



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1569/I/61/2022	14.11.2022	I/61- WZ107/WZ129/WZ128- 606/706-Ri

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Winzeln	20.01.2023	öffentlich
Hauptausschuss	05.12.2022	öffentlich
Stadtrat	12.12.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
Aufstellung Bebauungsplan WZ 128 "An der L 600"
Einstellung der Bebauungsplanverfahren WZ 107 „An der
Bottenbacher Straße,, und WZ 129 "An der Bottenbacher
Straße“**

- 1. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 2. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange**
- 3. Ergebnisse der Beteiligung der Nachbargemeinden**
- 4. Ergebnisse der Beteiligung der anerkannten
Naturschutzverbände**
- 5. Änderung des räumlichen Geltungsbereichs - WZ 128 „An
der L 600,,**
- 6. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 7. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange**
- 8. Beschluss des Entwurfs - WZ 128 „An der L 600“**
- 9. Beschluss des Entwurfs der Satzung über die Aufhebung
eines Wirtschaftsweges - Gemarkung Winzeln**
- 10. Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 129**
- 11. Teilaufhebung der Vorkaufsrechtsatzung**

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ und an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

2. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ und der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 3b](#)).
3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ und der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ nach § 2 Abs. 2 BauGB keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 3c](#)).
4. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ und der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ nach § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 3d](#)).
5. Die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ gemäß [Anlage 1b](#) wird beschlossen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 28 „An der L 600“ und an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ zu beteiligen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 28 „An der L 600“ und an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ zu beteiligen.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht ([Anlagen 4a, 4b und 4c](#)) ist Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.
9. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln ([Anlagen 6](#)) ist Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.
10. Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 129 „An der Bottenbacher Straße“ wird beschlossen und der Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2015 aufgehoben.
11. Die als [Anlage 7](#) beigefügte Satzung zur Teilaufhebung der Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB für den Bereich der aufzustellenden Bebauungspläne WZ 128 „An der L 600“ und WZ 129 „An der Bottenbacher Straße“ wird beschlossen.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Westen von Pirmasens, am Eingang des Ortsbezirks Winzeln

von der Landesstraße L 600 kommend ([Anlage 1a, 1b](#)). Es bildet den Lückenschluss zwischen den bereits bestehenden Gewerbegebieten „Am Kirchenweg“ (Winzeln), „Nördlich der Blocksbergstraße“ (Winzeln) und „Im Erlenteich“ (Pirmasens). Das Gebiet schließt im Süden unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans WZ 123 „Nördlich der Blocksbergstraße“ an und liegt zwischen der L 600 im Osten und der angrenzenden Bebauung der Wasserturmstraße im Westen. Im Norden wird es von der Bottenbacher Straße begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die Bottenbacher Straße, sowie über die Flächen des südlich angrenzenden Bebauungsplans WZ 123 „Nördlich der Blocksbergstraße“.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 9,5 ha und umfasst überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit dem Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“ soll das erforderliche Baurecht für die weitere Entwicklung des Standortes geschaffen werden. Die Planung ordnet sich dabei in das durch das Planungsbüro ISU entworfene Strukturkonzept für das gesamte Gebiet westlich der L 600 ein. Das Strukturkonzept bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich und wird durch die vorliegende Planung konsequent umgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und ergänzenden Fachuntersuchungen zu Arten- und Schallschutz.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens vom 28.03.2020 stellt das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Der angrenzende bebaute Bereich entlang der Wasserturmstraße ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen und wird im Übergang zum Außenbereich von einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Richtung Westen nimmt die Wohnbebauung deutlich zu. Bereits 1965 wurde in diesem Bereich ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, allerdings nie zu Ende geführt. Die planungsrechtliche Situation wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 bereinigt und das Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ ([Anlage 1a, Anlage 2](#)) förmlich eingestellt.

Der durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägte Bereich der Wasserturmstraße sollte ursprünglich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 mit überplant werden. Nach eingehender Analyse des Bestands wurde der Bereich allerdings aus der Planung ausgenommen und das Plangebiet gegenüber dem Vorentwurf verkleinert. Diese Vorgehensweise entspricht dem vorrangigen Planungsziel, dem Gewerbeflächenbedarf durch die Ausweisung neuer Flächen Rechnung zu tragen. Eine Gegenüberstellung des ursprünglichen und des aktuellen Geltungsbereichs findet sich in [Anlage 1b](#).

2. Planungsziele und Aufstellungsverfahren

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Allerdings sind für Gewerbebetriebe in Pirmasens nur wenige geeignete Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar, die jedoch den im aktuellen Entwicklungskonzept „Gewerbe- und Industrieflächen für die Region Südwestpfalz“ für Pirmasens prognostiziertem zukünftigen Bedarf nicht decken. Um gewerblichen Unternehmen Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektiven zu geben, soll sich die weitere gewerbliche Entwicklung vorrangig an bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten orientieren. Zudem kann durch die Arrondierung dieser Gebiete die vorhandene äußere Infrastruktur genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ soll demgemäß die

Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Anschluss an die bereits vorhandenen, verkehrsgünstig liegenden Gewerbegebiete bauplanungsrechtlich vorbereitet und damit der bestehenden und prognostizierten Nachfrage Rechnung getragen werden. Hierfür ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Bebauungsplan erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat daher in seiner Sitzung am 14.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten vom 30.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018.

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

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Vordergrund der Planung steht das Erfordernis, Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Im Plangebiet wird daher in erster Linie ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Einschränkung erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes. Grundlage für die vorgenommen Geräuschkontingentierung bildet die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ([Anlage 5b](#)).

In Anbetracht der Nähe zu den angrenzenden gemischt bzw. wohnbaulich genutzten Gebieten als auch der potenziell schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird zudem die Ansiedlung sogenannter Störfallbetriebe gesteuert. Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit entsprechender Betriebe wird an den Nachweis gekoppelt, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Dadurch wird u.a. der Möglichkeit Rechnung getragen, dass Unternehmen, die zum Zeitpunkt ihrer Ansiedlung nicht vom Störfallrecht betroffen waren, aufgrund betrieblicher Neuerungen oder Änderungen des Störfallrechts irgendwann unter die Störfallverordnung fallen können.

Dem gewünschten Schwerpunkt auf eine gewerbliche Entwicklung wird des Weiteren durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Rechnung getragen. Die Zulässigkeit von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke wird beschränkt. Diese können im Plangebiet lediglich ausnahmsweise zugelassen werden.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts (EHK) der Stadt Pirmasens gesteuert. Durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten soll die Innenstadt gestärkt und die wohnortnahe Versorgung gesichert werden. Die Flächen in Gewerbegebieten sollen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe freigehalten und genutzt werden.

Die äußere und innere Erschließung des Gewerbegebietes wird über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung gesichert. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Kreisverkehr an der Bottenbacher Straße sowie eine durchgängige Verbindung zwischen der Bottenbacher Straße und der Blocksbergstraße geschaffen.

Entlang der L 600 setzt der Bebauungsplan Flächen zur Kompensation und zur Umsetzung erforderlicher Maßnahmen des Artenschutzes fest. Ergänzend ist die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen bzw. der Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Pirmasens erforderlich. Lage und Abgrenzung der dem

Bebauungsplan zugeordneten Maßnahmen können der Planzeichnung entnommen werden.

4. Stellungnahmen der Oberen Landesplanung

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 30.07.2018 ([Anlagen 3a](#)) keine Bedenken geäußert, da der Entwurf zum Bebauungsplan WZ 128 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens entwickelt ist. Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 wurde zur Kenntnis genommen.

5. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Vorentwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ im Foyer des Bauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Zudem wurde die Öffentlichkeit über die geplante Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 informiert und ihr (unter Auslegung des letzten Planentwurfes) ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 26.07.2018 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 46 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Es haben sich 25 Behörden beteiligt. Stellungnahmen mit Hinweisen und z.T. auch Bedenken wurden von mehreren Behörden vorgebracht. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 3b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

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

In der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 26.07.18 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünf Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 3c](#) zu entnehmen. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

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

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 26.07.18 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 3d](#) zu entnehmen. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

6. Weiteres Bebauungsplanverfahren sowie parallele Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde insbesondere an die Erfordernisse aus der schalltechnischen Untersuchung, dem Fachbeitrag Artenschutz und der Entwässerungsplanung angepasst und im Ergebnis der Beteiligungsverfahren weiterentwickelt. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung inklusive Umweltbericht um die entsprechenden Erläuterungen, Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Auch die Textlichen Festsetzungen einschließlich der Hinweise und Empfehlungen wurden konkretisiert.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ soll den weiteren Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu Grunde gelegt werden ([Anlagen 4a, 4b und 4c](#)). Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholten Fachbeiträge und Gutachten sind den [Anlagen 5a und 5b](#) zu entnehmen.

Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 kann im Parallelverfahren weitergeführt und sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden ([Anlage 1a und 2](#)).

Zudem sollen die anstehenden Verfahrensschritte zum Anlass genommen werden, die Situation im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans WZ 129 „An der Bottenbacher Straße“ ([Anlage 1a](#)) zu bereinigen. Ziel der Planung war es, eine Nachverdichtung insbesondere mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Die Abfrage bei den Eigentümern zeigte jedoch eine für die Entwicklung eines zusammenhängenden Baugebietes nicht ausreichende Verkaufsbereitschaft. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend nie ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren soll durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses förmlich eingestellt werden. Weitere Beteiligung-/ Verfahrensschritte sind nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ erfordert die Neuorganisation des Wirtschaftswegenetzes im Plangebiet. Um eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, soll ein durch das Plangebiet verlaufender Weg aufgegeben werden. Der in Rede stehende Weg wurde im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Winzeln (Aktenzeichen: W.834) ausgewiesen. Die Festsetzungen des Flurbereinigungsplans können gem. § 58 Abs. 4 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) „mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindegatsatzung geändert oder aufgehoben werden.“ Ein entsprechender Satzungsentwurf wurde vorbereitet ([Anlagen 6](#)) und soll mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden. Mit Zustimmung der Kommunalaufsicht kann das Satzungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden. Entsprechend wurde im Bebauungsplanverfahren WZ 130 vorgegangen.

7. Sicherung der Bauleitplanung

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens am 03.04.2017 für die Geltungsbereiche der sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne WZ 128 „An der L 600“ und WZ 129 „An der Bottenbacher Straße“ eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Die Satzung wurde am 06.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht gemacht und ist am 07.05.2017 in Kraft getreten.

Durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahren WZ 129 „An der Bottenbacher Straße“ und den veränderten Geltungsbereich des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ entfällt für den überwiegenden Teil der in der Vorkaufsrechtsatzung bezeichneten Flächen der Sicherungszweck und damit die Grundlage. Auf die veränderten Gegebenheiten soll durch Teilaufhebung der Satzung reagiert werden. Der Satzungsentwurf ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage 7** beigelegt.

Anlagen:

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1a | Übersichtsplan mit Geltungsbereichen WZ 128, WZ 107 und WZ129 |
| Anlage 1b | Übersichtsplan alter und neuer Geltungsbereich WZ 128 |
| Anlage 2 | Bebauungsplanentwurf WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ (Stand: Febr.2000) |
| Anlage 3a | Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 30.07.2018) |
| Anlage 3b | Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung |
| Anlage 3c | Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden |
| Anlage 3d | Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände |
| Anlage 4a | Bebauungsplan WZ 128 - Planzeichnung (Stand: 16.11.2022) |
| Anlage 4b | Bebauungsplan WZ 128 - Textliche Festsetzungen (Stand: 16.11.2022) |
| Anlage 4c | Bebauungsplan WZ 128 - Begründung incl. Umweltbericht (Stand: 16.11.2022) |
| Anlage 5a | Fachbeitrag Artenschutz (Stand: 08.2020) |
| Anlage 5b | Schalltechnische Untersuchung (Stand: 12.2021) |
| Anlage 6 | Entwurf Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln (Stand: 25.10.2022) |
| Anlage 7 | Satzung zur Teilaufhebung der Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB für den Bereich der aufzustellenden Bebauungspläne WZ 128 „An der L 600“ und WZ 129 „An der Bottenbacher Straße“ (Stand: 25.10.2022) |

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister