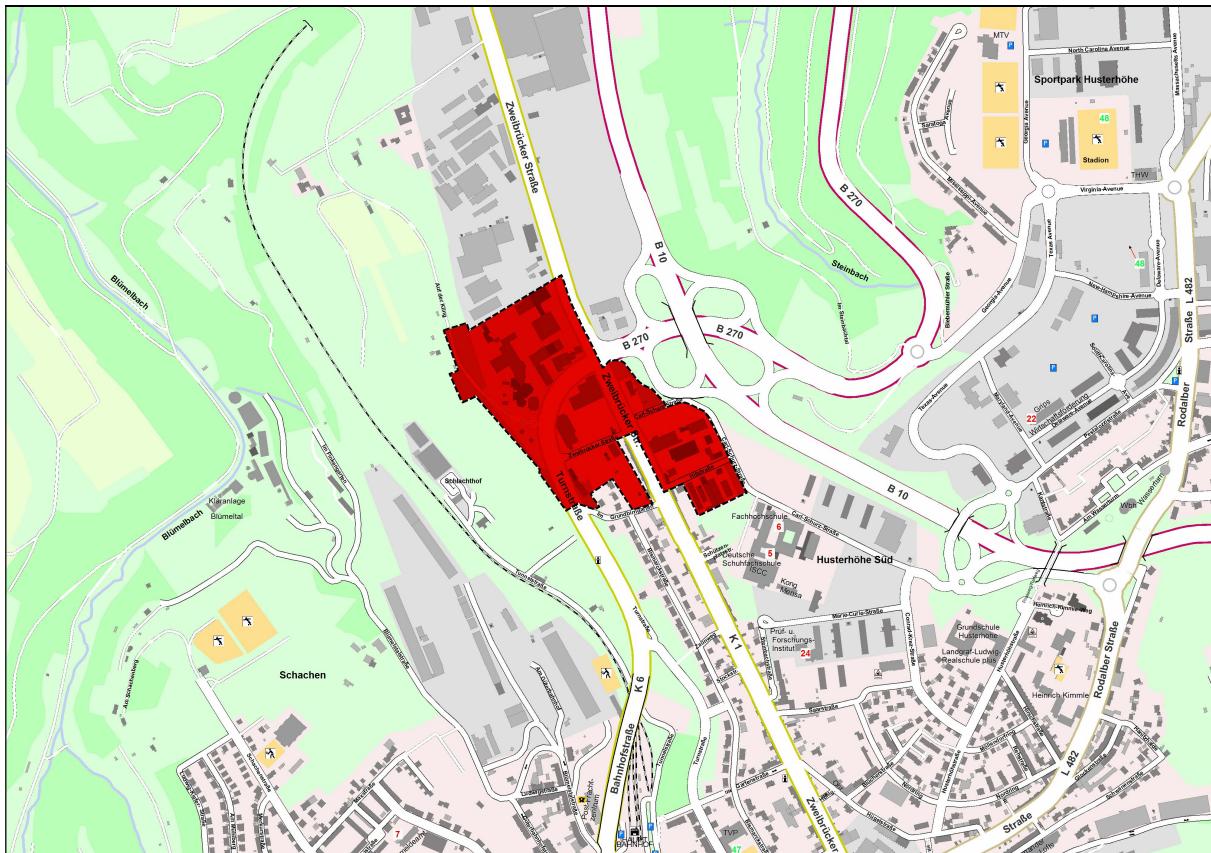




Stadt Pirmasens

Bebauungsplan P 197

„Zweibrücker Straße - Turnstraße“



Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und deren Abwägung

nach § 10a Abs. 1 BauGB

Stadtplanung Pirmasens

20.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
2. Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	3
2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	3
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	3
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	4
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände (§ 18 i.V.m. § 63 BNatschG)	4
2.5 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	4
2.6 Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	4
2.7 Erste Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	4
2.9 Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	4
2.10Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	5
2.11Zweite Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	5
3. Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan	5
3.1 Mensch.....	5
3.3 Boden/Geologie.....	6
3.4 Grundwasser.....	6
3.5 Landschaftsbild	6
3.6 Klima	6
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	6
5. Zusammenfassung	7

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Für produzierende Gewerbebetriebe sind in Pirmasens nur wenige geeignete Flächen kurz- und mittelfristig verfügbar. Umso wichtiger ist die Sicherung und Vorhaltung der vorhandenen erschlossenen Flächen. Die Festsetzung von Gewerbegebieten im Geltungsbereich erfolgt mit dem Ziel der Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und der optimalen Infrastruktur bietet sich diese Festsetzung an: Die Standortsicherung an bereits durch Gewerbe geprägten Flächen mit sehr guter verkehrlicher Anbindung ist einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft für vorhandene und künftige Nutzungen Rechts- und Investitionssicherheit. Außerdem soll, der Bedeutung des Gebietes und dem Einzelhandelskonzept entsprechend, auch eine Sicherung der überörtlichen regionalen Versorgungsfunktion mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs auf dem momentanen Niveau erfolgen. Zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer funktionierenden Nahversorgung und zur Stärkung der Innenstadt ist die Realisierung von großflächigem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten an nicht integrierten peripheren Standorten auszuschließen. Die Verwirklichung dieser Zielsetzung erfordert die Anpassung aller relevanten Bebauungspläne. Insgesamt dient die Planung der geordneten Weiternutzung der bestehenden Betriebe sowie der funktionalen Stärkung sowohl des Plangebietes als auch der Innenstadt. Der Einzelhandelsschwerpunkt an der Zweibrücker Straße soll dabei in Richtung nicht innenstadtrevanter Sortimente entwickelt werden, wobei die vorhandenen und genehmigten innenstadtrelevanten Sortimente im Bestand geschützt sind.

Hauptziele der Planaufstellung sind demnach die Sicherung von Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Nutzung und die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts.

2. Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging lediglich eine Stellungnahme eines Bürgers mit abwägungsrelevanten Inhalten ein. Die Einwände beziehen sich im Wesentlichen auf die Nutzung der Bestandsimmobilien im Plangebiet und die Notwendigkeit einer Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen.

2.2 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.

Hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme von Versorgungsleitungen wurden auf Anregung der **Pfalzwerke** die Standorte der Leitungsmasten in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

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 eine bereits bekannte und mittlerweile überbaute Altablagerungsfläche hingewiesen. Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor, dass neben Erdaushub und Bauschutt auch andere Abfälle (z.B. Siedlungsabfälle) vorhanden sind. Weitere vorhandene Kontaminationen wurden durch Aushub saniert.

2.3 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. Die drei eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Bedenken oder abwägungserheblichen Belange.

2.4 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. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die drei eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Bedenken oder abwägungserheblichen Belange.

2.5 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 wurde die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In dieser Zeit wurde eine Stellungnahme eines Bürgers vorgebracht. Die Stellungnahme des Einwenders wendet sich gegen die Steuerung bzw. Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen. Hierbei muss erwähnt werden, dass aufgrund einer erneuten Anpassung des Bebauungsplanaentwurfs an geänderte Rahmenbedingungen (z. B. Neuaufstellung EHK 2017) sich teilweise die Begrifflichkeiten und auch Abwägungsinhalte überholt haben. Eine wesentliche Planänderung ist beispielsweise durch die Festsetzung von Sondergebieten der Nahversorgung (zum Zeitpunkt der letzten Offenlage noch Festsetzung als Gewerbegebiete) erfolgt. Die Einwender erhielten mit der Mitteilung Ihres Abwägungsergebnisses die Information zur erneuten Offenlage und Beteiligungsmöglichkeit.

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

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Planänderungen wurden durch die eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen (z.B. zu Versorgungsleitungen) vorgenommen.

2.7 Erste Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

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

2.8 Erste 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 zwei Naturschutzverbände angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangene Stellungnahme enthielt keine Einwendungen gegen die Planung.

