



Beschlussvorlage

BV-Nummer	Datum	Aktenzeichen
1864/II/61/2024	11.07.2024	I/61-Aufh-P020a/P191-806-KeDe

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss	09.09.2024	öffentlich
Stadtrat	23.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB)**
Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blockbergstraße,,
Aufhebung des Bebauungsplans P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung"
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 des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)
5. Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans P 20a „Im Erlenteich Teil A – Änderung I und Erweiterung,, (Aufhebungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ 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 Trägern öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ 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 erneuten Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im

Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ nach § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 4c](#)).

4. Der Bebauungsplan P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht ([Anlagen 5a, 5b und 5c](#)) wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen.
5. Der Bebauungsplan P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" ([Anlagen 7a und 7b](#)) wird durch Beschluss der Aufhebungssatzung ([Anlagen 7c](#)) aufgehoben.

Begründung:

1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet von P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" mit einer Größe von rund 11,3 ha liegt am westlichen Rand der Kernstadt. Bereits seit den 1970er Jahren haben sich auf Basis älterer Bebauungspläne verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Einen Großteil der Fläche nutzt die psb intralogistics GmbH, aber es gibt auch weitere, überwiegend gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet setzt das Industrie- und Gewerbegebiet Erlenteich südlich der Blocksbergstraße fort und grenzt westlich, südlich und südöstlich an Außenbereichsflächen an. Diese werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. In westlicher Richtung befinden sich zudem Biotopflächen, Brach- bzw. extensiv genutzte Grünflächen sowie baulich genutzte Privatgrundstücke im Außenbereich. Im Nordosten berührt das Plangebiet Mischbauflächen und Wohnlagen im Bereich der Walsterwiese. In das Plangebiet einbezogene Erweiterungsflächen umfassen Brachflächen, das ehemalige Gelände des THW und die Flächen eines bestehenden Landschaftsbaubetriebs.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation im künftigen Geltungsbereich P 191 ist zurzeit unterschiedlich zu beurteilen. Ein Großteil des Gebiets wird von dem Bebauungsplan P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" abgedeckt, der noch auf der BauNVO von 1977 basiert ([Anlage 1a](#)). Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt als Änderung und Erweiterung eines älteren Plans aus dem Jahr 1969/70 und soll nun durch P 191 ersetzt werden. Alle Bebauungspläne weisen ein Gewerbegebiet aus. Weitere Teile des künftigen Geltungsbereichs von P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" sind unbeplant und im Wesentlichen nach § 35 BauGB und § 34 BauBG zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens, der mit Bekanntmachung am 28.03.2020 wirksam wurde, stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

2. 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. Für Gewerbebetriebe sind in Pirmasens nur wenige geeignete Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar, die aber den im aktuellen Entwicklungskonzept „Gewerbe- und Industrieflächen für die Region Südwestpfalz“ für Pirmasens prognostiziertem zukünftigen Bedarf nicht decken. Umso wichtiger ist deshalb die Sicherung der vorhandenen Flächen und deren Anpassung an aktuelles Baurecht. Daher werden Bebauungspläne entsprechend der aktuellen Gegebenheiten und hinsichtlich des tatsächlichen Bestands regelmäßig aktualisiert. Um auch ansässigen Unternehmen 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 Infrastruktur genutzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ dient insbesondere der Sicherung bzw. zukunftsorientierten Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets zur Standortsicherung und Erweiterung der sich bereits im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe. Der Außenbereichsstandort des ehemaligen THW-Geländes wird in das Plangebiet einbezogen, um Folgenutzungen planungsrechtlich zu steuern. Bei der Planung werden sowohl künftig zulässige Nutzungen sowie im Gebiet und in der Umgebung vorhandene Nutzungen berücksichtigt. Entsprechend dem derzeitigen Einzelhandelskonzept der Stadt ist der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche bei der Planung zu berücksichtigen. Die Aufhebung und Neuaufstellung dient damit auch der Aktualisierung des Planungsrechts im gesamten Gebiet.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03.04.2017 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan P 20a „Im Erlenteich – Teil A“ und die Aufstellung des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Sowohl die Aufstellung als auch die Aufhebung erfolgt im umfassenden Verfahren mit zweistufiger Beteiligung; eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung an beiden Verfahren fand in der Zeit vom 22.07.2019 bis 23.08.2019 statt. Die zweite Stufe der Beteiligung (Offenlage, Behördenbeteiligung) erfolgte in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023. Infolge dessen ergab sich das Erfordernis einer Planänderung für den Bebauungsplan P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Dies erforderte die Durchführung einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, beschränkt auf die geänderten Festsetzungen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden dabei angemessen verkürzt. Die erneute Beteiligung fand in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 16.04.2024 statt.

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

3. Festsetzungen der Bebauungspläne

Der Bebauungsplan P 191 "Im Erlenteich - Südlich der Blockbergstraße" (Entwurf siehe [Anlage 5a](#), [5b](#) und [5c](#)) sieht die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, das

insbesondere nach zulässiger Gebäudehöhe und aus Gründen des Immissionsschutzes nach Emissionsverhalten (Lärm) gegliedert ist. Grundlage für die vorgenommene Geräuschkontingentierung bildet die schalltechnische Untersuchung ([Anlage 6b](#)). In Anbetracht der Nähe zu den angrenzenden gemischt bzw. wohnbaulich genutzten Gebieten wird zudem die Zulässigkeit sogenannter Störfallbetriebe gesteuert. Die getroffenen Regelungen schränken das zulässige Störfallpotential ein, ermöglichen aber neben einer Neuansiedlung auch die Weiterentwicklung von Unternehmen, die zum Zeitpunkt ihrer Ansiedlung nicht vom Störfallrecht betroffen waren. Einzelhandel soll künftig nur im betrieblichen Zusammenhang zulässig sein („Fabrikverkaufsprivileg“).

Die Möglichkeit einer flächenmäßigen Erweiterung des Gewerbegebiets ist allerdings begrenzt. Deshalb wird der Ausnutzungsgrad erhöht, soweit mit anderen Belangen vereinbar, was durch Zulassung erweiterter Entwicklungsmöglichkeiten in die Höhe erreicht werden kann. Die geplanten Höhenfestsetzungen berücksichtigen neben dem Entwicklungsbedarf den Bestand, die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. zulässigen Gebäudehöhen und eine Abstufung mit geringerer Gebäudehöhe in Richtung Außenbereich.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist so gewählt, dass im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eine möglichst flexible Bebauung bzw. Nutzung möglich ist.

Die erforderliche äußere und innere Erschließung des Gewerbegebiets ist weitestgehend vorhanden. Der Bebauungsplan setzt die Stichstraße „Am Rehpfad“ mitsamt Wendeplatz fest. Von dort führen bestehende Wirtschaftswege in die angrenzenden Bereiche westlich und südlich des Plangebiets.

Um die erforderlichen Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz zu ermöglichen bzw. zu sichern, wurde neben den gebietsinternen Flächen und Maßnahmen eine externe Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen. Drei weitere externe Ausgleichsflächen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Lage und Abgrenzung der dem Bebauungsplan zugeordneten externen Flächen und Maßnahmen können der Planzeichnung entnommen werden.

4. Stellungnahme der Oberen Landesplanung

Von der Oberen Landesplanung wurden in ihren Stellungnahmen vom 01.08.2019 und vom 09.01.2023 ([Anlagen 2a und 3a](#)) keine Bedenken geltend gemacht und festgestellt, dass der Bebauungsplan P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung hat sich die Obere Landesplanung am 12.04.2024 und am 16.04.2024 ([Anlage 4a](#)) zur Planung geäußert und darauf hingewiesen, dass die externe Ausgleichsfläche Flurstück 1662 und 1662/2, Gemarkung Fehrbach, im Randbereich eines großflächigen Vorranggebietes für die Landwirtschaft liegt, jedoch keine Betroffenheit des Ziels Z 28 vorliegt (Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV). Aufgrund der Randlage ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Maßnahme zu einer Beeinträchtigung der Funktion dieses Vorranggebietes für die Landwirtschaft führt und dass es sich nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme handelt.

5. Ergebnisse der erneuten Beteiligungen

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

In der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 16.04.2024 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ 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 28.03.2024 über die geänderte Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 16.04.2024 gebeten. Insgesamt wurden im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 14 antworteten. Die Stellungnahmen enthielten z.T. ergänzende Hinweise für die Planung, Bedenken wurden keine vorgebracht.

Der Inhalt der Stellungnahme 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 anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 16.04.2024 erneut beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 29.03.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. 3 Naturschutzverbände haben sich beteiligt.

Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 4c](#) zu entnehmen. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

6. Satzungsbeschluss P 191 und Aufhebungsbeschluss P 020a

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der erneuten Beteiligung/Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Aus den Stellungnahmen und Abwägungen ergab sich kein Änderungsbedarf hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, weshalb es keiner erneuten Beteiligung bedarf.

Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt wird, kann der Bebauungsplan P 191 „Im Erlenteich – Südlich der Blocksbergstraße“ in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden ([Anlagen 5a, 5b und 5c](#)).

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

Der **Bebauungsplan P 020a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung"** (*Anlagen 7a, 7b und 7c*) kann parallel zum Satzungsbeschluss von P 191 aufgehoben werden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die der Aufhebung entgegenstehen. Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans P 20a "Im Erlenteich Teil A - Änderung I und Erweiterung" und die diesbezügliche Aufhebungssatzung ist öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage 1a	Übersichtsplan mit Geltungsbereichen P 020a und P 191
Anlage 1b	Übersichtsplan P 191
Anlage 2a	Stellungnahme der Oberen Landesplanung (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung)
Anlage 2b	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Anlage 2c	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden
Anlage 2d	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Stellungnahme der Oberen Landesplanung (im Rahmen der Offenlage)
Anlage 3b	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
Anlage 3c	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Anlage 4a	Stellungnahmen der Oberen Landesplanung (im Rahmen der erneuten Offenlage)
Anlage 4b	Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Anlage 4c	Ergebnis der erneuten Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 5a	Bebauungsplan P 191 – Planzeichnung (Stand 10.07.2024)
Anlage 5b	Bebauungsplan P 191 – Textliche Festsetzungen (Stand 10.07.2024)
Anlage 5c	Bebauungsplan P 191 – Begründung incl. Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz (Stand 10.07.2024)
Anlage 6a	Entwässerungskonzept (66.3, Stand August 2021)
Anlage 6b	Schalltechnische Untersuchung (19.08.2021)
Anlage 6c	Artenschutzprüfung (1. Stufe, Vorprüfung; Stand: Juni 2018)
Anlage 6d	Fachbeitrag Artenschutz (2. Stufe, FBA, Stand: August 2020)
Anlage 6e	Artenschutzfachliche Beilage (Dr. Wilhelmi)
Anlage 7a	Bebauungsplan P 20a Aufhebungssatzung und Begründung zur Aufhebung (Stand 10.07.2024)
Anlage 7b	Bebauungsplan P 20a Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister