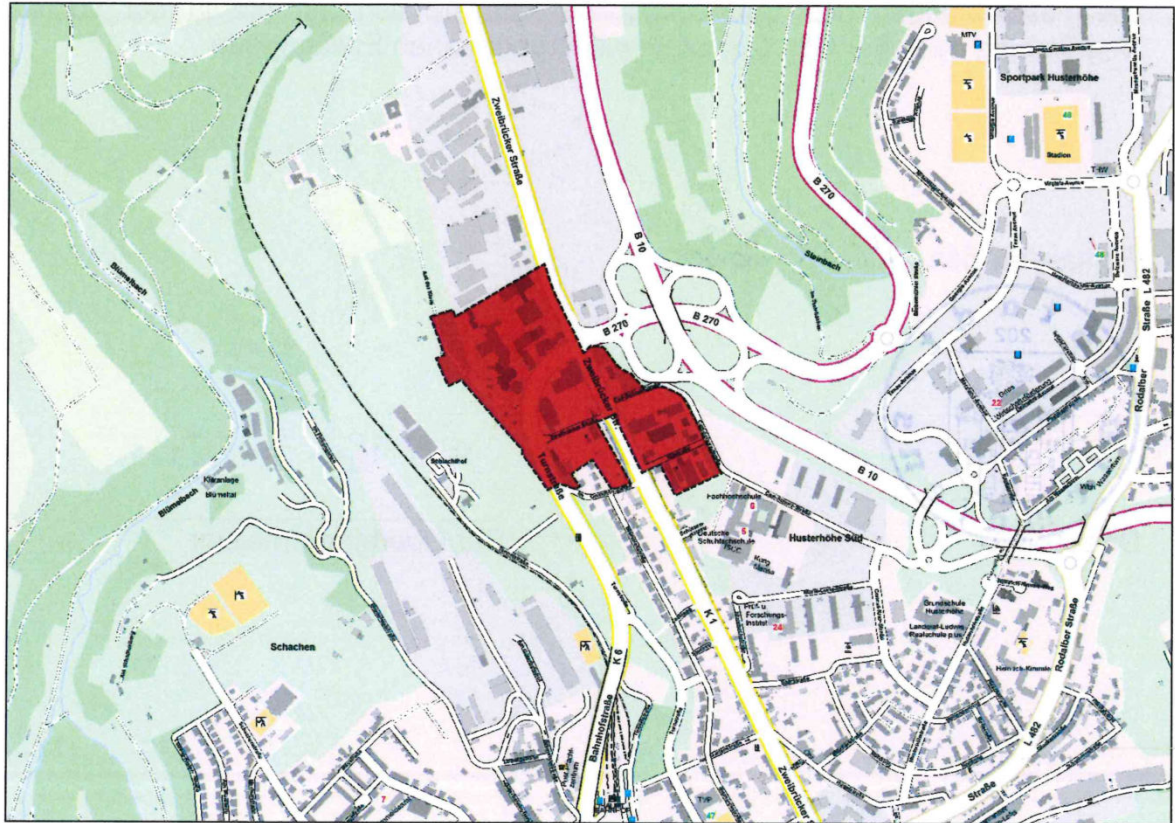




Stadt Pirmasens

Bebauungsplan P 197

„Zweibrücker Straße - Turnstraße“



Begründung

Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Stadtplanung Pirmasens

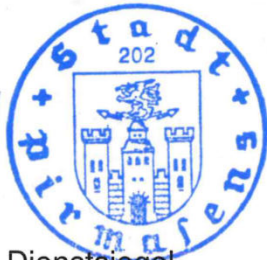
Stand: 31.10.2019

Präambel

Aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 16.12.19 den Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ als Satzung beschlossen.

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

Pirmasens, den 14.01.2020



Dienstsiegel

Der Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

I	Rechtsgrundlagen.....	6
II	Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung	8
1	Beschreibung des Plangebiets	8
1.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	8
1.2	Bestehendes Bauplanungsrecht im Plangebiet	9
1.3	Bebauungspläne im Umfeld und entlang der Zweibrücker Straße	9
2	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung	10
2.1	Planungserfordernis	10
2.2	Planungsziele	11
3	Gegebenheiten im Plangebiet	12
3.1	Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand	12
3.2	Planungs- und Standortalternativen	12
4	Übergeordnete Planungen	12
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz	13
4.1.2	Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz.....	14
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
5	Vorgaben durch das Einzelhandelskonzept 2017.....	16
5.1	Erfordernis der Einzelhandelssteuerung	16
5.2	Grundlagen und Vorgaben durch das EHK 2017	16
5.3	Einstufung des Plangebiets nach dem Zentrenkonzept	17
5.4	Entwicklungsziele für das Plangebiet	18
5.5	Umgang mit Bestandsbetrieben im Plangebiet	18
5.5.1	Bestandsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment	19
5.5.2	Bestandsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment.....	19
5.5.3	Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	19
6	Festsetzungen des Bebauungsplans	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Zulässige Höhe baulicher Anlagen	23
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
6.5	Stellplätze und Garagen	24
6.6	Verkehrsflächen	24

6.7	Anlagen der Ver- und Entsorgung	24
6.8	Abstandsflächen im Bereich der Freileitung	24
6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
6.10	Bepflanzungen und Pflanzflächen	24
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
7.1	Bevölkerungsversorgung und Wirtschaft	25
7.2	Natur und Landschaft	25
7.3	Verkehr	25
7.4	Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung	25
7.5	Wohn- und Arbeitsverhältnisse	26
7.6	Planverwirklichung	26
7.7	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	26
7.8	Kostenschätzung und Flächenbilanz	26
8	Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung.....	26
8.1	Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde	27
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	27
8.2.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB	27
8.2.2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	33
8.2.3	Erneute Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB.....	37
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	39
8.3.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB	39
8.3.2	Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	40
8.3.3	Erneute Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB.....	40
8.4	Beteiligung der Nachbargemeinden	41
8.4.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB	41
8.4.2	Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB.....	41
8.4.3	Erneute Beteiligung nach § 2 Abs.2 BauGB.....	41
8.5	Beteiligung der Naturschutzverbände	41
8.5.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG.....	41
8.5.2	Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG	41
8.5.3	Erneute Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG.....	41
III	Umweltbericht	42
1	Einleitung.....	42
1.1	Erfordernis des Umweltberichts und gesetzliche Vorgaben	42
1.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	43

1.3	Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung bei der Planaufstellung	43
2	Umweltprüfung.....	44
2.1	Methodik der Umweltprüfung	44
2.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, berücksichtigte Umweltschutzziele und Umweltbelange	44
2.3	Prüfmethoden, Detaillierungsgrad und räumlicher Umfang der Umweltprüfung	47
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zum BauGB.....	47
3.1	Vorbemerkung zum Ist-Zustand	47
3.2	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	47
3.2.1	Boden und Wasser	47
3.2.2	Klima und Luft.....	49
3.2.3	Tiere und Pflanzen.....	50
3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Erholung und Lärmimmissionen) und die Landschaft	51
3.4	Gesamtbewertung	52
3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	53
3.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)	53
3.7	Prognose über Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Planfall)	53
3.8	Prognose über Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)	54
3.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	54
3.8.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)....	56
3.8.1	Zusätzliche Angaben nach Anlage 1 Nr. 3	56
3.8.1.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	56
3.8.1.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) ...	57
3.8.1.3	Zusammenfassung	57

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), die Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundes-Bodenschutzgesetz - (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

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

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122)

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert § 3 durch Gesetzes vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GBl. S. 245)

Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.06.2018 (GVBl. S. 127)

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

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 (BANz AT 08.06.2017 B5)

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

II Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung

1 Beschreibung des Plangebiets

1.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptverkehrskreuzung Zweibrücker Straße und Turnstraße, welche den nördlichen Stadteingang mit Anschlussstellen an die Bundesstraßen B 10 und B 270 bildet. Die östliche Begrenzung erfolgt durch die Carl-Schurz-Straße, im Westen befinden sich weitgehend Grünflächen bzw. unbebaute Flächen, im Süden eine gemischte Bebauung und im Norden schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Die Zweibrücker Straße ist die Haupteinfallsstraße im Norden von Pirmasens und führt direkt zum Stadtzentrum. Das Plangebiet umfasst rund 12 ha und ist nahezu vollständig baulich genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Autohandelsunternehmen, eine Tankstelle sowie ein Schnellrestaurant ansässig. Südlich der Turnstraße befindet sich ein größerer Einzelhandels-Komplex mit einem Textilhandel, einem Schuhhandel, einer Drogerie und einem Discounter. Im südlichen Teilbereich sind Flächen für Anlagen zur Stromversorgung sowie Gewerbebetriebe. Westlich der Zweibrücker Straße bestehen eine weitere Tankstelle, verschiedene Gewerbebetriebe, ein Einzelhandelsgeschäft sowie ein weiterer Discounter.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ 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 den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden.

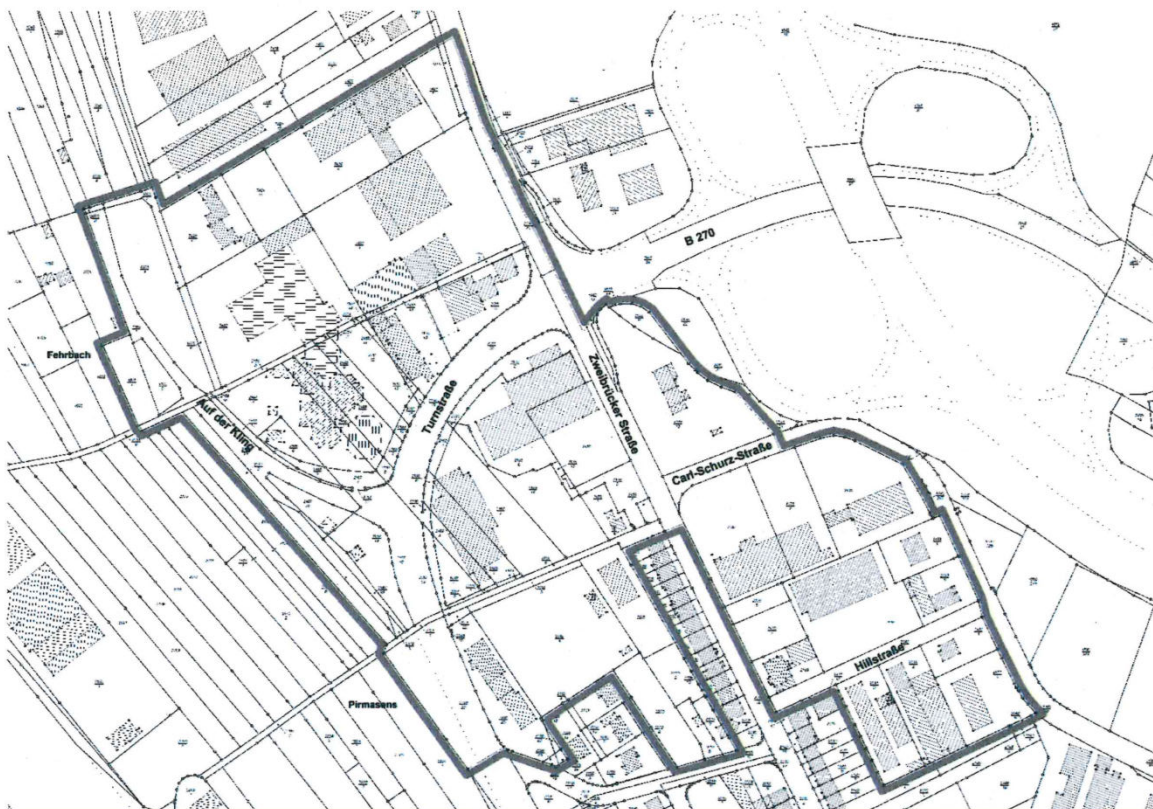


Abbildung 1: Geltungsbereich P 197 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“ (Stand: 01/2019)

Gemarkung	Flur-Nr.
Pirmasens	1790/291 (Teilfläche), 1942/18 (Teilfläche), 1942/35 (Teilfläche), 2122/9, 2133/10 (Teilfläche), 2135, 2135/2, 2137, 2139, 2139/2, 2139/3, 2139/5, 2139/6, 2140, 2140/3, 2141/2, 2141/3, 2141/8, 2141/9, 2153/10 (Teilfläche), 2153/12 (Teilfläche), 2154/3, 2154/8, 2154/9 (Teilfläche), 2154/10, 2154/11, 2154/12, 2154/13, 2154/14, 2155/11, 2155/18, 2155/19, 2155/20, 2156/6, 2156/8, 2156/9, 2156/10, 2156/11, 2157, 2158/1, 2158/2, 2158/3, 2162/3, 2162/7, 2162/9, 2162/11, 2162/12, 2162/13, 2162/14, 2162/15, 2165/1, 2165/3, 2165/4, 2165/5, 2165/8, 2166/1, 2166/3, 2166/4, 2166/5, 2166/8, 2167/2, 2167/3, 2167/7, 2167/9, 2167/12, 2167/14, 2167/16, 2167/17, 2167/18, 2167/19, 2167/20, 2167/21, 2169/6, 2169/9, 2172/2, 2172/5, 2172/6, 2205/4, 2205/6, 2228/13, 2228/18, 2228/20 (Teilfläche), 2228/22, 2228/23, 2228/24, 2228/25, 2228/26, 2232/4, 2232/5, 2233, 2235, 2235/2, 2235/3, 2235/5, 7421 (Teilfläche), 7421/8, 7421/9, 7421/10, 7421/11, 7422/6, 7422/7
Fehrbach	1000/3, 1000/4, 1000/5, 1000/6, 1000/7, 1000/8, 1001/1

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“ (Stand: 02/2019)

1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht im Plangebiet

Im Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan *P 180 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* rechtskräftig. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgte am 06.07.2009 und die Bekanntmachung am 22.07.2009. Es werden Gewerbegebiete sowie ein Mischgebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans *P 180 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* ist mit dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* identisch.

Der Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan *P 180 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* erfolgte ebenso wie der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* in der Sitzung des Stadtrats Pirmasens am 28.01.2013. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird das Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Nördlich des Plangebietes grenzt der sich im Verfahren befindende Bebauungsplan *P 196 „Industriegelände Zweibrücker Straße West“* und der rechtskräftige *P 193 „Industriegelände Zweibrücker Straße Süd“* an, welche Industrie- und Gewerbegebiete festsetzen. Noch weiter nördlich schließt sich der Bebauungsplan *P 195 „Industriegelände Zweibrücker Straße Nord“* an, welcher sich ebenfalls in Aufstellung befindet und Industriegebiete festsetzt.

1.3 Bebauungspläne im Umfeld und entlang der Zweibrücker Straße

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

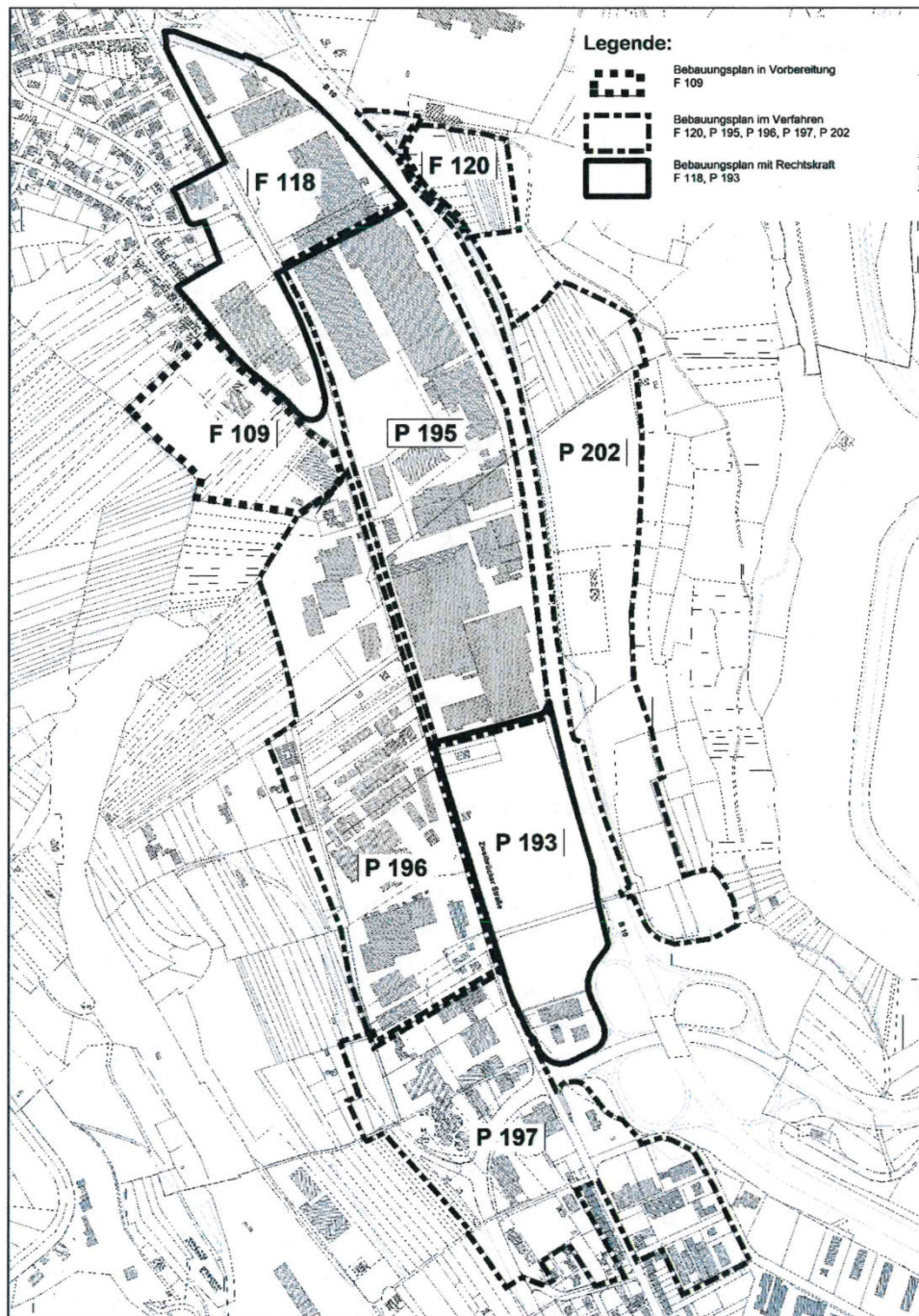


Abbildung 2: Bebauungspläne im Umfeld und entlang der Zweibrücker Straße (Stand: 11/2019)

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

2.1 Planungserfordernis

Ausgehend von den zwischen der Stadt Pirmasens und dem Land Rheinland-Pfalz abgestimmten Strategien zur Stadtentwicklung, die mit großer finanzieller Unterstützung des Landes für zahlreiche Aktivitäten der Innenstadtentwicklung in Pirmasens umgesetzt werden, hat der Stadtrat bislang mehrere Bebauungspläne zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen oder vorbereitet. Dies war vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der

Schuhindustrie, der militärischen Konversion und dem verstärkend wirkenden demografischen Wandel notwendig geworden, weil insbesondere die Innenstadt zu veröden drohte. Ziel ist es, durch Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt und mit teils räumlichen Entwicklungsstrategien positive Entwicklungsimpulse, letztlich für die Gesamtstadt, zu geben. Eine der Grundlagen für diese Aktivitäten ist ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandelskonzept, welches erstmals 2007 beschlossen, 2011 und 2013 evaluiert sowie 2017 (EHK 2017) neu aufgestellt wurde.

Das EHK 2017 verfolgt weiterhin 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. Eine Erweiterung von Verkaufsflächen im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten, zu denen auch das Plangebiet gehört, soll ausgeschlossen werden. Daraus ergibt sich das Erfordernis, das Bauplanungsrecht in diesem Gebiet zu überarbeiten und an das Einzelhandelskonzept sowie die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzupassen.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist darüber hinaus auch die Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet notwendig: Bei der Aufstellung des Bebauungsplans P 180 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ stand die Sicherung und Weiterentwicklung der KFZ-Kompetenz im Vordergrund. Zwischenzeitlich kamen verschiedene genehmigte Bauvorhaben im Plangebiet nicht zur Ausführung und zuletzt hat ein Autohandelshaus den Standort in die sogenannte „Automeile“ verlagert. Mittlerweile hat sich durch den erfolgreichen Konversionsprozess diese Automeile im Gewerbegebiet Husterhöhe etabliert, so dass ein weiterer konzentrierter Standort für diese Nutzungen im Stadtgebiet, insbesondere in dieser räumlichen Nähe, nicht notwendig ist. Ein Festhalten an der Weiterentwicklung zum KFZ-Schwerpunkt im Plangebiet ist daher nicht mehr erforderlich.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan P 180 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“ soll daher aufgehoben werden, um durch die Neuaufstellung des *Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“* das Plangebiet an die oben genannten Entwicklungen anzupassen. Daher hat der Stadtrat am 28.01.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ und die Aufhebung des vorhandenen Bebauungsplans P 180 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ beschlossen.

2.2 Planungsziele

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 innenstadtrelevanter Sortimente entwickelt werden, wobei die vorhandenen und genehmigten innenstadtrelevanten Sortimente im Bestand geschützt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft für vorhandene und künftige Nutzungen Rechts- und Investitionssicherheit. Hierbei soll, der Bedeutung des Gebietes und dem Einzelhandelskonzept entsprechend, eine Sicherung der überörtlichen regionalen Versorgungsfunktion mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs auf dem momentanen Niveau erfolgen. Des Weiteren werden Regelungen zum Schutz vor einer Gebietsabwertung in Form eines Ausschlusses Verkaufsflächen mit den Sortimenten Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund vorgenommen.

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 des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgte schon mit dem Ziel der Deckung des Bedarfs an

gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und der optimalen Infrastruktur bietet sich diese Festsetzung nach wie vor an: Die Standortsicherung an bereits durch Gewerbe geprägten Flächen mit sehr guter verkehrlicher Anbindung ist einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen.

Hauptziele der Planaufstellung sind demnach die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts, die Sicherung von Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Nutzung sowie der Schutz vor einer Gebietsabwertung in Form eines Ausschlusses von Verkaufsflächen mit den Sortimenten Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund.

Die Ziele der Planung sind im Wesentlichen:

- **Modifizierung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans**
- **Sicherung von Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Nutzung**
- **Anpassung an das aktuelle Baurecht (BauNVO 2017)**
- **Anpassung an die Ziele des Einzelhandelskonzepts (EHK 2017)**
- **bauplanungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**
- **Aufnahme von Regelungen zum Schutz vor einer Gebietsabwertung**

3 Gegebenheiten im Plangebiet

3.1 Nutzungen und bauliche Anlagen im Bestand

Eine Planung im Bestand erfordert auch die Feststellung genehmigter Nutzungen und bestehender baulicher Anlagen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerbliche Betriebe. Das Areal auf der den Gewerbebetrieben gegenüberliegenden Seite der Turnstraße ist überwiegend durch die dortigen Einzelhandelsansiedlungen geprägt. Den südöstlichen Randbereich des Plangebietes bildet eine gemischte Nutzung, bestehend aus gewerblich genutzten Flächen sowie Handelsbetrieben. Westlich der Zweibrücker Straße liegt das Umspannwerk Pirmasens der Pfalzwerke AG im Plangebiet.

3.2 Planungs- und Standortalternativen

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

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), II. Teilfortschreibung vom 17.03.2015, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, Teilfortschreibung vom 16.03.2015, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Zwei maßgebliche Ziele des Bebauungsplanentwurfes des P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ sind hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der Raumordnung zu prüfen: Die Sicherung der vorhandenen Bauflächen für die gewerbliche Nutzung sowie die Steuerung des Einzelhandels durch Anpassung des örtlichen Planungsrechts an das Einzelhandelskonzept 2017.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

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

Der Bebauungsplanentwurf P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ trägt zudem dem *städtebaulichen Integrationsgebot* (Z 58, LEP IV) Rechnung, welches die Verwirklichung von Nutzungen des großflächigen Einzelhandels in der Regel nur in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde fordert. Die städtebaulich integrierten Bereiche („Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Dies umfasst auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente. Festlegungen auf gemeindlicher Ebene zu Standorten und Sortimenten sollen aus einem Einzelhandelskonzept abgeleitet werden, was durch die Aufstellung des EHK 2017 erfolgt ist.

Außerdem ist dem *Nichtbeeinträchtigungsgebot* (Z 60, LEP IV) Rechnung zu tragen, wonach durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Ein wirksamer Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und der

Nahversorgungsstandorte kann jedoch nicht allein durch den Ausschluss großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten erreicht werden, da mehrere für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (sogenannte Agglomerationen) eine vergleichbare Wirkung haben können. Auf der Ebene der Baugenehmigung kann die Bildung einer Agglomeration in der Regel nicht verhindert werden. Dem ist entsprechend dem *Agglomerationsverbot* in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Z 61, LEP IV).

Randsortimente mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind gem. LEP IV auf eine innenstadtverträgliche Größe zu begrenzen (Z 59, LEP IV), i.d.R. auf max. 10 % der Verkaufsfläche.

Für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen oder aber auch relevante großflächige Solitärstandorte fordert das LEP IV demnach die konsequente Ausweisung als Sondergebiete (SO). Das LEP IV trifft folgende Regelungen zum Umgang mit **bestehenden (Einzelhandels-) Agglomerationen**: *„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“* Mit der II. Teilfortschreibung des LEP IV wurde in Z 61 in folgender Weise ergänzt: *„Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetrieb zu behandeln.“*

Absatz 2 der Erläuterung zu Z 61 hat folgenden Inhalt: *„Es wird unmissverständlich klargestellt, dass Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeitsgrenze von 800 m² überschreitet, raumordnerisch auch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln sind und für sie damit auch alle einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP IV gelten. Für die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinn ist die Feststellung eines räumlichen und funktionalen*

Zusammenhangs erforderlich. Ein Anhaltspunkt dafür ist, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.“

Fazit: Die bereits mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben belegten Flächen im Plangebiet sind als Sondergebiete auszuweisen. Mit der vorliegenden Planung werden bereits vorhandene Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im Bestand festgeschrieben, eine Weiterentwicklung im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente ist nicht zulässig.

4.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV weist der Stadt Pirmasens „Gewerbe“ als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Diese Standortvorsorgeplanung verfolgt das Ziel, ein ausreichendes und attraktives Flächenangebot für gewerbliche und industrielle Nutzung zu gewährleisten. Der ROP IV Westpfalz weist der Stadt Pirmasens „Gewerbe“ als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Entsprechend den Zielen des ROP werden durch die Planung gewerbliche Bauflächen gesichert und fortgeschrieben.

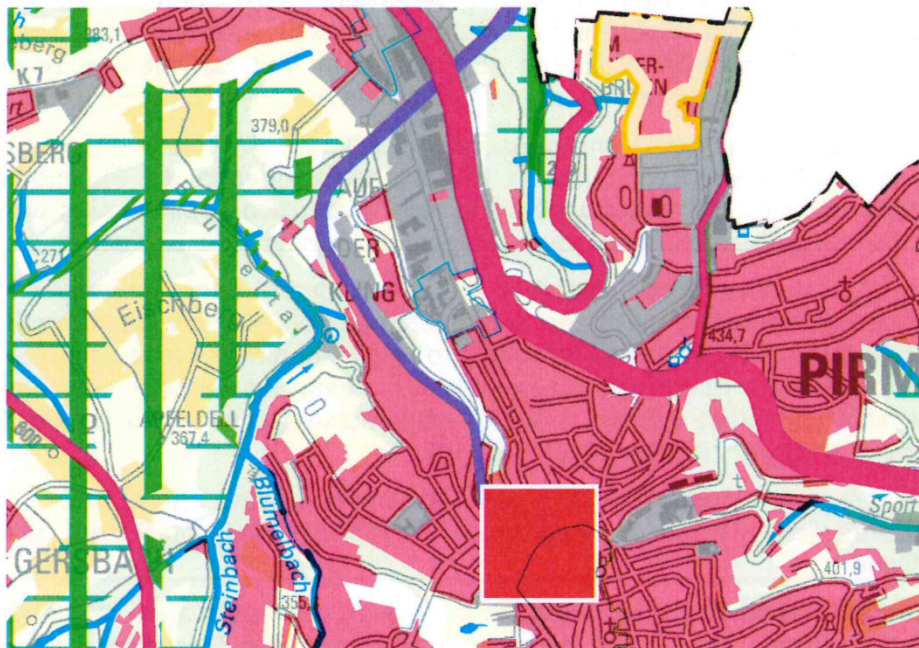


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV (2014)

Fazit: Mit der Ausweisung von Bauflächen für Misch- und Gewerbegebiete, von Sondergebieten für großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel von bestehenden großflächigen Betrieben sowie der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen entsprechend des EHK 2017 ist die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung gewährleistet. Demnach sind die Planungsziele des *Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan *P 180 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* wurde aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt bzw. in einem Teilbereich eine FNP-Änderung durchgeführt. Entsprechend der am 18.01.2009 genehmigten 51. Änderung des FNP werden „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der Entwurf zum FNP 2020 sieht ebenfalls „Gewerbliche Bauflächen“ und in Vorbereitung auf die oben ausgeführte Vorgabe, vorhandene Agglomerationen als Sondergebiete auszuweisen (Z 61, LEP IV), „Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ vor. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich,

da die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung beibehalten wird bzw. sich durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die darin enthaltene Darstellung der Sonderbaufläche mit den nun festgesetzten Sondergebieten im Bebauungsplan deckt.

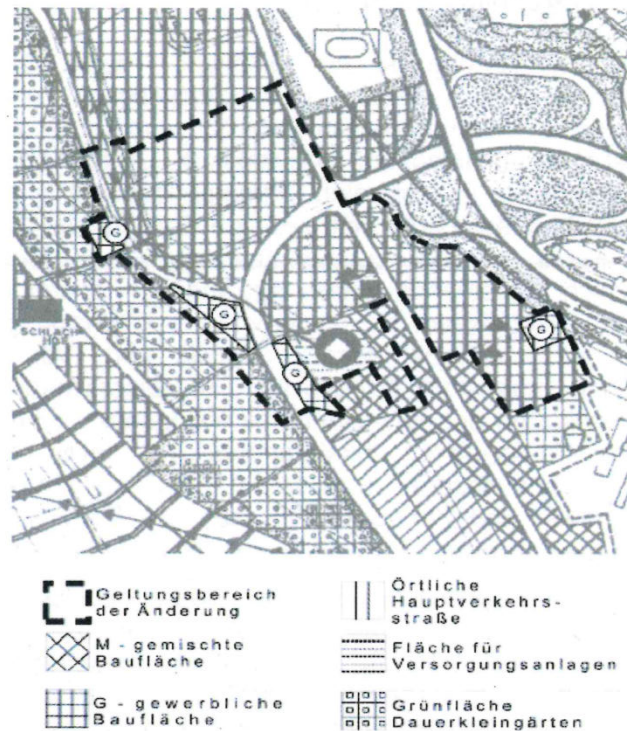


Abbildung 4: Auszug aus der rechtswirksamen 51. Flächennutzungsplanänderung von 2009

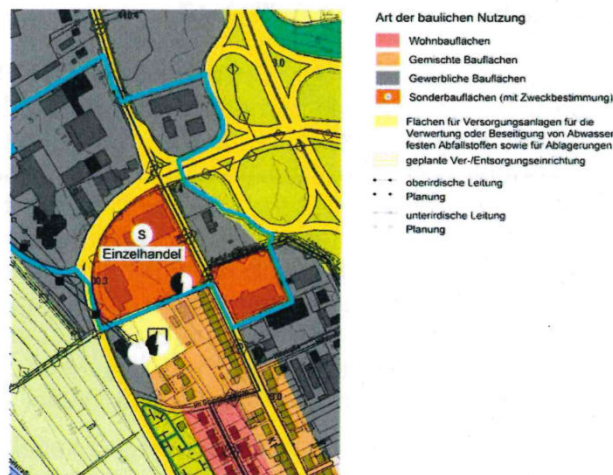


Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand: 03/2019)

5 Vorgaben durch das Einzelhandelskonzept 2017

5.1 Erfordernis der Einzelhandelssteuerung

Die Versorgung der Bevölkerung ist ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung. Die wohnungsnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen und täglichen Bedarfs ist sicherzustellen. Aber nicht nur eine ausreichende Nahversorgung ist wichtig - Handel ist ein wesentliches Merkmal einer funktionierenden Innenstadt. Ein besonderes Augenmerk muss auf einen gesunden Nutzungsmix im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelegt werden, wobei ein starkes Einzelhandelsangebot eine wichtige Rolle spielt.¹ So wird die Problematik im EHK 2017 auf den Punkt gebracht: „Bisher kann die Stadt Pirmasens ihre Funktion als Mittelzentrum im Bereich Einzelhandel relativ gut ausüben, allerdings zeichnet sich ein sich verstärkender regionaler Wettbewerb ab, der erhebliche Entwicklungsschwierigkeiten mit sich bringen kann, wenn nicht adäquat darauf reagiert wird. Vor allem die großflächigen Handelsentwicklungen in Hauenstein, Zweibrücken und Kaiserslautern nehmen massiv Einfluss auf die städtischen Strukturen des Mittelzentrums Pirmasens. Auch die weiteren Planungen, z. B. Factory Outlet Center-(FOC) Weiterentwicklung sowie Möbelhausentwicklung in Zweibrücken, sind nicht ohne weiteres zu dulden. Es ist daher von erheblicher Bedeutung, die bestehende Einzelhandels- und Zentrenstruktur auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin zu untersuchen und mittels vorsorglicher Bauleitplanung die Weichen zukunftsfähig zu stellen.“²

Als elementare Entscheidungsgrundlage liegt der Stadtentwicklung Pirmasens seit 2007 ein Einzelhandelskonzept zu Grunde, welches maßgeblich zur Verhinderung einer Abwärtstendenz im Einzelhandelsangebot der zentralen Innenstadt beigetragen hat. So zieht der Einzelhandelsgutachter im aktualisierten EHK 2017 das Fazit, dass es der Stadt Pirmasens gelungen ist, durch „...die konsequente Berücksichtigung der Innenstadt als primäres Entwicklungsgebiet (...) einen nach wie vor funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich aufzuweisen.“³

5.2 Grundlagen und Vorgaben durch das EHK 2017

Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ließ die Stadt ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept erstellen. Erhoben wurden alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet nach ihrem Standort, ihren Sortimenten sowie ihrer Verkaufsflächengröße. Darüber hinaus wurden alle maßgeblichen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ab 500 qm Verkaufsfläche) auf die gleiche Weise erhoben. Die Priorität der Einzelhandelsentwicklung muss nach wie vor der Innenstadt gelten. Der Einzelhandelsuntersuchung ist klar zu entnehmen, dass die in peripherer Lage bestehenden (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe ausreichend dimensioniert sind, damit das Mittelzentrum Pirmasens die Versorgung seiner Einwohner wie auch die seines Mittelbereichs sicherstellen kann. Die Innenstadt gilt es dagegen nicht nur zu schützen, sondern nach Möglichkeit in den unterbesetzten Sortimentsbereichen (z.B. Schuhe, Sportartikel) weiter zu entwickeln.

