



# Beschlussvorlage

BV-Nummer <b>1469/I/61/2022</b>	Datum <b>23.05.2022</b>	Aktenzeichen <b>I/61 P 018-195-806-SZ</b>
------------------------------------	----------------------------	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
<b>Ortsbeirat Fehrbach</b>	<b>09.06.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>13.06.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>27.06.2022</b>	<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Aufhebung des Bebauungsplans P018 „Zweibrücker Straße-Industriegelände,“ Aufstellung des Bebauungsplans P195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“**

**1. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

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

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

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

**5. Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans P 018 „Zweibrücker Straße – Industriegelände,“ gem. § 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Aufhebungsbeschluss)**

**6. Beschluss des Bebauungsplans P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)**

## Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufhebung des Bebauungsplans P 018 und der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufhebung des

- Bebauungsplans P 018 und der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 wird gemäß der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 2b](#)).
3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Nachbargemeinden keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre. ([Anlage 2c](#)).
  4. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre. ([Anlage 2d](#)).
  5. Der Bebauungsplan P 018 „Zweibrücker Straße – Industriegelände“ wird aufgehoben ([Anlagen 3a, 3b und 3c](#)).
  6. Der Bebauungsplan P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen ([Anlagen 4a, 4b und 4c](#)).

## **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 vierstrigige Bundesstraße B 10.

Das Areal ist bislang mit dem Bebauungsplan P 018 „Zweibrücker Straße - Industriegelände“ überplant. Der Satzungsbeschluss 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. 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.

### **2. Planungsziel und Aufstellungsverfahren**

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Ein wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklung ist daher die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeblächen. 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 dient damit der 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 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. 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. Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 Zwischenbeschlüsse über die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen gefasst. Im Zeitraum vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 erfolgte dann die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### **3. Festsetzungen der Bebauungspläne P 018 und P 195**

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan P 018 trifft insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet). 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.

## 4. Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- ***Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde***

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 21.03.2013 ([Anlage 1a](#)) keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan P 195 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und den Zielen der Raumordnung entspricht. Außerdem werden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels ausdrücklich begrüßt.

- ***Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit***

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 und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

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. Stellungnahmen mit Hinweisen wurden von mehreren Behörden vorgebracht, grundsätzliche Bedenken wurden weder zur Aufhebung des P 018 noch zur Aufstellung des P 195 geäußert. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 1b](#) 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. Alle drei Nachbargemeinden haben sich beteiligt, wobei keine Bedenken vorgebracht wurden. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 1c](#) zu entnehmen.

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

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht frühzeitig beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 15.02.2013 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens vierzehn Naturschutzverbände in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 zur Stellungnahme aufgefordert. Fünf Naturschutzverbände haben sich beteiligt, wobei keine Bedenken vorgebracht wurden. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 1d](#) zu entnehmen.

## 5. Ergebnisse aus den Beteiligungen nach §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- ***Mitteilung der Oberen Landesplanungsbehörde***

Während der Planauslegung wurde die Obere Landesplanungsbehörde erneut um eine Stellungnahme gebeten. Die Behörde hat am 04.03.2020 im Rahmen der Offenlage mitgeteilt, dass eine landesplanerische Stellungnahme nicht erforderlich ist, da die Erfordernisse der Raumordnung nicht betroffen seien ([Anlage 2a](#)).

- ***Beteiligung der Öffentlichkeit***

In der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplans P 195 und der Bebauungsplan P 018 im Foyer des Bauamts ausgelegt sowie im Geoportal des Landes und auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

- ***Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***

In der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 18.02.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 58 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Es sind 30 Stellungnahmen bezüglich der Aufhebung des Bebauungsplans P 018 und 31 Stellungnahmen bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans P 195 eingegangen. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufhebung des P 018 vorgebracht. Bezuglich der Aufstellung des P 195 wurden einige Stellungnahmen mit Hinweisen vorgebracht, die in die Anlagen zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Die Pfalzwerke Netz AG hat eine Stellungnahme abgegeben, welche sich auf die Festsetzungen bezüglich der über das Plangebiet verlaufenden 110 kV-Leitung bezieht. Die Anlagen des Versorgungsträgers wurden sowohl in Planzeichnung als auch in die Textlichen Festsetzungen übernommen, der Bebauungsplan enthält klare Verweise auf die Zustimmungspflicht durch den Versorgungsträger bei Bauvorhaben in diesem Bereich. Die Planzeichnung wurde außerdem in Bezug auf maximal zulässige Bauhöhen im Bereich der Schutzstreifen ergänzt.

Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2b](#) zu entnehmen. Eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt.

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

Im Rahmen der Planauslegung wurden die Nachbargemeinden ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit Mail vom 18.02.2022 wurden im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens zwei Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt, wobei keine Bedenken vorgebracht wurden. Der Inhalt der Stellungnahme ist [Anlage 2c](#) zu entnehmen.

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

Im Rahmen der Planauslegung wurden die anerkannten Verbände nach Naturschutzrecht in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 ebenfalls beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 18.02.2022 per elektronischem Beteiligungsverfahren zwölf Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Zwei Naturschutzverbände haben sich beteiligt, wobei keine Bedenken vorgebracht wurden. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen.

## **6. Aufhebungsbeschluss P 018 und Satzungsbeschluss P 195**

Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans P 018 und der Entwurf des Bebauungsplans P 195 wurden nach der Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des P 195 wurden nicht vorgenommen. Dementsprechend ergibt sich keine Notwendigkeit einer erneuten Offenlage.

Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt wird, soll der Bebauungsplan P 018 „Zweibrücker Straße – Industriegelände“ ([Anlagen 3a, 3b und 3c](#)) aufgehoben und der Bebauungsplan P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“ in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden ([Anlagen 4a, 4b und 4c](#)).

### **Anlagen:**

Anlage 1a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
Anlage 1b	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung
Anlage 1c	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 1d	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 2a	Mitteilung der Oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligung
Anlage 2b	Ergebnis der Behördenbeteiligung
Anlage 2c	Ergebnis der Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 2d	Ergebnis der Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Bebauungsplan P 018 - Planzeichnung
Anlage 3b	Bebauungsplan P 018 - Begründung
Anlage 3c	Bebauungsplan P 018 - Begründung zur Aufhebung
Anlage 4a	Bebauungsplan P 195 - Planzeichnung
Anlage 4b	Bebauungsplan P 195 - Textliche Festsetzungen
Anlage 4c	Bebauungsplan P 195 - Begründung mit Umweltbericht

### **Finanzierung:**

---

Datum / Oberbürgermeister