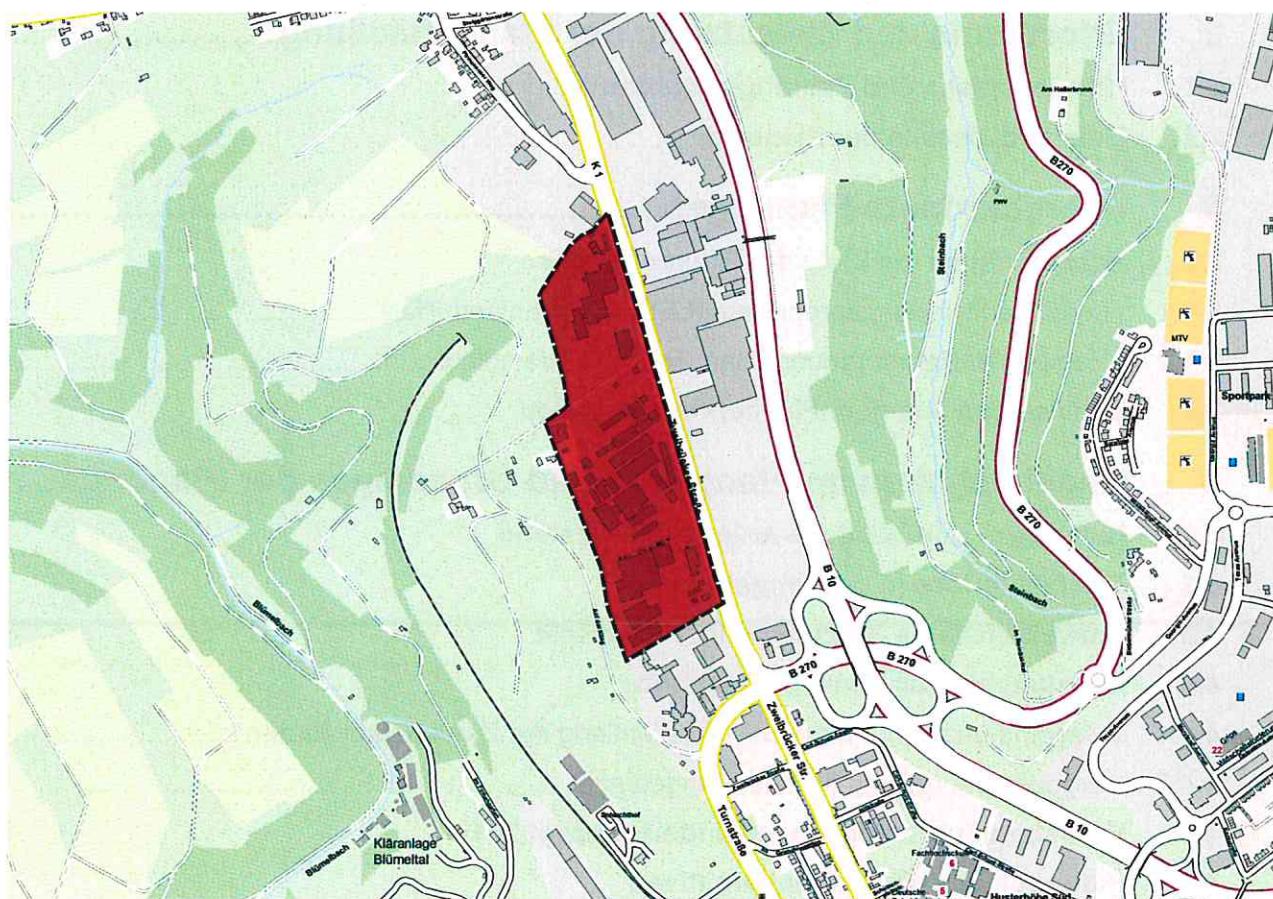




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan P 196

### „Zweibrücker Straße West“



## Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Stadtplanungsamt Pirmasens

Stand: 15.09.2021 (ergänzt: 30.05.2022)

# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>7</b>
1.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	7
1.2	Bestehendes und künftiges Bauplanungsrecht im Plangebiet und Umgebung	8
<b>2</b>	<b>Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	10
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	10
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	10
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz .....	10
3.1.2	Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz.....	11
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
<b>4</b>	<b>Gegebenheiten im Plangebiet und Grundlagen der Planung ....</b>	<b>12</b>
4.1	Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand	12
4.2	Störfallbetriebe in der Umgebung	12
4.3	Umweltrelevante Nutzungen im Plangebiet	13
4.4	Regelungen zum Immissionsschutz	15
4.4.1	Gesamtkonzept Immissionsschutz entlang der Zweibrücker Straße .....	15
4.4.2	Ergebnisbeurteilung für das Plangebiet .....	15
4.5	Vorgaben durch das Einzelhandelskonzept 2017	16
4.6	Planungs- und Standortalternativen	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	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4	Stellplätze und Garagen	18
5.5	Nebenanlagen	19
5.6	Anlagen der Ver- und Entsorgung	19
5.7	Abstandsflächen im Bereich der Freileitung	19
5.8	Verkehrsflächen	19

<b>5.9</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>19</b>
<b>5.10</b>	<b>Bepflanzungen und Pflanzflächen</b>	<b>19</b>
<b>5.11</b>	<b>Sonstige Planinhalte ohne Festsetzungscharakter</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>20</b>
<b>6.1</b>	<b>Bevölkerung und Nachbargemeinden</b>	<b>20</b>
<b>6.2</b>	<b>Wirtschaft und Arbeitsmarkt</b>	<b>20</b>
<b>6.3</b>	<b>Wohn- und Arbeitsverhältnisse</b>	<b>20</b>
<b>6.4</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>20</b>
<b>6.5</b>	<b>Erschließung und Verkehr</b>	<b>20</b>
<b>6.6</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>20</b>
<b>6.7</b>	<b>Planverwirklichung/Planungsalternativen</b>	<b>21</b>
<b>6.8</b>	<b>Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung</b>	<b>21</b>
<b>6.9</b>	<b>Kostenschätzung und Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung .....</b>	<b>21</b>
<b>7.1</b>	<b>Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde</b>	<b>21</b>
<b>7.2</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>22</b>
7.2.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB .....	22
7.2.2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	22
<b>7.3</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>22</b>
7.3.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB .....	22
7.3.2	Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	23
<b>7.4</b>	<b>Beteiligung der Nachbargemeinden</b>	<b>24</b>
7.4.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB .....	24
7.4.2	Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB .....	24
<b>7.5</b>	<b>Beteiligung der Naturschutzverbände</b>	<b>24</b>
7.5.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG .....	24
7.5.2	Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG .....	24
<b>III</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>25</b>
<b>1.1</b>	<b>Erfordernis des Umweltberichts</b>	<b>25</b>
<b>1.2</b>	<b>Durchführung und Umweltprüfung</b>	<b>25</b>
<b>1.3</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>25</b>
<b>1.4</b>	<b>Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung bei der Planaufstellung</b>	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>26</b>
<b>2.1</b>	<b>Methodik der Umweltprüfung</b>	<b>26</b>

2.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, berücksichtigte Umweltschutzziele und Umweltbelange	27
2.3	Prüfmethoden, Detaillierungsgrad und räumlicher Umfang der Umweltprüfung	29
3	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>29</b>
3.1	Boden, Fläche und Wasser	29
3.2	Klima und Luft	34
3.3	Tiere und Pflanzen	35
3.4	Mensch (Erholung und Lärmimmissionen) und Landschaft	36
3.5	Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler	36
4	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>37</b>
5	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</b>	<b>37</b>
6	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>37</b>
7	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>37</b>
8	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>37</b>
IV	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>39</b>
V	<b>Anlage.....</b>	<b>40</b>



## **I Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist"

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

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

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

**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69) geändert worden ist".

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

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

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

**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 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

**Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

**Landeswassergesetz (LWG)** vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz** vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. 09.2021 (BGBl. I S. 543) geändert worden ist.

**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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

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

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

**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)** Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsgesetz vom 24.07.2002 (GMBI. 511). – Neufassung TA Luft vom 15.07.2021, Veröffentlichung mit Rechtskraft am 01.12.2021.

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503) geändert am 01. Juni 2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5).

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

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

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

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

**Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)** vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328). Ersetzt V 753-13-1 v. 31.3.2010 I 377 (WasgefStAnIV)

## II Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung

### 1 Beschreibung des Plangebiets

#### 1.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Hauptverkehrskreuzung Zweibrücker Straße und Turnstraße, welche den nördlichen Stadteingang mit Anschlussstellen an die Bundesstraßen B 10 und B 270 bildet. Die Zweibrücker Straße ist die Haupteinfallsstraße im Norden von Pirmasens und führt direkt zum Stadtzentrum. Das Plangebiet liegt westlich der Zweibrücker Straße zwischen einem Baufachmarkt im Norden und dem südlich gelegenen Betriebsgelände eines Autohandels. Westlich des Plangebiets befinden sich überwiegend unbebaute Freiflächen und einige bauliche Anlagen im Außenbereich und östlich Lager- und Logistikflächen von Industriebetrieben.



Abbildung 1: Geltungsbereich P 196 „Zweibrücker Straße West“ (Stand: 09/2021)

Das Plangebiet umfasst rund 13,4 ha, ist überwiegend bebaut und durch Betriebe der gewerblichen und industriellen Produktion genutzt. Ein Teil der Bestandsgebäude im südwestlichen Planbereich ist nach der Aufgabe eines großen Betriebs zur Zeit ungenutzt, wird aber seit einigen Monaten durch den neuen Eigentümer nach und nach wieder einer Nutzung zugeführt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes P 196 „Zweibrücker Straße West“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Plangrundlage des Bebauungsplanentwurfs ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS). Die genaue Abgrenzung des Plangebiets sowie die davon erfassten Grundstücke können der Abbildung 1 bzw. Tabelle 1 entnommen werden.

Gemarkung	Flur-Nr.
Pirmasens	7417, 7418, 7418/2, 7418/3, 7419/3, 7419/4, 7419/5, 7419/6, 7420/1, 7420/2, 7420/3, 7420/4, 7421 (Teilfläche), 7421/12, 7421/13
Fehrbach	928/11, 932/11, 932/12, 932/13, 932/15, 932/20, 932/25, 932/26, 933/2, 933/6, 939/2, 941/2, 944/1, 944/2, 944/3, 947, 950/3, 950/4, 950/5, 950/6, 952/1, 952/2, 953/1, 953/2, 954, 955, 956/1, 956/2, 958, 960/1, 960/2, 963, 965, 966, 979/1, 972/2, 1048/1, 1049/1 (Teilfläche), 1049/2 (Teilfläche), 1050 (Teilfläche), 1115/6, 1115/7, 1116/1, 1116/2, 1117/3 (Teilfläche), 1117/4

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans P 196 „Zweibrücker Straße West“ (Stand: 09/2021)

## 1.2 Bestehendes und künftiges Bauplanungsrecht im Plangebiet und Umgebung

Im Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, die Flächen sind dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans P 196 „Industriegelände Zweibrücker Straße West“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans P 196 „Industriegelände Zweibrücker Straße West“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 öffentlich ausgelegen. Aufgrund zwischenzeitlicher Anpassung des Planungsziels an tatsächliche Entwicklungen im Gebiet (Gewerbe- und Industriegebiete im Vorentwurf, nun zwei geplante Gewerbegebiete) wurde der Titel des Bebauungsplans P 196 in „Zweibrücker Straße West“ geändert. Nördlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan F 109 „Auf der Brach“ an, welcher sich im Verfahren befindet. Planungsziel ist die Ausweisung von Gewerbegebieten. Ebenso im Norden liegt der Bebauungsplan F 118 „Zweibrücker Straße Nord“ (rechtskräftig seit 04.05.2019) mit festgesetzten Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie einem festgesetzten Sondergebiet für ein SB-Warenhaus mit innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Daran angrenzend ist der Bebauungsplan P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“ in Aufstellung, welcher zusammen mit dem Bebauungsplan F 118 das Gebiet des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans P 018 „Zweibrücker Straße – Industriegelände“ überplant. Östlich der Zweibrücker Straße liegt der Bebauungsplan P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“ (rechtskräftig seit 17.12.2016), welcher den Bebauungsplan P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ geändert hat. Südlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ (rechtskräftig seit 18.01.2020) an, welcher Gewerbegebiete, Mischgebiet und Sondergebiete für Nahversorgung und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten festsetzt. Der östlich der B 10 gelegene Bebauungsplan P 202 „Industriegebiet östlich der B 10“ (rechtskräftig seit 08.05.2021) setzt ein Industriegebiet fest. Ein weiterer Bebauungsplan (F 120) befindet sich nördlich davon in Aufstellung. Die Bebauungspläne entlang der Zweibrücker Straße sind 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.



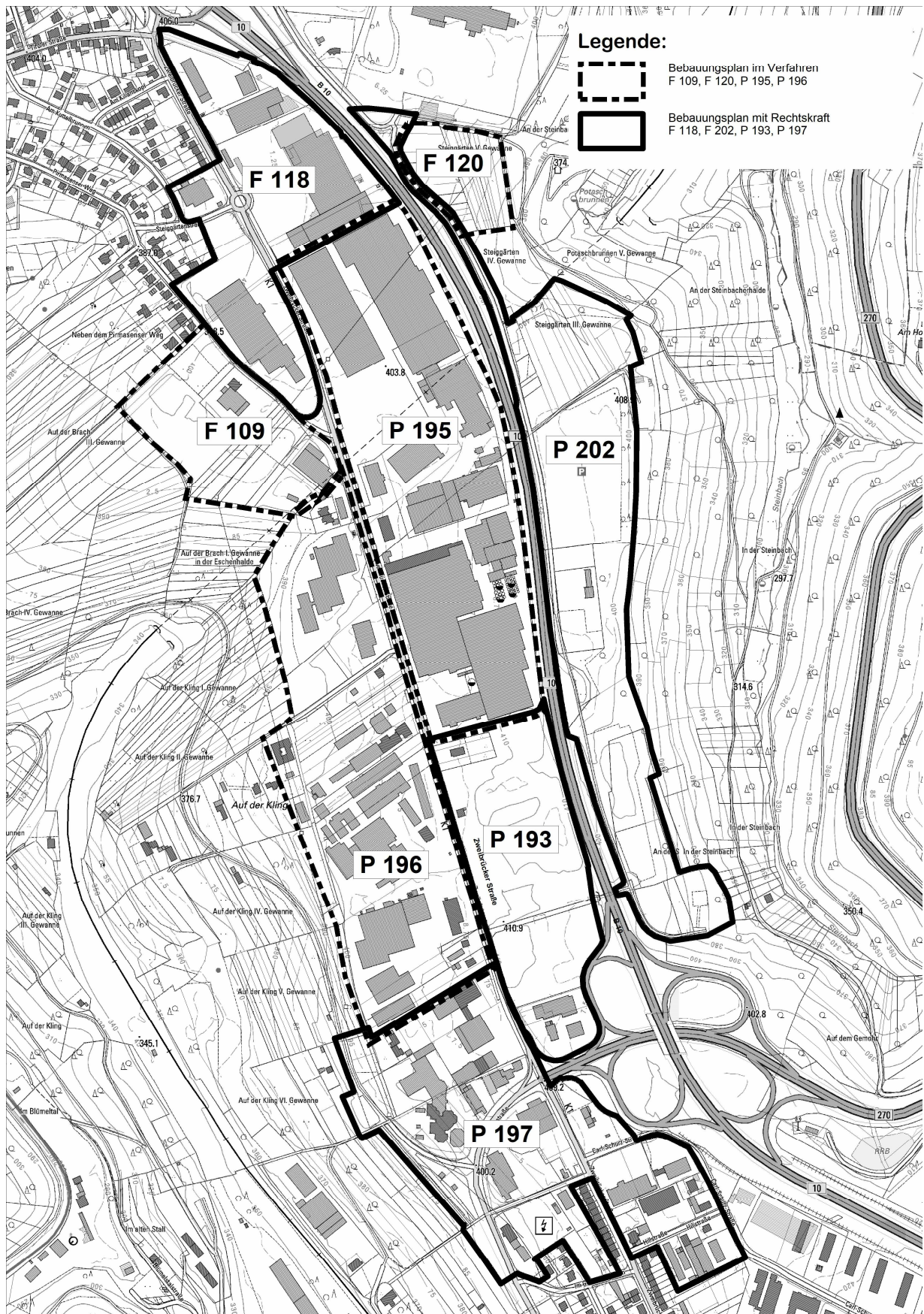


Abbildung 2: Bebauungspläne im Umfeld des P 196 bzw. entlang der Zweibrücker Straße (Stand: 09/2021)

## **2 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung**

### **2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Im Bereich des Plangebiets sind derzeit Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine ausreichende planungsrechtliche Steuerung ist an diesem für gewerbliche Betriebe wichtigen Standort derzeit also nicht gegeben.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

In Pirmasens ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen für Gewerbe und Industrie zu verzeichnen. Diese Nachfrage konnte in den vergangenen Jahren zu einem Großteil mit der Konversionsliegenschaft Husterhöhe gedeckt werden. Dort sowie in den anderen Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt sind heute allerdings nur noch wenige Flächen verfügbar. Die Sicherung von Flächen für die gewerbliche Nutzung mit sehr guter verkehrlicher Anbindung ist einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans P 196 „Zweibrücker Straße West“ schafft Planungs- und Rechtssicherheit und damit Bestandssicherung für die ansässigen bzw. für künftige Betriebe. Die Entwicklung von bereits durch frühere bauliche Nutzung geprägten Flächen entspricht dem Gebot der Innenentwicklung und ist einer Inanspruchnahme von im Außenbereich liegenden Flächen vorzuziehen. Von zentraler Bedeutung ist es dabei, die künftig zulässigen Nutzungen mit den bereits vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft (insbesondere den angrenzenden Wohngebieten) – ggf. durch die Einschränkungen von Emissionen sowie eine Gliederung nach dem Störverhalten der Betriebe – in Einklang zu bringen. Ein weiteres Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans P 196 „Zweibrücker Straße West“ ist die Anpassung an das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Pirmasens. Das EHK 2017 verfolgt die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung durch den Ausschluss weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in peripheren Lagen. Unter anderem in der Zweibrücker Straße besteht ein Handlungsbedarf zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Die Ziele der Planung sind im Wesentlichen:

- Planungs- und Rechtssicherheit durch Bebauungsplanung
- Sicherung von Flächen für die gewerbliche Nutzung
- Anpassung an die Ziele des Einzelhandelskonzepts (EHK 2017)

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die Bauleitpläne der Kommunen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), II. Teilfortschreibung vom 17.03.2015, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, I. Teilfortschreibung bis III. Teilfortschreibung, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

#### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz weist unter dem Leitbild der Entwicklung von Räumen und Standorten dem Mittelzentrum Pirmasens die Funktion „Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt“ zu. In diesem Kontext stehen die Sicherung und Weiterentwicklung der Gewerbegebiete in Pirmasens.



Das Planungsziel der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen geht konform mit den Vorgaben des LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbeflächen vorrangig genutzt werden soll (G 52, LEP IV). Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV hat zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Z 31, LEP IV). Mit dieser Zielvorgabe des LEP IV geht der aufzustellende Bebauungsplan konform, da die Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig auf Flächen erfolgt, die der Natur und Landschaft bereits entzogen und anthropogen überformt wurden.

Hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung trägt der Bebauungsplanentwurf dem *städtebaulichen Integrationsgebot* (Z 58, LEP IV) Rechnung, da Einzelhandel an diesem städtebaulich nicht integrierten Bereich ausgeschlossen wird.

### **3.1.2 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. Entsprechend den Zielen des ROP werden durch die Planung gewerbliche Bauflächen gesichert.

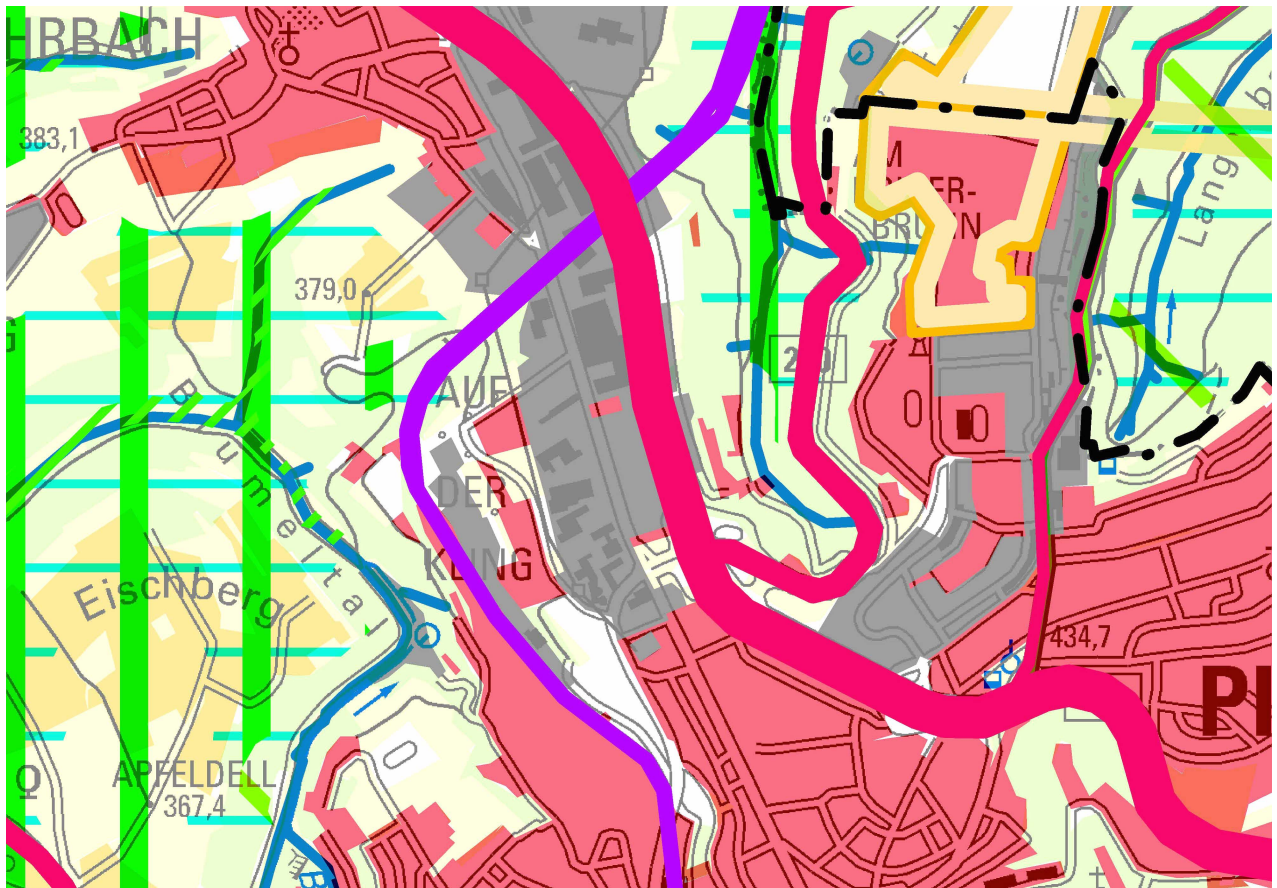


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV

**Fazit:** Mit der Ausweisung von Bauflächen für Industrie und Gewerbe sowie dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entsprechend des EHK 2017 ist die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung gewährleistet. Demnach sind die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs P 196 „Zweibrücker Straße West“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020), rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 28.03.2020, stellt im Planbereich „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs P 196 „Zweibrücker Straße West“ entspricht mit den geplanten Festsetzungen von Gewerbegebieten demnach der Darstellung des rechtswirksamen FNP 2020 in diesem Bereich.

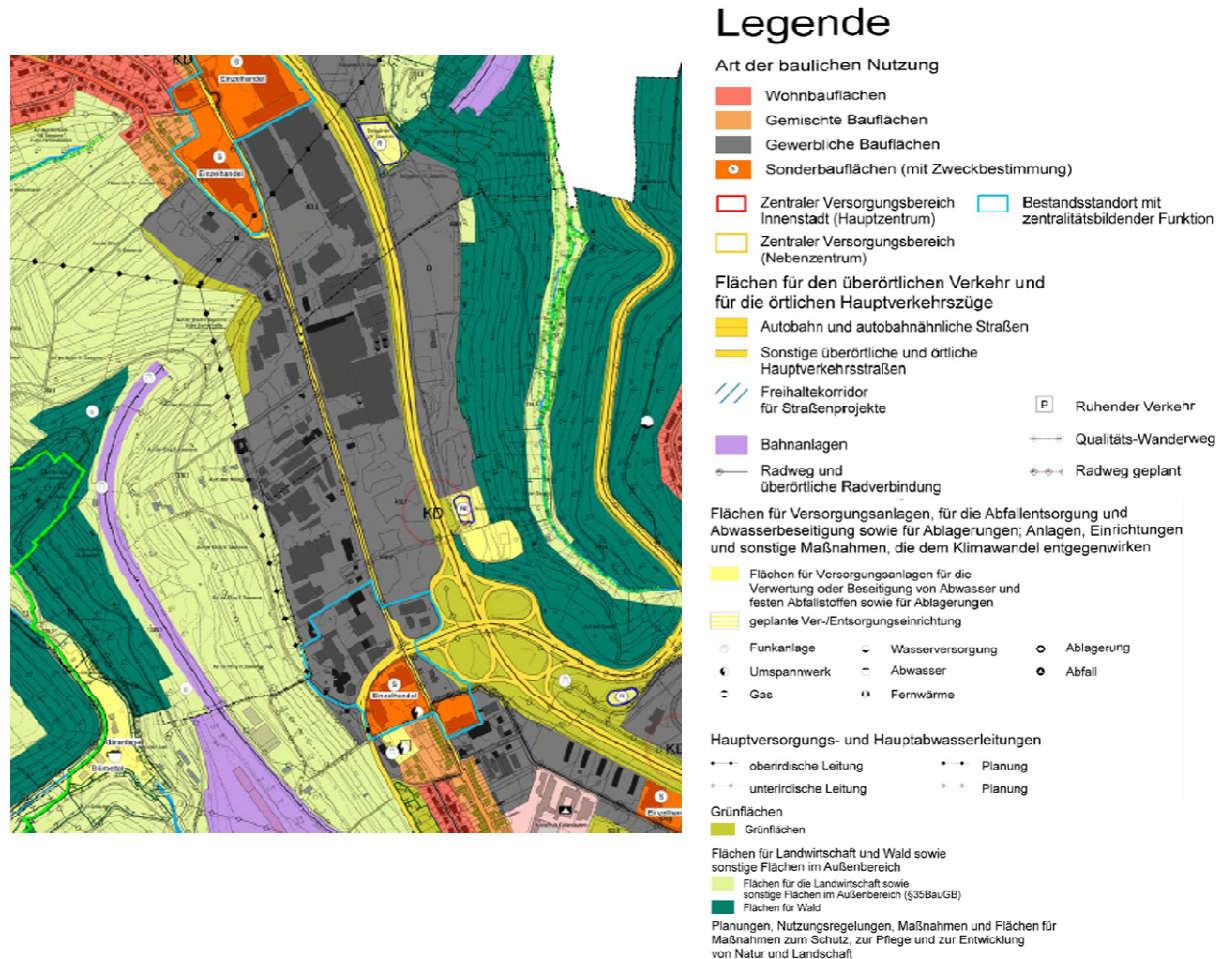


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020

## 4 Gegebenheiten im Plangebiet und Grundlagen der Planung

### 4.1 Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand

Die überwiegend bebauten Flächen im Plangebiet werden in erster Linie durch gewerbliche Betriebe genutzt bzw. sind insbesondere im südlichen Geltungsbereich nach Schließung eines großen Produktionsbetriebs in Teilen ungenutzt. Einige Nutzungen (z.B. Wohnnutzung ohne Betriebsbindung) können den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Für diese Nutzungen werden entsprechende Festsetzungen nach § 1° Abs. 10° BauNVO vorgenommen.

### 4.2 Störfallbetriebe in der Umgebung

In der Nähe des Plangebiets sind zwei Betriebe ansässig, die jeweils der unteren Klasse der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen. Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung angemessener Abstände zwischen den Betriebsbereichen und benachbarten schutzbedürftigen

Gebieten auf Basis der Empfehlungen für Abstände gemäß KAS 18 erstellt, in welchem die potentiell in den beiden Betrieben verwendeten Stoffe, welche unter die StörfallV fallen, in den relevanten Mengen berücksichtigt wurden. Demnach sind die Abstände zwischen den relevanten Betriebsbereichen und den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten auf Grundlage der KAS 18 ausreichend. Die ermittelten angemessenen Abstände ragen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans P 196 hinein.

### **4.3 Umweltrelevante Nutzungen im Plangebiet**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens hat die Verwaltung eine historische Erkundung durchgeführt, indem alle vorhandenen Hausakten bezogen auf umweltrelevante Nutzungen im gesamten Plangebiet gesichtet und die Ergebnisse chronologisch und inhaltlich aufbereitet wurden. Somit liegt eine umfangreiche systematische Erfassung aller bekannten gewerblichen Nutzungen (Baugenehmigungen, Entwässerungsgenehmigungen, BImSch-Genehmigungen, Betriebsbeschreibungen) seit den 1940er Jahren vor. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die bekannten und behördlich erfassten Schadensereignisse im Plangebiet, in Teilen saniert bzw. im Folgenden aufgeführt, mit denen durch die verwaltungsinterne Hausaktenrecherche ermittelten übereinstimmen.

Im Plangebiet befinden sich folgende im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz, Fachmodul Bodenschutzkataster, aufgeführten Altablagerungen (ALG): Reg.-Nr. 317 00 000-0307, Reg.-Nr. 317 00 000-0308 und Reg.-Nr. 317 00 000-0323. Bei den Flächen handelt es sich um Altablagerungen i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Dieser Bewertung ist eine gewerbliche Nutzung zugrunde gelegt. Die Altablagerungen Reg.-Nr. 317 00 000-0307, -0308 und -0323 wurden im Rahmen der Erfassungsbewertung als altlastverdächtig i. S. von § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft. Die genauen Abgrenzungen der Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000-0307 und der Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000-0323 sind nicht bekannt. Die Nutzung von Altablagerungen ist grundsätzlich als problematisch anzusehen (Gefahren durch Gasbildung, belastetes Sicker-, Grund- oder Schichtwasser, Entsorgung von Aushubmassen, Setzungsgefahr). Die geschilderten Emissionen können auch noch lange Zeit nach Abschluss der Auf- oder Verfüllung von der Ablagerung ausgehen. Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde eine Handlungsanleitung bei künftigen Baumaßnahmen im Bereich der betroffenen Flächen (erfasste Altablagerungen) aufgenommen: „Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen ist eine Begutachtung der betroffenen Flächen erforderlich. Die Begutachtung ist durch einen altlastenkundigen Fachgutachter durchzuführen. Sollten sich im Verlauf der Arbeiten Hinweise auf Schadstoff-belastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz, Kaiserslautern, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren; die Unterlagen (Erläuterungsbericht, Lageplan) sind zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.“

Die Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000-0306 wurde nach Untersuchungen als nicht altlastverdächtig eingestuft. Außerdem grenzen westlich des Plangebiets die Altablagerungen Reg.-Nr. 317 00 000 – 0236 und -0322 an. Bei der Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000 – 0236 ist die genaue Abgrenzung nicht bekannt. Die genauen Abgrenzungen der Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000-0307 und der Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000-0323 sind nicht bekannt.

Desweiteren sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz folgende gesicherte Altlasten registriert, deren Oberflächenversiegelung dauerhaft zu erhalten ist: 317 00 000-5045/005-01, 317 00 000-5045/001-00, 317 00 000-5045/002-00, 317 00 000-5045/003-00, 317 00 000-5045/004-00. Die Flächen befinden sich im südlichen Geltungsbereich des Plangebiets. Nach der Betriebsaufgabe eines langjährig ansässigen Klebstoffunternehmens und vorangegangener jahrzehntelanger Nutzung in diesem Industriesektor wurde in diesem Bereich eine Boden- und Grundwassererkundung durch die vom Eigentümer beauftragte ERM GmbH Neu-Isenburg durchgeführt. Die Erkundung wie auch vorgenommene Sanierungsmaßnahmen



wurden in enger Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern) vorgenommen. Im Folgenden wird die Ergebnisbeurteilung der Oberen Bodenschutzbehörde (Bescheid vom 30.08.2018, AZ: 90-91,PS-ASO-2014/023) nach erfolgter Historischer Recherche und durchgeführten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen dargelegt:

**Bodenerkundung:** Die nach der historischen Recherche ermittelten Verdachtsbereiche sowie nicht ausreichend untersuchte Flächen wurden mittels Bohrsondierungen erkundet. Bei der Erkundung wurden an verschiedenen Verdachtsflächen Belastungen festgestellt. An mehreren Stellen fanden sich Kontaminationen mit PAK, MKW, LHKW und AKW, die die orientierenden Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung des ALEX 02-Merkblattes des Landesamts für Umwelt (LfU) überschreiten. Die festgestellten Kontaminationen liegen jedoch unterhalb von bestehenden Gebäuden bzw. unterhalb von Oberflächenversiegelungen und stehen nicht oberflächennah an, können daher gegenwärtig als gesichert angesehen werden. Hinsichtlich der bodenschutzrechtlich zu prüfenden Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser ist festzustellen, dass sich bei Beibehaltung der Versiegelung bzw. Bebauung hier keine Gefährdung über diese Wirkungspfade ergibt. Sobald hier jedoch im Rahmen einer Umnutzung z.B. Eingriffe in den Untergrund oder ein Rückbau der Bausubstanz und damit Entsiegelungen stattfinden, geht von Kontaminationsbereichen eine Gefahr aus. Als Fazit urteilt die Obere Bodenschutzbehörde, dass der Schaden nicht ausreichend erkundet ist und sich daher folgender Handlungsbedarf ergibt: Bei geplanten Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Untergrund sowie bei einem geplanten Rückbau der vorhandenen Bausubstanz (Gebäude, Oberflächenbefestigung o.ä.) ist die Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern) frühzeitig zur Abstimmung der aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zu informieren. Im Vorfeld eventueller Rückbaumaßnahmen ist zur Sicherstellung eines geordneten Rückbaus und im Hinblick auf den Arbeits- und Umgebungsschutz ein entsprechendes Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen (Bestandsaufnahme, technische Erkundung des Bestandes, Erstellen eines Schadstoffkatasters, Planung des selektiven Rückbaus und der Entsorgungswege). Diese Handlungsanleitung wurde in die Anlage zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

**Grundwassererkundung:** Auf dem Gelände wurde seit den 1960er Jahren bis einschließlich 2014 Lösungsmittel (LCKW, BETX) gelagert, umgeschlagen und verarbeitet. Die Erdtanks und die Abfüllanlage (Tanklager) wurden inzwischen rückgebaut, angetroffener verunreinigter Boden wurde entfernt. Die Freimessung des Sanierungsbereichs ist nicht überall gelungen. Es lagen bisher keine Informationen über die Tiefenlage des Grundwasserleiters bzw. über potentielle Verunreinigungen des anstehenden Festgesteins und des Grundwassers vor. Bedingt durch die geringe Durchlässigkeit resultieren dadurch nur sehr geringe Austräge in das Grundwasser. Dass am Standort nur sehr geringe Schadstofffrachten vorliegen, wurde durch Immissionspumpversuche dokumentiert. Der Bewertung durch Gutachter, dass es sich im vorliegenden Fall um eine alte lokal begrenzte Verunreinigung handelt, deren Quelle nicht mehr vorhanden ist und von der nur noch sehr kleine Schadstofffrachten ausgehen können, wurde seitens der Fachbehörde gefolgt: Als Fazit urteilt die Obere Bodenschutzbehörde, dass der Schaden ausreichend erkundet ist und sich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Im Jahr 2015 gab es im Plangebiet einen Schadensfall, bei dem eine große Menge Heizöl in Erdreich und Grundwasser gelangt ist. Gemäß der Beurteilung durch die Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern; Bescheid vom 02.05.2016, AZ:32/5-60.00.10.05-003) wurden die Bodenverunreinigungen im Wesentlichen (Restbelastungen durch Mineralölprodukte sind im geringfügigen Maße noch vorhanden) durch die Durchführung von Aushubmaßnahmen beseitigt. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls ein bei den Sanierungsarbeiten entdeckter Altschaden beseitigt. Die Belastungen von Grundwasser werden durch ein im Sanierungsgutachten empfehlendes Monitoring überwacht.

## 4.4 Regelungen zum Immissionsschutz

### 4.4.1 Gesamtkonzept Immissionsschutz entlang der Zweibrücker Straße

In Pirmasens befinden sich mehrere Bebauungspläne entlang der Zweibrücker Straße und der B 10 in Aufstellung oder sind mittlerweile bereits rechtskräftig. Unter schalltechnischen Gesichtspunkten wurde 2016/2017 ein Gesamtkonzept einer Geräuschkontingentierung für die in den jeweiligen Bebauungsplänen festzusetzenden Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete entwickelt, das die Einhaltung der Anforderungen der „Technischen Anleitung (TA) Lärm“ an den maßgeblichen Immissionsorten von stöempfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) außerhalb der zu überplanenden Gebiete sicherstellt. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Durch die Beurteilung von Gewerbegeräuschen im Rahmen der Bebauungsplanung kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig wären. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Hierbei war auch die Gewerbelärmvorbelastung durch bereits bestehende und genehmigte Betriebe und Anlagen zu berücksichtigen.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte ergab sich aus den Festsetzungen in Bebauungsplänen und den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens. Aufgrund dieser schalltechnischen Untersuchungen erfolgt eine Gliederung der verschiedenen Baugebiete/Bebauungsplangebiete untereinander im Sinne des § 4 Satz 2 BauNVO.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

### 4.4.2 Ergebnisbeurteilung für das Plangebiet

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die von der FIRU-GfI mbH ausgearbeitete „Schalltechnische Untersuchung Bebauungspläne entlang der Zweibrücker Straße Stadt Pirmasens – Bebauungsplan P 196 „Zweibrücker Straße West“ (August 2021).

Im **Tagzeitraum** werden bei uneingeschränktem Betrieb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans P 196 gemäß DIN 18005 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten verursacht, die die Immissionsrichtwerte bzw. die Zwischenwerte der TA Lärm/DIN 18005 einhalten. In der **Nacht** werden bei uneingeschränktem Betrieb gemäß DIN 18005 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung die Immissionsrichtwerte bzw. die Zwischenwerte der TA Lärm/DIN 18005 an mehreren Immissionsorten (direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans P 196) um 4 bis 13 dB(A) überschritten. An den Immissionsorten an Wohngebäuden entlang der Mississippi-Avenue im Allgemeinen Wohngebiet östlich des Geltungsbereichs wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum sind die zu überplanenden Gewerbegebiete durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 einzuschränken. Die DIN 18005 und DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 sind beim Stadtplanungsamt der Stadt Pirmasens einsehbar. Die Planung setzt die schalltechnischen Erfordernisse durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung um. Dieses Vorgehen wurde auch bei weiteren

Bebauungsplänen zur gewerblichen Entwicklung (z.B. dem rechtskräftigen Bebauungsplan P 202 „Industriegebiet östlich der B 10“) durchgeführt. Bei der Ausgestaltung der Festsetzungen ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zu berücksichtigen, wonach die Emissionen in einem Gewerbegebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen vollständig beschränkt werden können. Ist eine entsprechend umfassende Kontingentierung vorgesehen, ist zunächst eine gemeindeweite Betrachtung erforderlich, um festzustellen, ob es im Gemeindegebiet mindestens ein festgesetztes Gewerbe- bzw. Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen gibt. Bereits unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein hinsichtlich Geräuschemissionen unreglementiertes Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“, ein unreglementiertes Industriegebiet im Bebauungsplan P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“ (im Verfahren) und auch im weiteren Stadtgebiet bestehen hinsichtlich Emissionen uneingeschränkte Standortalternativen. Den Anforderungen des BVerwG wird damit Rechnung getragen.

#### **4.5 Vorgaben durch das Einzelhandelskonzept 2017**

Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ließ die Stadt ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept erstellen, welches 2017 vom Stadtrat beschlossen wurde. Grundsatz einzelhandelsbezogener Festsetzungen ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten. Begründet wird dieser Ausschluss durch das städtebauliche Integrationsgebot, wonach Einzelhandelsflächen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu konzentrieren sind. Grundsätzliches Ziel ist die Freihaltung und Nutzung von Gewerbeflächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Diese Zielsetzung ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Pirmasens von großer Bedeutung. Daher sind Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten weitgehend auszuschließen. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind als Ausnahmen zulässig, außerdem soll den Betrieben die Möglichkeit zum Verkauf eigener Produkte (sogenannter Werksverkauf) ermöglicht werden.

#### **4.6 Planungs- und Standortalternativen**

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit in einem bisher baurechtlich nicht beplanten Bereich. Da es sich um die Überplanung eines bereits baulich genutzten Areals handelt, ist das Plangebiet standortbezogen bereits festgelegt, es ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

### **5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans *P 196 „Zweibrücker Straße West“* erfolgt die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO. Zur Feinsteuerung wird auf Basis von § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO eine Gliederung des Gebiets bzw. der Gebiete auf Gemeindeebene untereinander nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften insbesondere hinsichtlich von Geräuschemissionen und der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen vorgenommen. Die Festsetzungen begründen sich wie folgt:

Der Standort ist aufgrund seiner optimalen verkehrlichen Infrastruktur prädestiniert für die Nutzung durch Gewerbebetriebe. Die unmittelbare Anbindung an die B 10, die B 270 und den nahen Autobahnanschluss sind Standortfaktoren, welche für Unternehmen von großer Bedeutung sind. Umgekehrt bedeutet der Störgrad der angrenzenden Zweibrücker Straße und auch der nahen Bundesstraße B 10 für andere sensiblere Nutzungsarten eine größere Beeinträchtigung. Daher werden im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete festgesetzt. Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wird zur Begrenzung der Immissionen eine Geräuschkontingentierung erforderlich (entsprechend der Erläuterungen in Kapitel 4.4). Damit



werden die von den geplanten Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm führt. Zur besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen wird gemäß der DIN 45691 eine richtungsbezogene Kontingentierung vorgenommen. Dabei werden ein Bezugspunkt und von diesem ausgehend Richtungssektoren festgelegt. Für die einzelnen Richtungssektoren werden Zusatzkontingente vergeben. Die Lage der Richtungssektoren ist in der Planzeichnung dargestellt. Dadurch wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welchen Gewerbelärm die Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Die Festsetzung der Emissionskontingente für die eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften). Grundlage für die Geräuschkontingentierung bildet die oben erläuterte schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gliederung des Gewerbegebiets wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Satz 2 BauNVO vorgenommen. Da die gesamte Fläche im Geltungsbereich hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente beschränkt wird, kommt die Möglichkeit, mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu gliedern, zur Anwendung (siehe hierzu auch Kapitel 4.4).

Dem Schwerpunkt auf eine gewerbliche Entwicklung wird durch den Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) Rechnung getragen. Die Bedarfsdeckung für derartige Nutzungen ist im Stadtgebiet an vielen alternativen Standorten möglich bzw. kann an anderer, geeigneterer Stelle (z.B. Funktionsmischung im Stadtzentrum) angesiedelt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Norden und Süden des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzung erfolgt eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO in den Baugebieten GEe 1 und GEe 2. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Neubebauung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans. Vergnügungsstätten werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Ansiedlungswünsche dieses Sektors sind nach wie vor vorhanden und mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit an diesem peripheren Standort soll auch diesem Gewerbebezweig Rechnung getragen werden. Eine Ansiedlung an dieser Stelle ist einer Standortentwicklung bzw. -ansiedlung in zentraler Lage vorzuziehen.

Der überwiegende Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen begründet sich wie folgt: Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens verdeutlicht, dass der Freihaltung und Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen für klassische Gewerbe- und Handwerksbetriebe zentrale Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zukommt. Wie bereits erläutert, kann die Gewerbeflächennachfrage derzeit nur sehr schlecht bedient werden, da geeignete Flächen zum einen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen und zum anderen auch künftig nur begrenzt bereitgestellt werden können. Es ist sinnvoll, diese ohnehin schon erschlossenen und beanspruchten Flächen komplett für diese Nutzung vorzuhalten, um den ansässigen Betrieben ihre Flächen auch planungsrechtlich zu sichern und mögliche Weiterentwicklungen und auch Neubesatz am Standort im Sinne eines vielfältigen Nutzungsmixes zu ermöglichen. Flächen für Einzelhandel stehen an anderen in der Nähe befindlichen Standorten zur Verfügung (Sondergebiete für Nahversorgung und für großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Gebieten der rechtskräftigen Bebauungspläne F 118 „Zweibrücker Straße Nord“, P 197 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“). Verkaufsflächen im Sinne eines „Handwerksprivilegs“ im direkten funktionalen und standörtlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben sind innerhalb bestimmter Größenordnungen ausnahmsweise zulässig. Damit soll 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 10% der Größe der Grundfläche des Betriebsgebäudes nicht überschreiten und keine schädigende Wirkung auf die zentrale Innenstadt auslösen (entsprechend der Auslöseschwellen des EHK für innenstadtrelevante Sortimente). In Verbindung mit Tankstellen sind ebenfalls Verkaufsflächen an letzte Verbraucher zulässig. Die Begrenzung auf 150 m<sup>2</sup> entspricht der Größe der üblichen „Tankstellenshops“.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgelegt und ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Festsetzungen erfolgen für die jeweiligen Baugebiete. 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. Eine Einschränkung des nach BauNVO zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete ist nicht erforderlich, es gelten die Höchstmaße bei GRZ und BMZ. Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist als Oberkante der höchste Punkt des Baukörpers heranzuziehen (ungeachtet untergeordneter Dachaufbauten). Hierunter kann insbesondere - je nach Kubatur der baulichen Anlage - die höchste Stelle des Dachaufbaus (First), die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) oder die Oberkante der das Dach abdeckenden Dachhaut verstanden werden. Bezugspunkte sind der Planzeichnung zu entnehmen ( z.B. die Kennzeichnung vorhandener Kanaldeckelhöhen).

Die Errichtung/Änderung von baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung inkl. der Mastkreisfläche sind in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände generell mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Hierzu sind diesem alle genehmigungsbedürftigen und auch genehmigungsfreien Vorhaben vorzulegen. Die im Gebiet festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen kann in diesem Bereich unter Umständen nicht ausgeschöpft werden.

Da das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass vor Baubeginn unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt wird, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung steht.

## **5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

In den Baugebieten erfolgt aufgrund der vorhandenen Bebauung und durch zu erwartende besondere Bebauung bei Neubauten die Festsetzung der abweichenden Bauweise. In diesen Gebieten sind Baukörper über 50 m Länge zulässig, was den besonderen Bedürfnissen der gewerblichen Nutzung mit größeren Bauformen Rechnung trägt. Der seitliche Grenzabstand nach Landesbauordnung ist einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster wird eine möglichst große Flexibilität der Nutzung ermöglicht.

## **5.4 Stellplätze und Garagen**

Aufgrund des auch künftig vorhandenen hohen Nutzungsgrads werden fast die kompletten Baugebiete als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulich gestalterischen Gründen und hinsichtlich der Freihaltung von Sichtbeziehungen, insbesondere angrenzend an Straßen, sind Garagen

und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine feste Zuordnung von Flächen für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nicht erforderlich.

### **5.5 Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5.6 Anlagen der Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser ist über den in der Zweibrücker Straße befindlichen Kanal an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Im Übrigen sind erforderliche Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung auf den Baugrundstücken zulässig.

### **5.7 Abstandsflächen im Bereich der Freileitung**

Da von einer Freileitung Abstandsflächen einzuhalten sind, sind im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 110-kV Freileitung alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben dem Leitungsträger zur Stellungnahme vorzulegen und mit diesem insbesondere im Hinblick auf die Höhenausdehnung abzustimmen.

### **5.8 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 als gesichert anzusehen.

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

Außerhalb von Verkehrsflächen, welche sich in öffentlicher Hand befinden, erfolgen zur Sicherung der Kanaltrasse/Abwasserleitung die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit der Kennzeichnung „R1“ zu Gunsten der Stadt Pirmasens sowie zur Sicherung der Strom-, Wasser- und Gasleitung die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit der Kennzeichnung „R2“ zu Gunsten der Stadtwerke Pirmasens.

### **5.10 Bepflanzungen und Pflanzflächen**

Für das Baugebiet sind Regelungen zur Bepflanzung der nicht bebauten Grundstücksflächen getroffen worden. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation sowie der stadtgestalterischen Aufwertung. Zur Vermeidung von wirtschaftlichen Härten für die Grundstückseigentümer werden auf den bebauten Grundstücken lediglich Mindeststandards für Pflanzqualitäten gefordert und die Festsetzungen hinsichtlich Bepflanzungen erst bei baulichen Maßnahmen über die bestehenden Anlagen hinaus wirksam. Vorhandene Pflanzungen können angerechnet werden.

### **5.11 Sonstige Planinhalte ohne Festsetzungscharakter**

In die Planzeichnung wurden Darstellungen übernommen, die dem besseren Verständnis der örtlichen Gegebenheiten dienen. Hierzu zählen die Kennzeichnung von Bahntrasse und Bahntunnel in der Planzeichnung sowie Hinweise dazu in der Anlage der Textlichen Festsetzungen.

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Bevölkerung und Nachbargemeinden**

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan *P 196 „Zweibrücker Straße West“* sollen die gewerbliche Nutzung beibehalten und baurechtlich gesichert werden. Die festgesetzten Nutzungen waren auch bisher nach der Beurteilung gemäß § 34 BauGB möglich. Durch die festgesetzten Nutzungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Bevölkerung oder die Nachbargemeinden zu erwarten. Durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen werden die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion gestärkt.

### **6.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt**

Die Planung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens bei, indem es vorhandene und gewerblich genutzte Flächen, die bereits erschlossen sind, planungsrechtlich sichert. Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der Flächen für gewerbliche Nutzungen, insofern handelt es sich vornehmlich um eine Standortsicherung bzw. eine Überplanung eines bislang baurechtlich unbeplanten Bereichs. Der Standort erhält für seine dynamische Weiterentwicklung den entsprechenden Rahmen durch den Bebauungsplan.

### **6.3 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, der Entstehung von neuen Arbeitsplätzen und damit zur Unterstützung der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens bei, indem es den vorhandenen Standort für die gewerbliche Nutzung sichert. Durch die Geräuschkontingentierung sind negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten. Bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Altlasten und der erforderlichen Vorgehensweise bei künftigen Bauvorhaben wird auf Kapitel 4.3.1 verwiesen.

### **6.4 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.

### **6.5 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des vollständig baulich genutzten Gebiets bleibt unverändert erhalten. Wesentliche Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet sind nicht zu erwarten. 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.

### **6.6 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt, dicht bebaut 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. Bauvorhaben im Schutzbereich der vorhandenen 110-KV-Leitung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **6.7 Planverwirklichung/Planungsalternativen**

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans *P 196 „Zweibrücker Straße West“* ist die Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit in einem baurechtlich bislang unbeplanten Bereich. Da das Gebiet erschlossen und vollständig baulich genutzt wird, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

## **6.8 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung**

Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und gewerblich genutzt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans *P 196 „Zweibrücker Straße West“* 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 in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher ebenfalls nicht erforderlich. Es ergeben sich keine unmittelbaren Kosten durch die Planung, da die Erschließung, soweit erforderlich, vorhanden ist. Kosten für bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planung im Bestand ebenfalls nicht erforderlich.

## **6.9 Kostenschätzung und Flächenbilanz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine unmittelbaren Kosten durch die Planung, da die Erschließung, soweit erforderlich, vorhanden ist. Das Plangebiet des *P 196 „Zweibrücker Straße West“* umfasst rund 13,4 ha. Es fallen aufgrund der Planung im Bestand keine Kosten für Bodenordnungsmaßnahmen an.

Fläche	ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	12,6
Verkehrsflächen	0,2
Grünflächen	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>13,4</b>

# **7 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung**

Im Folgenden wird dargelegt, wie die im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen bewertet bzw. berücksichtigt wurden. Ebenso werden Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans, die aufgrund der Stellungnahmen erfolgten, dargelegt. Hierbei muss erwähnt werden, dass aufgrund einer erneuten Anpassung des Bebauungsplanentwurfs an geänderte Rahmenbedingungen sich teilweise die Begrifflichkeiten und auch Abwägunsinhalte überholt haben. Die erfolgten Verfahrensschritte und ihre Abwägungsbeschreibung bleiben dennoch Teil der Begründung.

## **7.1 Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde**

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 21.03.2013 keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan P 196 den Zielen der Raumordnung entspricht. Außerdem werden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens ausdrücklich begrüßt. Während der Planauslegung wurde die Behörde erneut um eine Stellungnahme gebeten. In der Stellungnahme vom 04.03.2022 hat die Obere Landesplanungsbehörde dem Bebauungsplan P 196 zugestimmt. Der Ausschluss von Einzelhandel wird ausdrücklich begrüßt, gegen die ausnahmsweise

Zulässigkeit von Verkaufsflächen im Sinne des Handwerkerprivilegs, also im betrieblichen Zusammenhang, werden keine Einwände erhoben.

## **7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **7.2.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB**

In der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans P 196 im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen und auch keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

### **7.2.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Entwurf des Bebauungsplans P 196 im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

## **7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **7.3.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB**

In der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 15.02.2013 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 51 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 26 Behörden haben sich beteiligt.

Einige der eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Inhalte, teilweise jedoch allgemeine Hinweise, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Maßgebliche Stellungnahmen, die zum Teil zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans führten, wurden von der *Pfalzwerke AG* und der *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz* vorgebracht.

Hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme von Versorgungsleitungen wurden auf Anregung der Pfalzwerke der Standort des Leitungsträger Mast Nr. 2598 in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Die 110-kV-Starkstromleitung ist bereits in der Planzeichnung des Bebauungsplans enthalten, die Schutzstreifenbreiten wurden gemäß der Hinweise aus der Stellungnahme angepasst. Die Pfalzwerke AG hat zudem die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der bestehenden 110-kV-Freileitung und im Bereich der Schutzstreifen sowie im Bereich der Leitungsträgermasten angeregt. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Durch die nachrichtliche Übernahme der Leitungstrasse, des Leitungsträgermasts sowie der Schutzstreifen sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB die Belange des Leitungsbetreibers ausreichend berücksichtigt. Zudem wird in den Textlichen Festsetzungen wie auch in der Begründung des Bebauungsplans auf die Zustimmungspflicht von Bauvorhaben im Bereich der Schutzstreifen, innerhalb deren auch der Leitungsträger Mast Nr. 2598 liegt, hingewiesen. Leitungen, welche auf dem Grundstück der Pfalzwerke bzw. im öffentlichen Straßenraum liegen, werden ebenfalls nicht mit einem Leitungsrecht belegt.

Hinsichtlich Bodenschutz und Altablagerungen sind ebenfalls Hinweise und Anregungen erfolgt. Neben Anregungen, welche bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten waren, wurde von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz auf bereits bekannte Altablagerungsflächen hingewiesen. Im Plangebiet befinden sich laut Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz,



Fachmodul Bodenschutzkataster, *Altablagerungen (ALG) und Altstandorte (ASO)*. Die Hinweise wurden in die Anlage der Textlichen Festsetzungen, in die Planzeichnung sowie in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen bzw. ergänzt. Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen ist eine Begutachtung der betroffenen Flächen erforderlich. Sobald hier z.B. bei Eingriffen in den Untergrund oder bei einem Rückbau der Bausubstanz Entsiegelungen stattfinden, ist die Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern) frühzeitig zur Abstimmung der aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zu informieren. Eine genaue Handlungsanleitung wurde in die Anlage zu den Textlichen Festsetzungen und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

### **7.3.2 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 18.02.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 58 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 32 Behörden haben sich beteiligt. Mehrere eingegangene Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Inhalte, teilweise jedoch allgemeine Hinweise, die in die Anlagen zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Eine abwägungserhebliche Stellungnahme, die zum Teil zur Ergänzung des Bebauungsplans führte, ist folgende: Die Pfalzwerke Netz AG hat eine Stellungnahme abgegeben, welche sich auf die Festsetzungen bezüglich der über das Plangebiet verlaufenden 110 kV-Leitung bezieht. Die Anlagen des Versorgungsträgers wurden sowohl in Planzeichnung als auch in den Textlichen Festsetzungen übernommen, der Bebauungsplan enthält klare Verweise auf die Zustimmungspflicht bei Bauvorhaben in diesem Bereich durch den Versorgungsträger.

Eine abwägungserhebliche Stellungnahme, die nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs führte und deren Einwand nicht gefolgt wurde, ist folgende: Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz hat Einwände gegen die Überplanung des Gebiets ohne weitere Erkundungen hinsichtlich der im Bodenschutzkataster erfassten Altablagerungen geäußert und hält das Vorgehen in Form einer im Bebauungsplan beschriebenen Handlungsanleitung, neben den Hinweisen im Bebauungsplan, nicht für ausreichend. Diesem Einwand wurde mit folgender Begründung nicht entsprochen: Der Bebauungsplan lokalisiert die im Bodenschutzkataster erfassten Altablagerungen in der Planzeichnung, erläutert diese in der Begründung und in der Anlage „Hinweise und Empfehlungen“ der Textlichen Festsetzungen wird eine eindeutige Handlungsanleitung für künftige Bebauung/Bauvorhaben sowie Eingriffe in Grund und Boden formuliert. Somit ist sichergestellt, dass schädliche Bodenveränderungen, sofern vorhanden, festgestellt werden und bei jedem Bauvorhaben diese Thematik ausreichend beachtet wird und entsprechend des Nutzungszwecks unter fachlicher Begleitung der Bodenschutzbehörde die entsprechenden Maßnahmen veranlasst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans P 196 bezieht sich auf ein bereits jetzt komplett bebautes und durch gewerbliche Betriebe genutztes Gebiet, es ist eine Bestandüberplanung in einem bislang unbeplanten Bereich. Anlass der Planaufstellung war, nach der Standortaufgabe eines großen Unternehmens im südlichen Plangebiet, die städtebauliche Steuerung und Sicherung dieser wichtigen Flächen für die Industrie- und Gewerbenutzung.

Es ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung bereits jetzt ein faktisches Gewerbegebiet vorhanden. Die Überplanung und Festsetzung eines Gewerbegebiets durch den P 196 hat gegenüber dem jetzigen Status Quo mit den dann im Bebauungsplan enthaltenen Verweisen/der Handlungsanleitung den Vorteil, dass die erforderlichen Informationen nun in dieser Satzung beschrieben sind und sowohl Bauantragsteller und Planer als auch beteiligte Behörden einen Handlungsleitfaden vorfinden und die Verdachtsbereiche in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen beschrieben werden.

Die Abgrenzung der (vermuteten) Altablagerungen ist im Übrigen bei keiner der erfassten Flächen bekannt. Eine ausreichende Erkundung kann also aufgrund des überwiegend bebauten und versiegelten Plangebiets gar nicht erreicht werden. Die geforderte Erkundung im Bestandsgebiet wird daher als nicht realisierbar eingeschätzt: Die ansässigen Betriebe sind alle im laufenden Betrieb, die erfassten vermuteten Altablagerungen befinden sich teilweise unter Gebäuden und versiegelten Flächen wie Lagerplätzen, Stellplätzen und Umfahrten. Die Genehmigungen der baulichen Anlagen sind lange vor den Erfassungen in das Bodenschutzkataster erteilt worden und genießen Bestandsschutz. Selbst wenn in einigen wenigen Bereichen eine unbebaute Fläche untersucht werden würde, wäre eine Gesamterkundung aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen nicht möglich, zumal das Bodenschutzkataster bei jeder der Verdachtsflächen auf die nicht bekannte Ausdehnung verweist. Durch den Bebauungsplan wird keine neue oder sensiblere Nutzungsart als die bisher und tatsächlich im Gebiet vorhandene festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wurde der Informationspflicht nachgekommen (in Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung), die Handlungsanleitung bei künftigen Bauvorhaben/Eingriffen in den Untergrund wird als ausreichend erachtet und mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist keine Änderung der bislang und momentan ausgeübten Nutzung verbunden, welche nicht auch schon jetzt im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre.

## **7.4 Beteiligung der Nachbargemeinden**

### **7.4.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 15.02.2013 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens drei Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die drei eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange.

### **7.4.2 Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 18.02.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens zwei Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt, wobei keine Bedenken vorgebracht wurden.

## **7.5 Beteiligung der Naturschutzverbände**

### **7.5.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 15.02.2013 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens vierzehn Naturschutzverbände in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 zur Stellungnahme aufgefordert. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die drei eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange.

### **7.5.2 Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 18.02.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 12 Naturschutzverbände in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Zwei Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange.

## **III Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans *P 196 „Zweibrücker Straße West“* ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich.

#### **1.1 Erfordernis des Umweltberichts**

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, der als eigenständiger Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen ist. Die Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zur Vorbereitung werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert („Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

#### **1.2 Durchführung und Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan gesondert festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Maßgebliche Ausgangssituation für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen ist der Zustand des Plangebietes, wie er sich zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der zulässigen und vorhandenen Nutzungen und Belastungen darstellt. Standortalternativen ergeben sich nicht, da es sich lediglich um eine planungsrechtliche Steuerung eines vorhandenen industriell genutzten Gebietes handelt. Das Gebiet wird weiterhin den Charakter eines Industriegebietes aufweisen. Der räumliche Umfang der Umweltprüfung umfasst das Plangebiet und hinsichtlich der Geräusche die unmittelbare Umgebung. Das Plangebiet ist vollständig durch Bebauung mit Industrie- und Gewerbegebäuden geprägt und stark versiegelt. Mit dem Bebauungsplan werden keine Nutzungen bzw. Nutzungsintensivierungen als zulässig festgesetzt, die nicht auch bisher über den vorhandenen Ist-Zustand hinaus zulässig gewesen wären bzw. im Falle eines Bauantrages zu genehmigen gewesen wären. Bisher unbebaute Flächen ohne bestehende Baurechte im Außenbereich werden nicht herangezogen.

#### **1.3 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und durch gewerbliche Betriebe geprägt. Es umfasst rund 13,5 ha. Vereinzelt existieren kleinteilige Grünflächen, die als Lagerflächen, zur Abgrenzung der Grundstücke, als Gliederung und Abgrenzung von Stellplätzen, als Eingangsbereichsgestaltung sowie als Restflächen zwischen den gewerblichen Bauten

fungieren. Am nördlichen Ende des Geltungsbereichs kristallisiert sich eine größere private Grünfläche, die mit Bäumen bestanden ist, heraus. Das Plangebiet liegt westlich der Zweibrücker Straße zwischen dem Hornbach-Baumarkt und dem südlich gelegenen Betriebsgelände eines Autohandels. Westlich des Plangebiets befinden sich überwiegend unbebaute Freiflächen und einige bauliche Anlagen im Außenbereich, südlich liegt die Hauptverkehrskreuzung von Zweibrücker Straße, Turnstraße und B 270. Östlich der Zweibrücker Straße befinden sich Produktions- und Lagerstätten.

Im Bereich des Plangebiets sind Bauvorhaben bisher auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch die Anwendbarkeit der aktuellen BauNVO Planungs- und Rechtssicherheit und damit Bestandssicherung für die ansässigen Betriebe geschaffen, sowie eine langfristige Sicherung der Flächen für eine gewerbliche (Weiter-) Nutzung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 sieht im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ vor.

#### **1.4 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan beinhaltet für den Geltungsbereich die allgemeinen Entwicklungsziele Durchgrünung des Stadtbereichs sowie Erhalt und Entwicklung von Biotopstrukturen. Als Biotoptypen sind Siedlungsflächen, Baum- u. Strauchhecken sowie Kleingärten verzeichnet. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich von Gewerbebauten und überwiegend versiegelter Gewerbefläche geprägt. Konflikte ergeben sich durch unzureichende Durchgrünung. Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sehen für diesen Stadtbereich eine „Durchgrünung“ und „Vernetzung durch straßenbegleitendes Grün“ vor. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach §§ 23 bis 30 BNatSchG oder nach sonstigen Rechtsgrundlagen festgelegten Schutzgebiet. Gebiete von „gemeinschaftlicher Bedeutung“ nach Fauna-Flora-Habitat (FFH) - und Vogelschutzrichtlinie sind nicht vorhanden, so dass sich hieraus keine Zielerfordernisse ergeben.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach den §§ 23-31 BNatSchG oder nach sonstigen Rechtsgrundlagen festgelegten Schutzgebiet; Gebiete von "Gemeinschaftlicher Bedeutung" nach FFH- u. Vogelschutzrichtlinie sind nicht vorhanden, so dass sich hieraus keine Zielerfordernisse ergeben. Als Biotoptypen im Landschaftsplan sind Siedlungsflächen, Baum- u. Strauchhecken sowie Kleingärten verzeichnet. Als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel für die Bereiche sind eine Durchgrünung des Stadtgebiets sowie eine Anbindung von Rad- u. Fußwegen an die angrenzende Umgebung vorgesehen. Sondergutachten sind keine vorhanden.

## **2 Umweltprüfung**

### **2.1 Methodik der Umweltprüfung**

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Bebauungsplan werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Durchführbarkeit der beabsichtigten Nutzungen, den sogenannten „Planfall“, bewertet. Maßgebend für die Zulassungsfähigkeit eines Vorhabens ist dabei die Bewertung des Umweltzustands nach Verwirklichung des Vorhabens („Planfall“) im Vergleich zum Ist-Zustand bzw. zum Zustand bei Nichtdurchführung der Planung („Nullfall“). Berücksichtigt werden dabei auch eventuelle Vorbelastungen. Im Rahmen der Gesamtabwägung über den Bebauungsplan wird auch über die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange und ihre Berücksichtigung bzw. Nicht-Berücksichtigung in der Planung entschieden. Die Darlegung dieser Entscheidungen erfolgt im Rahmen der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan.

## **2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, berücksichtigte Umweltschutzziele und Umweltbelange**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind für jeden Bebauungsplan gesondert festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung war daher zu prüfen, für welche Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

**Maßgebliche Ausgangssituation für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen ist der Zustand des Plangebiets, wie er sich zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der zulässigen und vorhandenen Nutzungen und Belastungen darstellt.** Das Plangebiet ist vollständig durch Bebauung mit Industrie- und Gewerbegebäuden geprägt und stark versiegelt. Mit dem Bebauungsplan werden keine Nutzungen bzw. Nutzungsintensivierungen als zulässig festgesetzt, die nicht auch bisher über den vorhandenen Ist-Zustand hinaus zulässig gewesen wären bzw. im Falle eines Bauantrages zu genehmigen gewesen wären. Bisher unbebaute Flächen ohne bestehende Baurechte im Außenbereich werden nicht herangezogen.

Die zu überplanenden Flächen sind im Bestand großflächig bebaut. Das Plangebiet ist vollständig durch Bebauung mit Gewerbegebäuden, teilweise Einzelhandelsbetriebe, und Tankstellen geprägt und stark versiegelt. Mit dem Bebauungsplan werden keine Nutzungen bzw. Nutzungsintensivierungen als zulässig festgesetzt, die nicht auch bisher über den vorhandenen Ist-Zustand hinaus zulässig gewesen wären bzw. im Falle eines Bauantrages zu genehmigen gewesen wären. Bisher unbebaute Flächen ohne bestehende Baurechte im Außenbereich werden nicht herangezogen.

Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die gemäß § 1a BauGB ausgleichspflichtig wären. Die Erstellung eines „Fachbeitrags Naturschutz“ zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan beinhaltet für den Geltungsbereich die allgemeinen Entwicklungsziele wie Durchgrünung des Stadtbereichs und Erhalt und Entwicklung von Biotopstrukturen. Als Biotoptypen sind Siedlungsflächen sowie Baum- und Strauchhecken verzeichnet. Aufgrund der nahezu vollständigen anthropogenen Überformung durch Versiegelung und intensive Nutzung ist nicht von einem Vorhandensein geschützter Arten auszugehen. Hinweise bzw. Informationen auf ein entsprechendes Vorkommen liegen nicht vor. Ebenso liegen für mögliche Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten keine Anhaltspunkte vor. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Flächen sind nicht vorhanden.

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Somit wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung unter Berücksichtigung der aufgeführten Belange bestimmt und festgelegt:

<b>BauGB</b>	<b>Umweltbelang</b>	<b>Zu prüfen (ja/nein)</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a</b>	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7b</b>	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein

<b>BauGB</b>	<b>Umweltbelang</b>	<b>Zu prüfen (ja/nein)</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7c</b>	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7d</b>	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7e</b>	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7f</b>	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7g</b>	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nein
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7h</b>	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7i</b>	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein
<b>§ 1a Abs. 2</b>	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein
	Sonstige zu berücksichtigende Umweltbelange / Eingriffe in Natur und Landschaft	nein

*Tabelle 7: Umfang der Umweltprüfung*

Aufgrund der nahezu vollständigen anthropogenen Überformung durch Versiegelung und intensive Nutzung als Gewerbegebiet ist das Vorhandensein geschützter Arten auszuschließen. Hinweise bzw. Information auf ein entsprechendes Vorkommen liegen nicht vor. Ebenso liegen für mögliche Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten keine Anhaltspunkte vor. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Flächen sind nicht vorhanden.

Somit wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wie folgt bestimmt und festgelegt:

Die Umweltbelange gemäß

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB: „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB: „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB: „Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern“,

wurden einer näheren Prüfung unterzogen.

Grundsätzliche Inhalte bzw. Parameter sind für den vorliegenden Planbereich u.a. die Ermittlung von Tier- und Pflanzenarten, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Versiegelungsgrad, Altlasten, Betroffenheit von Oberflächenwasser, Emissionen, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, verbal-argumentative Bewertung hinsichtlich Geräuschen. Prüfmethode und Detaillierungsgrade waren Geländebegehungen, Bestandsaufnahmen vor Ort, Auswertungen anhand vorliegender Quellen, wie Luftbild, und Daten des Tiefbauamts (Bereich Umweltschutz) sowie Daten im Rahmen des Scopings, Landschafts- und Flächennutzungsplan, Bauflächenkataster.

Nachfolgende Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet, es waren jedoch aufgrund der Gegebenheiten keine näheren Prüfungen erforderlich:



- § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB: „Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“,
  - ➔ im Plangebiet befinden sich keine hochwertigen bzw. gesetzlich geschützten Biotop, es liegen keine Hinweise auf Arten vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung erfordern würden
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB: „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“,
  - ➔ keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt. Bei Funden sind entsprechende Vorgaben zu beachten und dies der zuständigen Behörde zu melden
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“,
  - ➔ für Plangebiet nicht relevant, keine Maßnahmen auf Bebauungsplanebene
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB: „Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts“,
  - ➔ für Plangebiet nicht relevant
- § 1 a Abs. 2 BauGB: „zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen“,
  - ➔ keine zusätzlichen Eingriffe, die nicht auch durch das bisher bestehende Bauplanungsrecht zulässig gewesen wären.
- § 1 a Abs. 3 BauGB: „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen...“,
  - ➔ keine zusätzlichen Eingriffe, die nicht auch durch das bisher bestehende Bauplanungsrecht zulässig gewesen wären.

## **2.3 Prüfmethode, Detaillierungsgrad und räumlicher Umfang der Umweltprüfung**

<b>BauGB</b>	<b>Umweltbelang</b>	<b>Prüfmethode und Detaillierungsgrad</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a</b>	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Verbal-argumentative Bewertung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7c</b>	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Verbal-argumentative Bewertung hinsichtlich Geräusche
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7e</b>	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	

*Tabelle 8: Detaillierungsgrad der Umweltprüfung*

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **3.1 Boden, Fläche und Wasser**

Das Plangebiet liegt im Norden von Pirmasens. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang zwischen bestehenden Gewerbegebieten. Westlich des Plangebiets befinden sich überwiegend unbebaute Bereiche, die in Offenland, Sukzessionsflächen und Wald übergehen. Das Stadtgebiet von Pirmasens liegt im Übergangsbereich zwischen dem von

festländischen Sedimenten geprägten Buntsandsteingebiet der Formation des Pfälzerwaldes und dem Westrich als Teil der südpfälzischen Hochfläche, dessen Formation durch marine Sedimente des Unteren Muschelkalks geprägt ist. Diese Hochfläche ist durch die Felsalbe, den Blümelsbach und ihre Nebenbäche zerschnitten; sie steigt von West nach Nordost leicht an. Das Plangebiet liegt auf etwa 409.47 m ü NN. Die Landschaft um Pirmasens wird geprägt durch Gesteinsbildungen aus der Trias, der ältesten Formation des Erdmittelalters (Mesozoikum). Die geologischen Schichten steigen nach Nordosten leicht an. Hier sind die Formationen des Unteren Muschelkalkes bereits überwiegend durch Erosion abgetragen worden, sodass nun der Obere Buntsandstein die oberste Gesteinsschicht bildet. Die Gesteine des Oberen Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks bilden den oberen Teil der Berghänge bzw. die Hochflächen. Der Buntsandstein besteht aus mittel- bis grobkörnigen Sandsteinen und Tonsteinen. Im anstehenden Muschelkalk sind graue Sand-, Schluff- und Tonsteine zu finden. Typische Böden hierfür sind mergelig-tonige Schichtfolgen und feinplattige Sandsteine mit einer lehmigen Überdeckung. Diese sind äußerst ungünstig für das Versickern der Niederschläge. Von den jährlichen Niederschlägen werden 150-200 mm an das Grundwasser abgegeben, etwa 400-480 mm verdunsten. Der Rest fließt oberflächlich ab. Der Oberboden im Geltungsbereich ist überwiegend bebaut und versiegelt (ca. 71 % der Gesamtfläche). Natürlich gelagerte Bodenschichten sind nicht zu erkennen, eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser kann auf den vorhandenen unbebauten Flächen (ca. 29 % der Gesamtfläche) stattfinden.

Altlasten sind potenzielle Gefahrenquellen für die Schutzgüter Boden, Wasser (Grundwasser) und Luft. Eine Gefährdung ist u. a. durch Sickerwasser, Abschwemmung sowie Verwehung von belastetem Bodenmaterial oder durch Boden-/Deponiegasaustritte möglich. Dabei kann es mittelbar zu einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit kommen. In bestimmten Situationen ist es auch möglich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sein können.

Laut zur Verfügung gestellter Daten des Tiefbauamtes (Bereich Umweltschutz) sind im Bodeninformatioinssystem Rheinland-Pfalz aufgeführte Altstandorte (ASO) und Altablagerungen (ALG) im Geltungsbereich vorhanden. Auch ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist innerhalb der Nutzungseinheiten gegeben. Die Flächen sind jeweils nicht vollflächig versiegelt. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um bebaute Flächen (meist Firmengelände). Zum Teil gibt es offene Flächen, in Form von Hängen, Böschungen, bewachsenen Flächen, privaten Grünflächen, Weide- und Grünland, land- und forstwirtschaftlichen Fläche, die direkt betroffen oder angrenzend zum Erfassungsbereich der Altablagerung vorkommen. Auf den offenen Flächen kann das Niederschlagswasser ungehindert im Boden versickern. Eine Oberflächenableitung erfolgt auf den versiegelten Flächen, auf denen das Wasser nicht versickern kann. Fließgewässer und Quellen befinden sich außerhalb westlich des Geltungsbereiches in Entfernungen zu den Flächen zwischen 50 – 700 m.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens hat die Verwaltung eine historische Erkundung durchgeführt, indem alle vorhandenen Hausakten bezogen auf umweltrelevante Nutzungen im gesamten Plangebiet gesichtet und die Ergebnisse chronologisch und inhaltlich aufbereitet wurden. Somit liegt eine umfangreiche Erfassung aller bekannten gewerblichen Nutzungen (Baugenehmigungen, Entwässerungsgenehmigungen, BImSch-Genehmigungen, Betriebsbeschreibungen) seit den 1940er Jahren vor. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die bekannten und behördlich erfassten Schadensereignisse im Plangebiet mit denen durch die verwaltungsinterne Hausaktenrecherche ermittelten übereinstimmen.

Im Jahr 2015 gab es im Plangebiet einen Schadensfall, bei dem eine große Menge Heizöl in Erdreich und Grundwasser gelangt ist. Gemäß der Beurteilung durch die Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern; Bescheid vom 02.05.2016, AZ:32/5-60.00.10.05-003) wurden die Bodenverunreinigungen im Wesentlichen (Restbelastungen durch Mineralölprodukte sind im geringfügigen Maße noch vorhanden) durch die Durchführung von Aushubmaßnahmen beseitigt. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls ein bei den Sanierungsarbeiten entdeckter Altschaden beseitigt. Die Belastungen von Grundwasser werden durch ein im Sanierungsgutachten empfehlendes Monitoring überwacht.

Im Plangebiet befinden sich folgende im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz, Fachmodul Bodenschutzkataster, aufgeführten *Altablagerungen (ALG)*:

- 317 00 000-0307
- 317 00 000-0308
- 317 00 000-0323

Bei den Flächen handelt es sich um Altablagerungen i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Dieser Bewertung ist eine gewerbliche Nutzung zugrunde gelegt. Die Altablagerungen Reg.-Nr. 317 00 000–0307, –0308 und –0323 wurden im Rahmen der Erfassungsbewertung als altlastverdächtig i. S. von § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft. Die genauen Abgrenzungen der Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000–0307 und der Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000-0323 sind nicht bekannt. Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden.

Des Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000-0306 wurde nach Untersuchungen als nicht altlastverdächtig eingestuft.

Des Weiteren sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz folgende gesicherte Altlasten registriert, deren Oberflächenversiegelung dauerhaft zu erhalten ist:

- 317 00 000-5045/005-01
- 317 00 000-5045/001-00
- 317 00 000-5045/002-00
- 317 00 000-5045/003-00
- 317 00 000-5045/004-00

Hier ist eine Begutachtung der betroffenen Flächen im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen erforderlich. Die Begutachtung ist durch einen altlastenkundigen Fachgutachter durchzuführen. Sollten sich im Verlauf der Arbeiten Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz, Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren; die Unterlagen (Erläuterungsbericht, Lageplan) sind zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.

Außerdem grenzen westlich des Plangebiets die Altablagerungen Reg.-Nr. 317 00 000 – 0236 und -0322 an. Bei der Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000 – 0236 ist die genaue Abgrenzung nicht bekannt.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich die erfassten Altstandorte:

- 317 00 000-3019, mit Altablagerung 317 00 000-306
- 317 00 000-3013

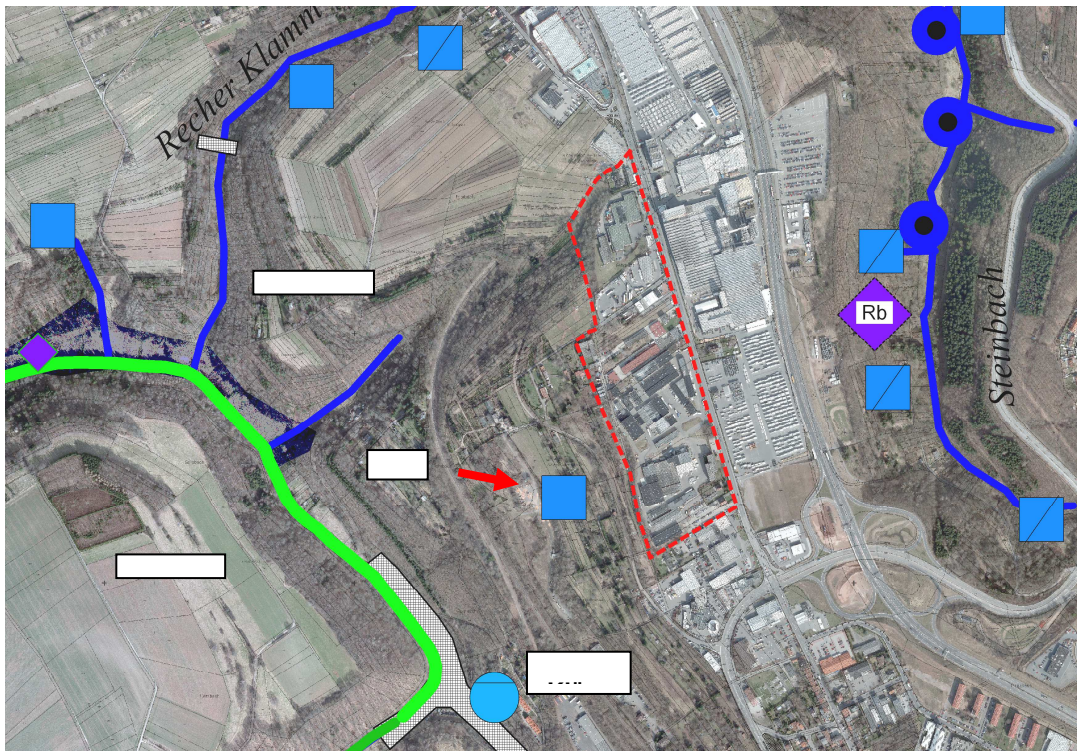
Hier handelt es sich jeweils um Betriebsgelände von Gewerbebetrieben mit meist versiegelten Flächen. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht bei Regenwasserversickerung die Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers durch Auswaschung möglicher schädlicher Substanzen. Da der Bereich seit Jahrzehnten durch industrielle Nutzung geprägt ist, sowie die offene Flächen vorhanden waren, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Boden- bzw. Grundwasserbelastungen verursacht werden.

Des Weiteren sind laut Informationen des Tiefbauamtes (Bereich Umweltschutz) mehrere Schadensfälle im Plangebiet bekannt: Ein Schadensfall mit verschiedenen Schadstoffen und ein Schadensfall mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol Toluol Etylbenzol Xylole – BTEX). Laut Angaben des Tiefbauamtes (Bereich Umweltschutz) wurden dort seit 1999 Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Grundwassersicherung durchgeführt.

Die Altablagerungen und Altstandorte unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Bei Nutzungsänderungen in Verbindung mit Änderungen an Bausubstanzen und Flächen ist die zuständige Behörde bei der SGD Süd einzuschalten, da hier voraussichtlich entsprechende Auflagen (u. a. bezüglich ordnungsgemäßer Entsorgung anfallender Massen etc.) erfüllt werden müssen. Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Zur Konkretisierung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen empfiehlt sich eine Beteiligung der SGD Süd in Baugenehmigungsverfahren.

Die in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu treffenden und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden Regelungen beinhalten die erforderlichen Maßnahmen, um im Falle zukünftiger Eingriffe in den Boden den Umwelterfordernissen Rechnung zu tragen. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate wird eine Versickerung von Niederschlägen erschwert.

Wasserschutzgebiete sowie Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden, an das Plangebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) grenzt in geringer Entfernung nord-östlich ein Fließgewässer und eine Quelle an. Aufgrund der Nutzungen kann grundsätzlich eine Verschmutzung von Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Altablagerungen und Altstandorte sollte ohnehin eine gezielte Versickerung unterbleiben.



So wird durch § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen in den Baugebieten festgesetzt, diese sind durch dichte Anpflanzungen entlang der Aussenrandgrenzen einzugrünen. In den Hinweisen und Empfehlungen der Begründung des Bebauungsplanes werden weiterhin Aussagen zum Umgang mit Boden bei Bauarbeiten, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser gemacht und auf die

Orientierung an den entsprechenden DIN-Normen und die Kontaktierung der jeweils zuständigen fachspezifischen Behörden hingewiesen. So wird empfohlen, Hof- und Betriebsflächen, die nicht für die Lagerung oder den Umgang mit Wasser gefährdeten Stoffen vorgesehen sind, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und durch Pflanzflächen zu gliedern, sofern es sich nicht um Altablagerungs- bzw. Altstandorte handelt. Die Sammlung Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, sofern keine Bodenkontaminationen bekannt sind. Auch in Zukunft werden im Plangebiet vor allem großformatige Bauformen und Gebäude, Flächen mit Kies- oder Schotterdecke oder mit Betonsteinpflaster, Beton-/ Asphaltflächen, Straßen, Parkplatz- und Gewerbegebietsflächen dominieren. Belebter Boden wird weiterhin nur an wenigen Stellen anzutreffen sein. Gefährdungspotenzial für die Umwelt und insbesondere für den Menschen wurde nicht festgestellt. Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans weiterhin nicht zu erkennen. Aufgrund der intensiven Nutzung als Gewerbegebiet bleibt eine hohe Versiegelungsrate weiterhin zulässig. Das Niederschlagswasser wird nach wie vor durch die Kanalisation abgeleitet. Mit Verunreinigungen ist auf der Grundlage der bei Genehmigung und Betrieb von Nutzungen maßgeblichen Anforderungen und einzuhaltenden Maßnahmen und Auflagen nicht zu rechnen. Insbesondere werden keine industriellen Nutzungen mit potenziell höherem Verunreinigungsrisiko als zulässig festgesetzt.

► **vorhandene Grundbelastungen Boden und Grundwasser:**

- überwiegende Bebauung und Versiegelung des Gebiets
- da der Bereich seit Jahrzehnten durch industrielle Nutzung geprägt ist, sind Bodenbelastungen vorhanden.
- vorhandene Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet, vorhandene Schadensfälle
- Im südlichen Plangebiet wird eine Stauwasserdrainage mit nachgeschalteter Reinigungsanlage betrieben.

► **Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Flächenverbrauch und Grundwasser:**

- Massvolle Verdichtung des Plangebiets zugunsten der Einsparung von Außenbereichsflächen.
- Durch Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit Boden, Grund- und Niederschlagswasser Vorbeugung möglicher Umweltschäden.
- Durch grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzungen, etc.), sowie Hinweise und Empfehlungen positive Wirkung auf Natur und Landschaft sowie auf den Wasserhaushalt im Plangebiet.

► **Ergebnis:**

- Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit Boden, Grund- und Niederschlagswasser im Bebauungsplanverfahren, Vorbeugung möglicher Umweltschäden sowie Begrenzung und Vorbeugung von Auswirkungen von Kontaminationen auf Boden und Grundwasser.
- mögliche künftige Verbesserung der Natur- und Landschaftsfaktoren im Plangebiet
- Da durch die Art der gewerblichen Nutzung ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen innerhalb des Plangebietes vorhanden ist, sollten offene Flächen (nicht bebaut und nicht versiegelt) soweit als möglich – durch Möglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes - geschützt werden. Dies gilt speziell für Bereiche, die einem Eindringen und Auswaschen möglicher schädlicher Substanzen bei Regenwasserversickerung (z.B. auf Lagerflächen, bei Lagerung Wasser gefährdender Stoffe, Stellplatzflächen, Altablagerungsflächen, etc.) ausgesetzt sein könnten.
- Damit soll u. a. nachhaltig einer schonenden Nutzung von Boden und Grundwasser vorgebeugt werden.

**Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.**

### **3.2 Klima und Luft**

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.

Aufgrund überwiegender Versiegelung bekommt dem Plangebiet keine bedeutende kaltluftproduzierende bzw. klimaausgleichende Funktion zu. Der Geltungsbereich stellt klimatisch und lufthygienisch keinen Belastungsbereich dar. Aufgrund der exponierten und erhöhten Lage im Stadtgefüge ist der Luftaustausch als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Schwachwind- oder Überwärmungssituationen sind selten. Die durch den Kfz-Verkehr bereits vorhandene und zukünftig zu erwartende Menge von Kfz-bezogenen Luftschadstoffen wie Kohlendioxid, Benzol und Feinstaubpartikeln PM10 ist deshalb und aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung als unproblematisch anzusehen. Von einer Zunahme des Luftschadstoffgehalts durch eine mögliche Steigerung des Anliegerverkehrs, bedingt durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans, ist nicht auszugehen. Schadstoffemittierende Betriebe sind soweit vorhanden oder vorgesehen, nach Genehmigungsverhältnissen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu behandeln. Bedingt zur bestehenden Situation sind daher keine negativen Veränderungen zu erwarten.

► **vorhandene Grundbelastungen Klima und Luft:**

- Bestehende Luftschadstoffbelastung durch Verkehr und Betriebe
- überwiegende Versiegelung, vereinzelte Vegetationsflächen

► **Auswirkungen des Bebauungsplans auf Klima und Luft:**

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Verdichtung des Plangebietes ermöglicht werden, was den Anschein erwecken kann bzw. die Möglichkeit birgt, sich verstärkend auf eine Lufterwärmung bzw. Anreicherung von Luftschadstoffen auszuwirken. Bei Betrachtung der vorhandenen Grundbelastungen jedoch (überwiegend vorhandene Versiegelung und Bebauung) und der neu hinzugekommenen umweltbezogenen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen im Gebiet, kann einer sich negativ auswirkenden Verdichtung gegengesteuert werden und muss sich somit nachhaltig nicht nachteilig auf Klima und Luft auswirken.
- Durch grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzungen, etc.), sowie Hinweise und Empfehlungen positive Wirkung auf Klima und Luft im Plangebiet.

► **Ergebnis:**

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Pflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten) sowie die Empfehlungen und Hinweise in der Begründung werden gegensteuernde Maßnahmen ergriffen, die vorhandene Grundbelastungen zugunsten einer künftigen Verbesserung des Klimas und der Luft im Plangebiet anvisieren.
- Damit soll u. a. nachhaltig eine Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Luft in diesem Bereich erreicht werden.

**Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.**



### **3.3 Tiere und Pflanzen**

Unbeeinflusst durch menschliches Wirken würde sich als potentiell natürliche Vegetation, als Endstufe einer natürlichen Sukzession auf den Hochflächen des Westrich ein Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwald (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.

Zur Erfassung der vorhandenen Biotope wurde das Luftbild herangezogen und punktuelle Begehungen vor Ort vorgenommen:

Wie aus dem nachfolgenden Luftbild zu ersehen ist, befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs vereinzelt kleinteilige, eher strukturarme (arten-/strukturarm, verdichtet, Rasen) Grünflächen, die als Restflächen zwischen den Gewerbebauten übrig bleiben (rund 3,87 ha) und z. T. anscheinend als Lagerflächen sowie als Abgrenzungs- und Eingrenzungsflächen für Parkplätze genutzt werden. Eine größere Vegetationsfläche (größerer zusammenhängender Gehölzbestand) befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes. Einige Grünflächen sind ansatzweise gärtnerisch gestaltet. Die restliche Fläche ist versiegelt und bebaut (rund 9,63 ha). Im Westen grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft an, die ein relativ intaktes Landschaftsbild aufweist (struktureiches Offenland, Übergang in Waldbestände).

Im Zuge der Begehung wurden keine Vogelarten gesichtet. Es ist davon auszugehen, daß dort typische Ziervogelarten vorkommen, deren Lebensräume für die kartierten Biotoptypen allgemein von Bedeutung sind (z.B. Meise, etc.). Weitergehende faunistische Kartierungen wurden nach Sichtung der Gebietsstruktur für nicht notwendig gehalten. Im Geltungsbereich befinden sich keine hochwertigen bzw. gesetzlich geschützten Biotope. Es liegen keine Hinweise auf Arten vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung erfordern würden. Insgesamt ist festzustellen, daß kleine Restflächen für Flora und Fauna bestehen, deren Anteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches derzeit rund 28 % beträgt. Demnach sind 71,3 % der Gesamtfläche versiegelt.

► **vorhandene Grundbelastungen Tiere und Pflanzen:**

- überwiegende Versiegelung und vereinzelt Vegetationsstruktur, arten- und strukturarme Grünflächen, die anspruchsvolleren Arten, die sich am Boden fortbewegen, keinen geeigneten Lebensraum bieten
- bestehende Luftschadstoff- und Lärmbelastung durch Verkehr und Betriebe
- Barrieren im Osten des Gebietes (Straßen, geschlossene Gewerbesiedlung)

► **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Tiere und Pflanzen:**

- Die gewollte Verdichtung des Plangebietes ermöglicht aber auch eine Einsparung von Außenbereichsflächen zugunsten von Lebens- und Nahrungshabitaten von Tieren und Pflanzen im Außenbereich.
- Durch grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzungen, etc.), sowie Hinweise und Empfehlungen positive Wirkung auf Natur und Landschaft sowie Arten im Plangebiet. Die Festsetzungen bieten somit Entwicklungsmöglichkeiten für Natur und Landschaft. Es besteht die Möglichkeit, die angrenzende offene Landschaft im Westen des Plangebietes am Siedlungsrand zu verzahnen. Damit wird den Zielen des Landschaftsplanes zur stärkeren Durchgrünung von Gewerbegebieten und Eingrünung von Siedlungsrändern entsprochen.

► **Ergebnis:**

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Empfehlungen und Hinweise in der Begründung werden vorhandene Grundbelastungen zugunsten einer künftigen

Verbesserung der Natur- und Landschaftsfaktoren im Plangebiet sowie die Vernetzung mit dem Außenbereich anvisiert.

**Die Planung zeigt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.**

### **3.4 Mensch (Erholung und Lärmimmissionen) und Landschaft**

Das Plangebiet ist ein reiner Gewerbestandort, der die Grundfunktion „Arbeiten“ erfüllt und der überwiegend von Bebauung und Versiegelung geprägt ist. Auch die nahe Umgebung ist durch gewerbliche Bauten geprägt. Im Westen grenzt das Plangebiet jedoch an die offene Landschaft an, die ein relativ intaktes Landschaftsbild aufweist und so zur Erholungsmöglichkeit beiträgt (struktureiches Offenland, Übergang in Waldbestände). Vorbelastungen sind durch die direkt angrenzende verkehrsreiche Zweibrücker Straße und durch bestehende Betriebsgebäude bereits gegeben (Lärm- und Luftschadstoffbelastungen). Durch die vorhandenen Gegebenheiten besitzt das Gebiet keine Erholungsfunktion für den Menschen. Weiterhin sind im Plangebiet Ablagerungen sowie Altstandorte verzeichnet. Diese sind potenzielle Gefahrenquellen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft. Eine Gefährdung ist u. a. durch Sickerwasser, Abschwemmung sowie Verwehung von belastetem Bodenmaterial oder durch Boden-/Deponiegasaustritte möglich. Dabei kann es mittelbar zu einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit kommen. In bestimmten Situationen ist es auch möglich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sein können.

► **vorhandene Grundbelastungen Mensch und Landschaft:**

- bestehende Luftschadstoff- und Lärmbelastung sowie vorkommende Altlasten
- wenig Grünstruktur, keine Erholungsfunktion, vorhandene Beeinträchtigung des Ortsbildes im Gebiet

► **Auswirkungen des Bebauungsplans auf Mensch und Landschaft:**

- Durch die angestrebte Verdichtung des Plangebiets Einsparung von Außenbereichsflächen zugunsten von Natur, Landschaft und Erholung und hier die Möglichkeit, die angrenzende offene Landschaft im Westen des Plangebiets am Siedlungsrand zu verzahnen (Erholungsfunktion, Vernetzung mit dem Außenbereich).
- Durch grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzungen, etc.), sowie Hinweise und Empfehlungen positive Wirkung auf Natur, Landschaft, Ortsbild, Erholung, Mensch.

► **Ergebnis:**

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Empfehlungen und Hinweise in der Begründung werden vorhandene Grundbelastungen zugunsten einer künftigen Aufwertung der Schutzgüter Natur, Landschaft, Ortsbild, Mensch im Plangebiet anvisiert.

**Die Planung zeigt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch und Landschaft.**

### **3.5 Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt. Würden im Rahmen von Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler entdeckt, wäre dies der zuständigen Behörde umgehend zu melden. Funde und Fundstellen sind dann in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Plangebiet dennoch im Rahmen der Innenentwicklung nach § 34 verdichtet werden. Die Planung lässt daher keine Umweltauswirkungen erkennen, die nicht auch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten wären. Die aus den grünordnerischen Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft resultierenden positiven Aspekte einer stärkeren Durchgrünung des Gebiets könnten ohne die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in der Form umgesetzt werden.

#### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht geplant, da keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe vorbereitet werden und das Gebiet bereits vor der Ausstellung des Bebauungsplanes bebaut war. Es ist kein Naturschutzbeitrag zu erstellen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

#### **6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden nicht in Betracht gezogen (Bestandsüberplanung).

#### **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans *P 196 „Zweibrücker Straße West“* sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einer weitergehenden Überwachung bedürften. Dennoch besteht weiterhin durch die verzeichneten Altlablagerungen und Altstandorte akut die Gefahr von Kontaminationen des Bodens und Grundwassers. Empfohlen wird die Fortführung des Monitorings bezüglich der bereits vorhandenen bekannten Schadensfälle zum nachhaltigen Schutz von Boden und Grundwasser.

#### **8 Zusammenfassung**

Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und (Kultur-) Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Es erfolgten Begehungen vor Ort und Auswertungen des Luftbilds zur Erfassung der Gebietsstruktur und der vorhandenen Vegetation und Tiere. Tiefergehende faunistische Beobachtungen wurden keine vorgenommen, da diese aufgrund der gebietsstrukturellen Situation für nicht erforderlich erachtet werden.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter sind keine zu erkennen. Es werden keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe vorbereitet, daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Da durch die Art der gewerblichen Nutzung ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen innerhalb des Plangebietes vorhanden ist, sollten offene Flächen (nicht bebaut und nicht versiegelt) soweit als möglich geschützt werden. Im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans sollte geprüft werden, ob es sinnvoll und möglich ist, zum Schutze von Boden und Grundwasser, zusätzlich durch eine Steuerung der Versiegelungsbereiche auf dem Gelände, möglichen Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser vorzubeugen. Dies gilt speziell für Bereiche, die einem Eindringen und Auswaschen möglicher schädlicher Substanzen bei Regenwasserversickerung (z.B. auf Lagerflächen, bei Lagerung Wasser gefährdender Stoffe) ausgesetzt sein könnten.

**Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass die Ziele und Maßnahmen des Bebauungsplans umgesetzt werden können, ohne dass hierdurch schädliche**

**Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Planung im vorhandenen bebauten Bestand nicht.**

## **IV Verfahrensvermerke**

<p>Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans <i>P 196 „Zweibrücker Straße West“</i> nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss wurde am 09.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 26.11.2012 dem Vorentwurf des Bebauungsplans <i>P 196 „Zweibrücker West“</i> mit Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans <i>P 196 „Zweibrücker Straße West“</i> mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 15.02.2013 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 18.03.2013 aufgefordert.</p> <p>Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.</p> <p>Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 13.12.2021 gewürdigt.</p>
<p>Der Stadtrat hat in der Sitzung am 13.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans <i>P 196 „Zweibrücker Straße West“</i> mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplans <i>P 196 „Zweibrücker Straße West“</i> mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 18.02.2022 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.03.2022 aufgefordert.</p> <p>Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 27.06.2022 gewürdigt.</p>
<p>Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2022 den Bebauungsplan <i>P 196 „Zweibrücker Straße West“</i> bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p>
<p>Der Bebauungsplan <i>P 196 „Zweibrücker Straße West“</i> wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2022 unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>

## **V Anlage**

FIRU GFI mbH - Gesellschaft für Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan P 196, Bericht Nr. P21-061/E1, August 2021

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens beschlossene Fassung Stadtrat 27.11.2017