2.9 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Nach der ersten Beteiligung ergaben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans: Anpassung an das aktualisierte Einzelhandelskonzept (EHK 2017) sowie

Änderungen bei den Gebietsfestsetzungen. In der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei ist eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen. Der Bürger wendet sich gegen die Steuerung bzw. Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen. Die Einschränkungen bei den Sortimenten sind allerdings in der Gesamtbetrachtung als vertretbar anzusehen.

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

Dabei wurden 57 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. 30 Behörden haben sich beteiligt. Stellungnahmen mit beachtlichen Hinweisen wurden von mehreren Behörden vorgebracht. Planänderungen wurden dadurch nicht erforderlich. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen in den Hinweisen und Empfehlungen vorgenommen.

2.11 Erneute Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Parallel zu den Behörden wurden auch Nachbargemeinden erneut beteiligt. Dabei wurden fünf Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Zwei Nachbargemeinden haben sich beteiligt, Bedenken wurden keine vorgebracht.

2.12 Erneute Beteiligung der Naturschutzverbände (§ 18 i.V.m. § 63 BNatschG)

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht erneut beteiligt. Dabei wurden dreizehn Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt und keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

3. Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan

3.1 Mensch

Das nächstgelegene Gebiet mit hohem Schutzanspruch (Wohngebiet) liegt in südlicher Angrenzung an das Plangebiet. Nördlich grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an. Durch die nahe Lage der B 10/B 270 und der Hauptverkehrskreuzung Zweibrücker Straße/Turnstraße treten im Plangebiet bereits im Ist-Zustand Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr auf. Hinzu treten die Emissionen aus den Einzelhandelsbetrieben zugeordneten Parkflächen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Immissionssituation durch den Verkehr bestimmt wird. Mit Unfällen, bei denen es zum Austritt von wasser- oder luftgefährdenden Stoffen kommen kann, wird aufgrund der angestrebten und vorhandenen Nutzung nicht gerechnet. Die Erheblichkeit – würden Eingriffe stattfinden - auf die menschliche Gesundheit und das Allgemeinwohl wird daher als sehr gering eingeschätzt. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist vollständig durch Bebauung mit Gewerbegebäuden geprägt. Das Plangebiet ist fast komplett versiegelt, unversiegelte Flächen gibt es lediglich an den Straßen- (Verkehrsgrün) und einigen Grundstücksrändern. Dort sind Böschungen oder kleine Flächen begrünt, mit Bodendeckern oder kleinen Gehölzen. Der geringe Anteil der offenen Flächen stellt aufgrund der umgebenden Lage von Gewerbeflächen lediglich eine geringe ökologische Wertigkeit dar. Es ist keine Vernetzungsfunktion gegeben. Auch für die Fauna bieten diese Flächen keinen dauerhaften geeigneten Lebensraum, lediglich geringe Lebensraumfunktionen für Arten ohne Biotopbindung.

3.3 Boden/Geologie

Das Plangebiet ist im Ist-Zustand bereits 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 bzw. im Falle eines Bauantrages zu genehmigen gewesen wären. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ist deshalb aufgrund der diesbezüglich gleich bleibenden Nutzungen und Nutzungsintensitäten mit einem ähnlich hohen Versiegelungsanteil im Plangebiet wie in der Ist-Situation zu rechnen. Auch nach Verwirklichung des Bebauungsplans werden vor allem großformatige Bauformen und Gebäude, Flächen mit Kies- oder Schotterdecke oder mit Betonsteinpflaster, Beton-/ Asphaltflächen, Straßen und Parkplatzflächen dominieren. Belebter Boden wird weiterhin nur an wenigen Stellen anzutreffen sein. Die sanierten schädlichen Bodenverunreinigungen stellen bei der derzeitigen Nutzung kein Gefährdungspotential für die Umwelt und den Menschen dar. Durch die Nutzung als Gewerbestandorte und als Einzelhandelsliegenschaft ist nicht mit dem Auftreten von gefahrvollen Zuständen zu rechnen. Aufgrund der intensiven Nutzung bleibt eine hohe Versiegelungsrate weiterhin vorhanden.

3.4 Grundwasser

Im versiegelten Bereich, der rund 96 % der Fläche ausmacht, ist keine Möglichkeit der Versickerung gegeben. Niederschlagswasser muss oberflächig abfließen. Der geringe Anteil an Grünflächen wird Versickerung zulassen, jedoch in geringem Maße. Oberflächengewässer sind keine vorhanden.

3.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst ist Siedlungsgebiet mit Gewerbegebäuden ohne Erholungswert. Die Festsetzungen der Gestaltung der Grundstücksflächen sowie die Beschränkung der Baukörper in Höhe und Größe sind ausreichend, um ein Einfügen der Bebauung in die umgebende Landschaft sicher zu stellen. Darüber hinaus ist der Großteil der baulichen Anlagen bereits Bestand.

3.6 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 im Ist-Zustand bereits stark versiegelt. Die durch den Kfz-Verkehr der vorhandenen Straßen bereits bestehende und zukünftig zu erwartende Menge von Kfz-bezogenen Luftschaadstoffen wie Kohlendioxid, Benzol und Feinstaubpartikel ist deshalb und aufgrund der gewerblichen Nutzung als unproblematisch anzusehen. Schadstoffemittierende Betriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden; Genehmigungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bestehen nicht. Durch die Lage an den Verkehrsachsen der B 270/B 10 und der Hauptverkehrskreuzung treten im Plangebiet bereits im Ist-Zustand Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr auf. Hinzu treten die Emissionen aus den Einzelhandelsbetrieben zugeordneten Parkflächen. Für den kleinklimatischen Nahbereich hat das Plangebiet geringe Funktion, da eine starke Versiegelung vorherrscht und wenig Vegetationsflächen vorhanden sind.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Da es sich um die Überplanung eines bereits baulich genutzten Areals handelt, ist das Plangebiet standortbezogen bereits festgelegt. Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Anpassung des Planungsrechts an neue Entwicklungen und städtebauliche Rahmenbedingungen (insbesondere EHK 2017). Da das Gebiet erschlossen und nahezu vollständig bebaut ist, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

5. Zusammenfassung

Gegenstand der Bebauungsplanaufstellung ist die Modifizierung der städtebaulichen Zielsetzung, die Sicherung der Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Nutzung sowie die Anpassung an das Einzelhandelskonzept 2017. Hierdurch werden über das bisherige Maß hinausgehende Nutzungen oder Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch Erhöhung des Versiegelungsgrades nicht zugelassen. Zudem liegt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und der Lage des Vorhabens in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB kein Eingriff vor, der im Sinne der hierzu maßgeblichen Regelungen des BauGB ausgleichspflichtig wäre. Somit sind bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Es werden nur bislang bereits baulich genutzte Flächen überplant; hierdurch entfällt die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Freiflächen. 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. 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. Die durch den Kfz-Verkehr zu erwartende Menge an Kfz-bezogenen Luftschadstoffen ist aufgrund der nahezu gleichbleibenden gewerblichen Nutzungen als durch die Planung unverändert anzusehen. Die maßgebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist durch die angrenzende B 270/B 10 verursacht. Die im Gebiet befindliche sanierte Altablagerung bedingt keine Unvereinbarkeit für die beabsichtigte Nutzung - sie ist als nicht allastenverdächtig eingestuft - da im gesamten Geltungsbereich hierdurch kein Gefährdungspotenzial für die Umwelt und insbesondere für den Menschen festgestellt wurde und auch kein weiterer akuter Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf ersichtlich ist. Mit veränderten Geräuscheinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebiets ist nicht zu rechnen. Die zukünftig als zulässig festgesetzten Nutzungen werden die vorliegende Geräuschsituations nicht verschlechtern.

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. 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 Steuerung eines bereits vorhandenen und bebauten Gebietes auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes handelt.