Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1570/I/61/2022	15.11.2022	I/61-Aufh-P020a/P191-606/706-KeDe

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss	**05.12.2022**	**öffentlich**
Stadtrat	**12.12.2022**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB)**
Aufhebung des Bebauungsplans P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" und
Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blockbergstraße„
1. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Ergebnisse der Beteiligung der Nachbargemeinden
4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände
5. Änderung des räumlichen Geltungsbereichs P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“
6. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit
7. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. an der Aufhebung des Bebauungsplans P 020a und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 191.
8. Entwurf zum Bebauungsplan P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße„

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufhebung des Bebauungsplans P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" und der Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ 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 Aufhebung des Bebauungsplans P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" und der Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ nach

§ 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden *(Anlage 2b)*.

3. Es wird festgestellt, dass bei der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre *(Anlage 2c).*
4. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Naturschutzverbände wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden *(Anlage 2d)*.
5. Die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ gemäß *Anlage 1b* wird beschlossen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufhebung des Bebauungsplans P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ zu beteiligen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufhebung des Bebauungsplans P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ zu beteiligen.
8. Der Bebauungsplan P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" (*Anlagen 3a – 3c)* und der Entwurf des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht (*Anlagen 4a-4c)* sind Bestandteil des Beschlusses und der Beteiligung zu Grunde zu legen.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet von P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" mit einer Größe von rund 11,3 ha liegt am westlichen Rand der Kernstadt, nahe dem Ortsbezirk Winzeln. Bereits seit den 1970er Jahren haben sich auf Basis älterer Bebauungspläne sukzessive verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Inzwischen ist ein Großteil der Fläche durch die Firma psb intralogistics GmbH, aber auch durch andere, überwiegend gewerbliche Nutzungen belegt.

Das Plangebiet setzt das Industrie- und Gewerbegebiet Erlenteich südlich der Blocksbergstraße fort und grenzt westlich, südlich und südöstlich an Außenbereichsflächen an. Diese werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. In westlicher Richtung befinden sich zudem Biotopflächen, Brach- bzw. extensiv genutzte Grünflächen sowie baulich genutzte Privatgrundstücke im Außenbereich. Im Nordosten berührt das Plangebiet Mischbauflächen und Wohnlagen im Bereich der Walsterwiese (siehe FNP). In das Plangebiet einbezogene Erweiterungsflächen umfassen Brachflächen, das ehemalige Gelände des THW und die Flächen eines bestehenden Landschaftsbaubetriebs.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation im künftigen Geltungsbereich P 191 ist zurzeit unterschiedlich zu beurteilen. Ein Großteil des Gebiets wird von dem

Bebauungsplan P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" abgedeckt, der noch auf der BauNVO von 1977 basiert (*Anlage 1a*). Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt als Änderung und Erweiterung eines älteren Plans aus dem Jahr 1969/70 und soll nun durch P 191 ersetzt werden. Alle Bebauungspläne weisen ein Gewerbegebiet aus. Weitere Teile des künftigen Geltungsbereichs von P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" sind unbeplant und im Wesentlichen nach § 35 BauGB und § 34 BauBG zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens, der mit Bekanntmachung am 28.03.2020 wirksam wurde, stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

2. Planungsziele und Aufstellungsverfahren

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Ein wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklung ist daher die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und bereits erschlossenen Gewerbeflächen. 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 deshalb 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. Um auch ansässigen Unternehmen 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 Infrastruktur genutzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ dient insbesondere der Sicherung bzw. zukunftsorientierten Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets zur Standortsicherung und Erweiterung der sich bereits im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe. Der Außenbereichsstandort des ehemaligen THW-Geländes wird in das Plangebiet einbezogen, um Folgenutzungen planungsrechtlich zu steuern. Bei der Planung werden sowohl künftig zulässige Nutzungen sowie im Gebiet und in der Umgebung vorhandene Nutzungen berücksichtigt. Entsprechend dem derzeitigen Einzelhandelskonzept der Stadt ist der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche bei der Planung zu berücksichtigen. Die Aufhebung und Neuaufstellung dient damit auch der Aktualisierung des Planungsrechts im gesamten Gebiet.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03.04.2017 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan P 020a „Im Erlenteich – Teil A“ und die Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Sowohl die Aufstellung als auch die Aufhebung erfolgt im umfassenden Verfahren mit zweistufiger Beteiligung; eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019.

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 der Bebauungspläne

Der aufzuhebende Bebauungsplan **P 20a** "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung (*Anlage 3a-3c)* weist ein Gewerbegebiet aus und sah eine höhenmäßige Staffelung der Bauten sowie einen Grüngürtel als geordneten Abschluss zur offenen Landschaft vor. Einige Festsetzungen bedürfen der Anpassung und Konkretisierung. Entlang der Blocksbergstraße ist beispielsweise die Zahl der Vollgeschoße mit max. IV festgesetzt. Da die BauNVO 1977 anzuwenden und keine Obergrenze für die Höhe eines Vollgeschosses durch die LBauO vorgegeben ist, ist die zulässige Höhe der Gebäude nicht eindeutig begrenzt.

Der Bebauungsplan **P 191** "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" (*Entwurf siehe Anlage 4a-4c*) sieht die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, das insbesondere nach zulässiger Gebäudehöhe und aus Gründen des Immissionsschutzes nach Emissionsverhalten (Lärm) gegliedert ist. Grundlage für die vorgenommene Geräuschkontingentierung bildet die schalltechnische Untersuchung (*Anlage 5b*). In Anbetracht der Nähe zu den angrenzenden gemischt bzw. wohnbaulich genutzten Gebieten wird zudem die Zulässigkeit sogenannter Störfallbetriebe gesteuert. Die getroffenen Regelungen schränken das zulässige Störfallpotential ein, ermöglichen aber neben einer Neuansiedlung auch die Weiterentwicklung von Unternehmen, die zum Zeitpunkt ihrer Ansiedlung nicht vom Störfallrecht betroffen waren. Einzelhandel soll künftig nur im betrieblichen Zusammenhang zulässig sein („Fabrikverkaufsprivileg“).

Die Möglichkeit einer flächenmäßigen Erweiterung des Gewerbegebiets ist allerdings begrenzt. Deshalb sollte der Ausnutzungsgrad erhöht werden, soweit mit anderen Belangen vereinbar, was durch Zulassung erweiterter Entwicklungsmöglichkeiten in die Höhe erreicht werden kann. Die geplanten Höhenfestsetzungen berücksichtigen neben dem Entwicklungsbedarf den Bestand, die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. zulässigen Gebäudehöhen und eine Abstufung mit geringerer Gebäudehöhe in Richtung Außenbereich.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist so gewählt, dass im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eine möglichst flexible Bebauung bzw. Nutzung möglich ist.

Die erforderliche äußere und innere Erschließung des Gewerbegebiets ist weitestgehend vorhanden. Der Bebauungsplan übernimmt die bereits im Bebauungsplan P20a festgesetzte Stichstraße „Am Rehpfad“, sieht allerdings zur Erschließung hinzukommender Bauflächen eine kleine Verlängerung und die Verlegung des geplanten Wendehammers in westlicher Richtung vor. Von dort führen bestehende Wirtschaftswege in die angrenzenden Bereiche westlich und südlich des Plangebiets.

Um die erforderlichen Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz zu ermöglichen bzw. zu sichern, wurden neben den gebietsinternen Flächen und Maßnahmen externe Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen. Lage und Abgrenzung

der dem Bebauungsplan zugeordneten Flächen und Maßnahmen können der Planzeichnung entnommen werden.

4. Stellungnahme der Oberen Landesplanung

Von der Oberen Landesplanung wurden in ihrer Stellungnahme vom 01.09.2019 (*Anlage 2a*) keine Bedenken geltend gemacht und festgestellt, dass der Bebauungsplan P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ aus dem (künftigen) Flächennutzungsplan entwickelt ist. Es erfolgte jedoch der Hinweis, dass die im FNP-Entwurf vorgesehenen Erweiterungsflächen nicht alle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs einbezogen sind, was nicht nachvollziehbar sei zumal dem FNP-Entwurf aus Sicht der Raumordnung zugestimmt wurde. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme war der Flächennutzungsplan noch im Aufstellungsverfahren. Inzwischen ist dieser rechtswirksam geworden.

Die nicht mit dem Bebauungsplan P 191 beplanten Flächen sollten zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden, wenn sich die Planungen zur Ortsumgehung Niedersimten (L484) und zur Weiterführung der L 600 konkretisiert haben. Erst dann wird feststehen, welche Flächen noch verfügbar sein werden.

5. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung wurde parallel für die Aufhebung von P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" und P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" durchgeführt. In der Regel wurde nur eine Stellungnahme zu P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" abgegeben, da dieser P 20a ersetzt. Teilweise wurden auch gleichlautende oder ausdrücklich für beide Verfahren geltende Stellungnahmen abgegeben.

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

In der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Bebauungsplan P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" und der Vorentwurf des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ 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.

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

In der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 19.07.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 46 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. 24 Behörden haben sich beteiligt. Die Mehrzahl der Stellungnahmen enthielt keine abwägungserheblichen

Inhalte, teilweise jedoch allgemeine Hinweise und Empfehlungen, die entweder in die Anlage der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden oder nicht auf Ebene des Bebauungsplans zum Tragen kommen.
Der Inhalt der Stellungnahmen ist der *Anlage 2b* zu entnehmen. Eine Stellungnahme bzw. Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt.

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

In der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 19.07.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 5 Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Es ging 1 Stellungnahme ein, in der aber keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurde. Der Inhalt der Stellungnahme ist der *Anlage 2c* zu entnehmen.

- ***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 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 19.07.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. 4 Naturschutzverbände haben sich beteiligt.
Der Inhalt der Stellungnahmen ist der *Anlage 2d* zu entnehmen. Eine Stellungnahme bzw. Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt.

6. Änderung des Geltungsbereichs

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung wird das Plangebiet geringfügig erweitert (*Anlage 1b*). Östlich des Rehpfads wurde der Teil des Flurstücks 4342/8, Gemarkung Pirmasens, in den Geltungsbereich einbezogen, der bereits durch P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" erfasst und für die Herstellung der Straße „Am Rehpfad“ vorgesehen war (v.a. Böschungsflächen). Das bestehende Planungsrecht wird in diesem Teil durch die Neuaufstellung von P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" nicht verändert.
Weitere vier Grundstücke wurden außerhalb des eigentlichen Plangebiets in den Geltungsbereich aufgenommen, um die erforderlichen Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz zu sichern (siehe Planzeichnung in *Anlage 4a*).

7. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ wurde im Laufe des Verfahrens insbesondere an die Erfordernisse des Immissionsschutzes und des Natur- und Artenschutzes angepasst. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der genannten Gutachten und Fachbeiträge überarbeitet und die Begründung um den Umweltbericht sowie die entsprechenden Erläuterungen, Verfahrensvermerke und Hinweise zur Abwägung ergänzt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ soll dem weiteren Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu Grunde gelegt werden. *(Anlagen 4a-4c)*.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholten Fachbeiträge und Gutachten sind den *Anlagen 5a-5e* zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 1a	Übersichtsplan mit Geltungsbereichen P 20a und P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße"
Anlage 1b	Übersichtsplan alter und neuer Geltungsbereich P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße"
Anlage 2a	Stellungnahme der Oberen Landesplanung (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 01.08.2019)
Anlage 2b	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung
Anlage 2c	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 2d	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Bebauungsplan P 20a Aufhebungssatzung und Begründung zur Aufhebung (10.11.2022)
Anlage 3b	Bebauungsplan P 20b Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen
Anlage 3c	Bebauungsplan P 20a Begründung (1990)
Anlage 4a	Bebauungsplan P 191 Entwurf Planzeichnung (Stand 10.11.2022)
Anlage 4b	Bebauungsplan P 191 Entwurf Textliche Festsetzungen (Stand 10.11.2022)
Anlage 4c	Bebauungsplan P 191 Entwurf Begründung incl. Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz (Stand 10.11.2022)
Anlage 5a	Entwässerungskonzept (66.3, Stand August 2021)
Anlage 5b	Schalltechnische Untersuchung (19.08.2021)
Anlage 5c	Artenschutzprüfung (1. Stufe, Vorprüfung; Stand: Juni 2018)
Anlage 5d	Fachbeitrag Artenschutz (2. Stufe, FBA, Stand: August 2020)
Anlage 5e	Artenschutzfachliche Beilage (Dr. Wilhelmi, Januar 2022)

Finanzierung:

_____

Datum / Oberbürgermeister