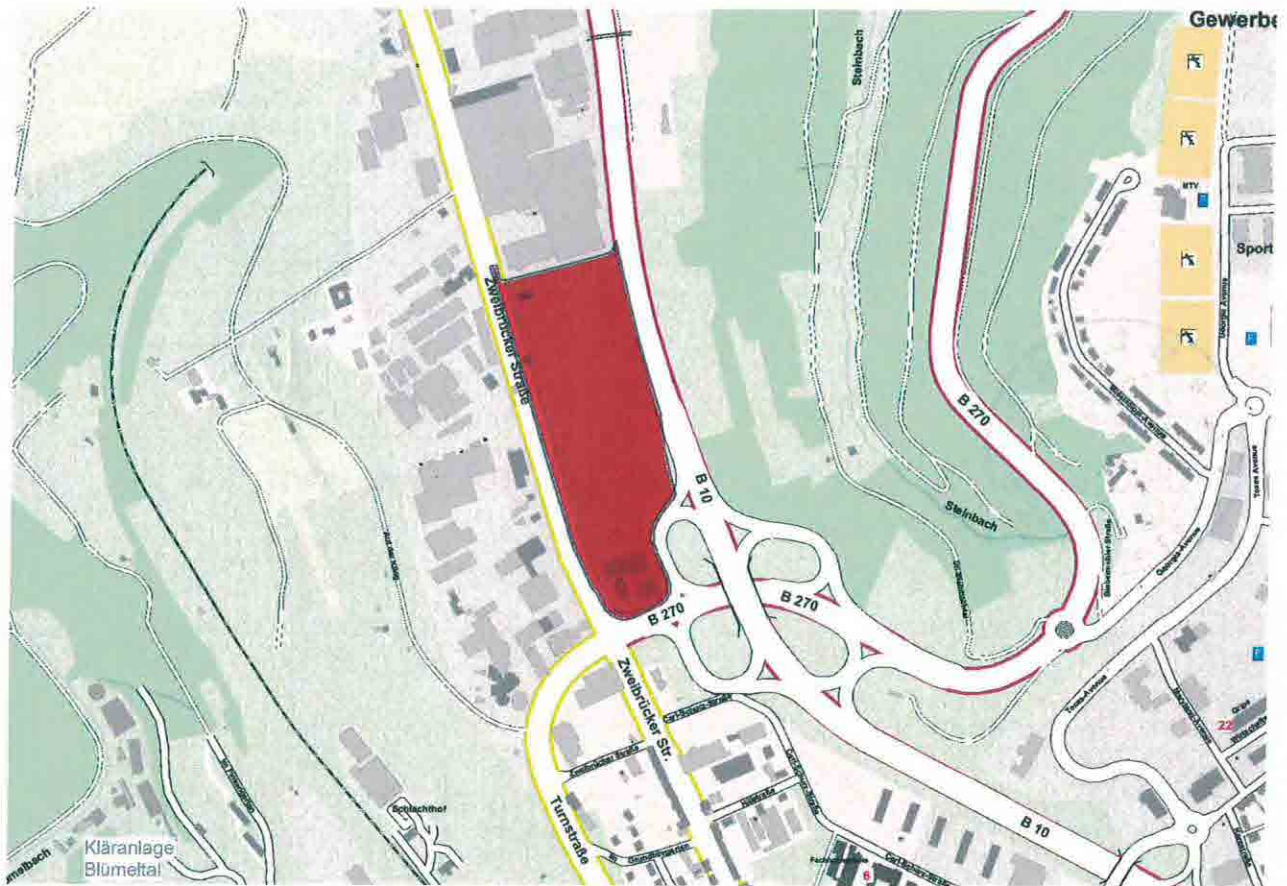




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan P 193

„Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“



## Begründung

Bebauungsplan-Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Ausfertigungsexemplar

Stadtplanungsamt Pirmasens

Stand: 24.11.2016

## 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 12.12.2016 den Bebauungsplan P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ als Satzung beschlossen.

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

Pirmasens, den 13.12.2016



.....  
Der Oberbürgermeister

## **Inhalt:**

<b>I</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>II</b>	<b>Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>8</b>
1.1	Lage, Größe und Geltungsbereich .....	8
1.2	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	9
1.3	Bestehendes Bauplanungsrecht und Bebauungsplanverfahren .....	9
<b>2</b>	<b>Erfordernis zur Planaufstellung .....</b>	<b>11</b>
2.1	Planungserfordernis .....	11
2.2	Planungsziele .....	11
<b>3</b>	<b>Eckpunkte für die Neuplanung .....</b>	<b>12</b>
3.1	Planungs- und Standortalternativen .....	12
3.2	Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand .....	12
3.3	Künftige Nutzungskonzeption im Plangebiet .....	13
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>13</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	13
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz.....	13
4.1.2	Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz .....	14
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	15
4.3	Fachplanungen .....	16
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>16</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.3	Zulässige Höhe baulicher Anlagen .....	19
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	19
5.5	Stellplätze und Garagen .....	20
5.6	Verkehrsflächen.....	20
5.7	Bestehende bauliche Anlagen.....	20
5.8	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung .....	20
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	20
5.10	Bepflanzungen und Pflanzflächen.....	21
5.11	Bindungen für Bepflanzungen.....	21
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>21</b>

6.1	Versorgung der Bevölkerung .....	21
6.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt.....	22
6.3	Natur und Landschaft.....	22
6.4	Ausgleichsflächen.....	22
6.5	Verkehr.....	22
6.6	Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung.....	22
6.7	Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	23
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>23</b>
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung .....	23
7.2	Kostenschätzung und Flächenbilanz.....	24
<b>8</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung .....</b>	<b>24</b>
8.1	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde nach § 20 Abs.2 LPIG RLP24	
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	24
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	24
8.4	Beteiligung der Nachbargemeinden.....	25
<b>III</b>	<b>Umweltverträglichkeit / Umweltbericht.....</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>Rechtlicher Rahmen.....</b>	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich.....</b>	<b>27</b>
2.1	Mensch.....	27
2.2	Kultur – und Sachgüter.....	28
2.3	Bodenpotential .....	28
2.4	Wasser .....	30
2.5	Klima / Immissionen.....	32
2.6	Arten –und Biotope .....	33
2.7	Landschaftsbild und Erholungsfunktion .....	34
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens, bestehender Nutzungen / Flächenbilanz.....</b>	<b>36</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....</b>	<b>37</b>
4.1	Mensch.....	38
4.2	Kultur – und Sachgüter.....	39

<b>4.3 Bodenpotential .....</b>	<b>39</b>
<b>4.4 Wasser .....</b>	<b>40</b>
<b>4.5 Klima / Immissionen.....</b>	<b>41</b>
<b>4.6 Arten –und Biotope .....</b>	<b>42</b>
<b>4.7 Landschaftsbild und Erholungsfunktion .....</b>	<b>43</b>
<b>5 Zusammenfassung.....</b>	<b>44</b>
<b>IV Verfahrensvermerke.....</b>	<b>46</b>
<b>V Anlagen .....</b>	<b>47</b>

## I Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

**Bundes-Bodenschutzgesetz - (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 183, 295)

**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

**Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

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

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG)** 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 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

**Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

**Landeswassergesetz (LWG)** vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz** vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)

**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 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GBl. S. 245)

**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)** Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsgesetz vom 24.07.2002 (GMBL. : 511)

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBL. S. 503)

## II Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung

### 1 Beschreibung des Plangebietes

#### 1.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an exponierter Stelle am Stadteingang zwischen der Zweibrücker Straße und der B 10-Trasse nördlich der Anschlussstelle zur B 270 und grenzt an die Hauptverkehrskreuzung Zweibrücker Straße, Turnstraße und B 270 an. Die Zweibrücker Straße ist die Haupteinfallsstraße im Norden von Pirmasens und führt direkt zum Stadtzentrum. Nördlich des Plangebietes befinden sich Industrieflächen mit großen Industrieanlagen und hoher baulicher Dichte, westlich entlang der Zweibrücker Straße Gewerbeflächen und im Süden und Osten grenzen die Trassen der Bundesstraßen B 270 und B 10 unmittelbar an.

Das Plangebiet umfasst rund 6,8 ha, ist im südlich gelegenen Teilbereich bebaut und ansonsten, bedingt durch die frühere Nutzung durch Sportanlagen, überwiegend unbebaut. Der größte Teil des Plangebietes ist dauerhaft als Lagerfläche durch ein ortsansässiges Industrieunternehmen genutzt. Im Nordteil des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit größerem Baumbestand. Im südlichen Bereich befinden sich ein Großhandelsbetrieb im Bäderhandwerk, ein Auto-Service-Center, ein Matratzenfachmarkt sowie ein Schnellrestaurant.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ werden dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen ersetzt und es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“. Plangrundlage des Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes sowie die davon erfassten Grundstücke können den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden.



Abbildung 1: Geltungsbereich P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“



Gemarkung	Flur-Nr.
Pirmasens	2122/17, 2123/14, 2121/2, 2122/19, 2122/13, 2111/7, 2121/4, 2111/8, 2111/5, 2100/3, 2088/5, 2092/1, 2095/2, 2015/11

**Abbildung 2: Flurstücke im Geltungsbereich des P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ (Stand: 11/2015)**

## 1.2 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Das Stadtgebiet von Pirmasens liegt im Übergangsbereich zwischen der vom Buntsandsteingebiet geprägten Formation des Pfälzerwaldes und dem Westrich als Teil der südpfälzischen Hochfläche. Diese Hochfläche ist durch die Felsalb, den Blümelbach und ihre Nebenbäche zerschnitten.

Die Landschaft um Pirmasens wird geprägt durch Gesteinsbildungen aus der Trias, der ältesten Formation des Erdmittelalters (Mesozoikum). Der Pfälzerwald im Osten besteht fast ausnahmslos aus den festländischen Sedimenten des Buntsandsteins. Die südwestpfälzische Hochfläche im Westen ist zum großen Teil durch marine Sedimente des Unteren Muschelkalks aufgebaut. Im Bereich des zu beplanenden Gebietes selbst ist der Muschelkalk bereits abgetragen, wodurch der Obere Buntsandstein an oberster Schicht liegt.

Beim Oberboden des Plangebietes handelt es sich um Buntsandsteinverwitterungen. Charakteristisch sind hier der geringe Tonanteil und stark schwankende Schluff- und Sandgehalte. Es entstehen überwiegend basenhaltige bis basenarme Braunerden, die meist nur kleinflächig vernässt sind. Die Gesteine des Oberen Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks bilden den oberen Teil der Berghänge bzw. die Hochflächen. Durch die bodenkundlichen Gegebenheiten sind keine guten Verhältnisse für die Versickerung gegeben. Vom jährlichen Niederschlag werden 150 bis 200 mm an das Grundwasser abgegeben, etwa 400 bis 800 mm verdunsten. Der Rest fließt oberflächlich ab. Wegen der schlechten Versickerungsbedingungen ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers die einzig sinnvolle Möglichkeit, eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung zu gewährleisten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, ist jedoch aufgrund der hohen Lage des Plangebietes relativ groß.

## 1.3 Bestehendes Bauplanungsrecht und Bebauungsplanverfahren

Die vorhandene planungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar: Im Plangebiet ist der Bebauungsplan P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ rechtskräftig. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgte am 17.05.2004 und seine Bekanntmachung am 16.10.2004. In erster Linie trifft dieser Bebauungsplan GI- und GE-Festsetzungen.

Die Stadt Pirmasens hat im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der in Pirmasens ansässigen Firmengruppe Kömmerling auf dem Gelände ehemaliger Sportanlagen entlang der Zweibrücker Straße industriell nutzbare Erweiterungsflächen geschaffen. Diese Flächen wurden bauplanungsrechtlich mit dem Bebauungsplan P 173 gesichert. Für einen südlichen Teilbereich wurde mit einem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss einer Veränderungssperre am 17.11.2008 ein Änderungsverfahren eingeleitet, welches aber nicht fortgeführt wurde (P 185 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße - Änderung 1“). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss des Stadtrates am 25.06.2012 aufgehoben.

Nördlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“ an, welcher sich ebenfalls in Aufstellung befindet und Industriegebiete festsetzt. Westlich und südwestlich grenzen die sich im Verfahren befindenden Bebauungspläne P 196

„Industriergelände Zweibrücker Straße West“ und P 193 „Industriergelände Zweibrücker Straße Süd“ an, welche Industrie- und Gewerbegebiete festsetzen.

Die Aufstellung der Bebauungspläne entlang der Zweibrücker Straße, beginnend mit dem Bereich am Kreisel Fehrbach (Bebauungspläne F 118 „Zweibrücker Straße Nord“, F 119 „Logistikbetrieb Staffelberg“, P 195 „Industriergelände Zweibrücker Straße Nord“, P 196 „Industriergelände Zweibrücker Straße West“ und Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“) bis zum jetzt zu überplanenden Bereich des P 193 „Industriergelände Zweibrücker Straße Süd“ ist in einem Gesamtkonzept zu sehen. Durch die Aktualisierung des Bauplanungsrechts an dieser wichtigen Verkehrsachse soll die Stadtentwicklung Pirmasens auf eine breite und rechtssichere Basis gestellt werden.

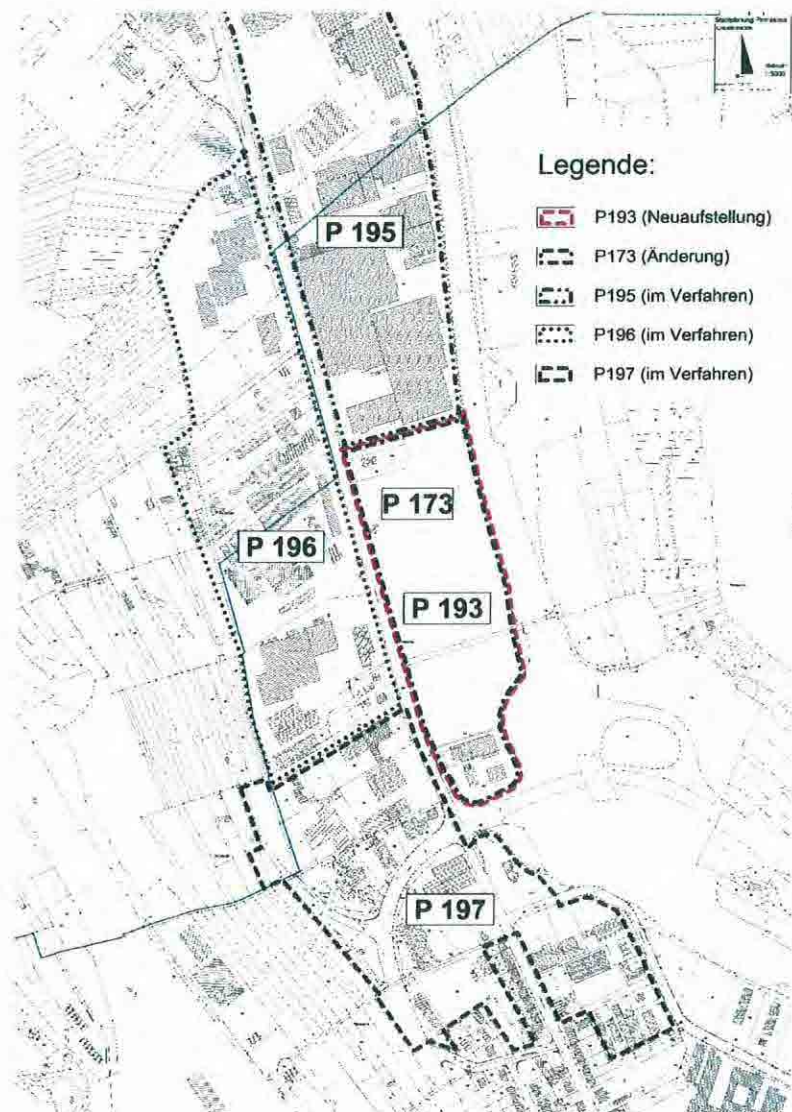


Abbildung 3: Bauplanungsrecht im Gebiet und Umfeld des Bebauungsplans P 193

## 2 Erfordernis zur Planaufstellung

### 2.1 Planungserfordernis

Für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe sind in Pirmasens nur wenige geeignete Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar. Umso wichtiger ist die Sicherung und Vorhaltung der vorhandenen, bereits erschlossenen Flächen. Die Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ erfolgte ebenfalls schon mit dem Ziel der Deckung des Bedarfs an gewerblich-industriellen Bauflächen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und der optimalen Infrastruktur bietet sich diese Festsetzung nach wie vor an: Die Standortsicherung an bereits durch Industrie geprägten Flächen mit sehr guter verkehrlicher Anbindung ist einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen.

Des Weiteren wird mit der Änderung des Bebauungsplanes P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ geänderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen:

Der Stadtrat hat am 12. November 2007 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirmasens beschlossen. Dies wurde vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Schuhindustrie, der militärischen Konversion und dem verstärkend wirkenden demografischen Wandel notwendig weil insbesondere die Innenstadt zu veröden drohte. Das Einzelhandelskonzept verfolgt die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung durch den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen, zu denen auch das Plangebiet gehört. Ende 2012 wurden die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 zur Anpassung der Sortimentsliste und 2013 die Neuabgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtrat beschlossen.

Der Bebauungsplan P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ wurde vor Erstellung und Beschluss des Einzelhandelskonzeptes aufgestellt und enthält insofern keine Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Nach Ablauf der siebenjährigen Plangewährleistungsfrist soll das Baurecht im Plangebiet an die Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden, um die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten zu steuern bzw. auszuschließen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes anzupassen. Daher hat der Stadtrat am 25. Juni 2012 die Änderung des Bebauungsplanes P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ beschlossen. Ende des Jahres 2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen Offenlage beschlossen, welche im Frühjahr 2016 durchgeführt wurde.

### 2.2 Planungsziele

Die vorhandenen Bauflächen sollen langfristig und vorwiegend für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert werden. Gerade für industrielle Betriebe sind in Pirmasens nur wenige geeignete Flächen vorhanden. Umso wichtiger ist es den diesbezüglichen Bestand zu sichern. Zum produzierenden Gewerbe gehören insbesondere das verarbeitende Gewerbe (wie Nahrungs- und Genussmittelgewerbe, Grundstoff- und Produktionsgütergewerbe), das Baugewerbe (wie Hochbau- und Tiefbauunternehmen, Bauinstallation, Gerüstbau und Schornsteinbau) und die Energiewirtschaft.

Ein weiteres Ziel ist die Einzelhandelssteuerung im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Ein Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes ist, dass u. a. für der Zweibrücker Straße dringender Handlungsbedarf zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung besteht, wenn nicht die Stadtentwicklungsziele von der

tatsächlichen Entwicklung konterkariert werden sollen. Zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer funktionierenden Nahversorgung und zur Stärkung der Innenstadt ist die Realisierung von (großflächigem) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten peripheren Standorten, zu denen auch das Plangebiet des P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ gehört, auszuschließen. Die Verwirklichung dieser Zielsetzung erfordert die Anpassung aller relevanten Bebauungspläne (Ziel 17 des Einzelhandelskonzeptes). Ausgehend von den zwischen der Stadt Pirmasens und dem Land Rheinland-Pfalz abgestimmten Strategien zur Stadtentwicklung, die mit großer finanzieller Unterstützung des Landes für zahlreiche Aktivitäten der Innenstadtentwicklung in Pirmasens umgesetzt werden, hat der Stadtrat bislang mehrere Bebauungspläne zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes bereits beschlossen oder vorbereitet. Insgesamt dient die Planung der geordneten Weiternutzung der bestehenden Betriebe sowie der funktionalen Stärkung sowohl des Plangebietes (Gewerbe und Industrie) als auch der Innenstadt (zentrale Versorgungsfunktion). Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes schafft damit für vorhandene und künftige Nutzungen Rechts- und Investitionssicherheit.

Hauptziele der Aufstellung des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ sind die Sicherung der Flächen im Plangebiet ausschließlich für die gewerblich-industrielle Nutzung, die Anpassung an das Einzelhandelskonzept und damit die bauplanungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie der Schutz vor einer Gebietsabwertung in Form eines überwiegenden Ausschlusses von Vergnügungsstätten.

### **3 Eckpunkte für die Neuplanung**

#### **3.1 Planungs- und Standortalternativen**

Da es sich um die Überplanung eines bereits baulich genutzten Areals handelt, ist das Plangebiet standortbezogen bereits festgelegt. Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung des Planungsrechts an neue Entwicklungen und städtebauliche Rahmenbedingungen. Da das Gebiet erschlossen und nahezu vollständig bebaut ist, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

#### **3.2 Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand**

Die unbebauten Flächen im nördlichen Bereich werden von dem in unmittelbarer Nähe ansässigen Unternehmen „Profine GmbH“ als Lager- und Logistikflächen genutzt. Die Flächen wurden im Jahr 2012 hergestellt und seitdem für die vorgesehene Nutzung verwendet. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf der südlichen Teilfläche wurde im Jahr 2008 durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Pirmasens und einem Investor geregelt:

Gemäß der Regelungen des Städtebaulichen Vertrages wurden ein „Burger King“-Schnellrestaurant, ein „Car Glass“-Kfz-Servicebetrieb und eine Gewerbehalle errichtet. In einer Teilfläche dieser Halle befindet sich ein „Matratzen Concord“-Fachmarkt, in der restlichen Hallenfläche sollte ein Fachmarkt für Tierfutter und Zoobedarf angesiedelt werden. Tatsächlich befindet sich dort die Firma „Ufer“, ein Großhandelsbetrieb für Bäder und Badausstattung.

Eine Nutzung, die einen erweiterten Bestandsschutz erfährt, stellt das Wohnhaus im GI 2 dar. Für diese Nutzung wird eine entsprechende Festsetzung nach § 1°Abs.°10°BauNVO vorgenommen.

### 3.3 Künftige Nutzungskonzeption im Plangebiet

Der Standort des Plangebiets ist aufgrund seiner optimalen verkehrlichen Infrastruktur prädestiniert für die Nutzung durch Industrie- und Gewerbebetriebe. Die unmittelbare Anbindung an die B 10, die B 270 und den nahen Autobahnanschluss sind Standortfaktoren, welche auch für überregional tätige Unternehmen von großer Bedeutung sind. Umgekehrt bedeutet der Störgrad der Bundesstraßen für andere sensiblere Nutzungsarten eine größere Beeinträchtigung und wäre städtebaulich nicht sinnvoll. Mit Blick auf den bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen, die periphere Lage innerhalb der Stadt sowie die gute verkehrliche Anbindung weist der Standort eine hohe Eignung für die Stärkung des produzierenden Gewerbes und des Handwerks auf. Da es sich um ein bereits bestehendes und erschlossenes Gebiet handelt, kann die angestrebte Entwicklung im Plangebiet weitgehend ohne erhebliche bauliche Anpassungen, zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie sonstige zusätzliche erhebliche Auswirkungen erfolgen. Dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Bauflächen vorwiegend für gewerbliche Nutzungen kommt eine große Bedeutung zu, das Gelände ist nicht zuletzt für die vorhandenen Betriebe von großer Bedeutung. Daraus leitet sich der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ab, denn nicht selten werden vorhandene Strukturen durch ertragsstärkere Nutzungen verdrängt. Das Ziel, vorhandene Bauflächen vorwiegend für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern, kann durch den Ausschluss besonders profitabler Nutzungen wie zentrenrelevantem Einzelhandel und Vergnügungsstätten in ausreichendem Maße erreicht werden.

Zur langfristigen Sicherung der Gewerbenutzungen sollen im Plangebiet in den Industriegebieten Einzelhandelsnutzungen komplett ausgeschlossen und lediglich im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise unterhalb der Großflächigkeit mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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**), Teilfortschreibung vom 17.03.2015, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (**ROP IV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012 sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Zwei maßgebliche Ziele des Bebauungsplanentwurfes des P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ sind hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der Raumordnung zu prüfen: Die Sicherung der vorhandenen Bauflächen für die gewerbliche Nutzung sowie die Steuerung des Einzelhandels durch Anpassung des örtlichen Planungsrechts an das beschlossene Einzelhandelskonzept.

#### 4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Das Planungsziel der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen für produzierendes Gewerbe geht konform mit den Zielvorgaben des LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbe vorrangig genutzt werden soll (Z 52, LEP IV).

Der Bebauungsplanentwurf P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ trägt zudem dem *städtebaulichen Integrationsgebot* (Z 58, LEP IV) Rechnung, welches die Verwirklichung von Nutzungen des großflächigen Einzelhandels in der Regel nur in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde fordert. Die städtebaulich integrierten Bereiche („Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB)

sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Dies umfasst auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente. Außerdem wird dem *Nichtbeeinträchtigungsgebot* (Z 60, LEP IV) Rechnung getragen, wonach durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Ein wirksamer Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte kann jedoch nicht allein durch den Ausschluss großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden, da mehrere für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (sogenannte Agglomerationen) eine vergleichbare Wirkung haben können. Auf der Ebene der Baugenehmigung kann die Bildung einer Agglomeration in der Regel nicht verhindert werden. Dem ist entsprechend dem *Agglomerationsverbot* in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Z 61, LEP IV). Auch dies kann aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet werden.

Die Obere Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd in Neustadt/Weinstraße äußert sich in Ihrer Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> bezüglich der im Rahmen des Bebauungsplans behandelten Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung. So seien die meist großflächigen Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten, explizit im Bereich Zweibrücker Straße, ursächlich für die hohe Verkaufsflächenausstattung des Pirmasenser Einzelhandels. Weiter heißt es:

"Dagegen erzielen viele Leitsortimente in Pirmasens nur unterdurchschnittliche Umsätze, so etwa die Warengruppen Lebensmittel, Reformwaren, Elektroartikel/Unterhaltungselektronik oder Spiel, Sport, Hobby.

Hieraus wird deutlich, dass die Priorität der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt gelten muss. Der Einzelhandelsuntersuchung ist klar zu entnehmen, dass die in peripherer Lage bestehenden (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe ausreichend dimensioniert sind, damit das Mittelzentrum Pirmasens die Versorgung seiner Einwohner wie auch die seines Mittelbereichs sicherstellen kann. Die Innenstadt gilt es dagegen nicht nur zu schützen, sondern nach Möglichkeit in den unterbesetzten Sortimentsbereichen weiter zu entwickeln. So ist (...) ausgeführt, dass zusätzliche Entwicklungen im Segment nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ausschließlich in der Innenstadt von Pirmasens erfolgen sollen, um die Anziehungskraft des innerstädtischen Einzelhandels zu erhalten. Dies (...) ist Aufgabe der städtischen Entscheidungsträger, aber auch der Einzelhändler (...)."

#### **4.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz**

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV weist der Stadt Pirmasens „Gewerbe“ als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Diese Standortvorsorgeplanung verfolgt das Ziel, ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot für gewerbliche und industrielle Nutzung zu gewährleisten. Mit der vorliegenden Planung werden zwar keine neuen gewerblichen Flächen entwickelt, aber durch Restriktionen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten werden die vorhandenen Gewerbenutzungen vor einem Verdrängungsprozess geschützt.

---

<sup>1</sup> Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Schreiben vom 08.01.2008 (Az. 41/437-14)

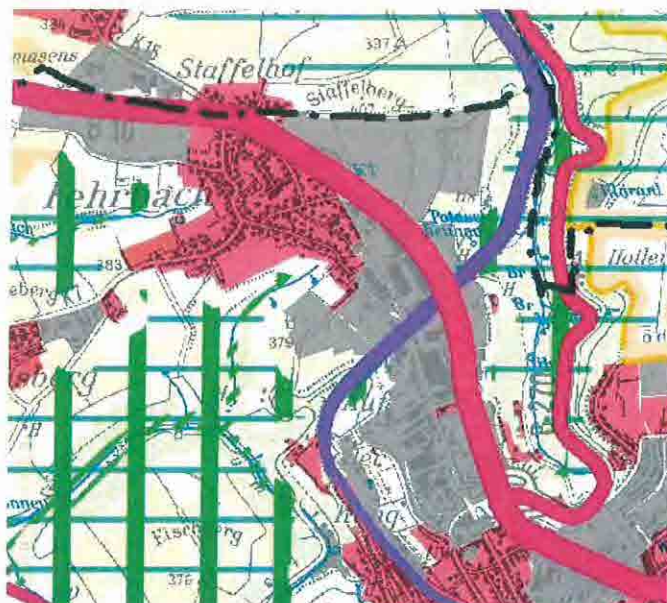


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westfalz IV (2012)

Mit der Ausweisung Gewerbe- und Industriegebiete sowie der Steuerung von Einzelhandel ist die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung gewährleistet. Demnach sind die Planungsziele des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

#### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung beibehalten wird. Bei der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ wurde im Parallelverfahren Änderung des Flächennutzungsplans 1982 durchgeführt. Entsprechend der 46. Änderung des FNP (FNP 46) werden im Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der Entwurf zum FNP 2020 sieht ebenfalls „Gewerbliche Bauflächen“ vor.

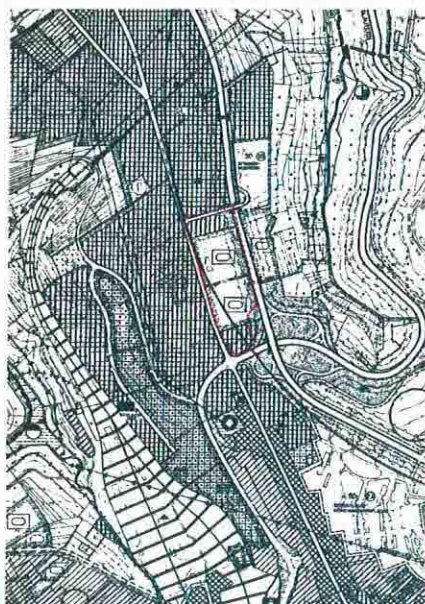


Abbildung 5: 46. Änderung des Flächennutzungsplans 1982 (FNP 46), wirksam seit 16.10.2004

### 4.3 Fachplanungen

Rechtlich relevant sind in Zusammenhang mit den beiden Bundesstraßen B 10 und B 270 die nach Straßenrecht vorgeschriebenen Bauverbotszonen. Nach § 9 FStrG eine Bauverbotszone an öffentlichen Straßen von 20 m zu berücksichtigen (außerhalb der Ortsdurchfahrt). Im Bebauungsplan P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ wurde gemäß einer Vereinbarung mit dem LBM davon abgewichen und bei Festlegung der Baugrenzen ein geringerer Abstand festgesetzt. Diese Baugrenzen werden auch im Bebauungsplan P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ übernommen.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen langfristig für die gewerblich-industrielle Nutzung gesichert werden. Abgesehen von ergänzenden Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandel sollen die Festsetzungen aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan weitgehend übernommen werden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen die Festsetzungen von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO und von Industriegebieten nach § 9 BauNVO. Zur Feinsteuerung werden auf Basis von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und zu Vergnügungsstätten getroffen. Die Festsetzungen begründen sich wie folgt:

Der **Standort des Plangebiets** ist aufgrund seiner optimalen verkehrlichen Infrastruktur prädestiniert für die Nutzung durch Gewerbe- und Industriebetriebe. Die unmittelbare Anbindung an die B 10, die B 270 und den nahen Autobahnanschluss sind Standortfaktoren, welche auch für überregional tätige Unternehmen von großer Bedeutung sind. Umgekehrt bedeutet der Störgrad der Bundesstraßen für andere sensiblere Nutzungsarten eine größere Beeinträchtigung und wäre städtebaulich nicht sinnvoll. Dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Bauflächen vorwiegend für produzierendes Gewerbe und Industrie kommt eine große Bedeutung zu. Auch daraus leitet sich der komplette Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Industriegebieten ab, denn nicht selten werden gewerbliche Nutzungen durch ertragsstärkere Nutzungen verdrängt.

Basis für die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung ist das **Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens** (2007, Fortschreibung 2011). Zum Schutz der darin ermittelten zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte soll die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten, peripheren Standorten, zu denen auch das Plangebiet gehört, ausgeschlossen werden. Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an der Peripherie und auch im Umland würden die derzeitige innerstädtische Versorgungsfunktion weiter schwächen, da lediglich räumliche Veränderungen der Kaufkraftströme zu erwarten sind. Ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes besteht darin, alle einzelhandelsrelevanten Bebauungspläne auf den aktuellen Rechtsstand zu bringen (Ziel 17). Ein wirksamer Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte kann jedoch nicht allein durch den Ausschluss großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden, da mehrere für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe eine vergleichbare Wirkung haben können (Agglomeration, siehe auch LEP IV Z61). Allein auf der Ebene der Baugenehmigung kann die Bildung einer Agglomeration nicht verhindert werden, denn in ausgewiesenen MI-, GE- oder GI-Gebieten ist eine summierende Betrachtung der Verkaufsflächen - so die Rechtssprechung - in der Regel nicht möglich. Daher sind entsprechende Festsetzungen in



Bebauungsplänen erforderlich, wie der komplette Ausschluss von (großflächigem) Einzelhandel.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein **Industriegebiet (GI 1)** im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. Dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Bauflächen vorwiegend für produzierendes Gewerbe- und Industrienutzung kommt eine große Bedeutung zu, woraus sich der komplette Ausschluss von Einzelhandel in diesem Baugebiet ableitet, denn nicht selten werden gewerbliche Nutzungen durch ertragsstärkere Nutzungen verdrängt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude. Dieses Gebäude soll, soweit mit anderen Belangen vereinbar, in seiner bisherigen Nutzung erhalten werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung erfolgt eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO. Durch die Festsetzung soll dem dort vorhandenen Wohngebäude ein erweiterter Bestandsschutz ermöglicht werden. Zwar stellt das Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Industrie zunächst aufgrund der völlig unterschiedlichen Nutzungsanforderungen eine unverträgliche Gemengelage dar; diese besteht in der vorgefundenen Situation bereits seit langem und wird allseits akzeptiert. Um die bestehende Nachbarschaft von Wohnen und Industrie rechtlich abzusichern, wird zusätzlich eine Baulasteintragung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung und einer gleichlautenden Dienstbarkeit hinsichtlich der Duldung des Heranrückens des Industriebetriebes erfolgen. Bei Nutzungsänderung gilt die Festsetzung des Bebauungsplans (**Industriegebiet GI 2**).

Der Südteil des Gebietes wird als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Einschränkend wird für diesen Gebietsteil festgesetzt, dass Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind. Durch diese einschränkende Festsetzungen sollen zum einen Konflikte zwischen Wohnen und industrieller Nutzung vermieden werden, zum anderen wird dieser relativ kleine Planteil von drei sehr stark befahrenen klassifizierten Straßen mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffimmissionen umrahmt. Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird daher eine Wohnnutzung über den vorhandenen Bestandsschutz hinaus für das bestehende Wohngebäude im GI 2 hinaus planungsrechtlich ausgeschlossen.

Durch die (ausnahmsweise) Zulässigkeit für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zum einen die möglichen Auswirkungen (insbesondere im Falle einer Ansammlung) geringer, zum anderen wird eine kleinteiligere Baustruktur gewährleistet. Da den zulässigen Randsortimenten (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) keine ins Gewicht fallende Bedeutung hinsichtlich Umsatz und Verkaufsfläche zukommen soll, werden diese auf 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt. Der im Gewerbegebiet bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb erhält unter Berücksichtigung der bestehenden Genehmigung einen **erweiterten Bestandsschutz** und damit die Möglichkeit, die genehmigte und ausgeübte Nutzung weiter auszuüben. Die zulässige bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung dieser in den textlichen Festsetzungen in Anlage 5 aufgeführten bestehenden Nutzung folgt den Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO.

Daneben sind ausnahmsweise auch **Verkaufsflächen in Verbindung mit Gewerbebetrieben**, im Sinne eines „Handwerksprivilegs“, nur im direkten funktionalen und standörtlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben innerhalb bestimmter Größenordnungen zulässig. Damit sollen Nutzungen, deren betrieblicher Schwerpunkt die Produktion oder Bearbeitung von Gütern oder auch Dienstleistungen ist, in gewissem Umfang auch der Verkauf dieser Produkte als untergeordnetem Betriebszweig ermöglicht werden. Dies entspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung mit dem ansonsten erwünschten Schuh-Fabrikverkauf (in Pirmasens traditionell vorhanden). Die Verkaufsfläche darf dabei 20% der Größe der Grundfläche des Betriebsgebäudes und insgesamt 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Obergrenze wurde aus den vorhandenen Strukturen abgeleitet: Abgesehen von wenigen größeren Filialisten (wie H&M, Müller und Thalia), ist der zentrale Einkaufsbereich durch eher kleinteiligere Strukturen geprägt. Zumeist finden sich Einheiten von ca. 30 bis 50m<sup>2</sup>, weitere im Bereich von 60 bis 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind in betrieblichem Zusammenhang als unproblematisch

anzusehen. Häufig handelt es sich um sperrige Güter, die auch bei hohem Flächenbedarf wenig Kaufkraftabfluss erzeugen (wie LKW, PKW). Vor diesem Hintergrund erscheint weder die Festsetzung eines zulässigen Verkaufsflächenanteils noch einer absoluten Obergrenze als zweckdienlich (Beispiel KFZ-Werkstatt mit Autohandel: auch wenn schwerpunktmäßig Werkstattbetrieb erfolgt, sind zumeist große Verkaufs-/Ausstellungsflächen vorhanden). Der Schwerpunkt muss auf der gewerblichen Nutzung bleiben.

Eine Zulässigkeit von **Verkaufsflächen in Verbindung mit Großhandelsbetrieben** wird nicht vorgenommen, da diese bislang kein nennenswerter Bestandteil des Gebietes waren. Sie erzeugen zwar nicht die Auswirkungen wie Einzelhandelsbetriebe, dennoch soll das Ziel, vorhandene Bauflächen vorwiegend für produzierendes Gewerbe, Handwerk und artverwandte Nutzungen zu sichern, nicht durch weitere eventuell um Flächen konkurrierende Nutzungen erschwert werden.

Auch bei **Tankstellen** wird die Verkaufsfläche auf 150 m<sup>2</sup> reglementiert. Diese Begrenzung entspricht den derzeit üblichen „Tankstellenshops“. Größere Einheiten sollen nicht entstehen, da der sogenannte Reisebedarf überwiegend Nahversorgungs- (auch zentrenrelevante) Sortimente umfasst.

In allen Baugebieten sind **Vergnügungsstätten** sowie Sex-Shops und bordellartige Betriebe unzulässig, allerdings im Gewerbegebiet GE aufgrund des geeigneten Standortes ausnahmsweise Diskotheken zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bzw. durch die Baumassenzahl bestimmt und ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. In der Regel wurden die bisherigen Festsetzungen aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich entsprechen weitgehend dem bisherigen Maß und der Umgebungsnutzung, gewähren aber auch noch verträgliche Entwicklungsspielräume. Damit ist eine städtebaulich sinnvolle Weiter- bzw. Nachnutzung der bestehenden Anlagen auch ökonomisch gewährleistet. Die im Werksgelände vorhandenen Fertigungsanlagen weisen zum Teil enorme Höhen auf (z. T. >35 m). In Verbindung mit der relativ kleinen zur Verfügung stehenden Baufläche werden hierdurch hohe Dichtewerte erreicht. Im Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl festgesetzt. Diese wird in Abweichung zu der in § 17 Abs. 1 BauNVO fest gelegten Obergrenze von 0,8 auf 1,0 festgesetzt. Außerdem wird im Bebauungsplan für das Industriegebiet GI 1 eine erhöhte Baumassenzahl festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden Höhen der baulichen Anlagen wird für den überwiegenden Teil des Gebietes eine Baumassenzahl von 12,0 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltene Obergrenze von 10,0 wird auch hier überschritten. Die Voraussetzungen für die Überschreitungsmöglichkeiten der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO wurde geprüft. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO müssen folgende fünf Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

### 1. Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe:

Die überwiegende Fläche des Plangebietes stellt in erster Linie eine Erweiterung eines bereits am Standort etablierten Industrieunternehmens dar. Die räumliche Nähe prädestiniert das Plangebiet zur Nutzung durch diesen Betrieb und soll maximale Ausnutzung sichern.

### 2. Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Durch die Planung unmittelbar betroffen ist das vorhandene Wohnhaus im Nordteil des Plangebietes. Bei der Realisierung des Vorhabens sind die entsprechenden bauordnungsrechtlichen und immissionsrechtlichen Vorschriften zu beachten, so dass hier eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie ein ausreichender Immissionsschutz

gewährleistet sein muss. Auch für die sonstige Umgebung sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

### 3. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans P 173 eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung ist mit keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt, die nicht mehr ausgeglichen werden können, zu rechnen. Beim Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans P 193 handelt es sich um eine Planänderung, die Nutzung war auch bisher zulässig.