Das Einzelhandelskonzept soll weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie an den bestehenden zentralitätsbildenden Standorten aufzeigen.⁴ Grundlagen für das Zentrenkonzept und die Bestimmung der innenstadtrelevanten Sortimente in Abgrenzung zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (sog. Pirmasenser Liste) im EHK 2017 waren insbesondere die Einzelhandelsanalyse sowie die Bewertung der der Sortiments- und Angebotsstruktur der Innenstadt. Dabei wurden als

¹ Markt u. Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017, S. 13

² ebenda, S. 10

³ ebenda, S. 8

⁴ ebenda, S. 10

Hauptzentrum der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (ZVBI) sowie als Nebenzentren die zentralen Versorgungsbereiche Kirchberg, Ruhbank und Winzeln ermittelt. Darüber hinaus wurden sechs Bestandsstandorte für Lebensmittelversorgung (bestehende Märkte) sowie zwei sogenannte Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ), Zweibrücker Straße Nord und Süd sowie Arnulfstraße/Waisenhausstraße, festgestellt.⁵ Letztere firmierten im EHK 2007 unter der Bezeichnung Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte. Sie zeichnen sich durch eine sehr gute PKW-Erreichbarkeit, ein attraktives und kundenorientiertes Parkangebot und nicht zuletzt durch ein attraktives Warenangebot mit hoher Flächenproduktivität für den Handel aus. Sie sind daher „... maßgeblich mit verantwortlich für die hohe Kaufkraftbindung außerhalb der Innenstadt.“⁶

5.3 Einstufung des Plangebiets nach dem Zentrenkonzept

Entlang der Zweibrücker Straße haben sich zwei Fachmarkttagglomerationen etabliert, die über die Zweibrücker Straße miteinander verknüpft sind. Die beiden Fachmarkt-agglomerationen Nord (Bereich Fehrbach) und Süd (Kreuzungsbereich Zweibrücker Straße / B270) bilden gemeinsam den BSZ Zweibrücker Straße.⁷ Das Plangebiet liegt zu großen Teilen in einem Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). Die südlich gelegenen Bereiche des Plangebiets umfassen Flächen mit in erster Linie gewerblicher Nutzung.

Die BSZ verfügen über eine sehr gute verkehrliche Anbindung und haben eine hohe regionale Versorgungsfunktion. Sie stärken und sichern die städtische Handelszentralität und haben über ihre lokale Funktion hinaus auch regionale Versorgungsfunktion. In Pirmasens werden als Bestandsstandorte mit zentralitätsbildender Funktion die Bereiche Arnulfstraße/Waisenhausstraße und Zweibrücker Straße definiert.⁸ BSZ sind zugleich Ergänzungsstandorte im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV.

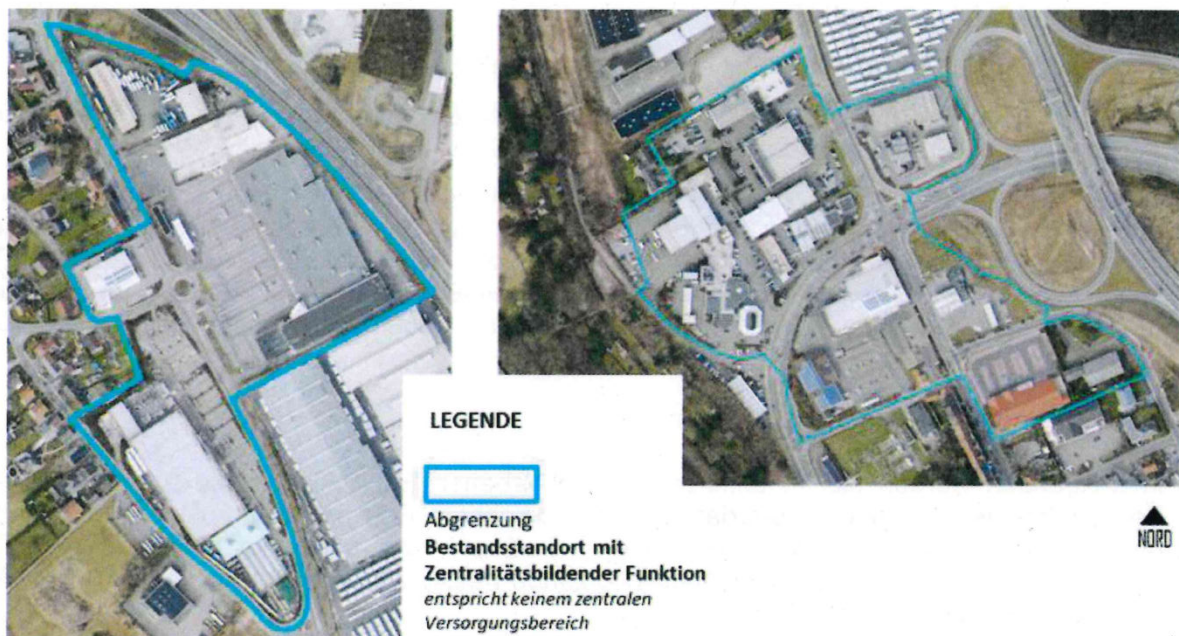


Abbildung 6: BSZ Zweibrücker Straße⁹

⁵ Markt u. Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017, S. 50

⁶ ebenda, S. 69

⁷ ebenda, S. 69

⁸ ebenda, S. 65

⁹ ebenda, S. 69

5.4 Entwicklungsziele

Einer der Grundsätze des EHK 2017, welches explizit auch für Teile des Planbereichs gilt, ist der Erhalt der zentralitätsbildenden Sonder- und Ergänzungsstandorte.¹⁰ Das EHK 2017 fasst die Bedeutung der Standorte wie folgt zusammen: „Der BSZ Zweibrücker Straße (Teilbereich Nord und Süd) ist wie der BSZ Arnulfstraße/Waisenhausstraße ein bedeutender Baustein für die mittelzentrale Funktion der Stadt Pirmasens und der damit verbundenen Kundenbindung im Einzugsbereich.“¹¹

Allerdings üben diese Fachmarkttagglomerationen einen erheblichen Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt aus. Deshalb ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (unabhängig von der Verkaufsflächengröße) mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen. **Bestehende Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahversorgung innerhalb des abgegrenzten BSZ Zweibrücker Straße sollen zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion erhalten werden.** Der Bereich Zweibrücker Straße hat nach dem Einzelhandelskonzept zudem eine überörtliche, regionale Versorgungsfunktion. Die verkehrsorientierten Einzelhandelsstandorte profitieren in erster Linie durch ihre unmittelbare Anbindung an die B 10 bzw. B 270. Allerdings treten sie gerade deswegen regelmäßig mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Konkurrenz. Außerdem sollen innerhalb der BSZ Flächen für großflächige nicht innenstadtrelevante Sortimente zur Ansiedlung für die Bedarfslücke im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf bereitgestellt werden.¹² **Daher sollen folgende Vorgaben für eine künftige Einzelhandelsentwicklung am Standort gelten:**

- keine weitere flächige Ausdehnung über die im EHK festgelegte Abgrenzung
- keine Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Beschränkung der Bestandsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment auf die genehmigten Verkaufsflächen
- Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist zielführend
- Erhalt bestehender Betriebe mit Hauptsortiment Nahversorgung durch Festsetzung von „Sondergebieten der Nahversorgung“ und Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen

Der Problematik von **innenstadtrelevanten Randsortimenten** kommt eine besondere Bedeutung zu. Bei innenstadtrelevanten Randsortimenten muss deren Verträglichkeit mit dem Angebot im ZVB Innenstadt geprüft werden. Sind dabei schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt zu erwarten, muss zwingend eine Verkaufsflächenbegrenzung erfolgen oder der Nachweis der Unbedenklichkeit (landesplanerisches Nichtbeeinträchtigungsgebot) geführt werden.¹³

5.5 Umgang mit Bestandsbetrieben

Im Folgenden werden die im EHK 2017 beschriebenen Entwicklungsziele bezogen auf die Bestandsbetriebe dargestellt, um daraus nachvollziehbare Rückschlüsse auf die zu treffenden Festsetzungen im Plangebiet zu ziehen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Bebauungsplan den Betrieben bestandsschützende Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zugestanden werden.

