

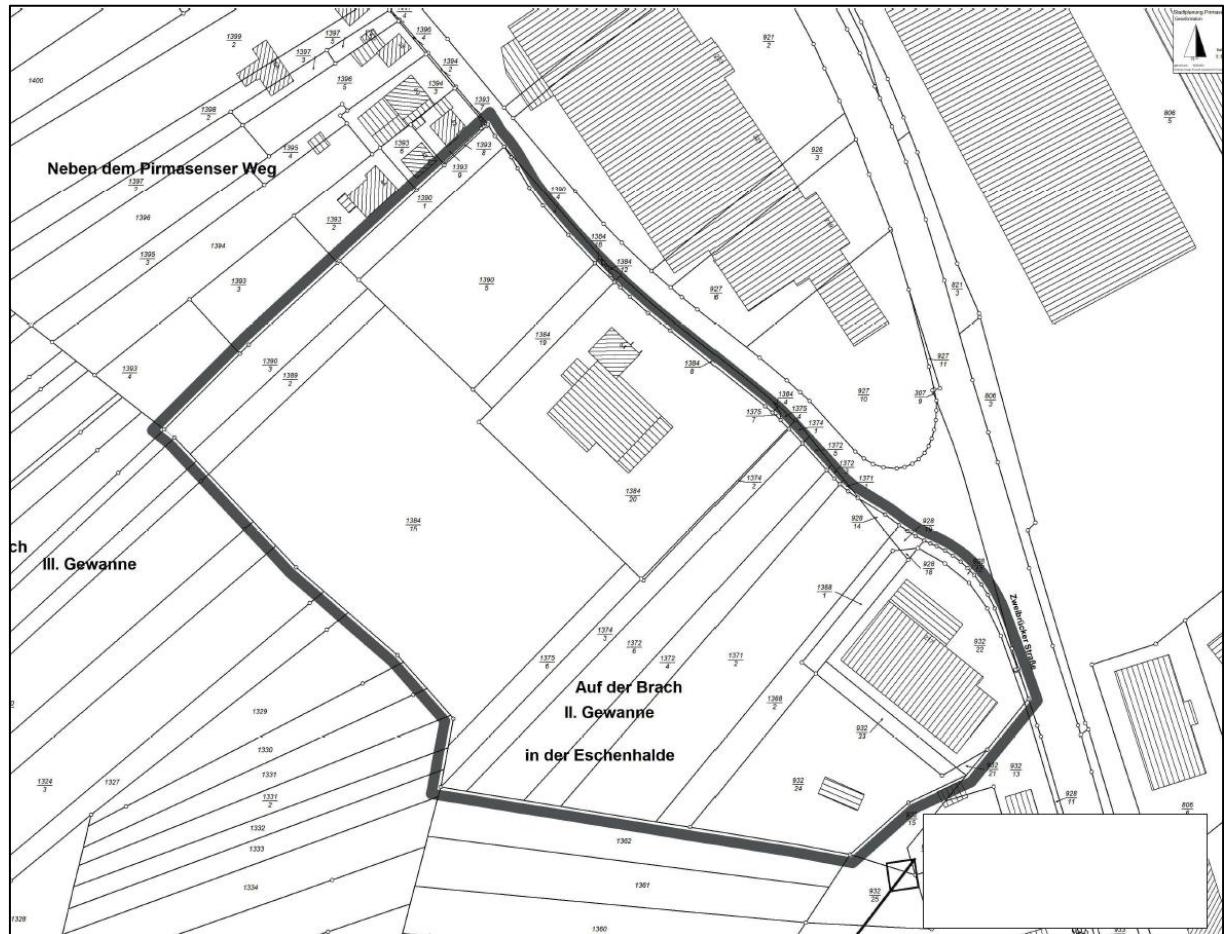
Sachstandsbericht Bebauungsplan F109 „Auf der Brach“

Sitzung des Ortsbeirats Fehrbach, 09. Juni 2022

Ausgangslage

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4,4 ha und liegt an der Verkehrsachse Zweibrücker Straße sowie am Pirmasenser Weg, in der Gemarkung Fehrbach. Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Truck Center Pirmasens (TCP) sowie das Kundeninformationszentrum (KIZ) der HT Troplast GmbH. Die restlichen Flächen sind seit Anfang des Jahres in städtischer Hand. Das städtische Flurstück 1390/5 angrenzend an das TCP wird derzeit von NEDIVA-Reisen als Abstellfläche von Bussen und PKW gemietet.

Geltungsbereich des F109 „Auf der Brach“



Bestehendes Bauplanungsrecht

Momentan existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan befindet sich noch in Aufstellung. Zur Beurteilung von Vorhaben wird derzeit je nach Lage bauplanungsrechtlich im vorderen Bereich an die Zweibrücker Straße grenzend nach §34 BauGB und im hinteren Bereich nach §35 BauGB beurteilt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Planungsanlass, -erfordernis, -ziel

Im Gesamtkontext betrachtet, ist die Aufstellung des F109 Teil des Gewerbeflächenkonzepts der Stadt Pirmasens. Durch die Aufstellung soll eine städtebaulich geordnete gewerbliche Nutzung angestrebt

werden, um geeignet auf den Nachfragedruck von Gewerbegebäuden zu reagieren. Die Stadt verfügt zunehmend über weniger gewerblich nutzbaren Flächen. Das Plangebiet war seit 1982 als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und folgend im aktuellen Flächennutzungsplan deutlich reduziert, aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung.

