



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1808/I/61/2024	07.02.2024	I-61 F109-806-900/HB

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Stadtvorstand	20.02.2024	nicht öffentlich
Ortsbeirat Fehrbach	07.03.2024	öffentlich
Hauptausschuss	18.03.2024	öffentlich
Stadtrat	22.04.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
Aufstellung Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach,,**

- 1. Feststellung der 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. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 4. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG**
- 5. Beschluss des Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)**

Beschlussvorschlag:

- Über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans F 109 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 3b](#)).
- Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans F 109 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 3c](#)).
- 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 wären ([Anlage 3d](#)).

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 wären ([Anlage 3e](#)).
5. Der Bebauungsplans F 109 „Auf der Brach“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung ([Anlagen 4a-4c](#)) wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen.

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 Weges. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan F118 „Zweibrücker Straße Nord“, als auch im südöstlichen 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 gemietet. 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. Zwischenbeschlüsse über die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 25.09.2023 gefasst. Im Zeitraum vom 16.10.2023 bis 19.11.2023 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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 5](#)).

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.

Im Bebauungsplan wurden in den einzelnen Teilgebieten differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen. Zum einen, da teilweise ein Geländeabfall vorhanden ist (Nach Osten und Westen), zum anderen um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebäude auszuschließen. In den Teilgebieten GEe 1a wird die Höhe auf 408 m ü. NN begrenzt, im Teilgebiet 3b auf 410 m ü. NN. In den restlichen

Teilgebieten ist eine Höhe von 415 m ü. NN festgesetzt. Außer der eigentlichen Gebäudehöhe ist zu beachten, dass zusätzlich Dachaufbauten bis zu 2,00 m Höhe für technische Nebenanlagen auf 10% der Dachfläche und für Anlagen zur Gewinnung solarer Energie ohne Flächenbeschränkung zulässig sind.

3. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihren Stellungnahmen vom 08.06.2021 ([Anlage 2a](#)) sowie vom 17.11.2023 ([Anlage 3a](#)) keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan F 109 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung entspricht.

4. Ergebnisse der frühzeitigen 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. Ergebnisse der Beteiligungen im Rahmen der Planauslegung

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

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der

Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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. Der Inhalt der Stellungnahme ist der [Anlage 3b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist gegenübergestellt). Im Folgenden wird das Ergebnis der Einwendungen und der Abwägung dargestellt:

Die Stellungnahme der Öffentlichkeit bezieht sich auf die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Entwässerung des Plangebietes. Die Anmerkung wurde in einem gemeinsamen Gespräch besprochen. Änderungen am Entwurf des F 109 wurden aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich. Die Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch den F 109 nicht verändert. Zur Entwässerung ist festzuhalten, dass im Planverfahren ein Entwässerungskonzept erstellt wurde, anhand dessen sich keine nachteiligen Wirkungen für die angrenzenden Flurstücke erkennen lassen.

- **Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 13.10.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 58 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 31 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 3c](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

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

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 13.10.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens vier Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. In dieser Zeit wurde keine Stellungnahme vorgebracht.

- **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 13.10.2021 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. In dieser Zeit gingen vier Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahme ist der [Anlage 3e](#) zu entnehmen.

6. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“

Der Entwurf des Bebauungsplans F 109 wurden nach der Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt.

Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt wird, soll der Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4a, 4b und 4c) als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

Anlage 1	Übersichtsplan F 109
Anlage 2a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)
Anlage 2b	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 2c	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
Anlage 2d	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 2e	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde (im Rahmen der Offenlage)
Anlage 3b	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage 3c	Ergebnis der Behördenbeteiligung
Anlage 3d	Ergebnis der Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 3e	Ergebnis der Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 4a	Bebauungsplan F 109 - Planzeichnung (Stand: 05.02.2024)
Anlage 4b	Bebauungsplan F 109 – Textliche Festsetzung (Stand: 01.02.2024)
Anlage 4c	Bebauungsplan F 109 - Begründung (Stand: 05.02.2024)
Anlage 5	Schalltechnische Untersuchung (Stand: Juli 2023)
Anlage 6	Fachbeitrag Artenschutz (Stand: November 2021)
Anlage 7	Vorprüfung Artenschutz (Stand: Mai 2021)
Anlage 8	Entwässerungskonzept (Stand: Juni 2021)

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister