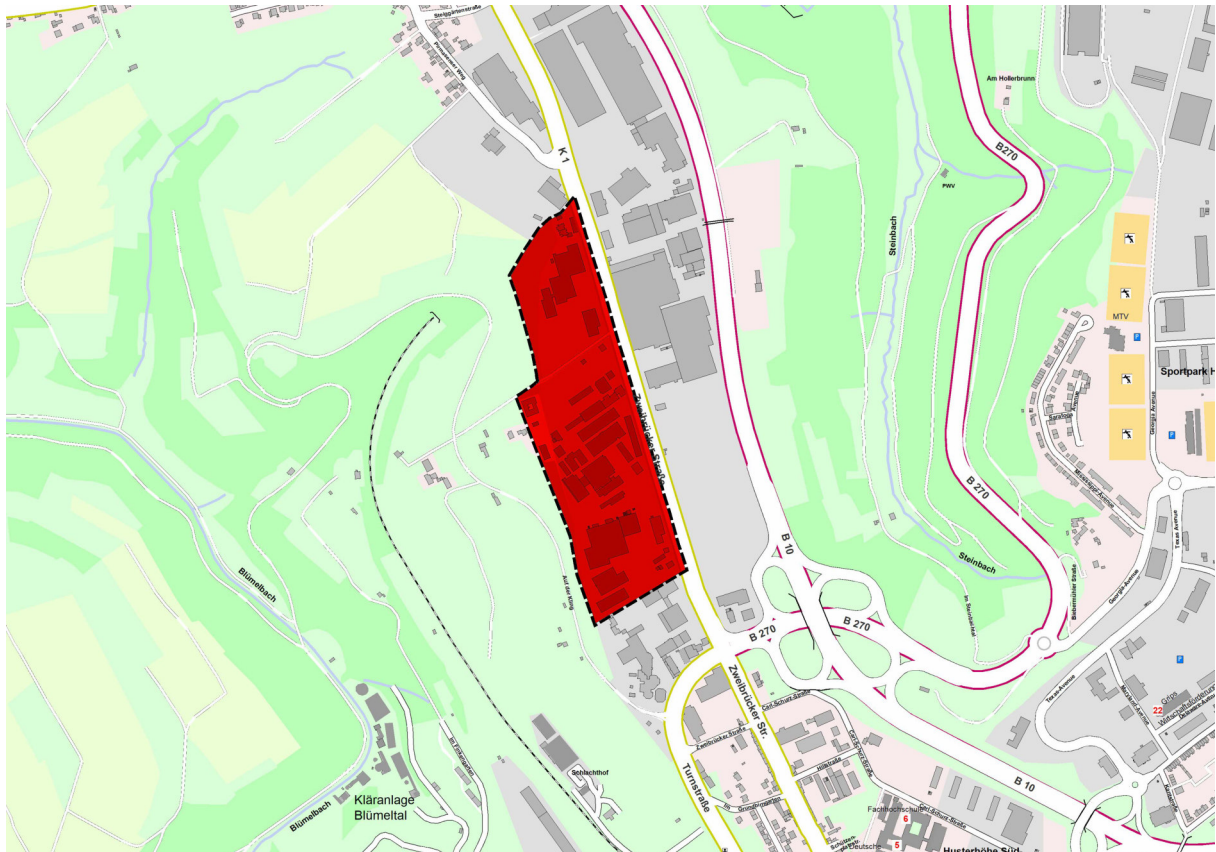




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan P 196

### „Zweibrücker Straße West“



## Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und deren Abwägung

nach § 10a Abs. 1 BauGB

Stadtplanung Pirmasens

22.07.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>6</b>

## **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Das Plangebiet umfasst rund 13,4 ha und liegt an der Zweibrücker Straße im nördlichen Stadtgebiet. Westlich befinden sich überwiegend unbebaute Freiflächen und einige bauliche Anlagen im Außenbereich und östlich Produktions- und Logistikflächen von Industriebetrieben. Die überwiegend bebauten Flächen im Geltungsbereich werden in erster Linie durch Betriebe der gewerblichen Produktion genutzt. Der Bebauungsplan P 196 setzt als Art der baulichen Nutzung eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Die Einschränkungen betreffen insbesondere die zulässigen Schallemissionen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens stellt in diesem Bereich ebenfalls gewerbliche Flächen dar, somit ist dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

## **2. Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde**

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen keine Bedenken geäußert, da der Bebauungsplan P 196 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und den Zielen der Raumordnung entspricht. Außerdem wurden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels ausdrücklich begrüßt. Während der Planauslegung wurde die Obere Landesplanungsbehörde erneut um eine Stellungnahme gebeten. In ihrer Stellungnahme 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.

