



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1470/I/61/2022	23.05.2022	I/61 P 196-806-SZ

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Fehrbach	09.06.2022	öffentlich
Hauptausschuss	13.06.2022	öffentlich
Stadtrat	27.06.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplans P 196 „Zweibrücker Straße West,,
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 des Bebauungsplans P 196 „Zweibrücker Straße West“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)**

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans P 196 keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans P 196 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 196 „Zweibrücker Straße West“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung inkl. Umweltbericht wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen ([Anlagen 3a, 3b und 3c](#)).

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst rund 13,4 ha und liegt an 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, war die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten.

Im Bereich des Plangebiets besteht bislang 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 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. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans und am 26.11.2012 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten im Februar und März 2013. Aufgrund der Anpassung des Planungsziels an die tatsächlichen Entwicklungen im Gebiet (Gewerbe- und Industriegebiete im Vorentwurf, nun zwei geplante Gewerbegebiete) wurde der Titel des Bebauungsplans P 196 in „Zweibrücker Straße West“ geändert. Zwischenbeschlüsse über die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden in der Sitzung des Stadtrats am 13.12.2021 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 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 geruchsemitierende Betriebe ausgeschlossen werden.

Das Bebauungsplangebiet ist im Sinne des Einzelhandelskonzepts kein städtebaulich integrierter Standort. Ein Verkauf von Waren und Produkten an Endverbraucher soll deshalb auf Verkaufsstätten 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 Gewerbebezweig Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich des Umgangs mit den im Plangebiet vermuteten und vorhandenen Altlasten (vermutete Alttablagerungen, gesicherte Altlasten und bestehende Altstandorte) ist im Rahmen künftiger Baumaßnahmen ein den vorhandenen Belastungen entsprechendes Vorgehen erforderlich. Sobald hier 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.

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 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.

- ***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 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 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. 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

Beteiligungsverfahren 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 1c](#) zu entnehmen.

- **Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände nach § 18 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, wobei keine abwägungserheblichen Belange und keine Bedenken gegen die Planung 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

- **Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde**

In ihrer Stellungnahme vom 04.03.2022 hat die Obere Landesplanungsbehörde dem Bebauungsplan P 196 zugestimmt. Der Ausschluss von Einzelhandel wird ausdrücklich begrüßt, gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsflächen im Sinne des Handwerkerprivilegs, also im betrieblichen Zusammenhang, werden keine Einwände erhoben ([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 196 „Zweibrücker Straße West“ 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 haben sich 32 Behörden beteiligt. Es wurden überwiegend Stellungnahmen mit Hinweisen vorgebracht. Folgende Stellungnahmen hatten abwägungsrelevante Inhalte:

Die Pfalzwerke Netz AG hat insbesondere weitergehende Festsetzungen zu Leitungstrasse und Maststandorten bezüglich der über das Plangebiet verlaufenden 110 kV-Leitung gefordert. Die vorgetragenen Belange wurden eingehend geprüft und der Bebauungsplan teilweise angepasst.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz hat Bedenken hinsichtlich der Handhabung mit den im Plangebiet vermuteten Altablagerungen vorgebracht: Der Einwand bezieht sich auf die Überplanung des Gebiets ohne weitere Erkundungen hinsichtlich der im Bodenschutzkataster erfassten Altablagerungen. Die Behörde hält das Vorgehen in Form einer im Bebauungsplan beschriebenen Handlungsanleitung, neben den

Hinweisen im Bebauungsplan, nicht für ausreichend. Diesem Einwand wurde mit folgender Begründung nicht entsprochen: Der Bebauungsplan lokalisiert die im Bodenschutzkataster erfassten Altablagerungen in der Planzeichnung, erläutert diese in der Begründung und in der Anlage „Hinweise und Empfehlungen“ der Textlichen Festsetzungen wird eine eindeutige Handlungsanleitung für künftige Bebauung/Bauvorhaben sowie Eingriffe in Grund und Boden formuliert. Somit ist sichergestellt, dass schädliche Bodenveränderungen, sofern vorhanden, festgestellt werden und bei jedem Bauvorhaben diese Thematik ausreichend beachtet wird und entsprechend des Nutzungszwecks unter fachlicher Begleitung der Bodenschutzbehörde die entsprechenden Maßnahmen veranlasst werden.

Es ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung bereits jetzt ein faktisches Gewerbegebiet vorhanden. Die Überplanung und Festsetzung eines Gewerbegebiets durch den P 196 hat gegenüber dem jetzigen Status Quo mit den dann im Bebauungsplan enthaltenen Verweisen/der Handlungsanleitung den Vorteil, dass die erforderlichen Informationen nun in dieser Satzung beschrieben sind und sowohl Bauantragsteller und Planer als auch beteiligte Behörden einen Handlungsleitfaden vorfinden und die Verdachtsbereiche in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen beschrieben werden. Durch den Bebauungsplan wird keine neue oder sensiblere Nutzung als die bisher und tatsächlich im Gebiet vorhandene festgesetzt, welche nicht auch schon jetzt im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre.

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 Planauslegung wurden die Nachbargemeinden ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit Mail vom 18.02.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens wurden zwei Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt, wobei keine abwägungserheblichen Belange und keine Bedenken gegen die Planung 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 beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 18.02.2022 per elektronischem Beteiligungsverfahren zwölf Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Zwei Naturschutzverbände haben sich beteiligt, wobei keine abwägungserheblichen Belange und keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen.

6. Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt wird, soll der Bebauungsplan P 196 „Zweibrücker Straße West“ in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden ([Anlagen 3a, 3b und 3c](#)). Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholte Schalltechnische Untersuchung ist der [Anlage 4](#) zu entnehmen.

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	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der Offenlage
Anlage 2b	Ergebnis der Behördenbeteiligung
Anlage 2c	Ergebnis der Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 2d	Ergebnis der Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Bebauungsplan P 196 - Planzeichnung
Anlage 3b	Bebauungsplan P 196 - Textliche Festsetzungen
Anlage 3c	Bebauungsplan P 196 – Begründung mit Umweltbericht
Anlage 4	Schalltechnische Untersuchung

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister