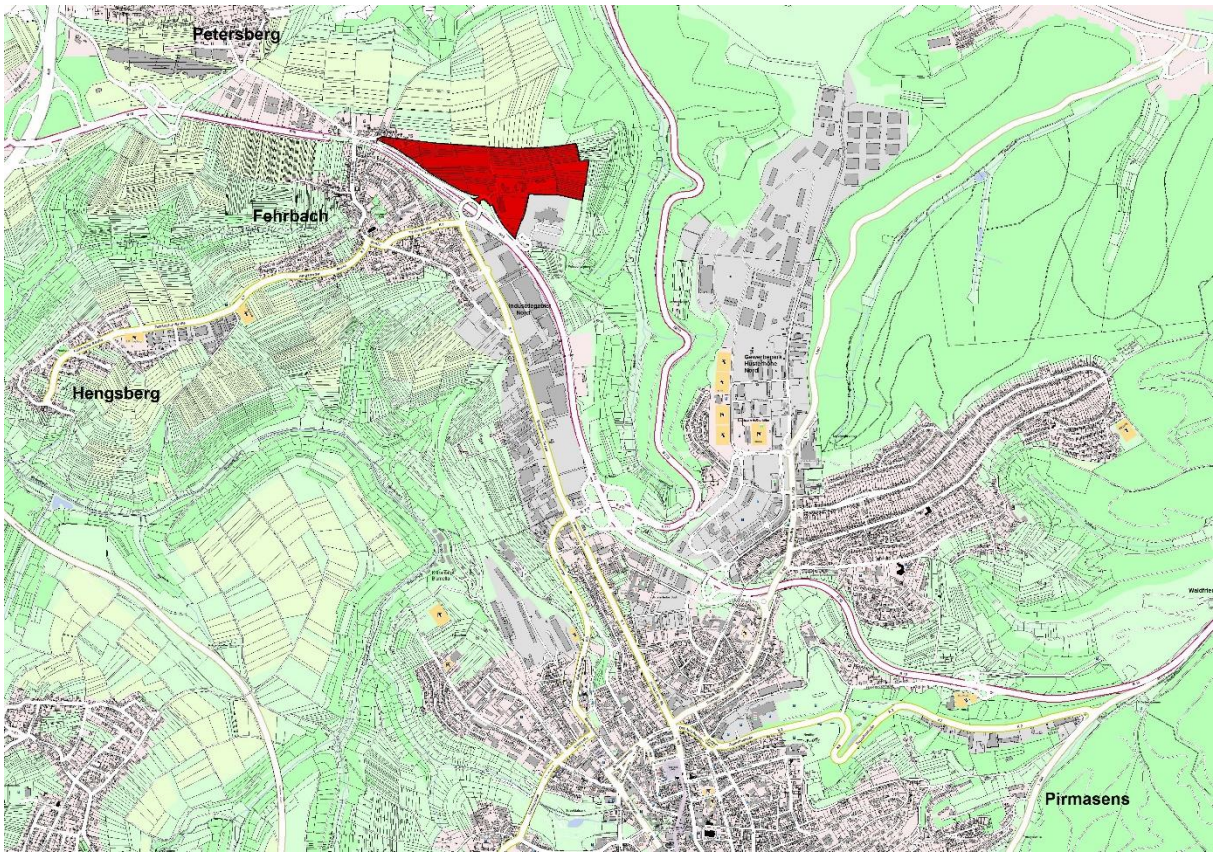
Stadt Pirmasens

Bebauungsplan F 121

„Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“



Begründung

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
und Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

STAND: 01.09.2026

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom …….. den vorliegenden Bebauungsplan F121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg" bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB und die in der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wiedergegebenen Erwägungen. Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrats wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:
Pirmasens, den ……

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister Dienstsiegel

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den ……

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister Dienstsiegel

Inhaltsverzeichnis

I. Rechtsgrundlagen 4

II. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung 7

1 Beschreibung des Plangebietes 7

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs 7

1.2 Planungsrechtliche Situation und Umgebung 9

2 Erfordernis, Ziele und Alternativen der Planung 10

2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis 10

2.2 Ziele und Zwecke der Planung 11

2.3 Planungs- und Standortalternativen 12

3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen 12

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 12

3.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz 13

3.3 Flächennutzungsplan 14

3.4 Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde 15

4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft 16

4.1 Umweltbelange 16

4.2 Immission 16

4.3 Artenschutz 16

4.4 Verkehrliche Erschließung 17

5 Festsetzungen des Bebauungsplans 17

5.1 Art der baulichen Nutzung 17

5.2 Maß der baulichen Nutzung. 17

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 17

5.4 Verkehrsflächen 18

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung 18

7 Planverwirklichung 19

7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung 19

7.2 Kosten 19

7.3 Aktuelle Flächenbilanz 19

III. Verfahrensdokumentation 20

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV). Sie ist gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 01.08.2023 in Kraft getreten.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. November 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355) geändert worden ist.

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist.

Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr.88) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBI. S. 672,673)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2026 (GVBl. S. 728).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06.03.2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 30. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 32)

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG) Rheinland-Pfalz vom 30.09.2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Gesetze vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen Ausgabe August 1987.

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328)

Ersetzt V 753-13-1 v. 31.3.2010 I 377 (WasgefStAnlV)

DWA-A 102-2/BWK-A 3-2, Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen, Dezember 2020

II. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1 Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ liegt im Norden von Pirmasens auf der Gemarkung des Ortsbezirks Fehrbach. Durch die südlich verlaufende Bundesstraße B 10 wird das Plangebiet räumlich von der Kernstadt getrennt.

Der rund 23 ha große räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Gemarkung Petersberg und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das bereits bebaute Gelände der Remondis GmbH sowie des Transportbetonwerk Staffelberg. Diese Betriebe werden mit beplant und mit aktuellem Baurecht gesichert. Westlich schließen gemischt genutzte Strukturen an.

Über die Straße „Staffelberg“ ist das Plangebiet an die Bundesstraße B 10 angebunden und damit eine überörtliche Verkehrsverbindung gegeben.

