



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1704/II/61/2023	16.06.2023	I/61-WZ128-606.2/706.2-Ri

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Winzeln	01.09.2023	öffentlich
Hauptausschuss	18.09.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“,
Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der
Bottenbacher Straße“**

- 1. Beschluss über die 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 anerkannten Naturschutzverbände gem. § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG**
- 5. Beschluss zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**
- 6. Beschluss des geänderten Entwurfs zum Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“**

Beschlussvorschlag:

1. Über die Ergebnisse der 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. 2 BauGB wird gemäß der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 3a](#)).
2. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ und an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 3b](#)).

3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ und an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ nach § 2 Abs. 2 BauGB keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 3c](#)).
4. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ und an der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ nach § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 3d](#)).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ zu beteiligen. Es wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können, die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen verkürzt.
6. Der geänderte 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 der Beteiligung zu Grunde zu legen.

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 1](#)). 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 1](#)) förmlich eingestellt.

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.

Anschließend wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und in der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Nun soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen werden.

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 vorgenommene Geräuschkontingentierung bildet die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ([Anlage 5c](#)).

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.

4. Stellungnahmen der Oberen Landesplanung

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 08.03.2023 ([Anlagen 2](#)) gegen die Festsetzungen als Gewerbegebiet keine Bedenken geäußert, da der Entwurf zum Bebauungsplan WZ 128 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung entspricht.

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird aus raumordnerischer Sicht begrüßt. Aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde wurde allerdings empfohlen, neben den relativen Größenfestlegungen für Verkaufsflächen auch absolute Höchstgrenzen festzusetzen. Dieser Empfehlung wurde im Bebauungsplanverfahren in Rücksprache mit der Oberen Landesplanungsbehörde nicht gefolgt. Die Einzelhandelssteuerung erfolgt auf Basis des Einzelhandelskonzeptes. Die Festsetzungen sind aus dem Konzept abgeleitet und begründet. Eine darüberhinausgehende Steuerung ist im konkreten Planfall nicht erforderlich.

5. Ergebnisse der ersten Beteiligung

- ***Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB***

In der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ im Foyer des Bauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Drei Stellungnahmen sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen. Der Inhalt der

Stellungnahmen ist der [Anlage 3a](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist gegenübergestellt). Die wichtigsten Ergebnisse der Einwendungen und Abwägung sind im Folgenden dargestellt:

Stellungnahme 1 und 2:

Sowohl die erste als auch die (dieser als Anlage beigefügte) zweite Stellungnahme der Öffentlichkeit beziehen sich auf den mit der Entwicklung von Baugebieten verbundenen Verlust bzw. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Anmerkungen wurden in einem gemeinsamen Gespräch mit den betroffenen Landwirten, dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Liegenschaften besprochen. Änderungen am Entwurf des WZ 128 wurden dabei aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Bei der Auswahl der externen Kompensationsflächen wurde den landwirtschaftlichen Belangen bereits Rechnung getragen. Dem Plan sind zwei Maßnahmen im Wald zugeordnet.

Stellungnahme 3:

In der dritten Stellungnahme wurde auf die Zerschneidung der im Plangebiet gelegenen privaten Flächen durch die vorgesehene Erhaltung von Gebüsch und Gehölzen und die damit verbundenen Einschränkungen verwiesen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde geprüft, ob die Nutzbarkeit der Flächen unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften erhöht werden kann. Im Ergebnis wurde die Fläche zum Erhalt der Gebüsche am Nordwestrand des Plangebietes im Randbereich zurückgenommen. Um die Biotopfunktion des hiernach verbleibenden Gehölzes und Saumes für heckenbrütende Vögel, die Haselmaus und die Zauneidechse zu gewährleisten, ist besondere Sorge zu tragen, dass diese Fläche bei Bau, Anlage und Betrieb des Gewerbegebietes maximal vor Beeinträchtigungen verschont bleibt. Das Biotop steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den westlich anschließenden Garten- und Freizeitgrundstücken. Diese Funktion kann auch bei der vorgenommenen Rücknahme gewahrt bleiben.

- ***Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB***

In der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 03.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 49 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Es haben sich 33 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).

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

In der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 03.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens drei 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.

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

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht in

der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 03.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 12 Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Zwei 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 Bebauungsplanentwurf wurde nach der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und des parallel durchgeführten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal geändert. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden dabei zum einen, wie bereits erläutert, im Ergebnis der Offenlage angepasst. Die Maßnahmenfläche (CEF 3) im Nordwesten des Plangebietes wurde in geringem Umfang zurückgenommen und die dortige Baugrenze entsprechend verschoben bzw. das Baufenster vergrößert. Zum anderen wurde das zugunsten der Stadtwerke eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der Bottenbacher Straße zur Sicherung der Entwässerung der unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzenden Flächen auf die Stadt Pirmasens erweitert.

Änderungen an den Textlichen Festsetzungen selbst wurden nicht vorgenommen. Lediglich die Anlage 1 wurde um einen Hinweis auf die bauliche Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ ergänzt. Die Begründung inklusive Umweltbericht wurde fortgeschrieben und aktualisiert.

Aufgrund der dargestellten Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen wird die Durchführung einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Zudem können die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, von der im Gesetz vorgesehenen sachlichen Beschränkung auf die Änderungsteile Gebrauch zu machen und die Frist zu verkürzen. Ein Offenlagezeitraum bzw. eine Frist zur Stellungnahme von zwei Wochen wird als angemessen betrachtet.

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

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Offenlage sind in der [Anlage 6](#) inklusive einer Gegenüberstellung der betroffenen Planausschnitte dokumentiert. In der Begründung und den Textlichen Festsetzungen sind die Änderungen und Ergänzungen zudem lila markiert.

Das Bebauungsplanverfahren WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ kann parallel zum Satzungsbeschluss eingestellt und der Aufstellungsbeschluss förmlich aufgehoben werden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die der Einstellung entgegenstehen würden. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Übersichtsplan mit Geltungsbereichen WZ 107 und WZ 128 |
| Anlage 2 | Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der Offenlage vom 08.03.2023) |

Anlage 3a	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
Anlage 3b	Ergebnis der Behördenbeteiligung
Anlage 3c	Ergebnis der Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 3d	Ergebnis der Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 4a	Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 - Planzeichnung (Stand: 21.06.2023)
Anlage 4b	Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 - Textliche Festsetzungen (Stand: 21.06.2023)
Anlage 4c	Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 - Begründung (Stand: 21.06.2023)
Anlage 5a	Fachbeitrag Artenschutz (Stand: 08.2020)
Anlage 5b	Artenschutzprüfung 1. Stufe (Vorprüfung)
Anlage 5c	Schalltechnische Untersuchung (Stand: 12.2021)
Anlage 6	Dokumentation der Änderungen zur erneuten Beteiligung (Stand: 21.06.2023)

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister