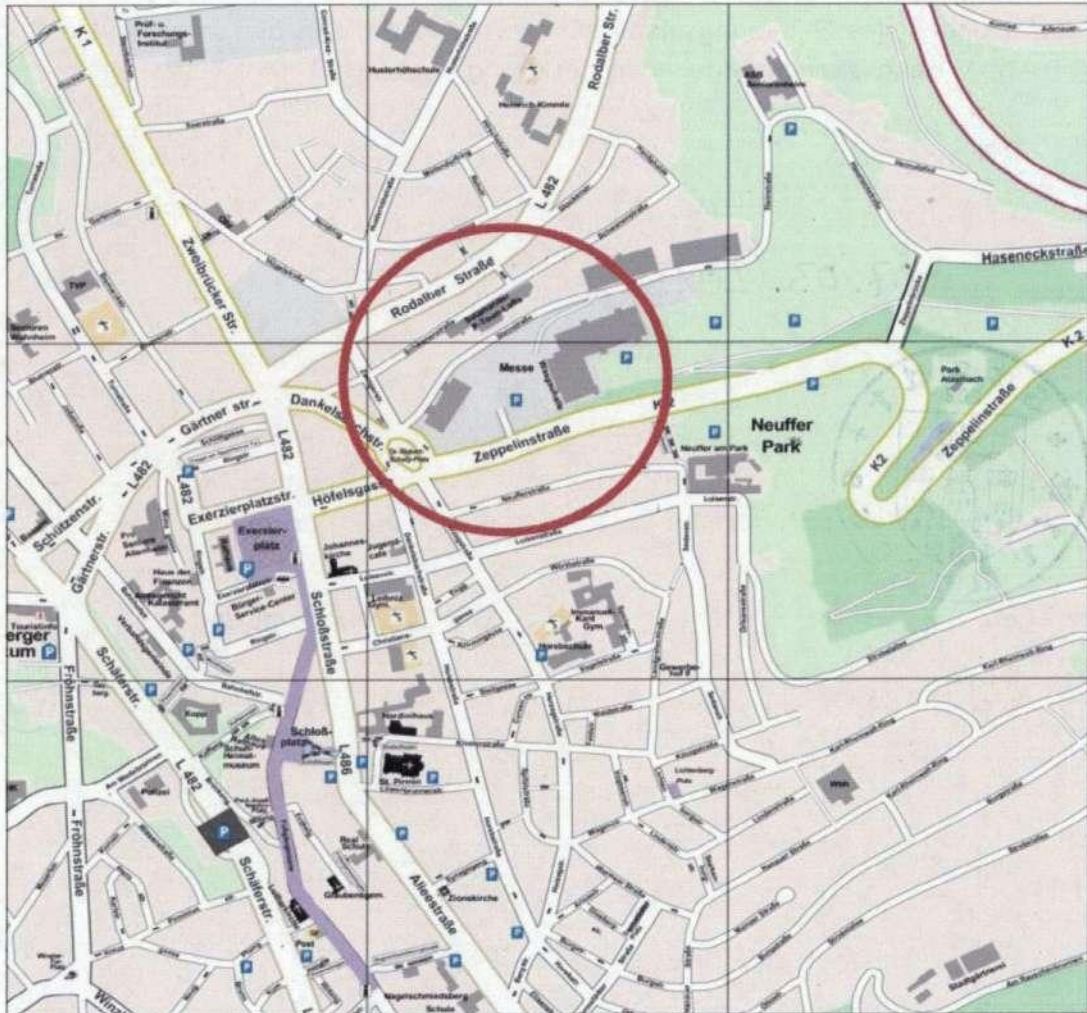




Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“



Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
Ausfertigungsexemplar

Stand: 04.01.2013

(zuletzt ergänzt am 11.02.2013 um Verfahrensvermerke sowie um Erläuterungen zu Einzelhandelsfestsetzungen und aktuelle Sortimentsliste des EHK als Anlage)

Präambel

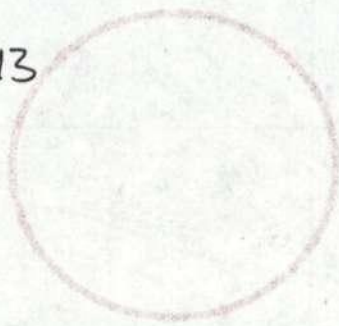
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 25.02.2013 den Bebauungsplan P188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Pirmasens, den 07.03.2013



Dienstsiegel



Der Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

I.	<u>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung</u>	5
1	Plangebiet	5
1.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Plangrundlage	5
1.2	Ausgangssituation	6
2	Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze	9
2.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	9
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze	10
3	Eckpunkte für die Neuplanung	11
3.1	Planungs- und Standortalternativen	11
3.2	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	11
4	Übergeordnete Planungen	12
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	12
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	13
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Zahl der Vollgeschoße / Höhe baulicher Anlagen	17
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.5	Verkehrsflächen	17
5.6	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung	18
5.7	Öffentliche und private Grünflächen	18
5.8	Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen	18
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
6.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	19
6.2	Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Wirtschaft	19
6.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur und Landschaft	19
6.4	Auswirkungen auf den Verkehr	19
6.5	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	19
6.6	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse	19
7	Planverwirklichung	21
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	21
7.2	Kosten	21
7.3	Flächenbilanz	21

8	Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung	22
8.1	Vorbemerkungen	22
8.2	Stellungnahme der Oberen Landesplanungshörde	22
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	22
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	25
II.	<u>Verfahrensdokumentation.....</u>	27
1	Rechtsgrundlagen.....	27
2	Verfahrensdaten / Beschlüsse	28

ANLAGEN:

Anlage 1: Bebauungsplans P005 "Messegelände an der Zeppelinstraße"

Anlage 2: Liste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Anlage 3: Erweiterte Begründung zur Begrenzung der Verkaufsflächen

I. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

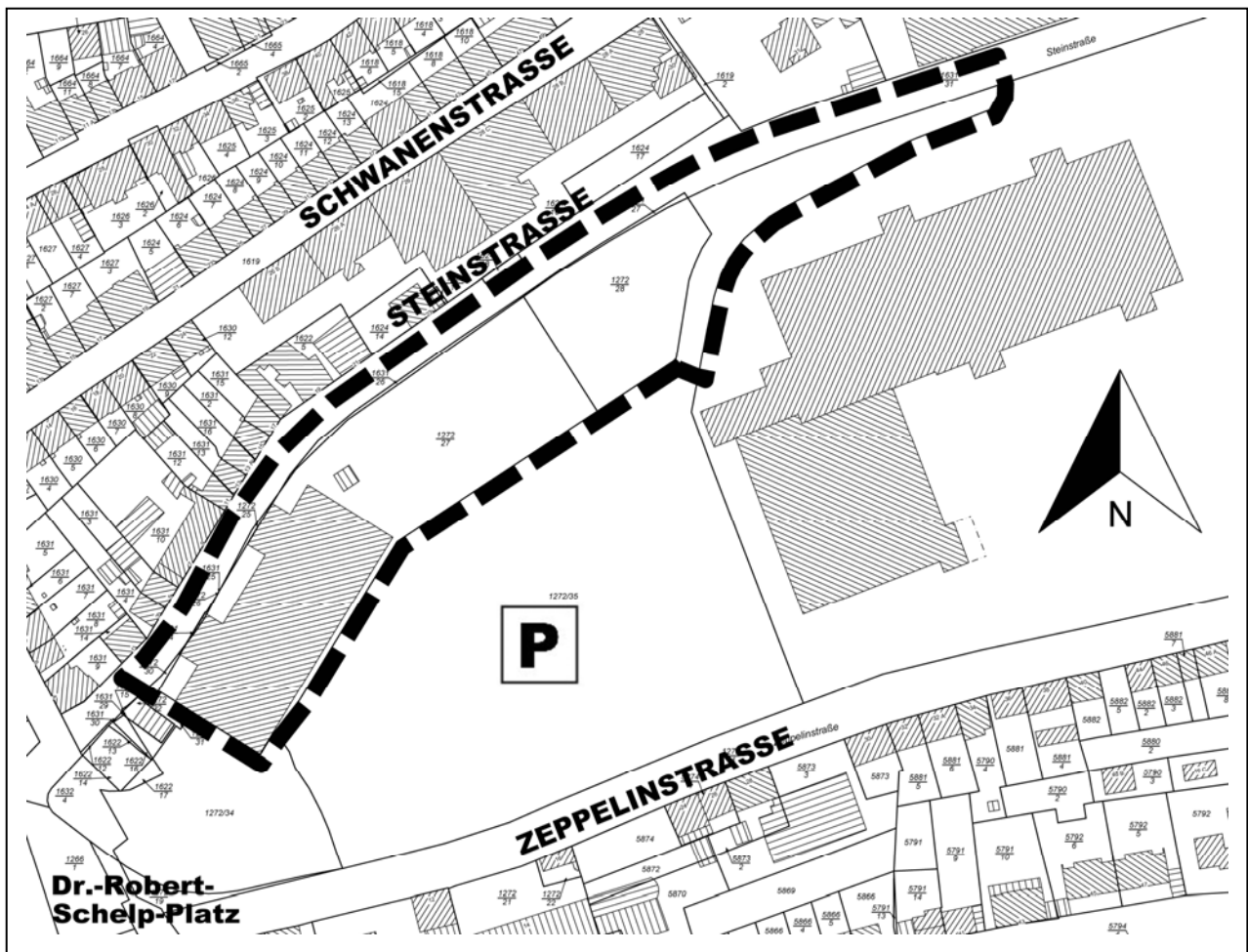
1 Plangebiet

1.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Plangrundlage

Das Plangebiet umfasst rund 1,16 ha und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Pirmasens, Flur-Nrn. 1272/27, 1272/28, 1631/24, 1272/26, 1631/25, 1272/25, 1631/26, 1631/27 ganz und 1272/30, 1272/35, 1631/31 in Teilen.

Die südliche (südöstliche) Plangeietsgrenze verläuft entlang der Flurstücksgrenzen 1272/28 und 1272/27. Die westliche Grenze des Gebietes befindet sich am Dr. Robert-Schelp-Platz, nördlich führt die Plangeietsgrenze entlang der Steinstraße und schließt im weiteren Verlauf die Zufahrt zum Messegelände mit ein.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem folgenden Lageplan entnommen werden.



Plangrundlage des Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem ALKIS .

1.2 Ausgangssituation

1.2.1 Allgemein

Der Rückgang der Schuhindustrie beeinträchtigte auch den Messestandort Pirmasens: der Bedeutungsverlust der auf Schuhe, Schuhmaschinen und Leder ausgerichteten Fachmessen zog Mindernutzungen und Leerstände bei den Messeimmobilien nach sich. Diese Entwicklung führte unter anderem zur noch nicht abgeschlossenen Umstrukturierung der Messeimmobilien. Insbesondere für die Messehallen 1 und 2 war die ursprüngliche Funktion bereits entfallen, beide gingen in das Eigentum der Stadt über; Halle 2 wurde abgerissen. Inzwischen ist ein Teil der Fläche wieder veräußert.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Messegeländes und umfasst v.a. die Flächen der ehemaligen Messehallen 1 und 2. Das Messegelände wurde in der Nachkriegszeit aufgefüllt (v.a. Trümmerschutt).

Die Umgebung ist im Wesentlichen durch eine gemischte Nutzung (MI) und die Messe geprägt. Entlang der Steinstraße kann die Umgebung als WA eingestuft werden. Zwischen dem höher gelegenen Dr.-Robert-Schelp-Platz und der Steinstraße ist ein Höhenversatz von bis zu 6m zum tiefer gelegenen Messeparkplatz vorhanden

1.2.2 Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans P005 "Messegelände an der Zeppelinstraße". Für die nach § 24 AufbauG festgesetzten "Grundflächen des Gemeinbedarfs" ist "für den höher gelegenen Teil an der Dankelsbachstraße" die zulässige Nutzung auf Messen, Jahrmärkte, Wochenmärkte und Sportveranstaltungen beschränkt. Entlang der Steinstraße ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Im Übrigen fehlen weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (wie GRZ) u.a.

Der Bebauungsplan P005 ist ein einfacher Bebauungsplan nach Aufbaugesetz und entfaltet für künftige und Messe fremde Nutzungen keine Steuerungswirkung.

(Siehe **Anlage 1**)

Nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet gilt folgendes:

Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK)

Im Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK) wurde die Lage des Messegeländes in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt als Potential für die Weiterentwicklung der nördlichen Innenstadt hervorgehoben: Messe und Messeumfeld bilden einen Schwerpunkt der West-Ost-Entwicklungssachse vom Rheinberger / Dynamikum zur Messe.

Darauf aufbauend wurden im Rahmen des Forschungsprojekts Stadtumbau West (STUW) als Ziel der Stadtentwicklung für das Messeumfeld die Stärkung der Versorgungs-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Kommunikationsfunktion festgelegt.

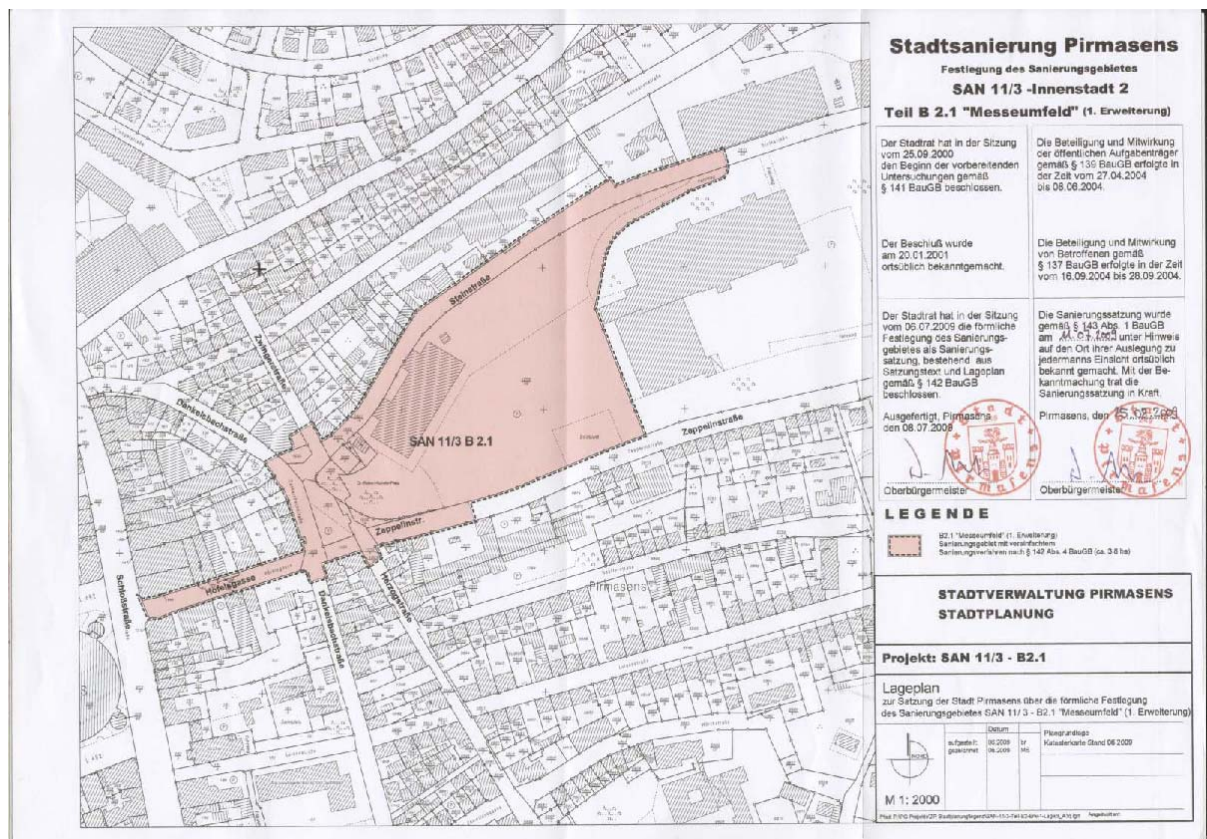
Über das STUW-Impulsprojekt "Messeumfeld" wurde bereits eine qualitativ hochwertige und städtebaulich attraktive Anbindung der Messe an die City geschaffen (Dr.Robert-Schelp-Platz und Höfelsgasse), die als Grundlage für die weitere Entwicklung dient.

Sanierungsgebiet

Zur Unterstützung der erforderlichen Umstrukturierung und der Entwicklungsziele (s.o.) wird auch auf städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zurückgegriffen.

Für den gesamten mit Hallen bebauten Bereich der Messe sind die vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung gem. § 136 BauGB abgeschlossen. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung sind durchgeführt.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist bereits für den Teilbereich erfolgt, in dem das medizinische Zentrum entstehen soll (SAN 11/3 – B 2.1 „Messeumfeld“ vom 11.07.2009).



Lageplan zur Sanierungssatzung

Die Sanierung wird im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt, womit die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten i.S. § 7h EStG bei Modernisierungsmaßnahmen eröffnet werden.

Einzelhandelskonzept (EHK)

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan P 188 erfolgte zu einem Zeitpunkt als das am 12. November 2007 beschlossene Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pirmasens zu Grunde zu legen war. Dieses begrenzt den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich

Innenstadt entlang der Schlossstraße bis zur Dankelsbachstraße und enthält eine Auflistung zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente.

In den Jahren 2007/2008 wurde für die künftige Entwicklung der Messe die Option eines Outdoor-Konzeptes diskutiert und geprüft. Das Einzelhandelskonzept hatte diese Option aufgenommen, mit einer möglichen Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs in Richtung Messe („potentieller Ergänzungsbereich“ von der ehem. Kaufhalle entlang der Höfelsgasse bis ins obere Messegelände mit Halle 1).

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat im Zeitraum Februar und März 2011 die Daten zum Einzelhandelsbestand in der Stadt Pirmasens aktualisiert als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Entwurf Stand Juli 2011).

Die erhobenen Daten zeigen für die Innenstadt einen Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe um -5,5%, der Verkaufsfläche um -4,6% und des Einzelhandelsumsatzes um -12,5%. Im Einzelhandelskonzept 2011 wird deshalb die Stärkung und Weiterentwicklung der intakten Kernlagen und damit verbunden die Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches - Innenstadt empfohlen. Angesichts des Erfordernisses einer Konzentration des zentralen Versorgungsbereiches kommt ein "potentieller Ergänzungsbereich" derzeit nicht mehr in Frage.

(siehe auch Kapitel 2.2, 4.1 und 5.1)

2 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze

2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Umstrukturierung der Messe und die Umsetzung formulierter städtebaulicher Ziele, erfordert eine Steuerung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan P 188 soll hinsichtlich

- der Stadtentwicklungs- und Sanierungsziele
- der im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele

Steuerungswirkung entfalten, was durch die gegenwärtige planungsrechtliche Situation nicht gegeben ist.

Unmittelbarer Anlass ist die beabsichtigte Entwicklung eines Gesundheitszentrums durch einen privaten Vorhabenträger. Für das städtebaulich bedeutsame Vorhaben ist im Bereich der Messehalle 1 ein Standort gefunden worden, der sowohl den Stadtentwicklungszielen als auch den Belangen des Vorhabenträgers entspricht. Hauptziel des innenstadtrelevanten Vorhabens ist die Sicherung der ambulanten medizinischen Versorgung in Stadt und Region.

Durch die Errichtung eines Gesundheitszentrums sind am vorgesehenen Standort an sich keine nutzungsbezogenen Konflikte zu erwarten, die einer besonderen planungsrechtlichen Steuerung bedürften. Dennoch ist das Vorhaben wegen seiner städtebaulichen Bedeutung und aufgrund der hohen *Innenstadtrelevanz* auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zu steuern.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu beachten, dass das Gesamtkonzept Arztpraxen, Labor, evtl. Tagesklinik oder Tagesstätte für Kurzzeitpflege, Krankengymnastik u.ä. umfasst (evtl. auch ergänzende Wellness-Angebote). Hinzu kommen ergänzende „wirtschaftliche Randnutzungen“, wie Apotheke, Sanitätshaus, Orthopädiechuhtechnik, Hörgeräteakustik u.ä.

Die im Konzept vorgesehenen gesundheitsorientierten Einzelhandelsfunktionen sind bezogen auf die Sortimente meist als innenstadtrelevant einzustufen. Die Pirmasenser Liste des beschlossenen Einzelhandelskonzepts nennt als „zentrenrelevant“ die Sortimente Schuhe, Optik, Akustik, Sanitätshausartikel. Hierauf war bei der Ausarbeitung der Festsetzungen ein besonderes Augenmerk zu legen.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze

Zweck des Bebauungsplanes P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ ist

- die Wiedernutzung eines brach gefallenen Teils des Messegeländes durch ein Gesundheitszentrum als Maßnahme der Innenentwicklung und
- die Wahrung (bereits formulierter) städtebaulicher Ziele durch Bebauungsplanfestsetzungen (siehe auch 1.2.2).

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ vom 02.03.2009 wird ein Sondergebiet für ein „Gesundheitszentrum“ (SO - Gesundheitszentrum) festgesetzt.

Der Beschluss verdeutlicht das Ziel, den Nutzungsschwerpunkt eindeutig auf die gesundheitsbezogenen Funktionen zu legen. Dies dient der Stärkung des Mittelzentrums Pirmasens zur Versorgung der Stadt und des Mittelbereichs im Bereich Gesundheitswesen.

Zulässig sollen die zum medizinischen Gesamtkonzept gehörenden Arztpraxen sowie gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen wie Labor, OP und Tagesklinik oder Tagesstätte für Kurzzeitpflege sein, außerdem Räume für Gesundheitsdienstleister wie Physiotherapie, Krankengymnastik usw.

Sogenannte themenverwandte, in funktionalem Zusammenhang stehende „wirtschaftliche Randnutzungen“ wie Apotheke, Sanitätshaus, Orthopädieschuhtechnik, Hörgeräteakustik u.ä. sollen in untergeordnetem Umfang zulässig sein. Dabei sind die Ziele des 2007 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pirmasens zu berücksichtigen.

Zu beachten ist die nach Einzelhandelskonzept gegebene Zentrenrelevanz der Sortimente Schuhe, Optik, Akustik und Sanitätshausartikel. (Anmerkung: die am 19.11.2012 vom Stadtrat beschlossene aktualisierte Sortimentsliste hat keine Veränderung für die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente zur Folge, siehe Anlage 2.)

Dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs lässt sich durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente Rechnung tragen.

Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele, die über ISTEK/STUW und die städtebauliche Sanierungsmaßnahme für das Plangebiet formuliert wurden.

Die Ansiedlung des städtebaulich bedeutsamen und innenstadtrelevanten Vorhabens festigt die Entwicklungsachse Rheinberger-Messe und dient der Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion.

Weiteres Ziel der Planung ist eine platzprägende, städtebaulich wirksame Gestaltung bzw. Kubatur

Das künftige Gebäude soll den Dr.-Robert-Schelp-Platz fassen, was nur durch eine mindestens 3 bis 4-geschoßige Bebauung erreicht werden kann. Dazu soll das künftige Gebäude direkt an den neu gestalteten Platz angrenzen und in etwa wieder die Breite der vorhandenen Halle einnehmen (ca. 30 m).

3 Eckpunkte für die Neuplanung

3.1 Planungs- und Standortalternativen

Bebauungsplan und Vorhaben dienen der partiellen Um- bzw. Wiedernutzung des in der Umstrukturierung befindlichen Messegeländes. Das geplante Gesundheitszentrum ist geeignet, die Entwicklungsachse Rheinberger-Messe zu stärken. Hauptziel des Vorhabens ist die Sicherung der ambulanten medizinischen Versorgung in Stadt und Region.

Das Projekt „Husterhöhe Medical Park“, das die Errichtung eines zukunftsweisenden medizinischen Versorgungszentrums an der Carl-Schurz-Straße vorsah, wurde von den städtischen Beschlussgremien am 15.12.08 für den Standort Carl-Schurz-Straße abgelehnt. Grund dafür war die hohe Innenstadtrelevanz des Vorhabens. Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt, geeignete Standorte in der Innenstadt zu suchen. Im Bereich der Messehalle 1 ist ein Standort gefunden worden, der sowohl den Stadtentwicklungszielen als auch den Belangen des Vorhabenträgers entspricht. Insofern ergeben sich keine grundsätzlichen Standort- oder Planungsalternativen.

3.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Die vorhandene planungsrechtliche Situation ist unter Punkt 1.2.2 erläutert. Im Plangebiet sind folgende **sonstigen (rechtlichen) Gegebenheiten** bei der Neuplanung zu berücksichtigen:

a.) Sanierungsgebiet

Für den Teilbereich des Messegeländes in dem das medizinische Zentrum entstehen soll, ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgt (SAN 11/3 – B 2.1 „Messeumfeld“ vom 11.07.2009).

Die Sanierung wird im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt. Modernisierungsmaßnahmen können auf der Grundlage von Modernisierungsverträgen gemäß § 7h EStG durchgeführt werden.

Nach § 144 BauGB bedürfen genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung.

b.) Dienstbarkeiten

- Zugunsten des Flurstücks 1272/27 ist auf dem Flurstück 1272/35 (PP Messe) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks 1272/27 eingetragen. Damit ist neben der Erschließung über die Steinstraße ein Zugang über den tiefer liegenden Messeparkplatz möglich.
- Auf dem Flurstück 1272/27 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) zugunsten der Stadtwerke Pirmasens GmbH eingetragen.

c.) Auffüllungen im Bebauungsplangebiet

Das Messegelände wurde in der Nachkriegszeit aufgefüllt (v.a. Trümmerschutt). Gemäß SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz) handelt es sich um eine altlastverdächtige Altablagerung. Im Bereich des Bebauungsplanes haben diesbezüglich Untergrunderkundungen stattgefunden. Siehe hierzu auch 6.6 und 8.3.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV) und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Der Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz vom 08.11.2004 war zum Zeitpunkt der Beteiligung der PGW noch im Verfahren zur Gesamtfortschreibung. Der fortgeschriebene ROP IV ist seit 06.08.2012 rechtsverbindlich. Die darin enthaltenen Ziele sind mit berücksichtigt.

Grundsätzlich entspricht die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums den Zielen der Raumordnung, da Pirmasens hinsichtlich des Gesundheitswesens seine Bedeutung als Mittelzentrum und seine Funktion zur Versorgung für den Mittelbereich stärken kann.

Da ergänzend zu den medizinischen und gesundheitlichen Nutzungen auch Verkaufsflächen mit medizinaffinen Sortimenten hinzutreten, sind die entsprechenden Regelungen des LEP IV und des ROP IV zu berücksichtigen. Durch Festsetzungen zur Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Sortimenten und durch die Beschränkung der Verkaufsflächen entspricht der Bebauungsplan dem städtebaulichen Integrationsgebot ¹ (siehe auch Kapitel 1.2.2, 2.2 und 5.1).

→ Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

¹ Ziel (Z_N 12) ROP IV bzw. LEP IV Z 58:

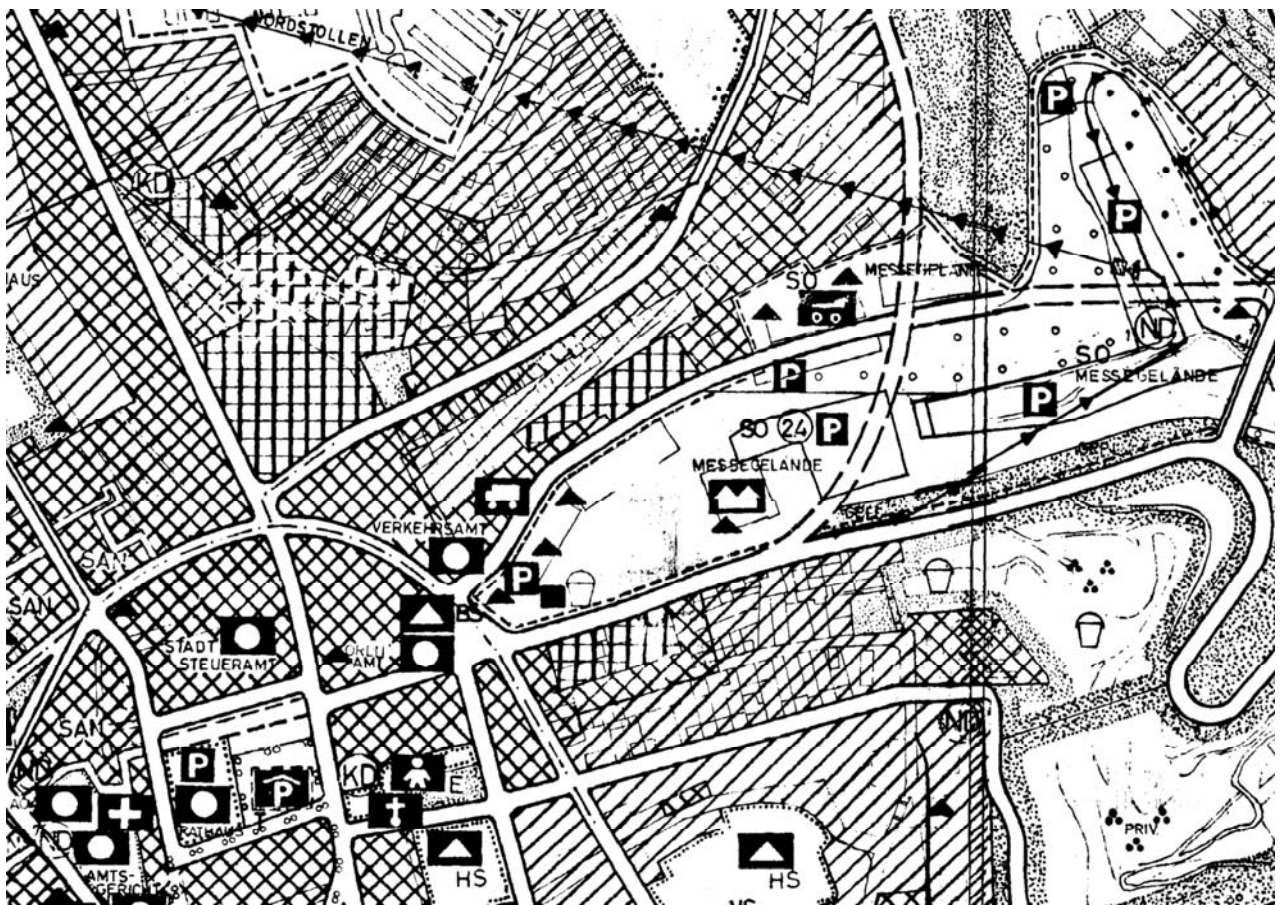
„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

> 800 m² Verkaufsfläche gelten Einzelhandelsbetriebe als großflächig.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 enthält für das Plangebiet die Kennzeichnungen SO Messegelände. Das in der Umstrukturierung befindliche Messegelände wird teilweise als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ überplant.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung besteht nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den **FNP im Wege der Berichtigung anzupassen** – ohne eigenes Änderungsverfahren. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben. Im Wege der Berichtigung wird aus SO Messegelände für einen Teilbereich SO „Gesundheitszentrum“.



5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum festgesetzt.

Der Schwerpunkt der Nutzung soll eindeutig auf der ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung liegen (Arztpraxen, Physiotherapeuten, Logopäden u.ä), die durch gemeinschaftlich nutzbare Räume bzw. Einrichtungen (wie Labor, OP, Bettenstation, Technikräume usw) ihre Effizienz und Wirtschaftlichkeit optimieren können. Durch die Ergänzung mit medizinaffinen Gewerbebetrieben (wie medizinisches Labor, Zahntechniker, Chirurgiemechaniker, ...) lassen sich Synergieeffekte und Attraktivität der Einrichtung steigern. Daher sind diese Nutzungen allgemein zulässig.

Weitere, die Hauptnutzung unterstützende Einrichtungen/Nutzungen sind ausnahmsweise, und damit in nur untergeordnetem Umfang zulässig. Dazu gehören – soweit sie der Zweckbestimmung dienen – Büro- und Schulungsräume, Aufenthalts- und Warteräume (ggf. mit gastronomischem Angebot) oder auch Räume für sportliche Zwecke (z.B. Reha-Sport, vorbeugende Angebote wie Rückenschule, Kreislauftraining).

Einzelhandelsbetriebe mit gesundheitsorientierten Sortimenten (v.a. Apotheken aber auch Sanitätshäuser, Optiker usw.) suchen die Nähe entsprechender Arztpraxen; gleichzeitig fördert deren Ansiedlung im Gesundheitszentrum dessen Attraktivität. Zu den ergänzenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehören deshalb auch eine Apotheke, ein Sanitätshaus sowie in Verbindung mit medizinaffinen Gewerbebetrieben (z.B. Orthopädieschuhmacher, Optiker, Hörgeräteakustiker) Verkaufsflächen an letzte Verbraucher.

Eine Begrenzung der Verkaufsflächen an letzte Verbraucher ist erforderlich,

1. aufgrund der Innenstadtrelevanz der Sortimente und
2. zur Vermeidung einer Schwerpunktverschiebung von medizinischer und gesundheitlicher Versorgung hin zum Verkauf von medizinischen und gesundheitlichen Produkten.

Zu 1:

Der Standort kann nicht dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet werden, weshalb das städtebauliche Integrationsgebot zu beachten ist. Die betriebliche Verkaufsfläche darf daher die Grenze zur Großflächigkeit (800m²) nicht überschreiten.

Die Verkaufsflächen sind summierend zu betrachten, wenn diese unter baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten als Einheit zu betrachten sind (so die aktuelle Rechtsprechung). Dies wird innerhalb des Gesundheitszentrums in der Regel zu bejahen sein, zumal sie „unter einem Dach“ bzw. einem Überbegriff (wie „Gesundheitszentrum“) zusammengefasst werden und wechselseitig voneinander sowie von der Hauptnutzung profitieren. (Siehe auch unter 1.2.2, 2.2)

Eine Addition der Verkaufsflächen kann in der Regel nicht stattfinden, wenn der betreffende Betrieb unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre (z.B eigene Personalräume, eigene Anlieferung, Zugang...). Hier Bedarf es ggf. einer Einzelfallbetrachtung anhand der aktuellen Rechtsprechung.

Zu 2:

Die Begrenzung der Verkaufsflächen auf 15% der Bruttogeschossfläche dient in erster Linie zur Wahrung der Zweckbestimmung des „SO Gesundheitszentrum“ (Unterbringung von Betrieben für medizinische und gesundheitliche Zwecke) gegenüber einer Schwerpunktverschiebung hin zum Verkauf von medizinischen und gesundheitlichen Einzelhandelsprodukten.

Diese Festsetzung bezieht sich auf das jeweilige Bauvorhaben (bzw. Bauabschnitte), nicht auf das Baugebiet. Die Bruttogeschossfläche ist die Summe der Flächen je Geschoss – nicht nur der Vollgeschosse –, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. (Durch die Einbeziehung auch der Nichtvollgeschosse unterscheidet sich die Bruttogeschossfläche von der Geschossfläche nach § 20 (3) BauNVO, die im Übrigen als Berechnungsgrundlage für den Bebauungsplan heranzuziehen ist).

Die Begrenzung auf 15% erfolgte unter Berücksichtigung der baulichen Nutzbarkeit, der zulässigen „betrieblichen“ Verkaufsfläche von 800 m², der Zweckbestimmung des SO und in Anlehnung an Flächenbegrenzungen bei Einzelhandelsvorhaben (z.B. anteilmäßige Begrenzung der Randsortimente).

Die Flächenbegrenzung im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche kann – neben der Unzulässigkeit großflächiger Betriebe – zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches beitragen, soweit im Einzelfall eine summierende Betrachtung der Verkaufsflächen nicht möglich ist.

(Eine erweiterte Begründung zur Begrenzung der Verkaufsflächen ist der **Anlage 3** zu entnehmen).

„Unter dem Begriff der Verkaufsfläche ist der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden. Hierzu zählen die Kassenzone, Gänge Schaufenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, die sich innerhalb der Verkaufsräume befinden und diese verbindende Treppen und Aufzüge, jedoch nicht die Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereiches“² Da die zentralen Flure, Treppen usw. innerhalb des Gesundheitszentrums zur Erschließung unterschiedlichster Betriebe und Nutzungen dienen, ist die anteilige Zuordnung zu den Verkaufsflächen schwierig. Daher erfolgte eine klarstellende Festsetzung zur Ermittlung der Verkaufsflächen.

Soweit die zentralen Gänge, Treppen und Aufzüge des Gesundheitszentrums auch der Erschließung der sonstigen Nutzungen/Betriebe und nicht nur den Verkaufsflächen dienen, kann von einer Anrechnung auf die Verkaufsflächen abgesehen werden, wenn und soweit diese nicht zum Aufstellen von Werbeträgern oder zum Ausstellen/Angebot von Verkaufsartikeln genutzt werden. Insoweit lassen sich die zentralen Erschließungsbereiche in Anlehnung an die „Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereiches“ beurteilen.

Ausnahmsweise sind auch Wohnungen zulässig. Eine Beschränkung auf Betriebsleiterwohnungen o.ä. erfolgte nicht, da eine Wohnnutzung sowohl mit der Nutzung als medizinisches Zentrum als auch mit der Umgebung als vereinbar anzusehen ist. Sollte beispielsweise eine Vollbelegung aus dem gesundheitlichen Bereich nicht möglich sein, bietet die Wohnnutzung eine mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbare Nutzung von Räumlichkeiten – ohne Konfliktpotential zum Einzelhandelskonzept.

Nicht zulässig sind alle sonstigen Verkaufsflächen an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste zum Einzelhandelskonzept siehe **Anlage 2**) von denen keine synergetischen Effekte zu den ärztlichen/gesundheitlichen Nutzungen zu erwarten sind, wie Drogeriemarkt, Lebensmittelmarkt, Buch- und Zeitschriftenhandel o.ä.

(siehe auch Kapitel **1.2.2, 2.2 und 4.1**)

² Dieses Zitat ist den Unterlagen zum KSI-Seminar vom 08.08.2011 zum Thema „Planungsrechtliche Probleme von großflächigen Einzelhandelsvorhaben“ entnommen. Verfasser ist Regierungsdirektor Dr. jur. Hannes Kopf, u.a. Lehrbeauftragter an der Dt. Hochschule für Verwaltungswissenschaften in Speyer

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt; dies entspricht der nach § 17 (1) BauNVO vorgesehenen Obergrenze für sonstige Sondergebiete; die GFZ wurde entsprechend mit 2,4 festgesetzt. Zudem darf im gesamten SO-Gebiet gemäß textlichen Festsetzungen die GRZ von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Zuwegungen [z.B. Rettungswege] bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, soweit dies zur Sicherstellung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke erforderlich ist.

Da das künftige Gebäude direkt an den neu gestalteten Platz angrenzt, in etwa wieder die Breite der vorhandenen Halle einnehmen (ca. 30 m) und diesen räumlich fassen soll (s.a. 5.3), ist eine weitgehende Ausschöpfung der nach § 17 (1) BauNVO vorgesehenen Obergrenzen zu erwarten. Das Bebauungsplangebiet bzw. die betroffenen Grundstücke sind eng gefasst. Die umgebenden Freiflächen (Platz, Parkplatz) sind nicht mit einbezogen, können jedoch für die erforderlichen Abstandsflächen herangezogen werden.

Aufgrund der örtlichen Situation bzw. der umgebenden Freiflächen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Verkehr und Umwelt sind in Anbetracht der bisherigen baulichen Nutzung durch die möglichen Veränderungen nicht oder nicht wesentlich betroffen.

5.3 Zahl der Vollgeschoße / Höhe baulicher Anlagen

Der Dr.-Robert-Schelp-Platz ist nur teilweise und durch eine unhomogene Bebauung eingefasst. Im Wesentlichen handelt es sich um 3 bis 4-geschossigen Gebäude, doch auch 6 und 7 Geschosse sind vorhanden. Entlang der Steinstraße reduziert sich die Gebäudehöhe auf 2-3 Geschosse. Aufgrund der Ausdehnung des Platzes können nur Gebäude mit entsprechend großer Kubatur und Gebäudehöhe eine Raumkante bilden.

Das künftige Gebäude soll den Dr.-Robert-Schelp-Platz fassen, was eine Gebäudehöhe von mindestens 10 m, besser 12 m bis 15 m Höhe erfordert (was bei einer Geschoßhöhe von 3-3,5 m einer 3 bis 4-geschoßigen Bebauung zur Ebene des Dr. Robert-Schelp-Platzes entspricht; mindestens ein weiteres Geschoß ergibt sich durch den Höhenversprung von fast 6 m zum tiefer gelegenen Messeparkplatz). Entlang der Steinstraße sollten Geschosszahl bzw. Gebäudehöhe mit Rücksicht auf die gegenüber vorhandene Baustruktur (2- bis 3-geschossige Wohnbebauung) reduziert werden.

Aus diesen Vorgaben leitet sich die gestufte Festsetzung der Mindest- und Höchstzahl an Vollgeschossen ab.

Da die Geschoßhöhen sehr variieren können und durch Staffelung von Geschossen die Festsetzungen zu Vollgeschossen unterlaufen werden können, wird zusätzlich eine Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante **OK** über NN.) getroffen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (im Bereich des Dr. Roberts-Schelp-Platzes) und durch Baugrenzen vorgegeben. Die Lage der Baulinien und Baugrenzen ist im Wesentlichen aus städtebaulichen Aspekten abgeleitet und mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung abgestimmt (s.a. 5.2 und 5.3)

Nach § 23 Abs 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen hinsichtlich eines Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen zur Baulinie und Baugrenze vorgesehen werden. Die Baulinien und Baugrenzen folgen in weiten Teilen der vorhandenen Messehalle 1. Damit (z.B. aufbauend auf dem vorhandenen Gebäude) auch außen liegende Fluchtwege vorgesehen werden können, wurde eine entsprechende Festsetzung vorgenommen. Danach dürfen Gebäudeteile, die der Sicherstellung der Fluchtwege dienen (Fluchtbalkone) die Baugrenzen und Baulinien auf der gesamten Länge der Gebäude um bis zu 2 m überschreiten. Dies gilt nicht soweit die Baugrenze entlang der Steinstraße mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt (→ kein Überhang zur Straßenverkehrsfläche).

Die städtebaulichen Vorgaben und die örtliche Situation machen eine abweichende Bauweise erforderlich. Danach dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise errichtet werden, deren Länge darf jedoch 50 m überschreiten. Aufgrund der Festsetzungen - insbesondere der Baulinien auf der Grundstücksgrenze - sind Abstandsflächen auf den benachbarten, städtischen Grundstücken (Steinstraße, Dr. Robert-Schelp-Platz und Messeparkplatz) nachzuweisen bzw. mittels Baulast zu sichern.

5.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind lediglich die vorhandenen Verkehrsflächen als solche festgesetzt. Neue Verkehrsflächen kommen nicht hinzu.

5.6 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

Erforderliche Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung sind auf den Baugrundstücken als Ausnahme zulässig. Die Ausweisung gesonderter Flächen ist nicht erforderlich.

5.7 Öffentliche und private Grünflächen

Eine baulich nicht nutzbare Teilfläche zwischen Steinstraße und Zufahrt zum Messegelände wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

5.8 Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen

Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare / nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Unbefestigte Flächen, insbesondere die Böschungsbereiche zur Steinstraße, sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und zu erhalten (ggf. in den Böschungsbereichen oder vorhandenen Grünflächen). Es wird die Verwendung von Arten der in Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste empfohlen. Aus gestalterischen Gründen sind bei Baumpflanzungen im Anschluss an den vorhandenen Messeparkplatz Blutbuchen zu verwenden, entsprechend dem bereits vorhandenen Baumbestand.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der ökologischen und stadtgestalterischen Aufwertung der Stellplatz- und Freiflächen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Das geplante Gesundheitszentrum kann die Funktion der Stadt Pirmasens als Mittelzentrum im Hinblick auf die Versorgung von Stadt und Mittelbereich mit ärztlichen und gesundheitlichen Angeboten stärken.

Dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs wird durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente Rechnung getragen. Auswirkungen auf andere Gemeinden oder deren Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel 1.2.2, 2.2, 4.1 und 5.1)

6.2 Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Wirtschaft

Durch die Wiedernutzung eines brachgefallenen Teils des Messegeländes zum Gesundheitszentrum sind keine maßgeblichen Veränderungen auf die Zahl der Arbeitsplätze und die Wirtschaft zu erwarten. Im Wesentlichen wird eine räumliche Konzentration von Arbeitsplätzen im gesundheitlichen Bereich und die Nutzung von Synergieeffekten die Folge sein.

6.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur und Landschaft

Das Plangebiet war und ist in hohem Maße baulich genutzt und versiegelt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die in Ihren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (einschließlich Natur und Landschaft) gegenüber der bisherigen Nutzung keine oder nur unwesentliche Veränderungen mit sich bringt.

6.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert erhalten. Solange die Gebäude zu Messezwecken genutzt wurden, waren die das Verkehrsaufkommen erhöhenden Ereignisse zeitlich und in der Häufigkeit begrenzt. Die nun geplante Nutzung hat regelmäßige Öffnungszeiten, erzeugt jedoch kein Verkehrsaufkommen bzw. keine Verkehrsspitzen wie Messerveranstaltungen. Das vorhandene Verkehrsnetz kann den zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Zudem ist der Standort in der Nähe des zentralen Busbahnhofs am Exerzierplatz gelegen und damit gut über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

6.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die erforderliche öffentliche Infrastruktur ist vorhanden.

6.6 Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Nutzung ist mit der Umgebung (im wesentlichen MI, Messenutzung und entlang der Steinstraße WA) vereinbar. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Für das Plangebiet wurde ein Geh- und Fahrrecht auf dem Messeparkplatz eingetragen, so dass die Zufahrt zum Gebäude und zu den zugeordneten Stellplätzen von dort erfolgen kann. Die Steinstraße bildet zur Erschließung des Zentrums eine untergeordnete Rolle.

Von der SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz) wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung auf die im Plangebiet und im angrenzenden Bereich vorhandene **altlastverdächtige Altablagerung** hingewiesen.

Es handelt sich dabei um eine insgesamt ca 2,4 ha große Talverfüllung aus der Nachkriegszeit, deren Gesamtvolumen auf rund 363.000 m³ geschätzt wurde. Die Vermutung, dass auch Lederreste mit abgelagert wurden, war ein Grund für die Einstufung als „altlastverdächtig“. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teilbereich der Ablagerung.

Bebauungspläne dürfen keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wären (→ Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung). Dem entspricht § 1 (6) Nr. 1 BauGB wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis kam das Gutachten zu dem Schluss, dass „auf Basis der o.g. Erkundungsergebnisse sowie aufgrund der Versiegelung der Fläche, die beibehalten werden soll, und des hohen Grundwasserflurabstandes kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf eine sensible Nutzung der Fläche“ gegeben ist.

Das Gutachten wurde der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorgelegt. In Ihrer Stellungnahme vom 10.11.2012, folgte die Fachbehörde der Einschätzung des Gutachters, dass bei Erhalt der Versiegelung des Plangebietes kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich des Wirkungspfades **Boden-Mensch** besteht.

Hinsichtlich des Wirkungspfades **Boden-Grundwasser** wurden weitere gutachterliche Aussagen nachgereicht. Aufgrund des großen Verfüllvolumens der Altablagerung und der damit verbundenen diffusen Verteilung der Abfälle ist jedoch keine eindeutige Zuordnung der Schadstoffe zu eingebrachten Abfällen möglich. Allerdings kann unter Einhaltung bestimmter Vorkehrungen / Maßnahmen die Freisetzung oder Mobilisierung von Schadstoffen verhindert werden (wie Beibehaltung des hohen Versiegelungsgrades, Verhinderung des Eindringens von Niederschlagswasser).

Die **Boden-Luft**-Untersuchungen enthielten keine hohen Gehalte an AKW, jedoch in einem Bereich in dem die Fachbehörde (SGD) über weitere Maßnahmen zu entscheiden hat. Aufgrund der Stellungnahme der SGD und der Empfehlung der Gutachterin wurde eine zweite Bodenluftmessung beauftragt, bei der alle untersuchten Schadstoffgehalte (LHKW und AKW) unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze lagen.

Grundsätzlich kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind bzw. werden können.

Die Ergebnisse aus beiden Untersuchungen dienen dazu, bei Nutzungsänderungen, Eingriffen in den Baugrund oder Baumaßnahmen – falls erforderlich – in Abstimmung mit der SGD über geeignete Sicherungsmaßnahmen (wie bauliche, baulich-technische Maßnahmen) zu entscheiden.

(Siehe auch 8.3)

7 Planverwirklichung

7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

- **Baulasten**

Eine Abstandsflächenbaulast auf Flst.-Nr.: 1272/33 wäre für die geplanten Gebäude auf 1272/27 erforderlich, sowie bei derzeitiger Grundstücksaufteilung ggf. eine Vereinigungsbaulast für 1272/27 und 1272/28

- **Ordnungsmaßnahmen** zur Baureifmachung (Abbrucharbeiten im Bereich der Messehallen 1 und 2)
- **Modernisierungsmaßnahmen** (bei Verbleib des Baubestands Halle 1)
- **Zurückstellung von Baugesuchen**
Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans kann bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes bei gegebenem Anlass von der Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen Gebrauch gemacht werden.
- Sonstige Maßnahmen (wie weitere verkehrliche und technische Erschließung) sind nicht erforderlich.
- Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. bereits erfolgt.

7.2 Kosten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine unmittelbaren Kosten durch die Planung, da die Erschließung - soweit erforderlich - vorhanden ist.

7.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ umfasst rund 1,16 ha.

Festgesetzte Flächen	in m²
Sondergebiet	8283
Öffentl. Verkehrsflächen	2837
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	439
Geltungsbereich insgesamt	11559

8 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung

8.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ kann als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt werden. Die erforderlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Im beschleunigten Verfahren entfallen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Eingriffsregelung und die Umweltprüfung entfallen, ebenso die zusammenfassende Erklärung und das „Monitoring“. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden – ohne eigenes Änderungsverfahren. Daraus ergeben sich folgende **Verfahrensschritte**

- Aufstellungsbeschluss (P 188)
- Behördenbeteiligung
- Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage)
- Abwägung
- Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt bewertet bzw. berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahmen erfolgte Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans sind dargelegt.

8.2 Stellungnahme der Oberen Landesplanungshörde

Der Oberen Landesplanungsbehörde wurde am 02.11.2011 ein Entwurf des Bebauungsplans incl. textlichen Festsetzungen und Begründung per E-mail zugestellt. In ihrem Schreiben vom 06.01.2012 stellt die Obere Landesplanungsbehörde fest, dass zur Aufstellung des Bebauungsplanes P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ keine Stellungnahme erforderlich ist mit der Begründung: „Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung“.

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

8.3.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt (E-Mail/Anschieben vom 21.11.2011).

Dabei wurden 51 Behörden und Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Nachbargemeinden, angeschrieben, wovon 27 antworteten.

20 der eingegangenen 27 Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Inhalte, 4 enthielten allgemeine Hinweise, die entweder in die **Anlage 2** der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden oder nicht auf Ebene des Bebauungsplanes zum Tragen kommen (z.B. Hinweis auf Behinderung durch mögliche Falschparker).

Abwägungserhebliche Stellungnahmen, die zum Teil zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans führten, wurden von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Sued (Regional

stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz), dem Tiefbauamt und der unteren Naturschutzbehörde vorgebracht.

Zusammenfassende Darstellung des Abwägungsergebnisses:

Von der SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz) und dem Tiefbauamt (Umweltschutz) wurde auf die vorhandene **altlastverdächtige Altablagerung** hingewiesen.

Es handelt sich dabei um eine insgesamt ca 2,4 ha große Talverfüllung aus der Nachkriegszeit, deren Gesamtvolumen auf rund 363.000 m² geschätzt wurde. Die Vermutung, dass auch Lederreste mit abgelagert wurden, war ein Grund für die Einstufung als „altlastverdächtig“. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teilbereich der Ablagerung, der aus der Zeit von 1945 bis 1947 stammt (Trümmerschutt).

Bebauungspläne dürfen keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wären (→ Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung). Dem entspricht § 1 (6) Nr. 1 BauGB wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

Zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der vorhandenen Altablagerung wurde eine Untergrunderkundung beauftragt (Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler).

Hierzu wurden im Juli 2012 sechs Rammkernsondierungen durchgeführt. Zudem konnte durch die 2011 durchgeführte Bausubstanzerkundung auf die Ergebnisse von drei weiteren RKS zurückgegriffen werden. Aufgrund der Auffüllmächtigkeiten wurde nicht in allen Fällen der anstehende Boden bei den Sondierungen erreicht. In der Auffüllung wurden Beton-, Ziegel-, Sandsteinbruch, Asche, Glas, Schlacke und Metalle, jedoch keine Lederreste vorgefunden.

Bei drei Rammkernsondierungen wurden im Rahmen der Bodenuntersuchungen auffällige Parameter gefunden: RKS 20/12 Sulfat, RKS 23/12 Sulfat und PAK 11-16 sowie bei RKS 22/12 (etwas außerhalb des Plangebietes) KW, PAK 1-16, PAK 11-16. Aufgrund der vorgefundenen Stoffgehalte und der vorhandenen (und verbleibenden) Versiegelung des Geländes wurde im Bericht zur Untergrunderkundung vom 28.08.2012 jedoch festgestellt, dass hierdurch im Hinblick auf den Aufenthalt von Menschen bzw. für eine sensible Nutzung gemäß ALEX 02 keine Beeinträchtigung besteht.

Vier Sondierungen wurden als temporäre Bodenluftpegel ausgebaut. Die Untersuchungen der Deponiegase (Methan, Kohlendioxid und Sauerstoff) weisen auf eine unbeeinflusste Bodenluft hin. Die vorgefundenen AKW-Gehalte liegen im unteren Bereich der Spannbreite der Fachbehördenentscheidungen.

Im Ergebnis kam das Gutachten zu dem Schluss, dass „auf Basis der o.g. Erkundungsergebnisse sowie aufgrund der Versiegelung der Fläche, die beibehalten werden soll, und des hohen Grundwasserflurabstandes kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf eine sensible Nutzung der Fläche“ gegeben ist.

Das Gutachten wurde der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorgelegt. In Ihrer Stellungnahme vom 10.11.2012, folgte die Fachbehörde der Einschätzung des Gutachters, dass bei Erhalt der Versiegelung des Plangebietes kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich des Wirkungspfades **Boden-Mensch** besteht.

Hinsichtlich des Wirkungspfades **Boden-Grundwasser** wurden weitere gutachterliche Aussagen nachgereicht. Aufgrund des großen Verfüllvolumens der Altablagerung und der damit verbundenen diffusen Verteilung der Abfälle ist keine eindeutige Zuordnung der Schadstoffe zu eingebrachten Abfällen möglich. Allerdings kann unter Einhaltung bestimmter Vorkehrungen / Maßnahmen die Freisetzung oder Mobilisierung von Schadstoffen verhindert werden kann (wie Beibehaltung des hohen Versiegelungsgrades, Verhinderung des Eindringens von Niederschlagswasser).

Der Wirkungspfad des Boden-Grundwasser steht hier den Anforderungen der Bauleitplanung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen und ist mit der geplanten Nutzung vereinbar. Aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse und der Versiegelung der Fläche, die beibehalten werden soll und des hohen Grundwasserflurabstandes ist auf Ebene des Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf eine sensible Nutzung der Fläche gegeben.

Die **Boden-Luft**-Untersuchungen enthielten keine hohen Gehalte an AKW, jedoch in einem Bereich in dem die Fachbehörde (SGD) über weitere Maßnahmen zu entscheiden hat. Aufgrund der Stellungnahme der SGD und der Empfehlung der Gutachterin wurde eine zweite Bodenluftmessung am 19.12.2012 durchgeführt. Aus dem diesbezüglichen Bericht des Ingenieurbüros Roth & Partner vom 02.01.2013 geht hervor, dass alle untersuchten Schadstoffgehalte (AKW und LHKW) unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze lagen.

Die Ergebnisse aus beiden Untersuchungen dienen auch dazu, bei Nutzungsänderungen, Eingriffen in den Baugrund oder Baumaßnahmen – falls erforderlich – in Abstimmung mit der SGD über geeignete Sicherungsmaßnahmen zu entscheiden.

Der Stand der Untergrunderkundung lässt erkennen, dass die vorgesehene Nutzung mit der vorhandenen Bodenbelastung vereinbar ist bzw. vereinbart werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können - soweit erforderlich - durch geeignete (bauliche, bautechnische) Maßnahmen gewährleistet werden.

Gemäß „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 05.02.2002, kommt eine Kennzeichnung der Bodenbelastung im Bauleitplan und die Weiterführung des Verfahrens in Frage, soweit das Gebot der Konfliktbewältigung es zulässt, erforderliche Maßnahmen nachfolgenden Verwaltungsverfahren zu überlassen. Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die ggf. erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen konkretisiert und durchgesetzt werden können.

Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass bei Baumaßnahmen, Eingriffen in den Untergrund bzw. einer Umnutzung der bestehenden Bebauung die zuständige Fachbehörde zu beteiligen ist und ggf. geeignete Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden; hierzu gehört auch die Beibehaltung einer großflächigen Versiegelung.

Im Plan wurde eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen.

SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz wurden Maßnahmen **der ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung** empfohlen. Dem stehen jedoch örtliche Gegebenheiten entgegen.

Das Gelände ist und bleibt weitgehend bebaut und versiegelt. Da Teile der vorhandenen Bebauung und die Bodenplatte der ehem. Messehalle II voraussichtlich Verwendung finden werden, können Maßnahmen der ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung (wie Modellierung von Geländemulden) nicht verpflichtend festgesetzt werden.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, sollten die vorhandenen städtischen Anlagen geschützt, die (neuen) Parkplätze mit Bäumen (Blutbuchen) überstellt und unbefestigte Hänge mit standortgerechten Laubgehölzen begrünt werden (**Pflanzpflichten**).

Soweit sich die Grünanlagen auf städtischem Gelände befinden, ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Widerspruch zu dem geforderten Erhalt der städtischen Anlagen (Teil der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“).

Zur Herstellung neuer Stellplätze für das Gesundheitszentrum kommt die Nutzung der Bodenplatte der ehemaligen Messehalle 2 in Betracht oder die Integration von Parkdecks im Falle einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die bereits in den textlichen Festsetzungen enthaltene Pflicht, je 6 Stellplätze einen standortgerechten Baum zu pflanzen und zu erhalten, wurde daher so getroffen, dass die Bäume zwar auf dem Grundstück, aber nicht verpflichtend im Bereich des Parkplatzes nachgewiesen werden müssen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die bisherige Festsetzung wurde jedoch folgendermaßen ergänzt: „Bei Baumpflanzungen im Anschluss an den vorhandenen Messeparkplatz sind entsprechend dem dort vorhandenen Baumbestand Blutbuchen zu verwenden.“

Die bereits unter 6.1 enthaltene Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren bzw. überbauten Flächen wurde dahingehend ergänzt, dass unbefestigte Hänge mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen sind.

8.3.2 Erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB.

In der Zeit vom 23.01.2013 bis 05.02.2013 wurde eine erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Anschieben vom 21.01.2013).

Dabei wurden erneut beteiligt:

- die SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz)
- die untere Bodenschutzbehörde
- die untere Naturschutzbehörde

Nach Ablauf der Frist waren keine Stellungnahmen eingegangen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

8.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)

In der Zeit vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 die **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB** durchgeführt (Offenlage). Dabei wurde nur eine Stellungnahme vorgebracht.

Das Architekturbüro bat mit Schreiben vom 21.12.2011 im Auftrag der Bauherrschaft um Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1200 m², um eine Erhöhung des Verkaufsflächenanteils von 10% auf 15% der Bruttogeschoßfläche und einer Klarstellung bezüglich Schaufenstern zu innen liegenden Fluren im Zusammenhang mit der Anrechnung auf die Verkaufsflächen.

Im Ergebnis der Abwägung wurde der Erhöhung der Verkaufsflächen nicht stattgegeben; die Verkaufsflächen dürfen die Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten.

Der Erhöhung des Verkaufsflächenanteils von 10% auf 15% der Bruttogeschoßfläche wurde zugestimmt, da auch bei 15%igem Verkaufsflächenanteil gewährleistet ist, dass eine Schwerpunktverlagerung von medizinischer und gesundheitlicher Versorgung hin zu Einzelhandel nicht stattfinden kann. Demgegenüber könnte im Hinblick auf die Entwicklung in mehreren Bauabschnitten die Beschränkung auf 10% eine ungewollte Einengung des Ausgestaltungsspielraumes für das Gesundheitszentrum bedeuten.

Der Klarstellung hinsichtlich der (Nicht-)Anrechnung der zentralen Flure zu den Verkaufsflächen wurde durch eine entsprechende Konkretisierung der textlichen Festsetzung und der Begründung gefolgt. Schaufenster zu den innenliegenden Fluren sind ohne Anrechnung anteiliger Flurflächen möglich. Werden die Flure flächenmäßig in Anspruch genommen (z.B. durch Aufstellen von Werbeträgern), sind diese zu den Verkaufsflächen hinzuzurechnen.

8.4.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 23.01.2013 bis 05.02.2013 wurde eine **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß gem. § 4a Abs. 3 in Verb. mit § 3 Abs. 2 durchgeführt (2. verkürzte Offenlage). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten/ergänzten Teilen Stellung genommen werden kann. Aus dem Offenlagematerial ging hervor, welche Teile geändert/ergänzt wurden, welche sind:

- Kennzeichnung der Altablagerung im Plan und diesbezügliche Ergänzung der textlichen Festsetzungen.
- Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen von 10% auf 15% der Bruttogeschossfläche unter Beibehaltung der Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche.
- Geringfügige Ergänzung der Festsetzungen zu Bepflanzungen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

II. VERFAHRENSDOKUMENTATION

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**PlanzVO**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6))
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728).
- Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (**24. BImSchV**) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 1253, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (als Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 beschlossen)
- Gemeindeordnung (**GemO**) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Absatz 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (GVBl. I. S. 2585)
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (**LPIG**) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 93).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatschG**) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 317)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Gesetz vom 28.09.2010, (GVBl. S. 301)
- Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (**LNRG**) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)
- Bundesfernstraßengesetz (**BFernStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert am 05.10.2007 (GVBl. S. 193)

2 Verfahrensdaten / Beschlüsse

→ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 02.03.2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ beschlossen. Dies wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 12.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben (E-Mail) vom 21.11.2011 unter Bereitstellung der Entwürfe des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung im Internet zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.12.2011 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 14.01.2013 gewürdigt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Hauptausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplans P 188 mit Begründung in seiner Sitzung am 07.11.2011 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 öffentlich ausgelegt und war zeitgleich im Internet einsehbar.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz, in der Ausgabe vom 12.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VWGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 21.11.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung vom 14.01.2013 gewürdigt.

Erneute Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB

Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 21.01.2013 unter Zusendung der Entwürfe des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung auf CD zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.02.2013 aufgefordert.

Das Ergebnis wurde vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 18.02.2013 gewürdigt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlage) gem. § 4a Abs. 3 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Hauptausschuss hat den ergänzten Entwurf des Bebauungsplans P 188 mit Begründung in seiner Sitzung am 14.01.2013 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und ergänzenden Informationen wurde im Zeitraum vom 23.01.2013 bis 05.02.2013 erneut öffentlich ausgelegt und war zeitgleich im Internet einsehbar.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz, in der Ausgabe vom 16.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten/ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VWGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Das Ergebnis wurde vom Hauptausschuss in seiner Sitzung vom 18.02.2013 gewürdigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 26.02.2013 den Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 16.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Anlagen:

Anlage 1:

Bebauungsplans P005 "Messegelände an der Zeppelinstraße"

STADTGEMEINDE PIRMASENS
TEILBEBAUUNGSPLAN
VON DEM
MESSEGELÄNDE
AN DER
ZEPPELINSTRASSE

IM VOLLZUG DES § 19 (3) DES AUFBAUGESETZES
VOM 1.8.1949 WIRD DER BEBAUUNGSPLAN VOM MAI
1955 IN VERBINDUNG MIT DEN ERLÄUTERUNGEN VOM 20.5.
1955, BEZW. IN DER ABGEÄNDERTEN FASSUNG DES
TEILES II VOM 4.7.1957, AUF GRUND DES BESCHLUSSES
DES STADTRATES VOM 17.10.1955 FESTGESTELLT.
PIRMASENS, DEN 4. JULI 1957



DIE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE IN DER PIRMASENER
ZEITUNG NR. 154 VOM MONTAG DEN 8. JULI 1957 ALS AMT-
LICHES ORGAN FÜR DEN AMTSGERICHTSBEZIRK PIRMASENS
PIRMASENS, DEN 15. JULI 1957

STADTBAUAMT
STADTBAURAT



FARBEN- u. ZEICHENERKLÄRUNG

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- GEPLANTE GEBÄUDE
- KÜNFTIG FORTFALLENDE WEGE, GEBÄUDE U. GRENZEN
- BESTEHENBLEIBENDE STRASSEN U. WEGE
- GEPLANTE WEGE

DER PLAN NIEBST ERLÄUTERUNGEN HAT IN DER ZEIT
VOM 26. MAI 1955 BIS EINSCHLIEßL. 29. JUNI 1955
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
PIRMASENS, DEN 22. DEZ. 1955

STADTBAUAMT
STADTBAURAT

MASSTAB 1:1000

Im Vollzuge des § 19 (2) des Aufbaugesetzes
vom 1.8.1949
mit BE v. 19.6.57
Az. 16/1-10/1-11/1 Nr. 6398/57
in Verbindung mit den Erläuterungen
vom 20.5.1955 genehmigt.
Neustadt/Weinstraße, den 19.6.57



Bezirksregierung der Pfalz
Im Auftrag:
v. der Pfalz
Regierungsbaurat

AUFGESTELLT
PIRMASENS IM MAI 1955
STADTBAUAMT
STADTBAURAT

P 05 "Messegelände an der Zeppelinbrücke"
Kopie 1. Fertigung

4

E r l ä u t e r u n g e n

zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Pirmasens
von dem Messegelände an d. Zeppelinstr.

I.

- 1) Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen massgebend für
 - a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 20 Abs. 1 a bis d, § 60, § 63 des Aufb. Gesetzes)
 - b) die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Massnahmen, zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung. (§§ 23 - 59, 61, 62 des Aufb. Ges.)
- 2) Die Begrenzungslinien in der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in der zeichnerischen Darstellung voll eingezeichnet und als bestehend-bleibend und geplant kenntlich gemacht sind. Es handelt sich insbesondere um
 - a) Strassenbegrenzungslinien
 - b) Gehwegbegrenzungslinien
 - c) Bebauungsbegrenzungen

II.

Bei dem zwischen der Zeppelinstrasse, der Steinstrasse und der Hasen-
eckstrasse bis zu den östlichen Grenzen der Grundstücke Pl. Nr. 1301
und 1302 liegenden Gebiet handelt es sich um Grundflächen des
Gemeinbedarfs i. S. § 24 Aufb. Ges. (i. Verb. mit § 29 DV.)
Das Gebiet ist eingeteilt in

- 1) den höher gelegenen Teil gegen die Dankelsbachstrasse zu,
der mit den zur Abhaltung von Messen, Jahrmärkten, Wochenmärkten
und Sportveranstaltungen benötigten Gebäuden bebaut werden
darf, soweit sie im Bebauungsplan eingetragen sind und
- 2) dem tiefer gelegenen Teil, der als reiner Erholungspark mit
eingeschlossener Sport-Festwiese und angeschlossenem Parkplatz
Verwendung finden soll. Dieser Teil darf nur mit Gebäuden
geringeren Umfanges bebaut werden, die Erfrischungen feilhalten,
oder der Bequemlichkeit und Erholung der Besucher der Park-
anlagen dienen.

III.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Massnahmen er-
giffen:

- 1) Die Überführung von Grundflächen des Gemeinbedarfs in das
Eigentum der Stadt wird für folgende Grundstücke in den
nachfolgend angegebenen Zeiträumen notwendig:

5

- a) Gartengrundstück Pl.Nr.1622 1/2 innerhalb von 3 Monaten.
- b) Wohngrundstück Pl.Nr.1622 1/6 bis zum Ende des Jahres 1956
- c) das bislang als Strasse benutzte Grundstück Pl.Nr.1565 1/3 innerhalb von 3 Monaten.
- d) die restlichen innerhalb des erfassten Gebietes liegenden Grundflächen bis zum Ende des Jahres 1958.

Die betroffenen Grundstücke sind in der zeichnerischen Darstellung von unterbrochenen, schwarzen Linien umrissen.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

A. Allgemeines

- 1) Soweit in der zeichnerischen Darstellung als solche ausgewiesen, oder soweit vorhanden, dürfen nicht bebaut werden:
 - a) Verkehrsflächen einschl. ihrem Schutzstreifen
 - b) Plätze und Erholungsflächen
(nach Massgabe der allgemein geltenden Vorschriften können Bedürfnisanstalten, Schutzhäuschen, Zuschauertribünen, Erfrischungsstätten und dergl., widerruflich zugelassen werden)
- 2) Die in der zeichnerischen Darstellung vorgesehenen Festlegungen der Gebäudefluchtlinien sind einzuhalten. Die Baupolizeibehörde kann Abweichungen zulassen, sofern nicht erhebliche öffentliche Interessen dagegen sprechen.

B. Sondervorschriften f.d.einzelnen Gebiete:

- 1) Vorplatz vor dem Messe-und Ausstellungsgelände.
 - a) Der zwischen Steinstrasse, Zeppelinstrasse, Dankelsbachstr. und dem südwestlichen Hallengiebel liegende Platz darf nur mit einem zweigeschossigen Verwaltungsbau entlang der Steinstrasse bebaut werden. Dabei ist das vorhandene Transformatorenhaus in die Bauanlage mit einzubeziehen. Der sonstige Platz darf weder Bebauung noch eine abgrenzende Einfriedigung nach den Strassen zu erhalten. Die Abgrenzung nach dem tiefer gelegenen Messe-und Ausstellungsgelände hat durch eine Brüstungsmauer oder ein Brüstungsgeländer zu erfolgen.
 - b) Das eigentliche, unter a) bezeichnete tiefer liegende Messe-und Ausstellungsgelände darf nur entlang der Steinstrasse mit zweigeschossigen Ausstellungshallen bebaut werden. Die Seite gegen die Zeppelinstrasse und das tiefer liegende Tal zu kann mit einer festen Einfriedigung versehen werden, die jedoch mit einer lebenden Hecke bepflanzt werden soll.
 - c) Die talwärts anschliessende Sport-und Festwiese ist als Rasenplatz mit leichter Randbepflanzung auszuführen. Sie darf keinerlei Bebauung erhalten.

Anlage 2:

Liste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pirmasens

Anpassung der „Sortimentsliste Pirmasens“, beschlossen in der öffentlichen Stadtratssitzung am 19.11.2012:

PIRMASENSER LISTE

Die Pirmasenser Liste aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept hat nach wie vor weitgehend Gültigkeit. Sie wurde aus den örtlichen Angebotsstrukturen hergeleitet²⁴ und wird hier nachrichtlich zitiert. Hinter den ausgewiesenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird die Wirtschaftszweignummer nach dem Wirtschaftszweigverzeichnis des Statistischen Bundesamtes 2008 (WZ 2008) ausgewiesen.

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Pirmasens sind folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen:

- _ Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- _ Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- _ Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.29)
- _ Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- _ Drogerieartikel (WZ 47.75)
- _ Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.74 und WZ 47.75)
- _ Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.62.1)
- _ Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)
- _ Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

Nachfolgende Sortimente sind zentrenrelevant, weil sie in der Innenstadt von Pirmasens in signifikanten Umfang angeboten werden bzw. diese Sortimente maßgeblich das Angebotsprofil der Innenstadt von Pirmasens prägen können:

- _ Bekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Wäsche) (entsprechend aus WZ 47.71)
- _ Kürschnerwaren, Bekleidungszubehör, Wolle, Kurzwaren (entsprechend aus WZ 47.71)
- _ Schuhe (WZ 47.72.1)
- _ Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- _ Uhren, Schmuck (WZ 47.77)
- _ Optik, Akustik (WZ 47.78.1; entsprechend aus WZ 47.74)
- _ Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung (entsprechend aus WZ 47.71)
- _ Haushaltswaren, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Porzellan, WZ 47.59.2 und WZ 47.59.9
- _ Geschenkartikel, Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.78.3 und WZ 47.62.2)
- _ Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (= Haushaltsgegenstände a.n.g.; WZ 47.59.9)
- _ Textilien, Heimtextilien, Bettwäsche, Badetextilien, Wolle (WZ 47.51)
- _ Vorhänge, Gardinen, Orientteppiche (entsprechend aus WZ 47.53.0)
- _ Spielwaren (WZ 47.65)
- _ Bücher (WZ 47.61), Antiquariate (WZ 47.79.2)
- _ Schreibwaren, Bürobedarf (WZ 47.62)
- _ Fotobedarf, optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- _ Sportartikel, Sportbekleidung (entsprechend aus WZ 47.64.2 und WZ 47.71)

- _ Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Zubehör (WZ 47.41)
- _ Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- _ Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.45)
- _ Elektronische Haushaltskleingeräte, Elektroartikel (entsprechend aus WZ 47.54)
- _ Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- _ Lampen, Leuchten (entsprechend aus 47.59.9)
- _ Medizinische und orthopädische Artikel („Sanitätshausartikel“); (WZ 47.74)
- _ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- _ Antiquitäten, antike Teppiche (WZ 47.79.9)
- _ Gebrauchtwaren (WZ 47.79.9)

Anlage 3:

Erweiterte Begründung zur Begrenzung der Verkaufsflächen

1. Begrenzung auf Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit (max 800 m²)

Die Beschränkung auf max. 800 m² Verkaufsfläche ergibt sich aus dem Regional- und Landesplanerischen Integrationsgebot, wonach die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig ist. Der Standort des geplanten Gesundheitszentrums liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, die zulässigen Sortimente sind als zentrenrelevant einzustufen. (siehe auch Punkt 1.2.2, 2.2, 4.1 und 5.1 der Begründung).

Zu erwarten ist die Ansiedlung mehrerer – für sich betrachtet nicht großflächiger – Einzelhandelsbetriebe/Betriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher (Apotheke, Optiker) im Gesundheitszentrum. Durch die räumliche Nähe und Synergieeffekte erhöht sich deren Attraktivität und damit deren Auswirkungen. (Auch die traditionelle Einkaufslage in der Innenstadt „lebt“ durch das unmittelbare Nebeneinander von zumeist nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)).

Nach Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) im Jahr 2005 darf die Verkaufsfläche mehrerer Einzelhandelsbetriebe jedoch nur dann addiert werden, „wenn diese unter baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten als Einheit zu betrachten sind“ (dementsprechend wurde auch die textliche Festsetzung unter 1.4 gefasst).

Verneint wurde dies bei einem an einen Discountmarkt angebauten Getränkemarkt, da dieser über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügte.

Demgegenüber wurden die Verkaufsflächen eines Backshops, eines Toto-/Lotto-, eines Zeitschriften- und eines Schreibwarenladens der Verkaufsfläche eines SB-Lebensmittelmarktes zugerechnet. Ausschlaggebend war für das BVerwG, dass sich die Läden in einem einheitlichen Gebäude befanden. (In solchen Fällen bestehen i.d.R. ein gemeinsamer Eingang und gemeinsame Öffnungszeiten).*

Zwischen bzw. jenseits dieser beiden höchstrichterlichen Entscheidungen sind Spielräume gegeben, die auf Ebene der Oberverwaltungsgerichte z.T. unterschiedlich entschieden wurden.

*Maßgebend ist die **Einzelfallbetrachtung**, bei deren Beurteilung Kriterien wie*

- einheitliches/gemeinsames Nutzungskonzept,*
 - planmäßige, auf die Dauer angelegte und gemeinschaftlich abgestimmte Teilnahme mehrerer Betriebe am Wettbewerb,*
 - gemeinsame Zugänge und Öffnungszeiten*
- eine Rolle spielen.*

Die Rechtssprechung in diesem Bereich lässt noch weitere Entwicklungen bzw. Ausdifferenzierungen erwarten.

Ob die im Gesundheitszentrum vorgesehenen Verkaufsflächen summierend zu betrachten sind oder nicht, hängt von der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens / der Vorhaben (Bauabschnitte) und der aktuellen Rechtssprechung ab.

Innerhalb des festgesetzten „SO Gesundheitszentrum“ ist anzunehmen, dass die in einem gemeinsamen Gebäude liegenden Verkaufsflächen summierend zu betrachten sind, da o.g. Kriterien wie gemeinsames Nutzungskonzept gegeben sein dürften. Der vorgegebene Rahmen ermöglicht trotzdem, insgesamt mehr als 800 m² Verkaufsflächen anzusiedeln, ohne gegen den im Bebauungsplan festgesetzten Ausschluss von „baulich und betrieblich-funktionell als Einheit zu betrachtenden Verkaufsflächen an letzte Verbraucher > 800 m²“ zu verstoßen (wenn z.B. im Erdgeschoss zum Parkplatz Messe mehrere Läden nebeneinander mit jeweils eigenen Eingängen, Personalräumen ... errichtet würden).

Anmerkung: Die Festsetzungsmöglichkeiten mittels Bebauungsplan sind durch die Rechtsprechung eingeschränkt. So darf der Bebauungsplan weder eigene Betriebstypen schaffen, noch eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze bestimmen. Die Unterscheidung in großflächige (> 800 m²) und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe als Betriebstyp ist jedoch durch die Rechtsprechung bestätigt.

2. Begrenzung der Verkaufsflächen auf 15% der Bruttogeschossfläche

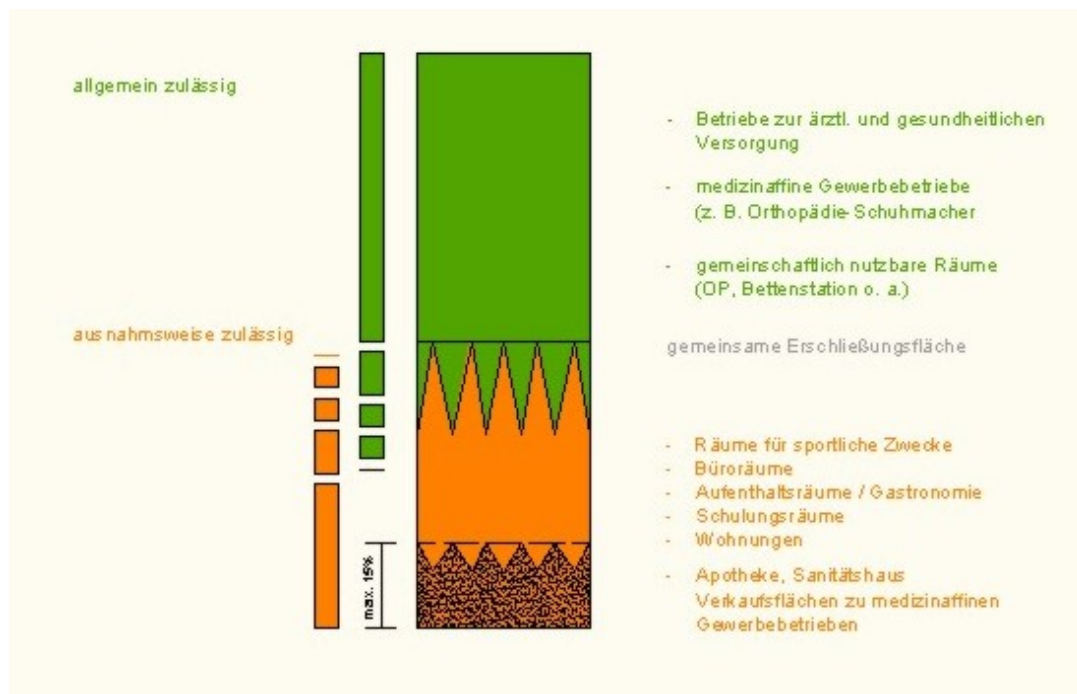
Ziel des Bebauungsplanes ist ein eindeutiger Schwerpunkt des Gesundheitszentrums auf medizinische und gesundheitliche Versorgung (diverse Arztpraxen, Ergotherapeuten, Logopäden, usw.).

Die Unterscheidung in allgemeine und ausnahmsweise zulässige Nutzungen drückt aus, welche Nutzungen schwerpunktmäßig und welche untergeordnet vertreten sein sollen. Ein starr vorgegebener Anteil ist im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes in der Regel nicht erforderlich und nicht zweckmäßig.

Weil für Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten wesentlich höhere Mieten verlangt werden können als für die anderen (ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen ergibt sich ein stärkerer „Entwicklungsdruck“, der geeignet ist, die übrigen Nutzungen in ungewolltem Maß zu verdrängen (allein aus der Zulässigkeit von nur nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergibt sich keine gesicherte/abschätzbare Anteilsbegrenzung der Verkaufsflächen gegenüber den sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (siehe oben)). Daraus leitet sich zur Wahrung der Zweckbestimmung des „SO Gesundheitszentrums“ die Anforderlichkeit ab, die Verkaufsflächen auch anteilmäßig zu beschränken.

Abbildung:

Idealtypische Verteilung der zulässigen Nutzungen zur Wahrung der Zweckbestimmung des SO Gesundheitszentrums



Da eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung nicht zulässig ist (→ Vermeidung von „Windhundrennen“), erfolgt die Beschränkung anteilmäßig an einer dem jeweiligen Bauvorhaben/Gebäude zuordenbaren Größe, hier der Bruttogeschossfläche.

Der Begriff Geschossfläche ergibt sich aus § 20 (3) BauNVO, wonach diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen *Vollgeschossen* zu ermitteln ist. Durch die mögliche Höhenstaffelung der Gebäude können sich nicht als Vollgeschosse geltende Geschosse ergeben. Deren Flächen (auch zulässige Hauptnutzungen wie Arztpraxen) blieben bei einer anteilmäßigen Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche im Verhältnis zur Geschossfläche unberücksichtigt.

Bei der anteilmäßigen Flächenbegrenzung steht jedoch das Verhältnis der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt im Vordergrund. Daher wird auf den im Sprachgebrauch zu findenden Begriff der Bruttogeschossfläche abgestellt. Danach ist die Bruttogeschossfläche die Fläche je Geschoss (auch nicht Vollgeschosse), die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände.

In Anlehnung an die Rechtsprechung zur Begrenzung von Randsortimenten im Einzelhandel wurde eine Beschränkung auf 10 % bzw. 15 % auf ihre Zweckmäßigkeit überprüft.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baulinien, Festsetzungen von mind. 4 Vollgeschossen am Dr. Robert Schelp-Platz und dem zugehörigen Baufenster von rund 1500 m²) ist in einem ersten Bauabschnitt von einer möglichen Bruttogeschossfläche von rund 5500m² auszugehen. Damit wäre bei einer Begrenzung auf 15% der Bruttogeschossfläche eine Verkaufsfläche von etwa 825m² möglich. Dies entspricht der grundsätzlichen Zulässigkeit „von baulich und betrieblich-funktionell als Einheit zu betrachtenden Verkaufsflächen bis 800m²“. Eine Begrenzung auf 10% würde in diesem Fall zu einer darüber hinausgehenden Beschränkung führen.

In der Regel ist zu erwarten, dass die festgesetzte Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche vor der 15%-Grenze greift, da aufgrund der Zielrichtung „Gesundheitszentrums“ die Strukturen/Öffnungszeiten/Werbung so gestaltet sein dürften, dass die innerhalb des Gesundheitszentrums liegenden Verkaufsflächen summierend zu betrachten sind.

Die Beschränkung der Verkaufsflächen auf 15% der Bruttogeschossfläche entfaltet daher nur Auswirkungen,

1. wenn die Möglichkeit genutzt wird, in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln und der erste Bauabschnitt hinsichtlich der Bruttogeschossfläche so klein ausgelegt werden sollte, dass die festgesetzte Obergrenze von 800m² Verkaufsflächen nicht erreicht werden könnte. (Bruttogeschossfläche unter 5330 m²),
2. wenn die Strukturen / Verkaufsflächen so angelegt sind, dass sie nicht summierend betrachtet werden können und daher die 800 m²-Obergrenze nicht greift.
3. evtl. bei mehreren, einzeln zu beurteilenden Gebäudekomplexen, jeweils unter 5330 m² Bruttogeschossfläche.

Vor diesem Hintergrund **wird die Beschränkung der Verkaufsflächen auf 15% der Bruttogeschossfläche** (auch im Verhältnis zur Begrenzung der baulich und betrieblich-funktionell als Einheit zu betrachtenden Verkaufsflächen auf 800 m²) **als angemessen und zweckmäßig angesehen** (siehe auch idealtypische Darstellung zur Verteilung der Nutzungen).