



Beschlussvorlage

BV-Nummer 1737/II/61/2023	Datum 29.08.2023	Aktenzeichen I-61 F109-606-706/HB
-------------------------------------	---------------------	--------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Fehrbach	14.09.2023	öffentlich
Hauptausschuss	18.09.2023	öffentlich
Stadtrat	25.09.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“, (Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Durchführung der weiteren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)**

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans F 109 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2b](#)).
2. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans F 109 wird gemäß der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 2c](#)).
3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Aufstellung des Bebauungsplans F 109 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2d](#)).
4. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufstellung des Bebauungsplans F 109 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2e](#)).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ zu beteiligen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ zu beteiligen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung ([Anlagen 3a-c](#)) ist Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Norden von Pirmasens, am Eingang nach Fehrbach, an der Verkehrsachse Zweibrücker Straße und am Pirmasenser Weg ([Anlage 1](#)). Im Nordwesten befinden sich die Wohnnutzungen entlang des Pirmasenser Wegs. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan F 118 „Zweibrücker Straße Nord“, als auch im süd-östlichen Bereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan P 196 „Zweibrücker Straße West“. Im Süden sowie Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha. Es umfasst unter anderem mehrere bereits genutzte Flächen. Auf dem Flurstück 1384/20 (Pirmasenser Weg 54) ist das Truck Center Pirmasens (TCP) ansässig. Auf dem Flurstück 932/22 (Zweibrücker Straße 217) befindet sich ein Gebäude der HT Troplast GmbH, welches von Profine GmbH als Kundeninformationszentrum (KIZ) genutzt wird. Das städtische Flurstück 1390/5 wird derzeit von NEDIVA-Reisen für das Abstellen von Bussen und PKW genutzt. Der restliche Teil des Plangebiets umfasst die aufgeschütteten Flächen zwischen dem Truck Center Pirmasens und dem KIZ, die momentan brach liegen und frei von Bebauung sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und ergänzenden Fachuntersuchungen zu Arten- und Schallschutz soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, dies entspricht auch dem derzeitigen Gebietscharakter.

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.

Das Plangebiet unterscheidet sich hinsichtlich seiner bauplanungsrechtlichen Beurteilung im Wesentlichen nach § 34 BauGB (Innenbereich) entlang des Pirmasenser Wegs, welcher nordöstlich verlaufend von Gewerbe, im Westen hingegen durch Wohnbebauung geprägt ist sowie den dahinterliegenden Flächen nach § 35 BauGB (Außenbereich).

1. 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. Die Sicherung von Flächen für die gewerbliche Nutzung ist daher das Hauptziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Die Schaffung von Baurecht auf diesen bislang unbeplanten Flächen ermöglicht künftig Planungs- und Rechtssicherheit und damit auch Bestandssicherung für die ansässigen Betriebe.

Hierfür ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Bebauungsplan erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung

am 19.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten vom 17.05.2021 bis zum 18.06.2021.

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.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Vordergrund der Planung steht das Erfordernis, Flächen für eine gewerbliche Entwicklung (unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen) 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 Schallschutzes. Grundlage für die vorgenommene Geräuschkontingentierung bildet die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ([Anlage 4](#)).

In Anbetracht der Nähe zu den angrenzenden wohnbaulich genutzten Gebieten 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. Ebenso unzulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts (EHK) der Stadt Pirmasens gesteuert. Das geplante Gewerbegebiet ist kein städtebaulich integrierter Standort.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen geplant.

Der Bebauungsplan setzt weiter Flächen zur Kompensation und zur Umsetzung erforderlicher Maßnahmen des Artenschutzes fest. Ergänzend ist die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Lage und Abgrenzung der dem Bebauungsplan zugeordneten Maßnahme können der Planzeichnung entnommen werden.

3. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 08.06.2021 ([Anlage 2a](#)) keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan F 109 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung entspricht.

4. Ergebnisse der Beteiligungen

• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt.

In dieser Zeit ging eine Stellungnahme ein. Die eingegangene Stellungnahme enthielt keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahme ist der [Anlage 2b](#) zu entnehmen.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 17.05.2021 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 59 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 35 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 2c](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

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

In der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 17.05.2021 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünf Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die zwei eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange und keine Bedenken gegen die Planung. Der Inhalt der Stellungnahme ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen.

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

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 17.05.2021 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Ein Naturschutzverband hatte sich beteiligt. Die eingegangene Stellungnahme enthielt keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahme ist [Anlage 2e](#) zu entnehmen.

5. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplanentwurf wurde insbesondere mit den Ergebnissen aus den Beteiligungsverfahren, dem Umweltbericht sowie der schalltechnischen Untersuchung weiterentwickelt. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet und die Begründung um die entsprechenden Erläuterungen ergänzt. Auch die Textlichen Festsetzungen einschließlich der Hinweise und Empfehlungen wurden konkretisiert und angepasst.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ soll den weiteren Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu Grunde gelegt werden ([Anlagen 3a-3c](#)). Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholte schalltechnische Gutachten ist der [Anlage 4](#) zu entnehmen.

Finanzierung:

