



# Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
<b>1539/I/61/2022</b>	14.09.2022	I/61 P181-P204-306-SZ

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
<b>Hauptausschuss</b>	<b>10.10.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>14.11.2022</b>	<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);  
Aufhebung des Bebauungsplans P 181 „Arnulfstraße -  
Waisenhausstraße“,  
Aufstellung des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße -  
Waisenhausstraße“**

- 1. Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans P 181**
- 2. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans P 204**
- 3. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- 4. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- 5. Beschluss des Vorentwurfs zum Bebauungsplan P 204**

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufhebung des Bebauungsplans P 181 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans P 204 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufhebungsverfahrens zum P 181 sowie des Aufstellungsverfahrens zum P 204 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufhebungsverfahrens zum P 181 sowie des Aufstellungsverfahrens zum P 204 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans P 181 sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans P 204, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, sind Bestandteile des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

## **Begründung:**

### **1. Plangebiet und bestehendes Bauplanungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Pirmasens, umfasst ca. 14 ha und ist nahezu vollständig bebaut. Es erstreckt sich von der im Norden gelegenen Otto-Heinrich-Straße und Kreuzung Arnulfstraße/Waisenhausstraße zur südlich gelegenen Winzler Straße und wird von Nord nach Süd von der Arnulfstraße durchquert. An das Plangebiet grenzen im Norden gemischte, im Westen landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Außenbereichsflächen, südlich und östlich überwiegend Wohnnutzungen an. Im nördlichen Geltungsbereich sind neben wohnbaulicher Nutzung mehrere Gewerbe-, Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im mittleren Plangebiet sind Nahversorgungsbetriebe sowie verschiedene Fachmärkte vorhanden. Im Westen befinden sich gewerbliche Betriebe, im südlichen Geltungsbereich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen ([Anlage 1a](#)).

Im Gebiet ist derzeit der Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ rechtskräftig. Dessen Geltungsbereich ist mit dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ nahezu identisch, lediglich im Westen wird das Plangebiet um eine kleine Arrondierungsfläche erweitert ([Anlagen 1b und 1c](#)).

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans P 181 durch den Stadtrat erfolgte am 06.07.2009 und die Bekanntmachung am 18.07.2009. Es wurden Gewerbegebiete, Sondergebiete, Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wie der Begründung zu entnehmen ist, diente die Aufstellung des Bebauungsplans im Wesentlichen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie der Sicherung bestehender Bauflächen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe ([Anlagen 2a, 2b und 2c](#)).

### **2. Planungserfordernis zur Aufhebung und Neuaufstellung**

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Ein wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklung ist daher die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und bereits erschlossenen Gewerbe- und Mischbauflächen. Für Gewerbebetriebe sind in Pirmasens nur wenige geeignete Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar, die aber den im aktuellen Entwicklungskonzept „Gewerbe- und Industrieflächen für die Region Südwestpfalz“ für Pirmasens prognostiziertem zukünftigen Bedarf nicht decken. Umso wichtiger ist die Sicherung der vorhandenen Flächen und deren Anpassung an aktuelles Baurecht. Daher werden Bebauungspläne entsprechend der aktuellen Gegebenheiten und hinsichtlich des tatsächlichen Bestands regelmäßig aktualisiert, um für die ansässigen Betriebe Rechtssicherheit zu schaffen. Im Zusammenhang dieser Überplanung zur Aktualisierung des Baurechts bietet sich eine kleine Arrondierung im Bereich des Gewerbegebiets an.

Das Gebiet muss außerdem hinsichtlich der landesplanerischen Zielsetzung aktualisiert werden. Dabei spielt die Anpassung an das Landesentwicklungsprogramm LEP IV mit der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel eine Rolle: für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen und auch relevante großflächige Solitärstandorte fordert das LEP IV die Ausweisung als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel.

Nicht zuletzt liegt ein Augenmerk auf dem Erfordernis der Einzelhandelssteuerung durch die Vorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzepts (EHK) 2017. Das EHK

verfolgt sowohl die Stärkung der Innenstadt als auch die Sicherung der wohnortnahen Versorgung, u.a. durch die Beschränkung peripherer Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf den dort befindlichen Bestand. Bislang wurden mehrere Bebauungspläne zur Umsetzung des EHK überarbeitet und beschlossen. Auch der Bereich des Bebauungsplans P 181 wird als Standort definiert, der bauplanungsrechtlich aktualisiert werden soll.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ soll daher aufgehoben werden, um durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans P 204 das Plangebiet an die oben genannten Entwicklungen und Anforderungen anzupassen ([Anlage 2d](#)).

### **3. Planungsziele des Bebauungsplans P 204**

Hauptziele der Planaufstellung sind die Anpassung an die Vorgaben der Landesplanung, die Sicherung von Flächen im Plangebiet für die gewerbliche und gemischte Nutzung, also dem verträglichen Miteinander von Gewerbe, Handwerk und Wohnen, die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts sowie die Aktualisierung und Anpassung an aktuelles Baurecht gemäß der Baunutzungsverordnung 2017.