Mit Aufstellung des F109 soll eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Im Hinblick auf eine wohnverträgliche Arrondierung wird zum Bebauungsplan begleitend ein Schallschutzwirkungsgutachten erstellt. Bereits im Jahr 2017 gab es einen Entwurf zur schalltechnischen Untersuchungen, die aufgrund neuerer Rahmenbedingungen hingegen nicht mehr praktikabel ist. Um ein aktuelles Gutachten zu haben, auf denen sich die Festsetzungen des Bebauungsplans gründen, wird derzeit das Gutachten überarbeitet. Ziel ist es, je nach Ergebnis der Untersuchung, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, damit gewerbliche Entwicklungen zwar weiterhin ermöglicht werden, allerdings in einem Rahmen der die angrenzenden Wohnnutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen schützen soll.

Die Stadt hatte vor einiger Zeit mit HT-Troplast einen Grundstücktauschvertrag geschlossen, um im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle relevanten unbebauten Grundstücke zu bekommen, damit die Beplanung und Verwertung aus städtischer Hand erfolgen kann. Erst Ende des Jahres 2021 wurden die betroffenen Grundstücke getauscht, so dass das Bebauungsplanverfahren nun weitergeführt werden konnte.

Verfahren

Die Aufstellung des F109 verläuft im zweistufigen Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 25.02.2021 gefasst. Im Zeitraum vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 wurde die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Derzeit finden die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Ausarbeitung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung inkl. Umweltbericht statt.

Der überwiegende Teil der Stellungnahmen enthielt keine Bedenken sowie nur allgemeine Hinweise, so dass eine Abwägung nicht erforderlich wird. In einigen Fällen führen die Stellungnahmen zu Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen sowie zu einer Aktualisierung der Hinweise zum Bebauungsplan. Im Folgenden wird kurz dargelegt, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten zentralen Stellungnahmen eingegangen sind, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind:

Die **Pfalzwerke Netz AG** weist auf die durch das Plangebiet verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung hin und äußert insbesondere dahingehend Bedenken, dass die im Entwurf festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens nicht ausgeschöpft werden kann. Da sich der Mast allerdings derzeit noch im Umbau befindet besteht die Möglichkeit, dass nach dem Umbau die geplanten Bauhöhen teilweise doch umsetzbar sein werden. Das Stadtplanungsamt steht momentan in Austausch mit den Pfalzwerken, die nach den Umbaumaßnahmen konkrete realisierbare Bauhöhen und somit eine überarbeitete Stellungnahme liefern können, damit eine praktikable Festsetzung zu den maximal möglichen Bauhöhen erfolgen kann. Die Leitung inkl. Schutzstreifen wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Mast inkl. Abstandsfläche wird ebenfalls dargestellt. Zudem werden sowohl die Textfestsetzungen als auch die Hinweise des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf die Zustimmungspflicht von Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens ergänzt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Ref. 32)** weist hinsichtlich der Oberflächenentwässerung darauf hin, dass in den vorgelegten Planunterlagen konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung fehlen bzw. kein

Entwässerungskonzept beiliegt. Im Hinblick auf die Umweltprüfung wird ein überschlägiger Nachweis gefordert, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden können.

Hinsichtlich des Schmutzwassers wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Umweltschutzes auch den sachgerechten Umgang mit Abwasser umfassen und eine ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sicherzustellen ist. Auch ist das geplante Gewerbegebiet nicht im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung für die KA Blümeltal enthalten. Vor der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis bei der SGD Süd einzureichen. Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt. Gemäß dem Konzept kann davon ausgegangen werden, dass eine fachgerechte Entwässerung des Gebietes gewährleistet und negative Auswirkungen vermieden werden können.

Die **SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht (Ref. 23)** hingegen äußerte sich zu dem Bebauungsplanentwurf hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Bedenken und fordert eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung. Wie zuvor bereits erwähnt, wird das Gutachten derzeit überarbeitet.

Das **städtische Tiefbauamt (II/66, 66.1, 66.2, 66.3)** beurteilte die verschiedenen Erschließungsvarianten während der Auslegung. Dabei wurde die Variante 1 als wirtschaftlich sinnvollste Variante bewertet, während die Varianten 2 und 3 aufwendiger wären. Zudem werden ergänzende Empfehlungen für das Schallschutzgutachten vorgeschlagen. Diese sind erst bei Vorliegen des neuen Gutachtens anzupassen.

Auslegungsvarianten während der frühzeitigen Beteiligung



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Derzeitiger Entwurfsstand

Entwurf Bebauungsplan F109 „Auf der Brach“ – Variante 3



Aufgrund der Bedenken hinsichtlich des vorhandenen LKW-Verkehrs im Pirmasenser Weg, wird im weiteren Verfahren die Variante 3 weiterverfolgt. Mithilfe einer inneren Ringerschließung, soll der LKW-Verkehr direkt auf die Zweibrücker Straße geleitet werden, ohne dass die Fahrer die Notwendigkeit besitzen, entlang der angrenzenden Wohnnutzungen im Pirmasenser Weg fahren zu müssen. Zum anderen wird durch die Festlegung der Straßenfläche unterhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung versucht, möglichst viel der „baulich eingeschränkten“ Gewerbefläche abzufangen, da die Bauhöhen in diesem Bereich aus Sicherheitsaspekten eingeschränkt sind.

Zudem soll durch die Erschließung, die vorhandene Topographie möglichst eingefangen werden, um so wenig Böschungskanten wie möglich zu tangieren, damit diese nicht kostenaufwendig abgefangen werden müssen.

Ausblick

Um das Bebauungsplanverfahren letztlich voranzubringen, fehlen bislang die überarbeitete schalltechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht. Diese sind bereits beauftragt und werden derzeit erarbeitet.

Als nächster Verfahrensschritt (nach Abschluss der o. g. Schritte) soll der Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst werden. Danach ist anvisiert nach dem Beteiligungsverfahren im Laufe des nächsten Jahres den Satzungsbeschluss zu fassen.