## **3. Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Es wurden 51 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 26 Behörden haben sich beteiligt. Stellungnahmen mit Hinweisen wurden von mehreren Behörden vorgebracht, grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert.

### **Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt. Dabei wurden drei Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Alle drei Nachbargemeinden haben sich beteiligt, wobei keine Bedenken vorgebracht wurden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände (§ 18 i.V.m. § 63 BNatSchG)**

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände durchgeführt. Dabei wurden vierzehn Naturschutzverbände angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Fünf Naturschutzverbände haben sich beteiligt, wobei keine Bedenken vorgebracht wurden.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

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

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 58 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Es sind 32 Stellungnahmen eingegangen, einige enthielten Hinweise, die in die Anlagen zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Es wurden überwiegend Stellungnahmen mit Hinweisen vorgebracht. Folgende Stellungnahmen hatten abwägungsrelevante Inhalte:

Die Pfalzwerke Netz AG hat insbesondere weitergehende Festsetzungen zu Leitungstrasse und Maststandorten bezüglich der über das Plangebiet verlaufenden 110 kV-Leitung gefordert. Die vorgetragenen Belange wurden eingehend geprüft und der Bebauungsplan teilweise angepasst.

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz bezieht sich auf die im Plangebiet vermuteten Altablagerungen. 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 Handlungsanleitung für künftige Bebauung/Bauvorhaben sowie Eingriffe in Grund und Boden formuliert. Es ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung bereits jetzt ein faktisches Gewerbegebiet vorhanden. Die Überplanung und Festsetzung von Gewerbegebieten durch den P 196 hat gegenüber dem jetzigen Status Quo mit den dann im Bebauungsplan enthaltenen Verweisen und 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. Durch den Bebauungsplan wird keine neue oder sensiblere Nutzung als die bisher und tatsächlich im Gebiet vorhandene festgesetzt, welche nicht auch schon jetzt im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre.

### **Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt. Dabei wurden zwei Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt und keine Einwendungen geltend gemacht.

### **Beteiligung der Naturschutzverbände (§ 18 i.V.m. § 63 BNatSchG)**

Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Beteiligung der Naturschutzverbände durchgeführt. Dabei wurden zwölf Naturschutzverbände angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die zwei eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Einwendungen gegen die Planung.

## **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **Mensch**

Die Erschließung des vollständig baulich genutzten Gebiets bleibt unverändert erhalten. Wesentliche Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die nahe Lage der B 10/B 270 und der Zweibrücker Straße treten im Bebauungsplangebiet Belastungen aus dem Straßenverkehr auf. Hinzu treten die Emissionen aus den Betrieben und zugeordneten Parkflächen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Immissionssituation durch den Verkehr bestimmt wird. Die gewerbliche Nutzung besteht schon seit Jahrzehnten, durch den Bebauungsplan wird kein Baurecht geschaffen, welches nicht schon bislang vorhanden war. Der Bebauungsplan trägt zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens bei, indem er den vorhandenen Wirtschaftsstandort in seiner jetzigen Ausprägung planungsrechtlich sichert. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Einschränkungen betreffen insbesondere die zulässigen Schallemissionen. Grundlage dafür ist eine schalltechnische Untersuchung, die zur Sicherstellung des Schutzes der umgebenden Wohnsiedlungsbereiche

erstellt wurde. Aus dieser ergibt sich, dass insbesondere nachts nur ein eingeschränkter Betrieb im Plangebiet möglich sein wird. Zudem werden geruchsemitierende Betriebe ausgeschlossen.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet ist vollständig durch Bebauung mit Gewerbegebäuden geprägt. Es ist fast komplett versiegelt, unversiegelte Flächen gibt es lediglich an den Straßen- und einigen Grundstücksrändern bzw. es besteht eine größere zusammenhängende Böschungsfäche im nördlichen Geltungsbereich. Der geringe Anteil der offenen Flächen stellt aufgrund der umgebenden Lage von Gewerbeflächen lediglich eine geringe ökologische Wertigkeit dar. Die Gesamtsituation wird damit nicht negativ verändert, zumal für die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Planung ist somit bezüglich Natur und Landschaft insgesamt als umweltverträglich anzusehen.

### **Boden/Geologie**

Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt. Mit dem Bebauungsplan werden keine Nutzungen bzw. Nutzungsintensivierungen als zulässig festgesetzt, die nicht auch bisher zulässig gewesen wären. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ist deshalb aufgrund der diesbezüglich gleichbleibenden Nutzungen und Nutzungsintensitäten mit einem ähnlich hohen Versiegelungsanteil im Plangebiet zu rechnen. Vor allem großformatige Bauformen und Gebäude, Flächen mit Kies- oder Schotterdecke oder mit Betonsteinpflaster, Beton-/Asphaltflächen, Straßen und Parkplatzflächen werden dominieren. Belebter Boden wird weiterhin nur an wenigen Stellen anzutreffen sein. Aufgrund der intensiven Nutzung bleibt eine hohe Versiegelungsrate weiterhin vorhanden. Hinsichtlich des Umgangs mit den im Plangebiet vermuteten und vorhandenen Altlasten (vermutete Altablagerungen, gesicherte Altlasten und bestehende Altstandorte) ist im Rahmen künftiger Baumaßnahmen ein den vorhandenen Belastungen entsprechendes Vorgehen erforderlich. Sobald hier z.B. bei Eingriffen in den Untergrund oder bei einem Rückbau der Bausubstanz Entsiegelungen stattfinden, ist die Obere Bodenschutzbehörde zur Abstimmung der aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zu informieren. Eine entsprechende Handlungsanleitung wurde in die Anlage zu den Textlichen Festsetzungen und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

### **Grundwasser**

Im versiegelten Bereich, der über 90 % der Fläche ausmacht, ist keine Möglichkeit der Versickerung gegeben. Niederschlagswasser muss oberflächlich abfließen. Der geringe Anteil an Grünflächen wird Versickerung zulassen, jedoch in geringem Maße. Oberflächengewässer sind keine vorhanden.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet selbst ist Siedlungsgebiet mit Gewerbegebäuden ohne Erholungswert. Die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksflächen (z. B. Eingrünen von Lagerflächen) sowie die Beschränkung der Baukörper in Höhe dienen der Einbettung und zum Übergang in die umgebende Landschaft. Die baulichen Anlagen sind ohnehin bereits Bestand.

### **Klima**

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. Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt. Die durch den Kfz-Verkehr der vorhandenen Straßen bereits bestehende und zukünftig zu erwartende Menge von Kfz-bezogenen Luftschadstoffen wie Kohlendioxid,

Benzol und Feinstaubpartikel wird bestehen bleiben. Für den kleinklimatischen Nahbereich hat das Bebauungsplangebiet geringe Funktion, da eine starke Versiegelung vorherrscht und wenig Vegetationsflächen vorhanden sind. Festsetzungen zu Begrünungen im Rahmen von neuen Bauvorhaben sollen den Anteil der Grünstrukturen erhöhen.

### **Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Nutzflächen wurden nicht in Anspruch genommen.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit in einem baurechtlich bislang unbeplanten Bereich. Da das Gebiet erschlossen und nahezu vollständig bebaut ist, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

## **5. Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan P 196 werden keine über das bisherige Maß hinausgehende Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll die gewerbliche Nutzung beibehalten und baurechtlich gesichert werden. Die festgesetzten Nutzungen waren auch bisher nach der Beurteilung gemäß § 34 BauGB möglich. Daher liegt gem. § 1a BauGB kein Eingriff vor, der im Sinne der hierzu maßgeblichen Regelungen des BauGB ausgleichspflichtig wäre.

Durch den Bebauungsplan P 196 werden sich aufgrund der bestehenden gewerblichen Strukturen und den künftigen Festsetzungen keine maßgeblichen Veränderungen ergeben. 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. Der Standort ist ohnehin aufgrund seiner optimalen verkehrlichen Infrastruktur prädestiniert für die Nutzung durch Industriebetriebe. Die unmittelbare Anbindung an die B 10, die B 270 und den nahen Autobahnanschluss sind Standortfaktoren, welche für überregional tätige Unternehmen von großer Bedeutung sind. Umgekehrt bedeutet der Störgrad der Bundesstraßen für andere sensiblere Nutzungsarten eine größere Beeinträchtigung. Die durch den Kfz-Verkehr zu erwartende Menge von Kfz-bezogenen Luftschadstoffen ist aufgrund der nahezu gleichbleibenden gewerblichen Ausnutzung des Plangebiets als hierdurch unverändert anzusehen. In Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es werden keine bislang unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Der Boden ist in seiner jetzigen Form bereits stark durch die Versiegelung beeinträchtigt. Durch die Planung ist keine weitere Verschlechterung zu erwarten.

**Als Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass die Ziele und Maßnahmen des Bebauungsplans umgesetzt werden können, ohne dass hierdurch schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Da keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung festgestellt wurden, ist kein Monitoring notwendig. Standortalternativen ergeben sich nicht, da es sich lediglich um eine planungsrechtliche Sicherung eines bereits vorhandenen und bebauten Gebiets handelt.**