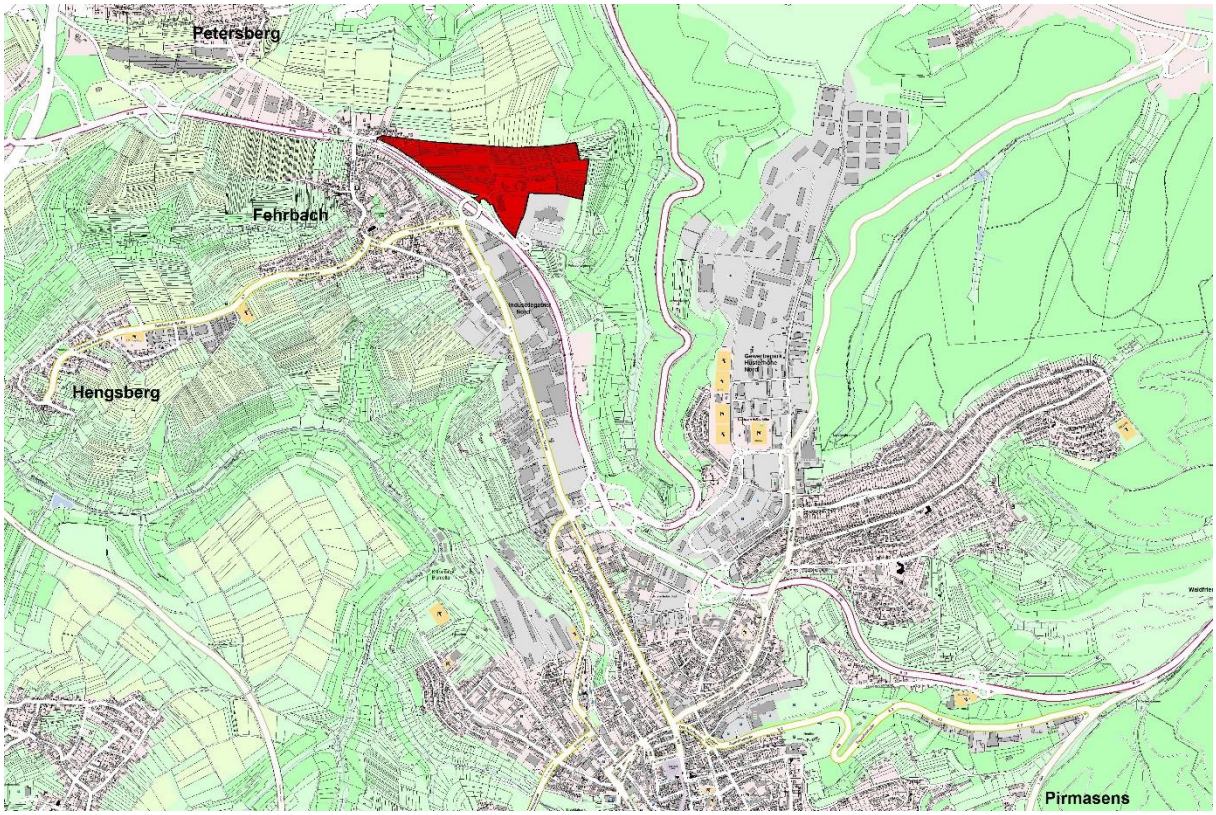


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: eigene Darstellung

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist die Liste der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke der Anlage 4 zu entnehmen.[1]

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000. Plangrundlage ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. die automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ werden die folgenden Aufhebungsverfahren der bisher in diesem Bereich liegenden Bebauungspläne durchgeführt:

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan F 111 „Staffelberg“
- Aufhebung für den nicht zu Ende geführten Bebauungsplan F 112 VEP „Transportbetonwerk Staffelberg“
- Aufhebung für den nicht zu Ende geführten Bebauungsplan Bebauungsplan F 113 VEP „Errichtung der neuen Betriebsstätte Theo Kleiner GmbH Recycling GmbH “

Die Lage der aufgeführten Plangebiete ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

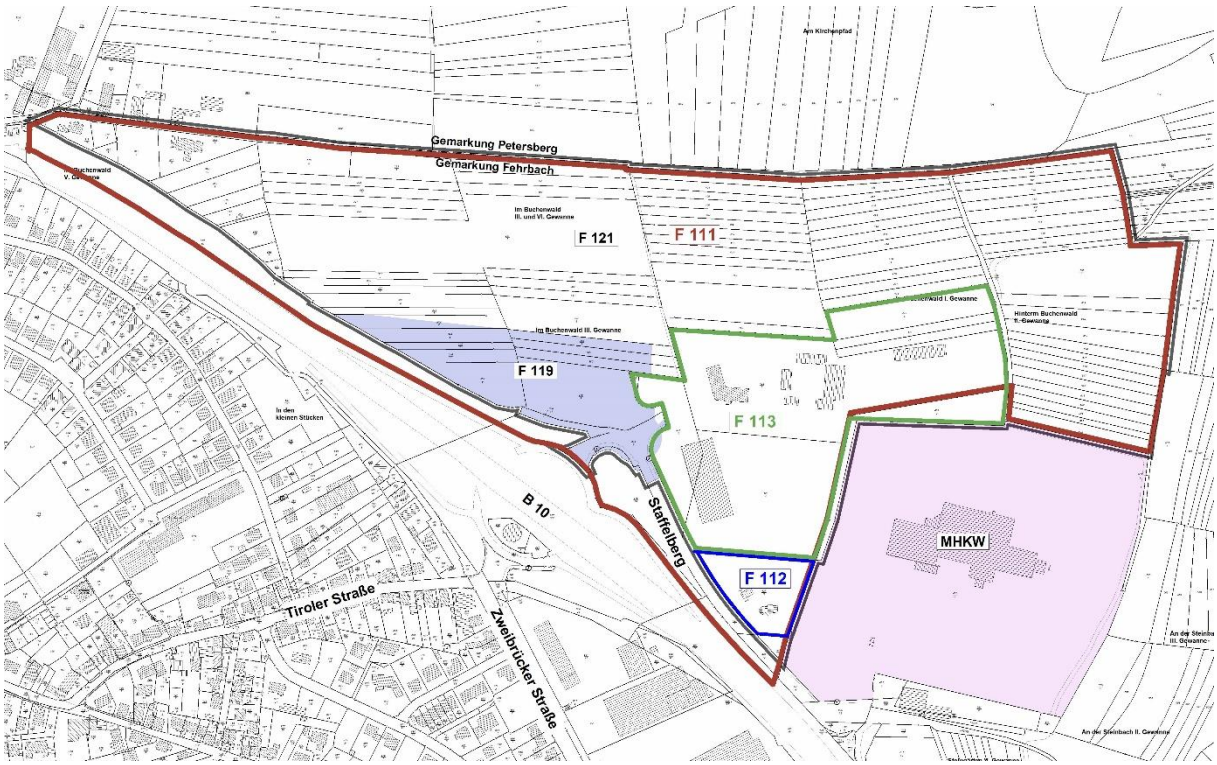


Abbildung 2: Lage der aufzuhebenden Bebauungspläne (ohne Maßstab), Quelle: eigene Darstellung

[1] Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung

Zur Veranschaulichung des Plangebiets wurde ergänzend im September 2026 eine Drohnenaufnahme gemacht.



Abbildung 3: Blick nach Süden, Quelle: eigene Aufnahme

1.2 Planungsrechtliche Situation und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche derzeit nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet und entsprechend zu beurteilen sind.

Der Bebauungsplan F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Pirmasens entwickelt. Dieser stellt für den Geltungsbereich gewerbliche und gemischte Nutzungen dar. Südlich angrenzend befindet sich das Müllheizkraftwerk. Nördlich und östlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an und westlich, angrenzend an die Bundesstraße B 10, sind wohnbauliche Nutzungen zu finden.

Das Plangebiet des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan F 111 „Staffelberg“ ist in weiten Teilen deckungsgleich und umfasst rund 22 ha. Das Aufstellungsverfahren für den F 111 wurde im Jahr 1997 eingeleitet, jedoch wegen der Konversion der

Husterhöhe nicht mehr weiter fortgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend nicht bekannt gemacht und die Planung nicht konkretisiert. Das Verfahren wird vor diesem Hintergrund parallel zum Bebauungsplanverfahren F 121 durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses förmlich eingestellt. Weitere Verfahrensschritte sind nicht erforderlich.

Die Teilbereiche, für die bereits konkrete Bauvorhaben vorlagen, wurden separat als Vorhabenbezogene Bebauungspläne F 112 und F 113 fortgeführt. Das dafür erforderliche Änderungsverfahren zum damaligen Flächennutzungsplan wurde als 34. Änderung des Flächennutzungsplans „Staffelberg“ dennoch für den Gesamtbereich des F 111 zu Ende geführt. Die Bekanntmachung der rechtswirksamen 34. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 16.10.2004.

Das Plangebiet des aufzuhebenden F 112 VEP „Transportbetonwerk Staffelberg“ umfasst rund 0,7 ha und liegt innerhalb des neu aufzustellenden Bebauungsplans F 121, der künftig das Baurecht sicherstellen wird.

Das Plangebiet des aufzuhebenden F 113 VEP „Errichtung der neuen Betriebsstätte Theo Kleiner GmbH Recycling GmbH“ umfasst rund 4,9 ha und liegt ebenfalls innerhalb des neu aufzustellenden Bebauungsplans F 121, der künftig das Baurecht sicherstellen wird.

Für die beiden nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren F 112 und F 113 ist eine Aufhebung erforderlich. Gemäß der sogenannten Planreife nach § 33 BauGB, wonach Vorhaben bereits während der Planaufstellung und noch vor Rechtskraft des Plans zugelassen werden können, wurde die Errichtung der Betriebe genehmigt.

Der Bebauungsplan F 119 VEP „Logistikbetrieb Staffelberg“ umfasst rund 1,7 ha und wird zum aktuellen Zeitpunkt vollständig in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans F 121 miteinbezogen, da derzeit die Planungen des Vorhabenträgers ruhen. Mit der Überplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans F 119 durch den aufzustellenden F 121 wird auf eine Angebotsplanung umgestellt.

