



# Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1771/I/61/2023	06.11.2023	I/61-WZ128-806-Ri

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ortsbeirat Winzeln	01.12.2023	öffentlich
Hauptausschuss	04.12.2023	öffentlich
Stadtrat	11.12.2023	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. Feststellung der Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2. Beschluss über die Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 3. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände gem. § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG**
- 4. Beschluss der Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln nach § 58 Abs. 4 FlurbG**
- 5. Beschluss des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)**
- 6. Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“**

## **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wird gemäß der Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 4b](#)).
3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Naturschutzverbände an 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 4c](#)).
4. Die als [Anlage 7](#) beigefügte Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln nach § 58 Abs. 4 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) wird beschlossen.
  5. Der Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht ([Anlagen 5a, 5b, und 5c](#)) wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen.  
Die im Rahmen des bisherigen Verfahrens bereits getroffenen Abwägungsentscheidungen werden sich dabei ausdrücklich nochmals zu eigen und zum Bestandteil der Satzungsentscheidung gemacht.
  6. Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 „An der Bottenbacher Straße“ wird beschlossen und der Aufstellungsbeschluss vom 03.12.1965 förmlich aufgehoben. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

## **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 erfolgte 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 Flächennutzungsplanänderung war 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 Bebauungsplanverfahren 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.

Der Bebauungsplanentwurf wurde anschließend noch einmal geändert, so dass die Durchführung einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wurde. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden dabei angemessen verkürzt. Die erneute Beteiligung fand in der Zeit vom 02.10.2023 bis einschließlich 16.10.2023 statt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Nun soll die Abwägung der im Rahmen der erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ erfordert darüber hinaus den Entfall 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 Satz 2 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) „mit Zustimmung der Gemeindeaufsichtsbehörde durch Gemeindegliederung geändert oder aufgehoben werden.“ Hierzu wurde ein Satzungsentwurf erarbeitet. Die erforderliche aufsichtsbehördliche Zustimmung wurde mit Schreiben vom 03.03.2023 durch die Kommunalaufsicht erteilt. Das Satzungsverfahren kann entsprechend abgeschlossen 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 6c](#)).

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 30.07.2018 ([Anlage 2a](#)) keine Bedenken geäußert, da der Vorentwurf zum Bebauungsplan WZ 128 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens entwickelt ist. Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens WZ 107 wurde zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan entspricht gemäß Stellungnahme vom 08.03.2023 ([Anlage 3a](#)) zum Planentwurf den Zielen der Raumordnung. 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.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde die Übereinstimmung des geänderten Planentwurfs mit den Erfordernissen der Raumordnung mit Schreiben vom 13.10.2023 ([Anlage 4a](#)) ebenfalls bestätigt.

## 5. Ergebnisse der erneuten Beteiligung

### • **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

In der Zeit vom 02.10.2023 bis einschließlich 16.10.2023 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans WZ 128 „An der L 600“ im Foyer des Bauamts ausgelegt sowie im Geoportal des Landes und auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### • **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 29.09.2023 über die geänderte Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 16.10.2023 gebeten. Insgesamt wurden im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 34 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 17 antworteten. Die Stellungnahmen enthielten z.T. ergänzende Hinweise für die Planung, Bedenken wurden keine vorgebracht.

Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 4b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

### • **Erneute Beteiligung der Naturschutzverbände nach § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG**

Parallel zu den Behörden wurden auch die anerkannten Verbände nach Naturschutzrecht in der Zeit vom 02.10.2023 bis einschließlich 16.03.2023 erneut beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 29.09.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. 4 Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 4c](#) zu entnehmen. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

## 6. Satzungsbeschluss sowie parallele Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der erneuten Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht vorgenommen. Dementsprechend ergibt sich keine Notwendigkeit einer weiteren Offenlage.

Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt und die vorliegende Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln ([Anlage 7](#)) beschlossen wird, soll der Bebauungsplan WZ 128 „An der L 600“ entsprechend in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden ([Anlagen 5a-5c](#)).

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholten Fachbeiträge und Gutachten sind den [Anlagen 6a, 6b und 6c](#) zu entnehmen.

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. Der Beschluss über die Einstellung des Verfahrens ist öffentlich bekannt zu machen, da auch der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gemacht wurden und in der Öffentlichkeit daher der Eindruck bestehen kann, dass das Verfahren fortgeführt wird.

#### **Anlagen:**

Anlage 1	Übersichtsplan mit Geltungsbereichen WZ 107 und WZ 128
Anlage 2a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)
Anlage 2b	Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung
Anlage 2c	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 2d	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der Offenlage)
Anlage 3b	Ergebnis der Offenlage
Anlage 3c	Ergebnis der Behördenbeteiligung
Anlage 3d	Ergebnis der Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 3e	Ergebnis der Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 4a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der erneuten Offenlage)
Anlage 4b	Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung
Anlage 4c	Ergebnis der erneuten Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 5a	Bebauungsplan WZ 128 - Planzeichnung (Stand: 14.11.2023)
Anlage 5b	Bebauungsplan WZ 128 - Textliche Festsetzungen (Stand: 14.11.2023)
Anlage 5c	Bebauungsplan WZ 128 - Begründung (Stand: 14.11.2023)
Anlage 6a	Fachbeitrag Artenschutz (Stand: 08.2020)
Anlage 6b	Artenschutzprüfung 1. Stufe (Vorprüfung) (Stand: 06.2018)
Anlage 6c	Schalltechnische Untersuchung (Stand: 12.2021)
Anlage 7	Satzung über die Aufhebung von Wirtschaftswegen in der Gemarkung Winzeln (Stand: 25.10.2022)

#### **Finanzierung:**

---

Datum / Oberbürgermeister