### 4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) hat keine Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation. Der interne Werksverkehr ist bei dieser Bewertung nicht zu berücksichtigen.

### 5. Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung und der Raumordnung. Sonstige entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht bekannt.

Aus den dargelegten Gründen liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO vor. Für das Gewerbegebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO.

## 5.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt die vorhandene Struktur und die Festsetzung des Baugebietstyps (geringere Gebäudehöhen im Gewerbegebiet). Gemäß den Anforderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO werden im Bebauungsplan die Gebäudehöhen als Maximalhöhe festgesetzt. Die allgemein maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 30 m. Da allerdings einzelne Produktionsanlagen aus funktionalen Gründen eine größere Gebäudehöhe erfordern können, wird in den Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahmeregelung für diese Anlagen aufgenommen.

Das Ortsbild in Pirmasens weist in diesem Bereich keine besonderen schützenswerten Qualitäten auf. Das Erscheinungsbild ist in diesem Teil der Stadt geprägt durch die massiv wirkenden Produktionsanlagen und die vielfältigen Gewerbestrukturen im nahen Umfeld. Somit ist trotz der relativ großen Gebäudehöhe nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und des Landschaftsbildes zu rechnen. Für den Südteil des Plangebietes wird aufgrund der städtebaulich sensibleren Lage die Höhe auf maximal 15 m begrenzt.

## 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Industriegebiet GI 1 festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der geplanten Nutzung, ihren größeren Bauformen Rechnung und ermöglicht Gebäudelängen über 50 m. Hierdurch soll den besonderen industriellen Anforderungen an Produktionsgebäude Rechnung getragen werden. Seitliche Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind dabei einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster wird eine möglichst große Flexibilität der Nutzung ermöglicht. Auch hier wurden weitgehend die bisherigen Festsetzungen übernommen.

Im Bebauungsplan P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ wurde gemäß einer Vereinbarung mit dem LBM davon abgewichen und bei Festlegung der Baugrenzen ein geringerer Abstand festgesetzt. Diese Baugrenzen werden auch im Bebauungsplan P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ übernommen. Die

überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen geregelt. Entlang der Grenze zur Bundesstraße B 10 ist in einem großen Bereich die Baugrenze mit der Grundstücksgrenze identisch. Hier wurde zum Ausgleich des Geländeneiveaus die Errichtung einer Stützmauer notwendig. Möglich erscheint hier aber auch ein Abfangen des Geländeversprungs durch bauliche Anlagen. Der Böschungsbereich liegt innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone. Die im Bebauungsplan festgesetzten Abstände der Baufenster zu den klassifizierten Straßen wurden in Abstimmung mit den Straßenfachbehörden im Bebauungsplanverfahren P 173 festgesetzt. Hier sind Ausnahmeregelungen von den straßenrechtlichen Abstandsvorschriften notwendig. Im südlichen Planbereich wird ein Abstand von 6 m zu den Straßenparzellen festgesetzt. Entlang der Zweibrücker Straße wird mit Ausnahme des Gewerbegebiets kein Abstand der Baugrenze festgesetzt.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet GE und das Industriegebiet GI 2 werden aufgrund der geringen Ausdehnung die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **5.5 Stellplätze und Garagen**

Aufgrund des angestrebten hohen Nutzungsgrades wird fast das komplette Baugrundstück auch als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Daher sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Zur Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und hinsichtlich der Freihaltung von Sichtbeziehungen, insbesondere angrenzend an Straßen, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung soll außerdem eine bessere Einsehbarkeit von den Grundstücken auf die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden.

### **5.6 Verkehrsflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden und werden erhalten. Die hierfür erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pirmasens. Die Erschließung sowohl des Geltungsbereichs wie auch der Baugrundstücke ist damit als gesichert anzusehen.

### **5.7 Bestehende bauliche Anlagen**

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend baulich genutzt. Die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen können zum Teil den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Für diese Nutzungen werden entsprechende Festsetzungen nach § 1°Abs.°10°BauNVO vorgenommen. Dies gilt für das Wohngebäude im nördlichen Plangebiet (GI 2).

### **5.8 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung**

Vorhandene Flächen für Versorgungsanlagen werden übernommen. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist gesichert. Das anfallende Schmutzwasser kann über den in der Zweibrücker Straße befindlichen Kanal an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden. Im Plangebiet ist eine Versickerung nicht möglich. Für das Oberflächenwasser hält der Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Pirmasens außerhalb des Plangebietes Entwässerungsanlagen bereit.

### **5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Kanaltrasse/Abwasserleitung erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit der Kennzeichnung „R1“ zu Gunsten der Stadt Pirmasens. Des Weiteren wird zur Sicherstellung der Stromversorgung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Betreibern von Versorgungsleitungen festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich

eine unterirdische Versorgungsleitung, die weiterhin erhalten werden soll. In dieser Trasse können bei Bedarf weitere Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden.

### **5.10 Bepflanzungen und Pflanzflächen**

Die in der Planzeichnung enthaltene Festsetzung „privater Gehölzstreifen“ entspricht der bestehenden Nutzung und den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation und zur stadtgestalterischen Aufwertung des Standortes als Stadteingang. Sie werden als stadtgestalterisch und ökologisch erforderlich angesehen. Die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen werden erst bei Nutzungsänderungen wirksam, die in Bestandsgebieten bauliche Maßnahmen außerhalb der bestehenden baulichen Anlagen erfordern, um übermäßige Belastungen für die Eigentümer zu vermeiden. Die Pflanzmaßnahmen entsprechen damit den Grundsätzen der Bauleitplanung im Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) und gehen nicht über das notwendige ordnungsgemäße Bewirtschaften des Grundstücks hinaus. Vorhandene Pflanzmaßnahmen können auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

### **5.11 Bindungen für Bepflanzungen**

Für die Baugebiete werden Regelungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern getroffen, die sich nach den durch die baulichen Nutzungen tatsächlich versiegelten Flächen bemessen. Der maßgebliche Grad der Versiegelung ergibt sich jeweils aus der Ermittlung der Grundfläche gemäß den Regelungen des § 19 BauNVO. Die Pflanzgebote für die Baugebiete können bei Nichtausnutzung des Höchstmaßes der zulässigen Grundfläche auch auf den sonstigen nicht durch bauliche Anlagen versiegelten Bereichen des Grundstücks nachgewiesen werden. Daneben werden Regelungen für die Bepflanzung von Stellplatzflächen sowie zur Eingrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebiete dienen in den Bestandsgebieten der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation und zur stadtgestalterischen Aufwertung des Standortes (Stadteingangsbereich). Die Festsetzungen werden als stadtgestalterisch und ökologisch erforderlich angesehen. Zur Vermeidung von wirtschaftlichen Härten für die Grundstückseigentümer werden lediglich Mindeststandards für Pflanzqualitäten gefordert. Ebenso werden die Festsetzungen zu Pflanzfestsetzungen erst bei Nutzungsänderungen wirksam, die in Bestandsgebieten bauliche Maßnahmen außerhalb der bestehenden baulichen Anlagen erfordern. Die Pflanzmaßnahmen entsprechen damit den Grundsätzen der Bauleitplanung im Baugesetzbuch, insbesondere § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. Vorhandene Pflanzmaßnahmen können auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Versorgung der Bevölkerung**

Die gewerbliche Nutzung soll beibehalten und langfristig gesichert werden. Die als zulässig festgesetzten Nutzungen waren auch bisher zulässig und daher sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden durch die Planung zu erwarten. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ werden die Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pirmasens sowie der Regional- und Landesplanung umgesetzt. Durch den weitgehenden Ausschluss von

Einzelhandelsnutzungen sollen die zentralen Versorgungsbereiche gestärkt und die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt verbessert werden. Das Plangebiet selbst ist gemäß Einzelhandelskonzept kein Nahversorgungsstandort für die Wohnbereiche der Stadt Pirmasens. Versorgungsstandorte für die südlich angrenzenden Wohnnutzungen sind der Bereich Husterhöh/Carl-Schurz-Straße sowie die angrenzende Innenstadt.

## **6.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt**

Maßgebliche Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Wirtschaft sind aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten. Ziel des Bebauungsplans ist gerade der Erhalt der gewerblichen Flächen für die vorhandene gewerblich-industriellen Nutzungen, insofern handelt es sich vornehmlich um Standortsicherung und Erhalt der bestehenden Strukturen. Durch die Verwirklichung der Planung, mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen des typischen innerstädtischen Einzelhandels werden die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt Pirmasens in Ihrer Einzelhandels- und Versorgungsfunktion gestärkt. Die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt wird verbessert. Die Planung trägt zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens bei, indem es den vorhandenen Gewerbestandort sichert. Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der Flächen vorwiegend für gewerbliche Nutzungen, insofern handelt es sich vornehmlich um eine Standortsicherung und den Erhalt der bestehenden Strukturen. Die als zulässig festgesetzten Nutzungen waren auch bisher zulässig.

## **6.3 Natur und Landschaft**

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und gewerblich genutzt, somit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits erfolgt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Durch die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen ist auch dem Landschaftsschutz bzw. der möglichen Fernwirkung Rechnung getragen. Aufgrund der Nutzungshistorie mit überwiegend gewerblichen Vornutzungen liegen in Bezug auf Natur und Landschaft seit Jahrzehnten Beeinträchtigungen vor. Als Biotoptypen sind Siedlungsflächen, Baum- u. Strauchhecken sowie Kleingärten verzeichnet. Eine Inanspruchnahme von bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen erfolgt nicht.

## **6.4 Ausgleichsflächen**

Im Bebauungsplan P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert, um vorhandene Ausgleichsflächen zuzuordnen. Damit gelten die zulässigen Eingriffe als ausgeglichen und es sind keine weiteren Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## **6.5 Verkehr**

Die Erschließung des vollständig baulich genutzten Gebietes bleibt unverändert erhalten. Eine Änderung der Gebietsausweisung erfolgt nicht. Daher sind wesentliche Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet nicht zu erwarten.

## **6.6 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt und mit einer entsprechenden Infrastruktur belegt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind bzw. bei Bedarf ergänzt werden können. Durch die zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die

technische Infrastruktur. Die bestehende Hauptabwasserleitung im Geltungsbereich hat übergebietliche Bedeutung und wird erhalten; eine Überbauung ist nicht zulässig.

Derzeit ist eine Verstärkung der Wasserhauptleitung in der Zweibrücker Straße vorgesehen.

## **6.7 Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Durch die Planung werden sich aufgrund der bestehenden gewerblichen Strukturen und den künftigen Festsetzungen keine maßgeblichen Veränderungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben. Die Planung trägt zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens bei, indem es den vorhandenen Standort vorwiegend für die gewerbliche Nutzung sichert.

# **7 Planverwirklichung**

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ ist die Anpassung des Bauplanungsrechts an neue rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten. Da das Gebiet erschlossen und vollständig baulich genutzt ist, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen. Der Bebauungsplan P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ dient im Wesentlichen der Änderung des Bebauungsplans P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ mit dem Ziel, die vorhandenen Bauflächen langfristig vorwiegend für produzierendes Gewerbe, Handwerk und artverwandte Nutzungen zu sichern. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und überwiegend gewerblich genutzt. Aufgrund der Festsetzungen werden sich gegenüber der derzeitigen Situation keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

## **7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung**

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 25.06.2012 die Einleitung der Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ und Aufstellung des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ beschlossen. Dabei ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwendbar: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sowohl der Geltungsbereich (bis auf geringfügige Anpassungen aufgrund neu vermessenen Flurstücken im Straßenbereich) wie auch die Festsetzung der Gebietstypologie (GI und GE) beibehalten werden. Durch die Planänderung werden bereits zulässige Nutzungen festgesetzt und somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Schutzgebiete von europäischer Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) werden nicht berührt. Demnach kann auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Ebenso bestehen aufgrund der Vorprägung des Plangebietes keine Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach §44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Das Gebiet ist bereits gewerblich und industriell genutzt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ werden sich gegenüber der derzeitigen Situation keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Sonstige Maßnahmen, wie etwa weitere verkehrliche und technische Erschließungen, sind nicht notwendig. Die Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

## 7.2 Kostenschätzung und Flächenbilanz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine unmittelbaren Kosten durch die Planung, da die Erschließung, soweit erforderlich, vorhanden ist. Es fallen aufgrund der Planung im Bestand keine Kosten für Bodenordnungsmaßnahmen an.

Fläche	ha
Industriegebiet	6,1
Gewerbegebiete	0,7
Gesamt	6,8

## 8 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt bewertet bzw. berücksichtigt. Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans, die aufgrund der Stellungnahmen erfolgten, werden dargelegt.

### 8.1 Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde nach § 20 Abs.2 LPIG RLP

Die Obere Landesplanungsbehörde begrüßt in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ und die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pirmasens.

### 8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 01.02.2013 bis einschließlich 01.03.2013 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Entwurf des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht, welche sich beide positiv zu der Planung äußerten. Planänderungen wurden dadurch nicht erforderlich.

### 8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 01.02.2013 bis einschließlich 01.03.2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 29.01.2016 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 54 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 29 Behörden haben sich beteiligt. Planänderungen wurden dadurch nicht erforderlich. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen (bspw. Hinweise zu Telekommunikationslinien und Löschwasserbedarf sowie nachrichtliche Übernahmen von Richtfunkanlagen und Bauverbotszonen) vorgenommen.



#### **8.4 Beteiligung der Nachbargemeinden**

In der Zeit vom 01.02.2013 bis einschließlich 01.03.2013 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 29.01.2016 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens zwei Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die zwei eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange.

### III Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

(aus P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“)

#### 1 Rechtlicher Rahmen

Die Änderungen im UVP-Gesetz (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) und im Baugesetzbuch stellen erweiterte umweltschutzbezogene Anforderungen an den Bebauungsplan.

Gemäß Nummer 18.5 der Anlage 1 zum UVPG, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 5. September 2001, ist für den "Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 qm oder mehr" (18.5.1), eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Gemäß der Nummer 18.5.2 ist bei einer Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, in der über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu entscheiden ist.

Die geplante gewerbliche Entwicklung zwischen der Kernstadt Pirmasens und dem Stadtteil Fehrbach, die in den Außenbereich übergeht, soll durch eine FNP-Änderung vorbereitet werden. Für die konkrete industrielle Entwicklung in diesem Bereich soll Baurecht durch mehrere einzelne Bebauungspläne geschaffen werden.

Die Gesamtfläche des in der FNP-Änderung geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 20 ha. Die einzelnen Bebauungspläne fallen jeweils gemäß Anlage 1 Nr. 18.5.2 UVPG hinsichtlich ihrer jeweiligen Flächengrößen unter die allgemeine Vorprüfung, in der über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu entscheiden ist.

Der Bebauungsplan P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ umfasst einen Bereich von ca. 6,78 ha und bezieht sich auf den südlichen Teilbereich des FNP-Geltungsbereiches. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.5.2 UVPG ist hierfür also eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Genauso wird es sich voraussichtlich mit den noch ausstehenden Bebauungsplänen für dieses Gewerbegebiet hinsichtlich der Größenordnung verhalten.

Im Rahmen der Kriterien für die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 UVPG) und auf der Grundlage durchgeführter Einschätzungen und Abstimmungsgespräche zwischen dem Stadtplanungsamt und dem für landespflegerische Aufgabestellungen zuständigen Garten- und Friedhofsamt der Stadt Pirmasens wurde entschieden, eine UVP in Form und Darstellung des hier erarbeiteten zu integrierenden Umweltberichtes durchzuführen. In gleicher Weise soll dies auch für die noch ausstehenden Bebauungspläne erfolgen, da der Gesamtbereich des Gewerbegebietes größer als 100.000 qm ist (siehe Anlage 1 Nr. 18.5.1 UVPG).

Nach Einschätzung folgender Kriterien besteht die Möglichkeit, dass es zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen kann (§ 3 c UVPG, Anlage 2 UVPG):

- Die Vorplanungen der Kömmerling Kunststoff GmbH sehen eine bis zu 100%ige Versiegelung und damit Ausnutzung erheblicher Flächen des B-Planes vor.
- Dadurch können keine wesentlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Bezug auf die Umweltpotentiale Boden, Wasser, Arten- und Biotope, Landschaftsbild vorgesehen werden.

- Weiterhin handelt es sich bei der konkret bekannten Ansiedlung auf dieser Fläche um einen Betrieb, der der chemischen Industrie zugehörig ist.

Hierdurch kann ein gewisser Grad der Umweltbeeinträchtigung (Schadstoffe durch die Anlage) und Lärmbelästigung eintreten.

Auf der Grundlage des § 17 UVPG und in Verbindung mit oben genannten Sachverhalten wird für das Planvorhaben eine Untersuchung der Umweltverträglichkeit durchgeführt, die in Form des vorliegenden Umweltberichtes nach den Anforderungen des § 2 a BauGB in das B-Plan-Verfahren zu integrieren ist. Damit wird den Belangen der Umwelt ausreichend Rechnung getragen und auch entsprechende Rechtssicherheit erlangt.

Der Umweltbericht enthält Aussagen über die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens, bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich deren Wechselwirkungen. Auf folgende Inhalte wurde eingegangen:

- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) im Einwirkungsbereich des Vorhabens, sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich
- Beschreibung des Vorhabens, bestehender Nutzungen / Flächenbilanzen
- Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens
- Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen
- Ermittlung und Bewertung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben und Angaben über den Standort, die Art und den Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden
- Zusammenfassung

## **2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich**

Nachfolgend wird auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholungsfunktion eingegangen. Die landespflegerischen Zielvorstellungen sind gemäß § 17 Abs. 2 LPflG unabhängig von den geplanten Nutzungsänderungen, d. h. ausschließlich aus Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserfassung und -bewertung, aufzuzeigen.

### **2.1 Mensch**

Das geplante Vorhaben (Industriegebiet) wird in ein bereits im Norden von Pirmasens bestehendes Industriegebiet integriert. In unmittelbarer Nähe des zu beplanenden Bereiches befinden sich keine Wohngebiete. Es sind also hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen, die

durch das geplante Vorhaben induziert werden könnten, für die Umgebung keine weiteren Belastungen vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus, das bisher noch bewohnt ist und auf Wunsch der Anwohner, aufgrund des wirksam werdenden Bestandschutzes des Anwesens, weiterhin bewohnt bleiben wird.

Im südlichen Planbereich ist neben dem Handelshaus ein weiteres Wohnhaus vorhanden. Hier ist nach Aussagen des Eigentümers mittelfristig mit einer Aufgabe der Wohnnutzung zu rechnen.

#### Heutige Lärmsituation:

Die heutige Lärmsituation im Bereich des privaten Wohnhauses ist in erster Linie durch den Verkehrslärm, der von der Zweibrücker Straße und der B 10 ausgeht, geprägt. Eine weitere bestehende Lärmquelle ist durch die Nutzung des nördlich angrenzenden bestehenden Industriegebietes (Anliefer- und Abtransportverkehr, Betriebslärm, etc.) vorhanden.

Die betroffenen Anwohner haben erklärt, dass sie den Bau und Betrieb des dort geplanten Industrieunternehmens dulden. Die Sachverhalte wurden durch eine immer währende und unentgeltliche Grunddienstbarkeit und vertragliche Regelungen mit dem Bauherren und der Stadt Pirmasens rechtlich geregelt.

Das Wohnhaus im Süden des Plangebietes ist zurzeit geprägt durch den Verkehrslärm der Bundesstraßen B 10 und B 270 und der Zweibrücker Straße. Bei den Verkehrsmengen, jeweils über 20.000 KFZ/d, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die vorhandenen Verkehrsimmissionen überschritten.

## **2.2 Kultur – und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Kulturgüter vorhanden. Der Gebäudebestand ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert.

## **2.3 Bodenpotential**

Das Bodenpotential definiert die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens und bestimmt die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens gegenüber Schadstoffen. Weiterhin ist die Eigenschaft des Bodens entscheidend als Standort für Pflanzengesellschaften.

Aus naturräumlicher Sicht befindet sich Pirmasens im unmittelbaren Übergangsbereich der Naturräume Pfälzer Wald und Zweibrücker Westrich (Westricher Hochfläche, mit ihrer stark zertalten Plateaulandschaft) in der naturräumlichen Untereinheit des Eppenbrunner Hügellandes, der östlichen Begrenzung des Zweibrücker Westrich. Die Grenze zwischen beiden Naturräumen lässt sich anhand der geologischen Gegebenheiten definieren. Sie verläuft annähernd von Südwesten nach Nordosten in einer Linie über Roppviller, Eppenbrunn, Kettrichhof, Erlenbrunn und Ruhbank. Der Pfälzerwald im Osten besteht fast ausnahmslos aus den festländischen Sedimenten des Buntsandsteins. Die südwestpfälzische Hochfläche im Westen, ist zum großen Teil durch marine Sedimente des Unteren Muschelkalks aufgebaut.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Westricher Hochfläche, hier ist der Muschelkalk bereits abgetragen, wodurch der Obere Buntsandstein an oberster Schicht liegt.

Beim Oberboden des Plangebietes und der näheren Umgebung handelt es sich um Buntsandsteinverwitterungen. Charakteristisch sind hier der geringe Tonanteil und die stark schwankenden Schluff und Sandgehalte. Es entstehen überwiegend basenhaltige bis basenarme Braunerden, die meist nur kleinflächig vernässt sind. Im östlich an das Plangebiet angrenzenden Steinbachtal findet man Talauenböden. Diese Böden sind auf den Talbereich

beschränkt. Es herrschen dort sandige bis schluffige Schwemmböden vor, wobei basenhaltige Auenböden, Auengleye und Anmoorgleye kleinräumig wechseln können.

#### Entwicklungsziele für das Bodenpotential

- Erhaltung und Vermehrung der Funktion des belebten Bodens als Regulierungsfunktion von Temperatur und Wasserhaushalt und als Filter, als Lebensraumfunktion für Flora, Fauna und Mensch, als Produktionsfunktion für den Nährstoffhaushalt und als Pflanzenstandort
- Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß minimieren

#### Altlasten

Ein Kriegsluftbild aus dem Jahre 1945, das im Planungsamt vorhanden ist, zeigt Bombeneinschläge im Bereich des MTV-Stadions. Mit noch vorhandenen Blindgängern sei, laut Aussage des Ergebnisprotokolls vom 03.12.02 des Planungsamtes, zu rechnen. Verschiedene Möglichkeiten zur Ortung und durchzuführende Gefahrerforschungsmaßnahmen sind angedacht. Möglich wäre die Einschaltung eines Kriegsmittelräumdienstes, der von der Firma ALSTOM gestellt werden könnte, um bei Erdarbeiten den gestörten und ungestörten Boden orten zu können und Munitionsteile erkennen zu können. Als weitere Möglichkeit wurde eine Oberflächenabtastung mit einem Metalldetektor in Erwägung gezogen. Grundsätzlich soll eine Ortung der Kriegsalllasten bei Beginn der Erdarbeiten mit beauftragt werden.

Bei Baumaßnahmen muss unbedingt eine Begutachtung des Bodens erfolgen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse und der Gefahrenabschätzung sollten weitere notwendige Schritte unternommen werden.

Zur Feststellung potentieller Bodenverunreinigungen durch umweltrelevante Nutzungen wurde zunächst eine Historische Erkundung durchgeführt. Die Historische Erkundung des Geländes an der Zweibrücker Strasse erbrachte, dass für Teilbereiche eine Untersuchung des Untergrundes auf umweltgefährdende Schadstoffe notwendig ist. Grosse Flächen sind jedoch als unkritisch zu betrachten.

Die anschließende Untersuchung möglicher umweltrelevanter Gefährdungen, die sich aus der historischen Erkundung und einer Luftbildauswertung ergaben, wurde mittels orientierenden Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Auf dem Flurstück 2111 (Nutzung durch MTV) ergaben sich keine erhöhten Schadstoffgehalte. Für das Flurstück 2110 zwischen MTV und städtischem Stadion wird umweltrechtlich keine Gefährdung von Schutzgütern gesehen. Auf dem Flurstück 2100 (städtisches Stadion) ergaben sich für den Bereich „nördliche Erdwalltribüne“ deutlich erhöhte PAK-Gehalte, die weitere Maßnahmen erfordern. Eine horizontale Abgrenzung war nur eingeschränkt möglich. Dieser Teilbereich soll im Rahmen der Baureifmachung abgetragen werden. Zur genaueren Eingrenzung und zur weiteren Planung der Abtragungsmaßnahme bzw. Entsorgungsklä rung werden Nachanalysen von Rückstellproben bzw. weitere Abgrenzungssondierungen mit Analysen auf PAK empfohlen. Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Lippert ergaben sich für die Heizöltank-Anlagen lokale Verunreinigungen durch MKW. Die Teilbereiche sollen beim geplanten Tankausbau durch Aushub saniert werden. Im Vorfeld der Maßnahme wird die Entsorgung kontaminierten Erdaushubs geklärt. Zur Dokumentation der Sanierung soll eine gutachterliche Begleitung mit Freimessung der Aushubbereiche erfolgen. Bei der geplanten Abschiebung von Teilbereichen des Geländes Lippert kann es zum Anfall von verunreinigtem Material nach Abfallrecht kommen, deshalb wird eine gutachterliche Begleitung zur abfallrechtlichen Einstufung des Abtragungsmaterials empfohlen.

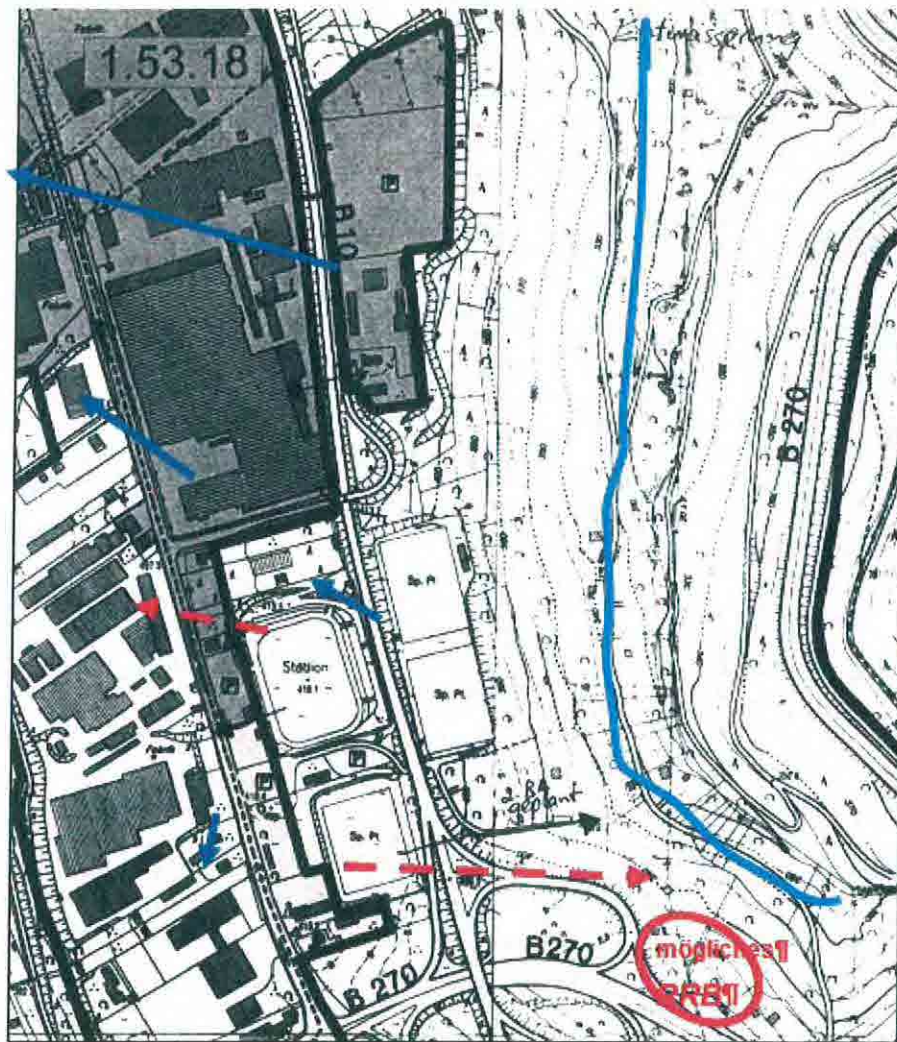
## 2.4 Wasser

### Grundwasser / Niederschlagswasser

Die unterschiedlichen geologischen Gegebenheiten bedingen auch eine uneinheitliche Situation im Hinblick auf Grundwasser und Quellen. Wichtigster Grundwasserleiter ist der Mittlere Buntsandstein aufgrund seiner hohen Porosität, Klüftigkeit und seiner sandigen Verwitterungsdecke, die große Wassermengen aufnehmen kann. Im Gegensatz zum Pfälzer Wald werden diese Schichten im Westrich vom Oberen Buntsandstein und Unteren Muschelkalk überdeckt. Die mergeligen und tonigen Schichtfolgen und feinplattigen Sandsteine sind zusammen mit einer lehmigen Überdeckung äußerst ungünstig für das Versickern von Niederschlägen. Das von der Hochfläche abfließende Wasser dringt zu einem erheblichen Teil erst in den Randbereichen und an den Talflanken in tiefere Schichten ein, da dort wasseraufnahmefähige Gesteine der unteren Horizonte ausstreichen. Nach Angaben des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz ist das Grundwasserdargebot nach Menge und Qualität als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Hauptquellhorizonte liegen im Bereich des Mittleren Buntsandsteins, an der Grenze vom Oberen Buntsandstein zum Unteren Muschelkalk und in Störungszonen. Entsprechend dem südwestlichen Schichteinfall entspringen die meisten Quellen an der Ostseite von Tälern oder, wie z. B. im Westrich, an den Schichtübergängen der Talflanken. Die hohe Speicherkapazität des Buntsandsteins bewirkt eine ausgeglichene Schüttung der Quellen, so dass nur wenige von ihnen nach längeren Trockenperioden versiegen. Die Quellwässer weisen im Allgemeinen höhere Anteile an aggressiver Kohlensäure und teilweise auch an Eisen auf.



Bisher waren Versickerungsmöglichkeiten durch die bestehenden offenen Flächen (Sportflächen) grundsätzlich vorhanden. Durch die anthropogene Nutzung und daher durch die Verdichtung des Bodens in den offenen Bereichen war die Versickerungsmöglichkeit jedoch sehr eingeschränkt. Das Oberflächenwasser wurde bereits in die Kanalisation geleitet. Aufgrund der geplanten hohen Versiegelung im Geltungsbereich des Plangebietes ist eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Daher wurden mehrere Varianten eines Erschließungskonzeptes (Ingenieurbüro Grunhofer, siehe Anhang) für das Regenwasser geprüft. Danach bestehe die Möglichkeit eines Regenrückhaltebeckens oberhalb des Steinbachtals und/oder eines Staukanals auf dem Grundstück des Betriebes. Eine mögliche Variante ist die Entwässerung des 2. BA, der sich auf die Fläche des MTV (ca. 1,7 ha) erstreckt, über ein Regenrückhaltebecken, das oberhalb des Steinbachtals geplant ist, zum Steinbach. Für den 1. BA wäre die Ableitung des Regenwassers über einen Staukanal an den Mischwasserkanal in der Zweibrücker Straße zu prüfen. Zurzeit sei, laut Aussagen des Tiefbauamtes, noch unklar, welche Lösung sich ergäbe. Die bestehende Fläche wird bisher, wie in der nachfolgenden Skizze ersichtlich, entwässert.

Die B 10 wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens in als Ausgleichsflächen geschaffene Regenrückhalte mulden nordöstlich der B 10 entwässert. Das Oberflächenwasser des 1. BA soll vorerst in die Staukanäle, die sich auf dem Grundstück, an der Zweibrücker Straße, befinden, geleitet werden.



**Ausschnitt: „Bestand-Entwässerung-/mögliche-Entwässerung-geplanter  
Gewerbeflächen“**

**eigene Skizze: „nach Plan-Ingenieurbüro Grunhofer“**

-  mögliche-Entwässerung-Regenwasser
-  bestehende-Entwässerung

Ein detailliertes und endgültiges Entwässerungskonzept für das geplante Vorhaben lag zur Zeit der Erstellung dieser Umweltverträglichkeitsstudie nicht vor.

Angaben über problematische produktionsbedingte Abwässer, die sich schädigend auf die Umwelt auswirken, liegen nicht vor. Der bestehende Betrieb verfüge, laut Aussagen des Tiefbauamtes, über eine Abwasseraufbereitungsanlage.

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, müsste jedoch aufgrund der hohen Lage des Plangebietes relativ groß sein. Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Quellgebiet mit mehreren naturfernen Quellen, die den Steinbach (Gewässer III. Ordnung) speisen, der in das östlich angrenzende Steinbachtal fließt.

### Entwicklungsziele

- Erhaltung und Entwicklung des Wasserpotentials und damit der Regelungsfunktion als Wasserspeicher und des Wasserhaushalts als Lebensraum für Fauna, Flora und Mensch und als Produktionsfunktion für den Nährstoffhaushalt und Pflanzenstandort
- Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß minimieren
- Unterstützung einer schadstofffreien Grundwasserneubildung
- Rückhaltung und Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer, wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches

## **2.5 Klima / Immissionen**

Die Pfalz ordnet sich innerhalb Europas in die gemäßigte Zone mittlerer Breiten ein, in der sich das Wetter und Klima vom ozeanisch geprägten gemäßigten Klimatyp im Westen (subatlantisch) zum kontinentalen Klima (subkontinental) im Osten abwandelt. Innerhalb dieses Übergangsbereiches wird das Planungsgebiet mit seinen Anteilen am Pfälzer Wald und Zweibrücker Westrich überwiegend durch die großräumig klimatisch prägenden von Süd-West einströmenden, feucht-gemäßigten Luftmassen beeinflusst. Relativ kühle Sommer und milde Winter, geringere Temperaturschwankungen und –extreme sind, im Gegensatz zum kontinentalen Einflüssen unterliegenden Beckenklima des nahen Rheingrabens, kennzeichnend für die klimatischen Bedingungen des Raumes Pirmasens.

Das Temperaturmittel liegt nach Angaben des Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz im Januar zwischen –1 und 0 Grad Celsius, im Juli zwischen 16-17 Grad Celsius. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5 Grad Celsius. Die ganzjährig häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis West. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel zwischen 800-950 mm, die sich relativ gleichmäßig auf Sommer und Winter verteilen. Ein Maximum liegt in der Spanne von Mai-August. Diese Niederschläge fallen oft in Form von Starkregen. Verdunstung und Wasserverbrauch durch die Vegetation lassen jedoch nur geringe Mengen zur Versickerung kommen.

Während das Makroklima des Pirmasenser Raumes und damit für das Plangebiet als Übergangsklima zwischen maritimem und kontinentalem Klimatyp einzustufen ist, bedingt die Lage des Planungsraumes auf einer Hochfläche gegenüber den umgebenden Tallagen eine deutliche klimatische Differenzierung.

Tallagen sind Einzugsbereiche, Sammler und Leitbahnen der Kaltluft. Durch die bei nächtlichem Strahlungswetter absinkenden kalten Luftmassen drehen sich die tagsüber hang- und talaufwärts gerichteten Windzirkulationen um, die Kaltluft fließt talabwärts. Diese Talauf- und abwinde bewirken gerade bei windschwachem Wetter einen Luftaustausch. Die Verringerung der Abflussgeschwindigkeit durch Hindernisse (z.B. Bebauung) kann zu einem Kaltluftstau führen. Solche Erscheinungen bedingen eine lokale Verkürzung der Vegetationszeit.

Wichtigen Einfluss auf das Klima hat zudem die flächenhafte Bebauung im Siedlungsraum. Der hohe Versiegelungsgrad im innerstädtischen Bereich, sowie in den Industrie- und



Gewerbegebieten und die hohe Emissionsrate durch Industrie und Verkehr führen zu deutlicher Ausprägung stadtklimatischer Eigenschaften.

Die Eignung von Räumen hinsichtlich des Klimapotentials hängt von ihrer Auswirkung auf die bioklimatische Situation benachbarter Räume ab. Diese ist wiederum abhängig von bestehenden Nutzungsformen, Vegetationsstrukturen und der Geländegehalt.

#### Klimatische Situation im Untersuchungsraum

Durch die Höhenlage des Plangebietes ist bei Strahlungswetterlagen mit relativ starken nächtlichen Temperaturabsenkungen zu rechnen. Durch die geringe Versiegelung (Sportanlagen) diente die Fläche bisher größtenteils als Temperatenausgleichs-Insel, da tagsüber bei Sonneneinstrahlung eine nur geringe Aufheizung stattfand. Das Lokalklima des Raumes wurde somit bisher von hier ausgehend nicht nachteilig beeinflusst. Der klimatischen Belastungswirkung der starken Versiegelung der umliegenden Industriegebiete steht die Entlastungswirkung der bisher vorhandenen Vegetationsbestände des Plangebietes gegenüber. Der Einfluss des Plangebietes auf die bioklimatische Situation der benachbarten Räume ist demnach nur von geringer Bedeutung.

Die Beeinflussung des Klimas wird also vorwiegend durch den hohen Versiegelungsgrad der umliegenden Industriegebiete geprägt. Hinsichtlich der Lufthygiene sind Luftbelastungen des Planungsraumes, wie Abgase und Lärm, durch die Nutzungen des umliegenden Industriegebietes (u.a. Ziel- und Quellverkehr) und vor allem durch die B 10, Zweibrücker Straße zu verzeichnen und bereits vorhanden.

Das geplante Neubauvorhaben sieht einen zusätzlichen Versiegelungsgrad von fast 100 % vor. Zusammen mit dem dann noch gesteigerten Verkehrsaufkommen, das neuen Lärm und Luftschadstoffe produziert, kommt es zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas in Bezug auf den Temperatenausgleich (Aufheizung), Frischluftproduktion, etc.

Klimatisch ausgleichend wirkt jedoch immer noch das an das Plangebiet angrenzende Steinbachtal mit seinen Wald- und Gehölzbeständen.

#### Entwicklungsziele

- Erhaltung und Entwicklung des Klimapotentials und damit der Regelungsfunktion des Luftaustauschs, der Kaltluftentstehung und des -abflusses, Durchlüftung und der Produktionsfunktion als Sauerstoffproduktion und Frischluftentstehung
- Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß minimieren
- Erhaltung einer schadstofffreien und lärmarmen Lufthygiene

## **2.6 Arten –und Biotope**

#### Potentielle natürliche Vegetation (PNV)

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt den Zustand, der sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses auf einer bestimmten Fläche einstellen würde. Durch den Vergleich mit der realen Vegetation kann die Stärke des derzeitigen menschlichen Einflusses abgeschätzt werden. Unter natürlichen Bedingungen würde sich als Endstufe einer natürlichen Sukzession auf den Hochflächen des Westrich ein Hainsimsen-(Traubeneichen-) Buchwald (Luzulo-Fagetum) entwickeln. An den Hängen würde man den artenarmen Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum-typicum) mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) und Perlgras-Buchenwald (Milico-Fagetum) finden. In den wasserzügigen Hangmulden und Schluchten würden sich Ahorn-Eschen-Schluchtwälder (Aceri-Fraxinetum) entwickeln.

### Reale Vegetation

Die reale Vegetation im Plangebiet ist durch überwiegend anthropogene Einflussnahme geprägt.

Der größte Anteil der bestehenden Vegetation im Plangebiet ist durch eine intensive Nutzung als öffentliche Grünflächen geprägt, die als Sportanlagen genutzt werden. Weiterhin sind dort als Biotoptypen vorhanden: Schotterrasen, Schotter und private intensiv genutzte Grünflächen und eine offengelassene Grünfläche im Verkehrsraum. Am Rande der Sportplätze befinden sich lineare Grünelemente an Gehölzbeständen. Die ökologische Bedeutung der Vegetation ist im Plangebiet aufgrund der Insellage (Siedlung, umgeben von Verkehrsstraßen, Lärm, Abgase, etc.) von geringerer Wertigkeit.

Als benachbarte Biotopstrukturen lässt sich das östlich angrenzende Steinbachtal mit dem Gewässer Steinbach und seinen Wald-, Gehölz- und Offenlandbeständen nennen. Der sonstige Nachbarbereich ist gekennzeichnet durch verdichtete Bebauung, hohen Versiegelungsgrad sowie Isolationswirkung durch Bebauung und Verkehrswege. Eine Vernetzungsfunktion ist somit im größeren Untersuchungsraum nicht gegeben.

### Fauna

Die faunistische Ausstattung des Planungsraumes ist geprägt durch die Nutzung als Sportfläche. Da zur Zeit der Untersuchung keine Tierarten im Plangebiet gesichtet wurden, können keine basierenden Angaben über Vorkommen bestimmter Arten gemacht werden. Schwer bzw. nicht überwindbare Barrieren sind die Bundesstraße (B 10), die die östliche Grenze des Gebietes bildet und die Zweibrücker Straße, die die westliche Grenze bildet, sowie die B 270, die durch den Kreuzungsbereich eine südliche Grenze schafft. Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet an.

Dadurch sind keine Fortbewegungsmöglichkeiten für größere Tierarten gegeben. Ein spärlicher Biotopverbund zu den angrenzenden Bereichen ist durch die vereinzelt Bäume und Sträucher entlang der östlichen Grenze schwach vorhanden. Damit ist davon auszugehen, dass anhand der dort angesiedelten Vegetation die typisch vorkommenden Arten, wie Singvögel und kleine Säugetiere, vorkommen.

### Entwicklungsziele

- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Vegetation
- Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß minimieren
- Erhaltung, Schonung und Entwicklung der vorkommenden Arten
- Schaffung von Vernetzungen für Arten und Biotope, um den Lebensraum in qualitativer und quantitativer Hinsicht zur Verfügung zu stellen

## **2.7 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Unter Landschaftsbild wird hier die optisch erfassbare Gestalt des untersuchten Landschaftsabschnittes angesehen. Natürliche wie auch kulturelle und historische Elemente fließen in die Beurteilung mit ein. Die Eigenart, die ein jeder Landschaftsraum aufweist, gilt es zu berücksichtigen.

Das Plangebiet selbst ist durch sportliche Einrichtungen, die nähere Umgebung durch gewerbliche Industrieflächen geprägt, die von verkehrsreichen Straßen umgeben sind (B 10, Zweibrücker Straße, B 270). Diese Straßen bilden eine deutlich sichtbare Barriere zum gegenüberliegenden Grünzug des Steinbachtals und trennen diese Bereiche sichtlich voneinander. Das Steinbachtal stellt eine Tallandschaft dar, die im südlichen Bereich durch Abwechslung von Wald-, Gehölz- und Offenlandbeständen in den städtischen Raum übergeht und an das Plangebiet angrenzt. Im nordwestlich angrenzenden Bereich (um Fehrbach herum) ist die Landschaft durch eine bäuerliche Kulturlandschaft geprägt sowie östlich davon durch Agrarindustrie.

Aufgrund des geringen landschaftsästhetischen Wertes (abhängig von Eigenart, Natürlichkeit, Vielfalt, Störungsfreiheit einer Fläche) und der geringen Bedeutung für Erholungsmöglichkeiten, ist die Bedeutung des Plangebietes in seiner derzeitigen Ausbildung für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion als gering einzustufen. Weitere Defizite bestehen im Fehlen von Fuß- bzw. Radwegverbindungen in die freie Landschaft. Trotz der Lage am Stadtrand, also im Übergangsbereich von Siedlung und freier Landschaft, besitzt das Plangebiet aufgrund der Barriere durch die B 10 weniger Bedeutung für die Erholungsfunktion.

#### Entwicklungsziele

- Erhaltung ästhetisch besonders ansprechender Landschaftsbilder und Erholungszonen
- Förderung der Möglichkeiten zur extensiven ortsnahen Erholung

### 3 Beschreibung des Vorhabens, bestehender Nutzungen / Flächenbilanz

Das Plangebiet liegt im Norden von Pirmasens. Die gesamte Fläche ist von verkehrsreichen Straßen (B 10, Zweibrücker Straße, B 270) umgeben. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang zwischen bestehenden Gewerbegebieten.



Lage des Plangebietes maßstabslos (Topographische Karte)

Die Stadt Pirmasens beabsichtigt eine gewerbliche Entwicklung entlang der Bundesstraße 10 zwischen der Kernstadt Pirmasens und dem Stadtteil Fehrbach. Hierzu soll die Fläche südlich des Werksgeländes Kömmerling durch einen Bebauungsplan, der eine Industriefläche (GI) und Gewerbefläche (GE) vorsieht, beplant werden. Die Fläche beträgt etwa 7 ha und soll überwiegend eine Grundflächenzahl von 1,0, in Teilbereichen von 0,8, erhalten. Somit besteht die Möglichkeit, die benannte Fläche zu einem Großteil zu versiegeln. Die geplante Nutzung der Gewerbefläche steht bisher weitgehend fest. Geplant sind Gewerbe- und Verwaltungsgebäude und überdachte Lagerhallen.

Auf der zu überplanenden Fläche befinden sich derzeit das Pirmasenser Stadion, mit mehreren Sportflächen, sowie die Sportanlagen des MTV, eine Gewerbebetrieb, eine Baumschule und ein Wohnhaus. Für die Sportflächen ist eine Verlagerung in den auf der Husterhöhe vorgesehenen Sportpark geplant.

Der bestehende Grünflächenanteil im Plangebiet war bisher prozentual gesehen mit etwa 72 % sehr hoch. Es handelt sich ausschließlich um durch den Menschen intensiv genutzte Grünflächen, die größtenteils als Sportanlagen genutzt werden. Ein kleiner Anteil wird durch Gehölze sowie private Grünflächen, und eine offen gelassene Verkehrsgrünfläche repräsentiert. Der bestehende Versiegelungsanteil liegt bei etwa 18 % der Gesamtfläche. Diese besteht aus Gebäuden, sowie drei größeren Parkplätzen (Stadionparkplätze, Helmitinparkplatz) die z. T. versiegelt, z. T. geschottert sind. Der gesamte Bereich ist also anthropogen überformt.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich durch folgende Nutzungsarten und Biotoptypen charakterisieren:

Versiegelte Fläche	ca. 12.801 qm
Schotter	ca. 5.575 qm
Schotterrasen	ca. 1.096 qm
Grünfläche intensiv öffentlich	ca. 24.148 qm
Grünlandnutzung (Gartenbau)	ca. 4.837 qm
Grünfläche intensiv privat	ca. 4.300 qm
Grünfläche intensiv privat, mit Gehölzen	ca. 7.254 qm
Gehölze/Hecken	ca. 5.759 qm
Einzelbäume	17 Stück
Verkehrsgrün extensiv	ca. 4.708 qm
<b>Gesamt</b>	<b>70.478 qm</b>

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es voraussichtlich zu einer Neuversiegelung von insgesamt 5,6 ha (siehe Anhang Flächenbilanzierung).

#### **4 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und dargestellt. Grundsätzlich kann grob in baubedingte Auswirkungen, die durch die Bebauung und Erschließung verursacht werden, in anlagebedingte Auswirkungen, die durch die Anlage selbst (Gebäude) induziert werden und in nutzungsbedingte Auswirkungen, die aus der Nutzung des verwirklichten Vorhabens resultieren, unterschieden werden.

## 4.1 Mensch

Das Vorhaben wird in ein bereits bestehendes Industriegebiet im Norden von Pirmasens geplant, wonach eine Erweiterung an den angrenzenden bestehenden Betrieb vorgesehen ist. Nach Aussage des Stadtplanungsamtes sind für den Neubau gleiche Produktionsverfahren geplant, wie sie bereits im bestehenden Betriebsablauf eingesetzt werden. Eine Genehmigung solcher Betriebe erfolgt über ein BImSch-Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bei der SGD Süd (Gewerbeaufsicht) in Neustadt. Im Rahmen dieses Verfahrens wird u. a. die Einhaltung von Immissions- und Emissionsrichtwerten im Rahmen der TA Luft und TA Lärm in Industriegebieten überwacht. Da bei dem geplanten Vorhaben dieselben Produktionsverfahren, wie sie bereits im bestehenden Betrieb eingesetzt werden, vorgesehen sind, dürften in der Umgebung des Plangebietes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen (Schadstoffemissionen, Lärmemissionen), die aufgrund von Richtwertüberschreitungen bedenklich wären, entstehen. Im Zuge der Genehmigung des BImSch-Verfahrens und der Gebietsart als Industriegebiet dürften hiernach keine erheblichen nachhaltigen Umwelteinwirkungen auf den Menschen zu erwarten sein.

Die Thematik „Erholungsfunktion“ wird im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Landschaftsbild“ abgearbeitet.

### Auswirkungen künftige Lärmsituation / Luftsituation

Hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen durch verkehrs- und produktionsinduzierte Lärmquellen des Vorhabens sind Auswirkungen auf den Menschen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, zu erwarten. Weitere denkbare Beeinträchtigungen, wie Luftbelastung, Erschütterungen etc. sind zu vernachlässigen, da die Beeinträchtigungen bei dieser Art des Betriebes - wie oben bereits erwähnt - im Zuge des Genehmigungsverfahrens überprüft werden. Da sich kein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens befindet, dürfte die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen haben.

Anders verhält es sich mit dem bestehenden Wohnhaus, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Planvorhabens befindet und auch dort verbleibt, da es Bestandsschutz genießt. Das Wohnhaus befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Plangebietes. Dort sind zusätzliche zu den bereits bestehenden Lärmbelastungen durch Verkehr und Gewerbe nachteilige Auswirkungen durch die Neuplanung (Lärm durch Verkehr und Produktion) nicht auszuschließen. Weiterhin nimmt naturgemäß mit der Verkehrsbelastung auch die Luftbelastung durch Abgase zu.

Die Anwohner möchten an Ort und Stelle wohnen bleiben. Daraufhin wurde zwischen der Stadt Pirmasens und den Anwohnern ein Grundstückstauschvertrag geschlossen, um die entsprechenden Flächen, die für die geplanten Industriebauten benötigt werden, zu erlangen. Somit werden Grundstücke der dort ansässigen Familie, die durch das geplante Vorhaben betroffen sind, mit nicht betroffenen Grundstücken getauscht. Dabei sind seitens der Stadt Pirmasens vertragsbedingte Maßnahmen zugunsten der Anwohner durchzuführen, die nach der Beplanung die Wohnqualität der Anwohner in gleicher Weise wieder herstellen.

### Umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

Auf dem Grundstück des Wohnhauses:

- Versetzung und Ersetzung vorhandener Bäume und Sträucher
- Umsetzung vorhandener Gartenanlagen
- Eingrünung und Abzäunung zur Zweibrücker Straße als Lärm- und Sichtschutz
- Entsiegelung der neuen Grundstücksteile
- Errichtung eines Sichtschutzzaunes zu den Industriegebäuden

Allgemein:

- Einhaltung der Emissionsrichtwerte
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Durchgrünung und Eingrünung des Industriegebietes nach außen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

◀ Eine Aussage darüber, ob die Kompensation der Beeinträchtigungen durch diese Maßnahmen im Plangebiet in Bezug auf den Standort des Wohnhauses ausreichend ist oder ob erhebliche nachteilige Auswirkungen verbleiben, kann ohne entsprechende Gutachten nicht gemacht werden. Ein möglicher Teilausgleich ist hier sicherlich in Bezug auf den Standort des Wohnhauses erbracht.

## 4.2 Kultur – und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Der Gebäudebestand ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert. Es werden keine markanten Blickbeziehungen verbaut. Somit ergeben sich in Bezug auf dieses Potential keinerlei Auswirkungen sowie keinerlei Maßnahmen.

## 4.3 Bodenpotential

Durch die Neuplanung verringern sich die offenen Bodenflächen durch Überbauung und Versiegelung um insgesamt 5,09 ha. Der Versiegelungsanteil wird annähernd 100 % der Gesamtfläche des Plangebietes ausmachen, im Gegensatz zum Bestand, bei dem der Versiegelungsgrad bei etwa 18 % lag. Diese Neuversiegelung bewirkt einen unwiederbringlichen Verlust aller Funktionen des Bodenpotentials im gesamten Plangebiet (Verlust von Lebensraum für Arten und Biotope, etc.). Hinzu kommen Stoffeinträge aus Verkehrsemissionen entlang der Zweibrücker Straße und der B 10 und mögliche Beeinträchtigungen durch Altlasten.

Daher wird nur ein geringer Teil an Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchführbar sein.

### Altlasten:

Die Erkundungsarbeiten bezüglich vorkommender Altlasten sind laut Aussage des Planungsamtes, bisher nicht abgeschlossen. Es wurden Kriegsaltlasten in Form von Bombenrückständen im Bereich des MTV-Stadions ermittelt. Weiterhin seien, laut Planungsamt, unterirdische Öltanks im Bereich der Gärtnerei vorhanden. Um erhebliche nachteilige umweltrelevante Auswirkungen zu vermeiden, sind hier genauere Untersuchungen vorzunehmen und Sanierungsmaßnahmen dort, wo akuter Handlungsbedarf besteht, vorzunehmen.

### Beeinträchtigung:

Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Gefahr von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffeinträgen und durch Altlasten.

#### Wechselwirkungen:

Durch den Eingriff in das Bodenpotential findet gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Wasserpotentials, Klimas, Arten- und Biotopotentials sowie des Landschaftsbildes und des Menschen statt.

#### Umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der Grundflächen für bauliche Anlagen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB)
- Entsiegelungsmaßnahmen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 BauGB)
- wasserdurchlässige Gestaltung unbebauter Bereiche (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Empfehlung zur Dachbegrünung als Ersatz für den Bodenverlust ( Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Versickerung des Oberflächenwassers (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)
- Verringerung der Schadstoffbelastung entlang der stark frequentierten Verkehrswege
- Sanierung von altlastenverdächtigen Flächen, die eine Gefährdung für die Umweltpotentiale darstellen

↳ Die Verluste der Bodenfunktionen können durch diese Maßnahmen, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, nur zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zurückbleiben, muss eine Kompensation an anderer Stelle erfolgen. Gefahren, die durch vorhandene Altlasten ausgehen können, können durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden. Dennoch ist ein endgültiges Gutachten diesbezüglich abzuwarten, um eine Aussage hierüber machen zu können.

#### **4.4 Wasser**

Aufgrund der geplanten großflächigen Versiegelung des Bodens im Planungsraum, ist die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung und damit das Maß der Grundwasserneubildung stark eingeschränkt bis unmöglich. Der Wasserhaushalt weist im Allgemeinen hinsichtlich des Grundwasserdargebotes eine hohe Empfindlichkeit auf. Eine Störung der Funktion des Wasserpotentials als Wasserspeicher, Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraumfunktion für Fauna, Flora und Mensch, auch als Produktionsfunktion (Nährstoffhaushalt und Pflanzenstandort) ist die Folge. Dadurch tritt eine Veränderung der Gewässerdynamik und Erhöhung des Oberflächenabflusses ein. Stoffeinträge aus Verkehrsemissionen bestehen insbesondere entlang der verkehrsreichen Straßen B 10 und Zweibrücker Straße.

Wegen den schlechten Versickerungsbedingungen ist eine Rückhaltung und dosierte Abgabe des Niederschlagswassers die einzig sinnvolle Möglichkeit, einen nachhaltigen Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Das in ein geplantes Regenüberlaufbecken im Steinbachtal umgeleitete Niederschlagswasser darf aufgrund der Quantität zu keiner übermäßigen Beanspruchung des Gewässerbettes des Steinbaches und zu keiner Beeinträchtigung der Wasserqualität führen.



Beeinträchtigung:

Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen. Gefährdung durch Stoffeinträge

Wechselwirkungen:

Der Eingriff in das Wasserpotential bewirkt eine gleichzeitige Beeinträchtigung des Klimas, Arten- und Biotopotentials, des Landschaftsbildes und des Menschen.

Umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB)
  - Entsiegelungsmaßnahmen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - wasserdurchlässige Gestaltung unbebauter Bereiche (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Versickerung des Oberflächenwassers in naturnah gestalteter Versickerungsmulde (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)
  - Verringerung der Schadstoffbelastung entlang der stark frequentierten Verkehrswege
  - Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünung für unvermeidbare Versiegelungen an Gebäuden und Straßen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ↙ Die Verluste der Funktionen des Wasserpotentials können durch diese Maßnahmen, aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades, voraussichtlich nur in geringem Maße innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das evtl. geplante Regenrückhaltebecken am Rande des Steinbachtals kann als Teilausgleich (jedoch nicht anrechenbar) angesehen werden, da jetzt, im Gegensatz zur Bestandslösung eine Retention des Niederschlagswassers durchgeführt würde, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zurückbleiben, muss eine weitere Kompensation an anderer Stelle erfolgen.

#### **4.5 Klima / Immissionen**

Während der Abbrucharbeiten werden Gebäude- und Verkehrsflächen abgetragen und abtransportiert. Dadurch kommt es zu Staub und Lärm (Abbrucharbeiten, Baustellenverkehr). Durch die Zunahme der Versiegelung (durch Gebäude und Verkehrsflächen) kommt es zu einer vermehrten Wärmeabstrahlung und damit zu einer Aufheizung der Umgebung im Sommer. Eine Beeinträchtigung durch zusätzliche Emissionen (durch Heizungen, Klimaanlage, Verkehr, Abgase, etc.) wird stattfinden.

Beeinträchtigung:

Verlust klimatisch wirksamer Freiflächen durch Versiegelung und Überbauung, klimatische Belastung durch Aufheizung versiegelter Flächen, Erhöhung der Belastung durch Zunahme der Verkehrsemissionen.

#### Wechselwirkungen:

Durch den Eingriff in das Klimapotential findet eine gleichzeitige Beeinträchtigung des Bodenpotentials, Wasserpotentials, Arten- und Biotopotentials und des Menschen statt.

#### Umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Verbesserung der entstehenden kleinklimatischen Belastungen durch zu erhaltende und ausgewiesene Grünstrukturen hinsichtlich Verdunstung, Beschattung und Lufthygiene (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  - Empfehlung von Fassaden- und Dachbegrünung (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Entsiegelungsmaßnahmen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Anlage von Versickerungsflächen im Gebiet (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)
- ◀ Die Beeinträchtigungen des Klimapotentials können durch diese Maßnahmen im Plangebiet selbst, aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades, voraussichtlich nur in einem geringen Maße innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das evtl. vorgesehene Regenrückhaltebecken außerhalb, in unmittelbarer Nähe des Gebietes, kann als Teilausgleich für das Klimapotential angesehen werden (jedoch nicht anrechenbar), da u. a. durch die Retention und Verdunstung u. a. ein Beitrag zur Sauerstoffanreicherung geleistet wird. Damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zurückbleiben, muss ein weiterer Ausgleich an anderer Stelle erfolgen.

## **4.6 Arten –und Biotope**

Der kompletten Beseitigung des Vegetationsbestandes im Plangebiet durch die Neuplanung steht die neue Anpflanzung von Gehölzen, die Entsiegelung von anderen Bereichen, die ökologische Aufwertung anderer Bereiche u. a. durch Biotopvernetzung gegenüber. Seltene oder geschützte Arten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### Beeinträchtigung:

Verlust von Lebensraum durch Versiegelung und Bebauung, Verlust von Gehölzflächen und Grünflächen, Verlust von Biotopverbindungen innerhalb des Plangebietes.

#### Wechselwirkungen:

Durch den Eingriff in die Arten und Biotope findet eine gleichzeitige Beeinträchtigung des Klimapotentials, Bodenpotentials, Wasserpotentials, Landschaftsbildes und des Menschen statt.

#### Umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Ausgleich des Verlustes durch Erhaltung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB)

- Ausgleich durch naturnahe Gestaltung der Regenwasserversickerung (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Empfehlung von Fassaden- und Dachbegrünung (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ◀ Die Beeinträchtigungen der Arten und Biotope können durch diese Maßnahmen im Plangebiet, aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades, voraussichtlich nur in geringem Maße innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das evtl. geplante Regenrückhaltebecken am Rande des Steinbachtals kann als Teilausgleich (jedoch nicht anrechenbar) angesehen werden, wenn eine naturnahe Gestaltung erfolgt, die eine Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Landschaftsrasen vorsieht. Damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zurückbleiben, muss eine weitere Kompensation an anderer Stelle erfolgen.

#### **4.7 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Obwohl die Randbereiche des Geländes überwiegend mit Gehölzen bewachsen (überwiegend an der östlichen und nördlichen Grenze) sind und als Sichtschutz fungieren, ist eine Vorbelastung hinsichtlich des Landschaftsbildes durch die intensive anthropogene Nutzung als Sportfläche (Bestand) und der umliegenden Industriefläche vorhanden. Die Planung sieht eine Errichtung von mehrstöckigen bzw. höheren Gebäuden vor. Dies bewirkt eine weitere zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die allerdings weniger gravierend ist, da bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch den Bestand existiert. Dem Gebiet kam vor dem geplanten Vorhaben keinerlei Bedeutung für die Erholungsfunktion zu. Somit ergeben sich diesbezüglich keine nachteiligen Einwirkungen.

##### Beeinträchtigung:

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung

##### Umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Erhalt bestehender Vegetationsflächen und Eingrünung des Plangebietes (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  - Beschränkung der Gebäudehöhen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Empfehlung von Fassaden- und Dachbegrünung
  -
- ◀ Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch diese Maßnahmen im Plangebiet, aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades, voraussichtlich nur in geringem Maße innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild sollte am Ort des Eingriffes ausgeglichen werden. Eine Fassaden- und Dachbegrünung wäre daher wünschenswert.

## 5 Zusammenfassung

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Menschen in weiter entfernter Umgebung des Plangebietes und auf Kultur- und Sachgüter dürften keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen hervorrufen.

Da sich in unmittelbarer Nähe keine Wohngebiete sowie Kultur- und Sachgüter befinden, wurde die Anforderung spezieller Gutachten nicht für notwendig empfunden. Weiterhin befindet sich das Vorhaben inmitten eines großen bestehenden Industriegebietes, daher ist der Mensch von möglichen Beeinträchtigungen nicht unmittelbar betroffen.

Über die Auswirkungen auf das bestehende Wohnhaus, unmittelbar im Bereich des Plangebietes können keine Aussagen über verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen gemacht werden, da keinerlei Gutachten hierzu vorlagen. An dieser Stelle wird nochmals angemerkt, dass für dieses Wohnhaus bereits eine hohe lärmindernde- und Sichtschutzmaßnahmen durch Anpflanzungen, Zäune, etc. durchgeführt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens, differenziert auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild / Naherholung wurden in vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Ziel ist es, auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter hinzuweisen und Vorschläge für einen Umgang mit diesen bzw. für einen möglichst vollständigen und zusammenhängenden Ausgleich zu machen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf oben genannte Schutzgüter werden durch das geplante Vorhaben sicherlich auftreten, da sich hier zurückbleibende Negativauswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet durch die Neuplanung nicht vermeiden lassen. Trotz der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird ein erheblicher Ausgleichsbedarf anstehen. Auf der Grundlage der im Rahmen dieser Untersuchung vorgelegenen Daten und Informationen sind jedoch voraussichtlich keine schwerwiegenden zurückbleibenden Schädigungen der Umwelt, durch das Vorhaben im Gebiet zu erwarten.

Die speziell das Schutzgut Boden und Wasser betreffende Altlastenproblematik muss selbstverständlich abgeklärt und entsprechend gelöst werden. Eine Vermeidung schwerwiegender Schäden ist durch evtl. Sanierungsmaßnahmen möglich. Auch ist in Bezug auf das Klimapotential und den Menschen nicht zu erwarten, dass Grenz- und Richtwerte für Schadstoffe und Lärm überschritten werden, da dies im Rahmen des Bundesimmissionsschutz-Genehmigungsverfahrens abgeklärt wird.

Nach den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) sind Bodenversiegelungen durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 versiegelter zu entsiegelter Fläche kompensierbar. Durch den überwiegend geringen ökologischen Biotopwert im Plangebiet wird hier eine Kompensation von 1:0,7 als ausreichend angesehen. Hiernach ergäbe sich eine Ausgleichsfläche von insgesamt rund 3,9 ha. Die ökologische Wertigkeit des Ausgleichs sollte jedoch dieses Bestandes an Biotoptypen übersteigen.

Nach den Richtwerten des Bewertungsrahmens der Biotoptypenbewertung der Stadt Pirmasens liegt ein Schwerpunkt auf qualitativem Ausgleich der bestehenden ökologischen Biotopwerte. Hiernach ergibt sich ein ausgleichender Biotopwert von 29954 Wertpunkten (Bewertungsrahmen Biotoptypen in Pirmasens). Diesen Biotopwert gilt es, an anderer Stelle wieder herzustellen.

Als Teil-Kompensation (jedoch nicht anrechenbar) kann, wenn dies letztendlich so geplant wird, die Errichtung des Regenrückhaltebeckens, das naturnah gestaltet werden sollte, gesehen werden.

Als interne Kompensation wird die Eingrünung des Plangebietes mit Gehölzen im südlichen Geltungsbereich vorgeschlagen. Dies könnte durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Plangebietsgrenze des GE's realisiert werden. Der Ausgleich würde neben einem

positiven Effekt auf den Boden- und Wasserhaushalt u.a. zu einer Aufwertung des Stadteingangs im Bereich der B 270, B 10, Zweibrücker Straße und damit des Landschaftsbildes beitragen.

Als externe Kompensation für den Eingriff wird eine zusammenhängende Kompensationsfläche von rund 1.100 lfm, auf einer Breite von rund 15 m links und 15 m rechts des Bachlaufes, einer Bachaue vorgeschlagen, wobei die Breite der Uferbereiche rechts und links variieren kann (Dankelsbach im Einshalber Tal). Diese Streckenlänge trägt auch, durch ihren Anschluss an die bereits renaturierten Bereiche in Federführung des Straßenprojektamtes Dahn / Bad Bergzabern und der Stadt Pirmasens, im Hinblick auf die genannten Biotop- u. Raumansprüche in der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ zur Unterstützung bei. Der Bachlauf mit Uferstreifen ist stellenweise verbaut oder anderweitig stark beeinträchtigt und erfährt eine aus ökologischer Sicht hoch zu bewertende Aufwertung, was die Kompensationsfläche letztendlich rechtfertigt. Eine ökologische Funktion und Biotopvernetzung ist derzeit in vielen Teilabschnitten des Gewässers nicht mehr gegeben, somit besteht derzeit dort ein geringer ökologischer Biotopwert.

Die Kompensationsmaßnahme würde in einer Renaturierung des gesamten Bachabschnittes durch Maßnahmen wie Entsiegelungen, Anpflanzen von bachbegleitenden standortgerechten Gehölzen, strukturverbessernden Maßnahmen, Schaffung von Mäandern, Herausnahme von Fichten, etc. bestehen. Durch eine Kompensation könnte eine erhebliche Aufwertung der Talaue stattfinden, was einen Ausgleich von versiegelter zu aufzuwertender Fläche von ca. 1:0,7 hier rechtfertigt, da der Ausgleich beiderseits zwei renaturierter Bereiche miteinander vernetzt und somit einen großen zusammenhängenden Bereich mit hoher ökologischer Wertigkeit bereitstellt. Hierdurch wäre der geforderte Ausgleich in qualitativer und quantitativer Hinsicht für die beeinträchtigten Schutzgüter erbracht.

## IV Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.06.2012 die Änderung des Bebauungsplans P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ und die Aufstellung des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 09.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 07.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 23.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 4 BauGB mit E-Mail vom 29.01.2016 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 01.03.2016 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 12.12.2016 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 12.12.2016 den Bebauungsplan P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2016 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## **V Anlagen**

CIMA Stadtmarketing: Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirmasens, Juni 2007

CIMA Beratung und Management GmbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pirmasens – Fortschreibung unter Berücksichtigung des LEP IV und der Entwicklungsdynamik im Einzelhandel 2006-2011