Die Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebieten im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans P 181 erfolgte schon mit dem Ziel der Sicherung bestehender Bauflächen für Gewerbebetriebe, dies soll auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans P 204 erfolgen. In diesem Zusammenhang wird am westlichen Gebietsrand eine kleine Arrondierungsfläche für die gewerbliche Nutzung in den Geltungsbereich aufgenommen. Die bereits mit Einzelhandelsbetrieben belegten Flächen im Plangebiet, welche im Bebauungsplan P 181 als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, sollen entsprechend der landesplanerischen Vorgaben als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Im südlichen Plangebiet wird mit der Festsetzung zweier Mischgebiete dem tatsächlichen Bestand einer gemischten Nutzung entsprochen, der Bebauungsplan P 181 sah an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet vor, hier wurde die planerische Zielsetzung entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandelskonzept 2017 in einem sogenannten Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). BSZ verfügen über eine sehr gute verkehrliche Anbindung, stärken und sichern die städtische Handelszentralität und haben über ihre lokale Funktion hinaus auch regionale Versorgungsfunktion. Zum Einzugsbereich gehören das Winzler Viertel und die Ortsbereiche von Winzeln, Gersbach und Windsberg. Innerhalb des Plangebiets gibt es außerdem durch die hohe Anzahl an Mehrfamilienhäusern, die verdichtete Bebauung und nicht zuletzt durch viele ansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit ihren Arbeitnehmern einen Bedarf für Nahversorgungseinrichtungen. Daher soll die Versorgungsfunktion des Standorts erhalten werden.

Insgesamt dient die Planung der geordneten Weiternutzung der bestehenden Betriebe sowie der funktionalen Stärkung des Plangebiets. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans P 181 und Neuaufstellung des Bebauungsplans P 204 werden sich aufgrund der bestehenden Strukturen und den künftigen Festsetzungen keine maßgeblichen Veränderungen ergeben. Insgesamt trägt die Aktualisierung des Bebauungsplans zur Sicherung der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens, insbesondere auch zum Erhalt der Handelszentralität und örtlich wie überörtlich bedeutsamen Versorgungsfunktion des Standorts bei.

#### 4. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans P 204

Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebiets, von Mischgebieten sowie von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von ausschließlich nicht erheblich belästigenden Betrieben, das eingeschränkte Gewerbegebiet aus Immissionsschutzgründen der Unterbringung von lediglich nicht wesentlich störenden Betrieben, da im näheren Umfeld Wohnnutzungen vorhanden sind. Die Mischgebiete werden im Bereich von bereits ansässigen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen sowie ebenso vorhandenen Wohnnutzungen festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen außerdem die Festsetzungen von Sondergebieten für Nahversorgung und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

Das Plangebiet liegt gemäß der Zentrenstruktur des EHK 2017 in einem Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). Diese Funktion soll durch die Festsetzung von Sondergebieten der Nahversorgung unter Berücksichtigung der jetzt vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahversorgung erhalten werden. Entsprechend der genehmigten Verkaufsflächen in den bestehenden Betrieben der Nahversorgung wurde eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt, welche bei künftigen Vorhaben im Plangebiet Anwendung findet. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen innenstadtrelevanten Hauptsortimenten wird für die derzeit bestehenden Verkaufsflächengrößen ebenfalls Bestandsschutz gewährt. Die maximale Verkaufsflächengröße pro Betriebstyp wurde für jedes Gebiet gesondert ermittelt und orientiert sich am Bestand, entsprechend der genehmigten Nutzung.

Als weitere Nutzungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig, welche ebenfalls die gesamtstädtische Handelszentralität sichern. Zur Ergänzung des Einzelhandelsstandorts und zur Flexibilisierung der Grundstücksnutzung für Eigentümer sollen Großhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt die vorhandene Struktur. In Anbetracht des fast vollständig bebauten Gebiets und vorhandener großer Gebäudevolumina wurde das Maß der baulichen Nutzung danach ausgerichtet. Es muss davon ausgegangen werden, dass bei gleichbleibender Nutzung in diesem Sektor auch bei einem Neubau mit diesem Bedarf zu rechnen ist. Für das Plangebiet sind Regelungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Die Festsetzungen dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation sowie der stadtgestalterischen Aufwertung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans P 204 ist den [Anlagen 3a, 3b und 3c](#) zu entnehmen.

#### 5. Bebauungsplanverfahren und nächste Verfahrensschritte

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ ist das zweistufige Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 für diesen Bereich bereits die geplanten Gebietsarten in Form gewerblicher und gemischter Bauflächen

sowie Sonderbauflächen vorsieht. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans P 204 wird das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans P 181 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ durchgeführt.

Die Umweltprüfung sowie die Erstellung des Umweltberichts erfolgen im weiteren Verfahren nach Vorlage der umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingeholt werden.

#### **Anlagen:**

Anlage 1a	Übersichtsplan P 204
Anlage 1b	Luftbild mit Geltungsbereichen P 181 und P 204
Anlage 1c	Flurkarte mit Geltungsbereichen P 181 und P 204
Anlage 2a	Bebauungsplan P 181 - Planzeichnung
Anlage 2b	Bebauungsplan P 181 - Textliche Festsetzungen
Anlage 2c	Bebauungsplan P 181 - Begründung
Anlage 2d	Bebauungsplan P 181 - Begründung zur Aufhebung
Anlage 3a	Bebauungsplanvorentwurf P 204 - Planzeichnung
Anlage 3b	Bebauungsplanvorentwurf P 204 - Textliche Festsetzungen
Anlage 3c	Bebauungsplanvorentwurf P 204 - Begründung

#### **Finanzierung:**

---

Datum / Oberbürgermeister