2 Erfordernis, Ziele und Alternativen der Planung

2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Stadt Pirmasens ist gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Im Rahmen des im September 2022 vorgelegten Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2036 abgeschätzt. Dieses verdeutlicht, dass ein Angebots-

defizit bezüglich Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt besteht. Die zukünftigen prognostizierte Bedarfe können nicht gedeckt werden. Um die Ansiedlung oder Weiterentwicklungsmöglichkeit von Unternehmen in Pirmasens zu forcieren, sollen im Bereich „Staffelberg“ Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete entstehen, die entsprechende Ansiedlungen zulassen.

Ergänzend dazu ist im vergangenen Jahr das Turboflächen- Projekt in Rheinland- Pfalz gestartet. In einem ersten Schritt wurden mit Unterstützung des Landes Machbarkeitsstudien für einzelnen Flächen erstellt. Inzwischen hat die nächste Phase begonnen. Seit Januar 2026 werden im Rahmen der Anentwicklung die Arbeiten für die Turboflächen „Staffelberg“, „Gottelsberg“ und „Eischberg“ weiter vertieft.

In diesem Zusammenhang hat das Land die Fortsetzung der Unterstützung bei der Anentwicklung der Turboflächen angeboten. So ist vorgesehen, die Erstellung von Steuerungs-, Bauleitplanungs- und Fachplanungsleistungen sowie sonstige erforderliche Beratungs- und Managementleistungen im Rahmen der Umsetzung des Turboflächen-Projekts im Jahr 2027 zu fördern. Die zunächst verwaltungsinterne Einordnung der Flächen in die Zielebenen sieht vor, die Turbofläche „Staffelberg“ in der Zielebene 1 zu verorten, da für diese Fläche bereits Schritte eingeleitet wurden. Der Stadtrat der Stadt Pirmasens beschließt am 01.06.2026 die weitere Teilnahme am Projekt „Turboflächen“ des Landes Rheinland-Pfalz.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ soll einerseits der landesplanerischen Funktionszuweisung für Pirmasens als mittelzentraler Ort mit gewerblicher Schwerpunktfunktion nachgekommen werden und andererseits das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen in Pirmasens verbessert und den stetigen Nachfragen entsprochen werden.

Zur Absicherung dieser zukünftigen städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat am 16.12.2019 eine Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht an Grundstücken im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für den landwirtschaftlich genutzten Teilbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplan F 121 „Gewerbe- und Industriepark“ beschlossen.
Am 18.01.2020 wurde die Vorkaufsrechtssatzung bekanntgemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ werden die Planbereiche F 111, F 112, F 113 und F 119 überlagert. Der Geltungsbereich des F

111 weicht leicht vom Geltungsbereich des aufzustellenden F 121 ab. Die Geltungsbereiche des F 112, F 113 und F 119 liegen vollflächig innerhalb des F 121. Für die Planungs- und Rechtssicherheit und die Anpassung an das aktuelle Bauplanungsrecht, insbesondere für die ansässigen Betriebe, sollen die oben genannten Bebauungspläne F 111, F 112 und F 113 aufgehoben werden. Mit der Überplanung sollen die bestehenden Betriebe gemäß ihren genehmigten Nutzungen in den entsprechenden Baugebietstypen nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Weiterhin werden die Abstimmungen bezüglich der geplanten Überplanung des F 119 durch den F 121 weiter fortgeführt.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in Pirmasens ungebrochen hoch. In den beiden Schwerpunkten für Gewerbe- und Industrieansiedlungen, im Norden (Zweibrücker Straße und Husterhöhe) und im Westen (Erlenteich, Neues Feld, Gehörnerwald), stehen nur noch wenige kleine Grundstücke zur Verfügung. Auf der Husterhöhe, wo in Richtung „Grünbühl“ noch rund 60 Hektar militärisch genutzte Flächen liegen, ist die Konversion trotz vergangener anderslautender Ankündigungen noch immer nicht absehbar. Das Gewerbegebiet „Im Eichfeld“, wo für ca. 10 ha Gewerbefläche derzeit die Bauleitplanung läuft, wird den zukünftigen Bedarf nicht langfristig decken können. Deshalb müssen kurzfristig weitere Gewerbeflächen durch Arrondierung bestehender Gebiete entwickelt werden. Zu diesen Arrondierungsflächen zählt der Staffelberg, der sich insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B10 mit Anbindung zu den Autobahnen A8 und A62 sowie zur Bundesstraße B270 auszeichnet.

3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), dritte Teilfortschreibung vom 21.07.2017, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, erste bis dritte Teilfortschreibung, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die angestrebte Entwicklung entspricht den Aussagen des LEP IV. Die kreisfreie Stadt Pirmasens befindet sich der Einordnung des LEP IV entsprechend im hoch verdichteten Raum des

südwestlichen Rheinland-Pfalz. Sie ist Mittelzentrum und hat als landesweit bedeutsamer Entwicklungsbereich und -schwerpunkt ein regionales wissenschaftliches Dienstleistungszentrum zum Ziel.
Als Standort mittelzentraler Bedeutung steht der kreisfreien Stadt Pirmasens die Entwicklung von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der sonstigen landesplanerischen Vorgaben in eigener Verantwortung zu.
Der vorliegende Planentwurf entspricht daher den Zielen des LEP IV.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) - 3. Teilfortschreibung 2018, weist der Stadt Pirmasens bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „Gewerbe“ als Entwicklungsziel zu.

„Standorte mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.“ (Z 5)

Die Flächendarstellung im Regionalen Raumordnungsplan entspricht im Plangebiet bereits einer Siedlungsfläche für Gewerbe bzw. Industrie.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

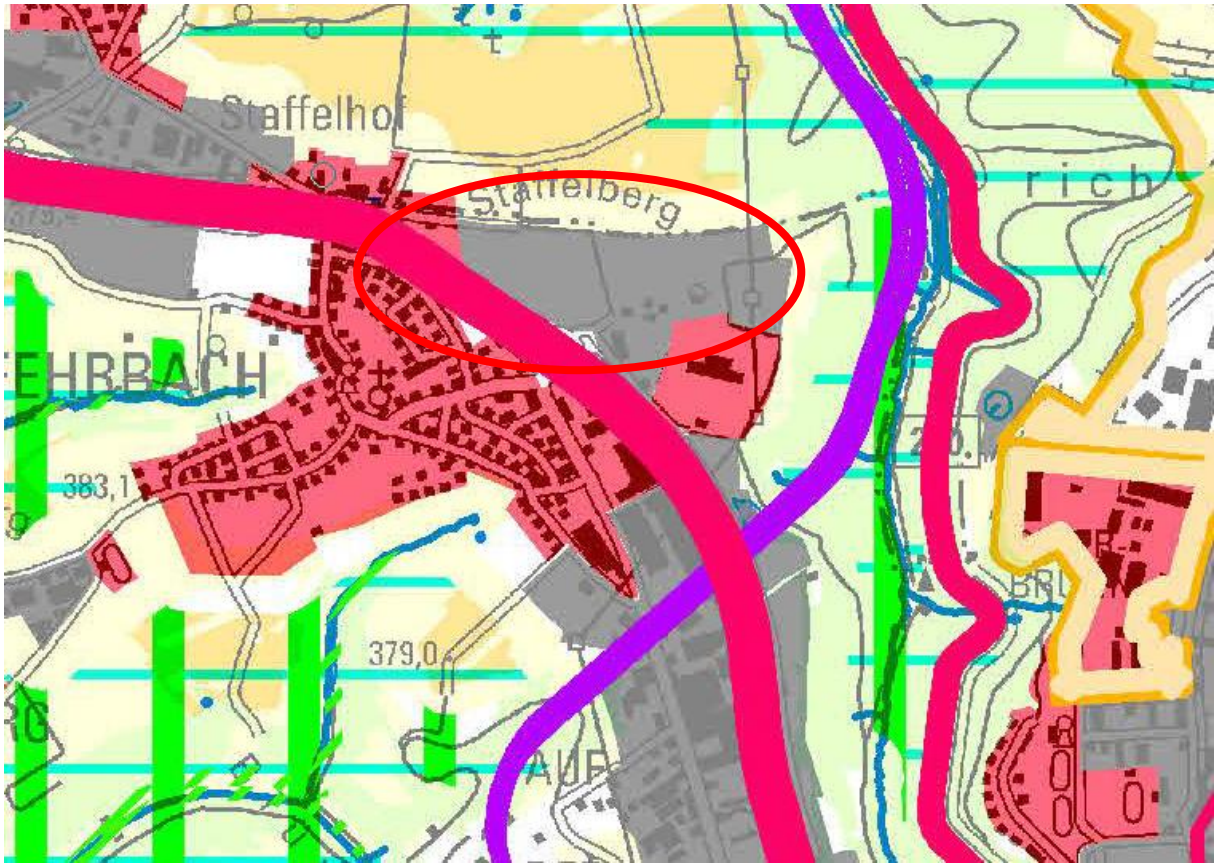


Abbildung 3: Ausschnitt ROP IV Pirmasens (ohne Maßstab), Quelle: Grundlage des Regionalen Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz – Planungsgemeinschaft Westpfalz

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Pirmasens als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

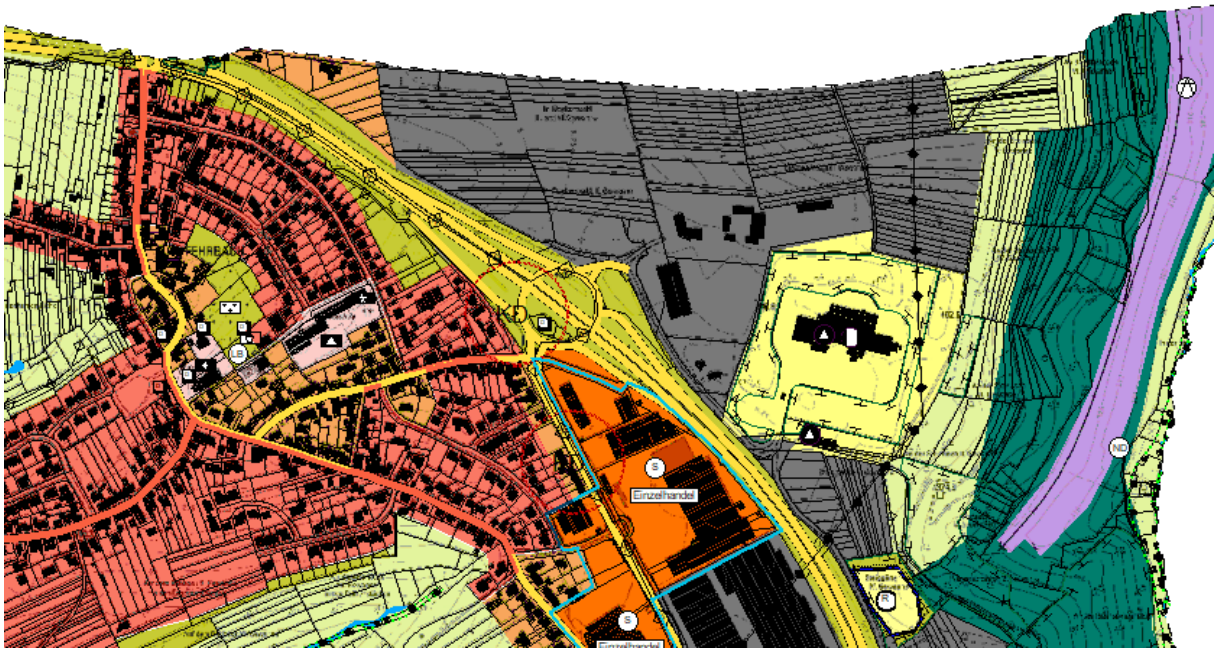


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) 2020 , Quelle: Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Pirmasens

3.4 Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde

Mit dem Schreiben vom 14.08.2026 wurde ein Antrag zur Einholung der landesplanerischen Stellungnahme bei der oberen Landesplanungsbehörde gestellt. Mit Schreiben vom 18.08.2026 wurde seitens der SGD Süd mitgeteilt, dass nach Prüfung der Unterlagen die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme nicht erforderlich ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 121 sei im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit wäre das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten. Der Aufstellung des Bebauungsplans F 121 stehen daher keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

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

Im Plangebiet sind folgende sonstigen (rechtlichen) Gegebenheiten bei der Neuplanung zu berücksichtigen:

4.1 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nach Vorlage einen gesonderten Teil der Begründung darstellen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation ist eine ökologische Aufwertung des Hopfentals in der Gemarkung Fehrbach vorgesehen. Hierzu sollen zunächst geeignete Flächen innerhalb des Talbereichs erworben werden. Darüber hinaus sind Freihaltemaßnahmen entlang des Ortsrundwegs Fehrbach vorgesehen, um eine Offenhaltung und Aufwertung des Talraums zu fördern. Ergänzend sollen standortfremde Gehölze sukzessive reduziert und vorhandene bauliche Anlagen, soweit möglich, zurückgebaut bzw. beseitigt werden.

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4.2 Immission

Im weiteren Verfahren soll ein schalltechnisches Gesamtkonzept erarbeitet werden.
Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4.3 Artenschutz

Um den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gerecht zu werden, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Über die Straße „Staffelberg“ ist ein Anschluss an die B 10 und damit eine überörtliche Verkehrsverbindung gegeben. Außerdem ist ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen, der einen Anschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ ermöglichen soll.

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden übliche Festsetzungen ausgeführt, die im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sollen unterschiedliche Baugebiete festgesetzt werden.

Im Norden des angrenzenden bestehenden Müllheizkraftwerks soll nach Westen hin ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt werden, dass auch die Bestandsbetriebe Remondis GmbH (zuvor Theo Kleiner Recycling GmbH) und das Transportbetonwerk Staffelberg einschließt.

Im Anschluss an das Industriegebiet soll in Richtung des Staffelhofs ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen werden.

Im westlichen Plangebiet soll nach § 6 BauGB ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Weitere Festsetzungen erfolgen ggf. jedoch erst nach Vorlage eines schalltechnischen Gesamtkonzepts.

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung.

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll künftig über einen Kreisverkehrsplatz mit Anschluss an die B10 angebunden werden.

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

7 Planverwirklichung

7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind Großteils in Privateigentum, daher ist der Erwerb der Grundstücke oder ggf. anderen Maßnahmen erforderlich.

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

7.2 Kosten

Für die Stadt Pirmasens entstehen durch diese Planung Kosten, welche die Bauleitplanung und die technisch fachliche Planung sowie die notwendigen Grundstückskäufe umfassen. Weiterhin sind Kosten für die Planung und Herstellung der inneren Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zusätzlich hat das Land die Fortsetzung der Unterstützung bei der Anentwicklung der Turbofläche „Staffelberg“ angeboten. So ist vorgesehen, die Erstellung von Steuerungs-, Bauleitplanungs- und Fachplanungsleistungen sowie sonstige erforderliche Beratungs- und Managementleistungen im Rahmen der Umsetzung des Turboflächen-Projekts im Jahr 2027 zu fördern.

Dieser Punkt wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

7.3 Aktuelle Flächenbilanz

Das Plangebiet F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ umfasst etwa 23 ha. In der nachfolgenden Flächenbilanz sind noch keine Flächen für den Verkehr, Versorgung oder Grün angegeben. Daher sind die u.s. Angaben als Bruttoflächen anzusehen, da diese Flächen dem gesamten Geltungsbereich entsprechen.

Festgesetzte Fläche	Hektar (ha), gerundet
Industriegebiet (GI)	13,4 ha
Gewerbegebiet (GE)	7,2 ha
Mischgebiet (MI)	1,3 ha
Straßenverkehrsfläche	1,1 ha
Gesamt (GI,GE,MI, Straße, Grün)	rund 23 ha

III. Verfahrensdokumentation

Der Stadtrat hat in der Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis einschließlich..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom..... nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum..... aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am …… gewürdigt.
Der Stadtrat hat in der Sitzung am …… dem Entwurf des Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom …… bis einschließlich …… öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom …… über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum …… aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am …… gewürdigt.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am …… den Bebauungsplan F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan F 121 „Gewerbe- und Industriepark Staffelberg“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am …… unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.