



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1814/I/61/2024	19.02.2024	I/61-P181-P204-SZ

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss	18.03.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB)**
Aufhebung des Bebauungsplans P181 „Arnulfstraße-Waisenhausstraße,, und
Aufstellung des Bebauungsplans P204 „Arnulfstraße-Waisenhausstraße“
1. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
2. Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
3. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeindengem. § 2 Abs. 2 BauGB
4. Feststellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG
5. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
6. Beschluss des Entwurfs zum Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße-Waisenhausstraße,,

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufhebung des Bebauungsplans P 181 und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 204 keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufhebung des Bebauungsplans P 181 und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 204 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden ([Anlage 2b](#)).
3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden an der Aufhebung des Bebauungsplans P 181 und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 204 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2c](#)).
4. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufhebung des Bebauungsplans P 181 und an der Aufstellung des

Bebauungsplans P 204 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 2d](#)).

5. Die Verwaltung wird beauftragt, an der Aufhebung des Bebauungsplans P 181 und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 204 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans P 181 ([Anlage 3d](#)) sowie der Entwurf des Bebauungsplans P 204, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung ([Anlagen 4a, 4b und 4c](#)) sind Bestandteile des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Pirmasens, umfasst ca. 14 ha und ist nahezu vollständig bebaut. Es erstreckt sich von der im Norden gelegenen Otto-Heinrich-Straße und Kreuzung Arnulfstraße/Waisenhausstraße zur südlich gelegenen Winzler Straße und wird von Nord nach Süd von der Arnulfstraße durchquert. Im nördlichen Geltungsbereich sind neben wohnbaulicher Nutzung mehrere Gewerbe-, Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im mittleren Plangebiet sind Nahversorgungsbetriebe sowie verschiedene Fachmärkte vorhanden. Im Westen befinden sich gewerbliche Betriebe, im südlichen Geltungsbereich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen ([Anlage 1a](#)).

Im Gebiet ist derzeit der Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ rechtskräftig. Dessen Geltungsbereich ist mit dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ nahezu identisch, lediglich im Westen wird das Plangebiet um eine Arrondierungsfläche erweitert ([Anlagen 1b und 1c](#)). Der seit dem 18.07.2009 rechtskräftige Bebauungsplan P 181 setzt Gewerbegebiete, Sondergebiete, Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet fest ([Anlagen 3a, 3b und 3c](#)).

1. 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 und deren Anpassung an aktuelles Baurecht. Dadurch werden den ansässigen Unternehmen Entwicklungsperspektiven gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans P 204 dient der zukunftsorientierten Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets zur Standortsicherung der im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe.

Das Gebiet wird außerdem hinsichtlich landesplanerischer Erfordernisse aktualisiert: Bereits bestehende Agglomerationen und großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen gemäß den Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Entsprechend dem derzeitigen Einzelhandelskonzept (EHK) ist der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen. Bislang wurden mehrere Bebauungspläne zur Umsetzung dieser landesplanerischen Vorgaben und des EHK überarbeitet und beschlossen. Auch der Bereich des Bebauungsplans P 181 wurde als Standort definiert, der bauplanungsrechtlich aktualisiert werden soll.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.11.2022 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan P 181 und die Aufstellung des Bebauungsplans P 204 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Sowohl für die Aufstellung als auch die Aufhebung ist das umfassende Verfahren mit zweistufiger Beteiligung erforderlich, eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans P 204

Als Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebiets, von Mischgebieten sowie von Sondergebieten für Nahversorgung und großflächige Einzelhandelsbetriebe vornehmlich mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vorgesehen. Die Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebieten im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans P 181 erfolgte schon mit dem Ziel der Sicherung bestehender Bauflächen für Gewerbebetriebe. Dies soll auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans P 204 so bleiben. In diesem Zusammenhang wird am westlichen Gebietsrand eine gewerbliche Arrondierungsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die bereits mit Einzelhandelsbetrieben belegten Flächen im Plangebiet, welche im Bebauungsplan P 181 als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, werden entsprechend der landesplanerischen Vorgabe als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die bereits mit Nahversorgungsbetrieben belegten Flächen werden als Sondergebiete für Nahversorgung ausgewiesen. Hier orientiert sich der Bebauungsplanentwurf am genehmigten Bestand und ermöglicht durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen das Angebot des nahversorgungsrelevanten Sortiments auch bei künftigen Bauvorhaben. Im südlichen Plangebiet wird mit der Festsetzung zweier Mischgebiete dem tatsächlichen Bestand einer gemischten Nutzung entsprochen. Der P 181 sah an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet vor, hier wurde die planerische Festsetzung entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vor allem durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. In Anbetracht des bereits überwiegend bebauten Gebiets und vorhandener großer Gebäudevolumina wurde das Maß der baulichen Nutzung am Bestand ausgerichtet, die Höhenfestsetzungen berücksichtigen aber auch einen künftigen Entwicklungsbedarf. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebäudestrukturen und mit Abstufung in Richtung Außenbereich sind hier noch Aufstockungen möglich. Um die erforderlichen Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz zu ermöglichen bzw. zu sichern, wurde neben den gebietsinternen Flächen und Maßnahmen eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Lage und Abgrenzung der dem Bebauungsplan zugeordneten externen Fläche und Maßnahmen können der Planzeichnung sowie den Textlichen Festsetzungen entnommen werden. Außerdem sind Regelungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung bei Neubebauung vorgesehen. Die Festsetzungen dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation.

3. Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 23.03.2023 keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans P 181 geäußert. Dem Bebauungsplanentwurf P 204 wurde zugestimmt, da dieser aus dem

Flächennutzungsplan 2020 entwickelt ist und die Festsetzungen den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens entsprechen ([Anlage 2a](#)).

4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

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

In der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Vorentwurf des Bebauungsplans P 204 und der Bebauungsplan P 181 inkl. Aufhebungsbegründung im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen und damit auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

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

In der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 17.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 34 Behörden haben sich beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplans P 181 vorgebracht.

Die zum Bebauungsplan P 204 eingegangenen Stellungnahmen führten vor allem zu einer kleinteiligeren Festsetzung der Sondergebiete für den Einzelhandel. Dadurch werden die landesplanerischen Vorgaben zum Umgang mit den bestehenden Verkaufsflächen besser umgesetzt. Ansonsten enthielten die Stellungnahmen überwiegend allgemeine Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplans P 204, die in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 2b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt).

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

Parallel zu den Behörden wurden auch Nachbargemeinden beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 17.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünf Nachbargemeinden in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Vier Nachbargemeinden haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange und keine Bedenken gegenüber der Planung. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2c](#) 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 17.02.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Vier Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange und keine Bedenken gegenüber der Planung. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen.

5. Weiteres Bebauungsplanverfahren

Die nächsten Verfahrensschritte sind die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs

P 204. Die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen wurden bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz weiterentwickelt. Zudem wurden die Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich Denkmalschutz, Starkregenvorsorge, Löschwasserversorgung, Telekommunikationsleitungen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser ergänzt. In die Begründung zum P 204 wurde außerdem der Umweltbericht eingefügt (*Anlagen 4a, 4b und 4c*).

Parallel wird das Aufhebungsverfahren des P 181 weitergeführt, die Begründung zur Aufhebung wurde ebenfalls fortgeschrieben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die einer Aufhebung entgegenstehen würden (*Anlagen 3a, 3b, 3c und 3d*).

Anlagen:

Anlage 1a	Übersichtsplan P 204
Anlage 1b	Luftbild mit Geltungsbereichen P 181 und P 204
Anlage 1c	Flurkarte mit Geltungsbereichen P 181 und P 204
Anlage 2a	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde
Anlage 2b	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
Anlage 2c	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 2d	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Bebauungsplan P 181 - Planzeichnung
Anlage 3b	Bebauungsplan P 181 - Textliche Festsetzungen
Anlage 3c	Bebauungsplan P 181 - Begründung
Anlage 3d	Bebauungsplan P 181 - Begründung zur Aufhebung
Anlage 4a	Bebauungsplanentwurf P 204 - Planzeichnung
Anlage 4b	Bebauungsplanentwurf P 204 - Textliche Festsetzungen
Anlage 4c	Bebauungsplanentwurf P 204 - Begründung inkl. Umweltbericht

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister