgt die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der wohnortnahmen Versorgung durch den Ausschluss weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in peripheren Lagen. Unter anderem in der Zweibrücker Straße besteht ein Handlungsbedarf zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

In der Sitzung am 26.11.2012 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten im Februar und März 2013. Im Anschluss daran stand die Ermittlung und Bewertung vorhandener Boden- und Grundwasserkontaminationen eines beträchtlichen Teils des Plangebiets im Vordergrund. Nach Historischer Recherche durch ein vom Eigentümer beauftragtes Fachbüro liegen nun die Ergebnisse sowie deren fachliche Bewertungen durch die Obere Bodenschutzbehörde Kaiserslautern vor. Aufgrund des zwischenzeitlichen Erfordernis zur Anpassung des Planungsziels an die tatsächlichen Entwicklungen im Gebiet (Gewerbe- und Industriegebiete im Vorentwurf, nun zwei geplante Gewerbegebiete) soll der Titel des Bebauungsplans P 196 in „Zweibrücker Straße West“ geändert werden.

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

## 1. Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 196 erfolgt die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO. Die Einschränkungen betreffen insbesondere die zulässigen Schallemissionen. Grundlage dafür ist eine schalltechnische Untersuchung, die zur Sicherstellung des Schutzes der umgebenden Wohnsiedlungsbereiche erstellt wurde. Aus dieser ergibt sich, dass insbesondere nachts nur ein eingeschränkter Betrieb im Plangebiet möglich sein wird. Zudem sollen geruchsemittierende Betriebe ausgeschlossen werden.

Das Bebauungsplangebiet ist im Sinne des Einzelhandels kein städtebaulich integrierter Standort. Ein Verkauf von Waren und Produkten an Endverbraucher im Sinne des Einzelhandels soll deshalb auf Verkaufsständen beschränkt werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- und Handwerksbetrieb und dessen Produktion stehen und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnen (sog. Werksverkauf). Vergnügungsstätten werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Ansiedlungswünsche dieses Sektors sind nach wie vor vorhanden und mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit an diesem peripheren Standort soll auch diesem Gewerbezweig Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich des Umgangs mit den im Plangebiet vorhandenen Altlasten (Altablagerungen und bestehende Altstandorte) ist im Rahmen künftiger Baumaßnahmen ein den vorhandenen Belastungen entsprechendes Vorgehen erforderlich. Sobald hier in den betreffenden Teilbereichen z.B. bei Eingriffen in den Untergrund oder bei einem Rückbau der Bausubstanz Entsiegelungen stattfinden, ist die Obere Bodenschutzbehörde zur Abstimmung der aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zu informieren. Eine entsprechende

Handlungsanleitung wurde in die Anlage zu den Textlichen Festsetzungen und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

## **2. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde**

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 21.03.2013 ([Anlage 2a](#)) keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan P 196 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.

## **3. 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 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans P 196 „Industriegelände Zweibrücker Straße West“ 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 und keine Bedenken gegen die Planung. 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.

#### **4. Weiteres Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplanentwurf wurde insbesondere mit den Ergebnissen aus den Beteiligungsverfahren und den Erkenntnissen aus den boden- und grundwasserschutzrechtlichen Erkundungen sowie der Schalltechnischen Untersuchung 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 196 „Zweibrücker Straße West“ soll den weiteren Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu Grunde gelegt werden ([Anlagen 3a-3c](#)). Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholte Schalltechnische Gutachten ist der [Anlage 4](#) zu entnehmen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1	Übersichtsplan mit Geltungsbereich P 196
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	Bebauungsplanentwurf P 196 - Planzeichnung (Stand: 15.09.2021)
Anlage 3b	Bebauungsplanentwurf P 196 - Textliche Fests. (Stand:15.09.2021)
Anlage 3c	Bebauungsplanentwurf P 196 - Begründung (Stand: 15.09.2021)
Anlage 4	Schalltechnisches Gutachten

#### **Finanzierung:**

---

Datum / Oberbürgermeister