¹⁰ Markt u. Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017, S. 96

¹¹ ebenda, S. 70

¹² ebenda, S. 33

¹³ ebenda, S. 70

5.5.1 Bestandsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment

„Aufgrund des erheblichen Wettbewerbsdruck dieser Bestandsbetriebe auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind die vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen (auch bei Nicht-Großflächigkeit) durch entsprechende Bauleitplanung auf ihren Verkaufsflächenbestand festzuschreiben.“¹⁴

5.5.2 Bestandsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment

„Die Erweiterung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten ist für die Standortentwicklung zielführend. Dabei muss insbesondere im Hinblick auf die innenstadtrelevanten Randsortimente immer eine städtebauliche Bewertung (Nichtbeeinträchtigungsgebot) vorgenommen werden. Bei Bestandsbetrieben und deren Erweiterung gilt: Innenstadtrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben sollen in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein, wobei einzelne Randsortimentsgruppen die für Pirmasens strukturprägenden Auslöseschwellenwerte nicht überschreiten dürfen. Ist bei der Erweiterung durch die Summierung von Verkaufsflächen (VKF) mehrerer innenstadtrelevanter Sortimentsgruppen eine negative Auswirkung zu befürchten (auch wenn die sortimentsbezogenen Schwellenwerte im Einzelfall nicht überschritten werden), ist der Nachweis der städtebaulichen Unbedenklichkeit (Stichwort: Nichtbeeinträchtigungsgebot) zu führen unter Berücksichtigung der definierten/abgeleiteten Abwägungsschwellenwerte.“¹⁵

5.5.3 Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

„Innerhalb des abgegrenzten BSZ Zweibrücker Straße (Bereich Nord und Süd) sollen bestehende (Einzelhandels-) Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahversorgung erhalten werden. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion in diesem BSZ sollen die Betriebe im Rahmen von Bauleitplanung innerhalb von festgesetzten Sondergebieten der „Nahversorgung“ mit Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen erhalten werden.“¹⁶

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen die Festsetzungen eines **Mischgebietes nach § 6 BauNVO**, von **Gewerbegebieten bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO** und von **zwei Sondergebieten nach § 11 BauNVO**. Die Festsetzungen begründen sich wie folgt:

Der Standort des Plangebietes des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* 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 Bundesstraßen für andere sensiblere Nutzungsarten eine größere Beeinträchtigung. Daher werden im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung, entsprechend des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes in Abstufung zur angrenzenden Wohnnutzung in der Zweibrücker Straße, „Mischgebiet“, „eingeschränkte Gewerbegebiete“, „Gewerbegebiete“ und „Sondergebiete für Nahversorgung

¹⁴ Markt u. Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017, S. 71

¹⁵ ebenda, S. 71

¹⁶ ebenda, S. 71

und großflächige Einzelhandelsbetriebe für nicht innenstadtrelevante Sortimente“ im Bereich der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

Das **Mischgebiet** dient unter Berücksichtigung der vorhandenen und der angrenzenden Nutzungen der angestrebten Verwirklichung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie dem Wohnen. Die Bestimmung, lediglich den südlichen Teil des Mischgebiets als ausschließlichen Standort für Wohnnutzungen festzusetzen, dient der Abschirmung von den eher gewerblich bzw. versorgungstechnisch geprägten Umgebungsnutzungen im Norden des Mischgebiets bzw. der sinnvollen Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung. Aufgrund des sehr kleinen Baugebietes bleibt dessen allgemeine Zweckbestimmung trotz dieser Gliederung gewahrt. Tankstellen sind wegen ihres Platzbedarfs und der störenden Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen unzulässig. Die Nähe zu den Wohnnutzungen bedingt auch den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops und bordellartigen Betrieben, da diese potenziell geeignet sind, die städtebauliche Ordnung nachhaltig zu stören und unerwünschte Wirkungen zu entfalten.

Die **Gewerbegebiete** dienen der Unterbringung von ausschließlich nicht erheblich belästigenden Betrieben. Da Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen schädliche Wirkungen auf die Innenstadt entfalten und die gewünschte gewerbliche Entwicklung räumlich behindern können, werden sie Reglementierungen unterworfen. Die **eingeschränkten Gewerbegebiete** dienen aus Immissionsschutzgründen der Unterbringung von lediglich nicht wesentlich störenden Betrieben, da im näheren Umfeld Wohnnutzungen vorhanden sind. Als Ergänzung und aufgrund der Lage an verkehrlich günstigen Standorten werden Tankstellen als allgemein zulässig festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind unterhalb der Großflächigkeit im Mischgebiet allgemein und in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten erhalten unter Berücksichtigung ihrer Genehmigung Bestandsschutz und damit die Möglichkeit, die genehmigte Nutzung weiter auszuüben. Die festgesetzten Verkaufsflächengrößen der Betriebe erfassen die reinen Verkaufsflächen in den Betriebsgebäuden ohne Außennutzungen wie Unterstellplätze für Einkaufswagen etc. gemäß Baugenehmigung. Daneben sind Verkaufsflächen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, im Sinne eines „Handwerksprivilegs“, nur im direkten funktionalen und standörtlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben innerhalb bestimmter Größenordnungen zulässig. Damit sollen Nutzungen, deren betrieblicher Schwerpunkt die Produktion oder Bearbeitung von Gütern oder auch Dienstleistungen ist, in gewissem Umfang auch der Verkauf dieser Produkte als untergeordnetem Betriebszweig ermöglicht werden. Dies entspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung mit dem ansonsten erwünschten Schuh-Fabrikverkauf (in Pirmasens traditionell vorhanden). Die Verkaufsfläche darf dabei 20% der Größe der Grundfläche des Betriebsgebäudes und insgesamt 200 m² nicht überschreiten.

Die ausnahmsweise **Zulässigkeit von Vergnügungsstätten** ausschließlich im Baugebiet GE 1 erfolgt aufgrund der Eignung dieses Teilbereichs durch seine Flächengröße und seine von der Wohnbebauung abgewandten Lage. Zulässig sind nur geeignete Vergnügungsstätten, wie z.B. Diskotheken. In den übrigen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops und bordellartige Betriebe unzulässig. Diese Nutzungen sind potenziell geeignet, die städtebauliche Ordnung nachhaltig zu stören und unerwünschte Wirkungen wie „Trading-Down-Effekte“ im Gebiet zu entfalten. Eine Ansiedlung kann zu Erschwernissen für die Etablierung der gewünschten Gewerbebetriebe führen. Hintergrund ist eine mögliche Konkurrenzsituation zwischen den Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie klassischen Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Dies führt zu Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Ausgangslage und damit tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führen kann. Seitens der Stadt Pirmasens ist ein Konzept zur Ansiedlungssteuerung von Vergnügungsstätten in Aufstellung, das geeignete Standorte für die diese Nutzungen ausweisen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen außerdem die Festsetzungen von **zwei Sondergebieten - SO 1 und SO 2 - nach § 11 BauNVO (Sondergebiete für Nahversorgung und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten)**.

Das Plangebiet liegt gemäß der Zentrenstruktur des EHK in einem Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). Die BSZ verfügen über eine sehr gute verkehrliche Anbindung, stärken und sichern die städtische Handelszentralität und haben über ihre lokale Funktion hinaus auch regionale Versorgungsfunktion. Im Einzugsbereich des Plangebiets gibt es durch die hohe Anzahl an Mehrfamilienhäusern, die verdichtete Bebauung und nicht zuletzt durch viele ansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit ihren Arbeitnehmern bis hin zur nahen Fachhochschule mit Bediensteten und Studenten einen Bedarf für diese Nahversorgungseinrichtungen. Ein weiterer Faktor ist die mitten im Plangebiet gelegene Bushaltestelle. Daher soll die Nahversorgungsfunktion des Standortes durch die Festsetzung von „Sondergebieten der Nahversorgung“ unter Berücksichtigung der jetzt vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahversorgung erhalten werden. Entsprechend der genehmigten Verkaufsflächen in den bestehenden Betrieben der Nahversorgung wurde eine Verkaufsflächenzahl je Sondergebiet festgesetzt, welche bei künftigen Vorhaben Anwendung findet. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Damit werden Verkaufsflächenobergrenzen in diesem Sortimentsbereich definiert. Durch eine Aufrundung der ermittelten Verkaufsflächenzahl im Bereich der zweiten Nachkommastelle wurde im Vergleich zur derzeit genehmigten Verkaufsfläche eine Erweiterung der Fläche bei künftigen Vorhaben im geringfügigen Bereich, beispielsweise zur Marktanpassung und zur Bewältigung betrieblicher Abläufe, ermöglicht. Die Betriebe erhalten bei künftigen Vorhaben eine Flexibilität, um auf Erfordernisse des Marktes reagieren zu können.

Als weitere Nutzungen in SO 1 und SO 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für nicht innenstadtrelevante Sortimente allgemein zulässig. Zur Steuerung der städtischen Einzelhandelsnutzung gehört auch die Definition von Standorten und Flächen für die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zur Steuerung der städtischen Einzelhandelsnutzung gehört auch die Definition von Standorten und Flächen für die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Festsetzung der Sondergebiete ergibt sich darüber hinaus aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz: Für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen oder aber auch relevante großflächige Solitärstandorte wird die konsequente Ausweisung als Sondergebiete gefordert. Bei Freiwerden von Einheiten, also von Mietflächen in den Bestandsimmobilien, kann im Einzelfall geprüft werden, ob auch mit der Nachbelegung das prioritäre Ziel der Einzelhandelssteuerung, nämlich der Schutz der Innenstadt, gewährleistet ist. Dann können auch kleinere Einheiten unterhalb der Großflächigkeit zugelassen werden, wenn dies mit den Zielen des Bebauungsplans und des EHK vereinbar ist.

Den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen (außer den nahversorgungsrelevanten Sortimenten) innenstadtrelevanten Hauptsortimenten wird für die derzeit bestehenden Verkaufsflächengrößen Bestandsschutz gewährt. Die maximale Verkaufsflächengröße pro Betriebstyp wurde für jedes Gebiet gesondert ermittelt und orientiert sich am Bestand, entsprechend der genehmigten Nutzung. In den beiden Sondergebieten sollen ausnahmsweise nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein, um auch Betriebe aus dem verarbeitenden, produzierenden Bereich zu ermöglichen. Verkaufsflächen sind nur im betrieblichen Zusammenhang und im nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereich zulässig. Die Abstufung des Störgrades ergibt sich aus der Umgebungsbebauung.

Es sind auch **Regelungen zu den bestehenden Betrieben**, insbesondere bei einer Nutzungsänderung erforderlich. Den genehmigten Betrieben soll Bestandsschutz gewährt und die Ausübung ihrer Nutzung bei größtmöglicher Flexibilität ermöglicht werden, ohne dabei das langfristige Ziel der Planung, nämlich die Bereitstellung von Flächen für großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel unter zu gewichten. Gemäß der Rechtsprechung hinsichtlich des Bestandsschutzes liegt eine Nutzungsänderung und damit einhergehend ein erneutes Genehmigungserfordernis immer dann vor, wenn die Variationsbreite der bestehenden

Baugenehmigung überschritten wird. Dies ist bei Änderung des Betriebstyps regelmäßig der Fall. Der Betriebstyp (z.B. Fachmarkt) der bestehenden Betriebe wird in der Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen aufgeführt. Grundsätzlich schließt der Bebauungsplan einen Wechsel von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zu innenstadtrelevanten Sortimenten aus. Bei einem Wechsel von einem innenstadtrelevanten Sortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Sortiment sind allerdings ebenfalls erhebliche Veränderungen und mögliche negative Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. So kann je nach Flächenproduktivität ein bestimmtes Sortiment weitaus schädlicher auf die integrierten Bereiche wirken, als bei gleicher Flächengröße das ursprünglich genehmigte Sortiment. Daher werden basierend auf der Pirmasenser Liste Sortimentsgruppen (Modischer Bedarf, Elektro/Technik, Hartwaren sowie Periodischer Bedarf/Gesundheit) im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente gebildet, innerhalb deren die genehmigten Betriebe ihre Variationsbreite bezogen auf mögliche Betriebs- und/oder Sortimentswechsel ausnutzen können. Geplante Wechsel außerhalb der jeweiligen Sortimentsgruppe, in welcher der Betrieb seine Baugenehmigung hat, definiert der Bebauungsplan als Nutzungsänderung und daher ist eine erneute Genehmigung erforderlich. In Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen werden aus diesem Grund nicht nur die genehmigten Verkaufsflächen beziffert, sondern das hauptsächliche Sortiment (z.B. Fachmarkt für Textilien) des genehmigten Betriebs aufgeführt. Die maximale Verkaufsflächengröße pro Betrieb wurde für jedes Gebiet gesondert ermittelt und orientiert sich am Bestand, entsprechend der genehmigten Nutzung (Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen).

Als ergänzende Nutzungen sind in den Sondergebieten darüber hinaus die für den Betrieb der Hauptnutzungen üblicherweise erforderlichen und damit zugehörigen Nutzungen und Anlagen als zulässig anzusehen, z.B. Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung, die der Versorgung dienenden Nebenanlagen, Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie der haustechnischen Infrastruktur, Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten und Unterstände für Einkaufswagen. Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche und max. 400 m² beschränkt. Die Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auch bezüglich einer maximalen Fläche dient dazu, ihnen nicht die Bedeutung bzw. Wirkung eines eigenständigen Einzelhandelsbetriebs, ähnlich eines Fachmarkts, der in dieser Größenordnung beginnt, zukommen zu lassen. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften dient der Ergänzung des Einzelhandelsstandortes. Sie sind jedoch nur als Flächen bzw. Räume im Gebäude des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Damit soll verhindert werden, dass das Gebiet durch derartige Nutzungen dominiert wird und Flächen für die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben blockiert werden. Mit dieser Beschränkung innenstadtrelevanter Verkaufsflächen auf einen 10 %-Anteil an der gesamten Verkaufsfläche wird auf einen in der Rechtsprechung anerkannten Wert für den Anteil von untergeordneten Randsortimenten am Gesamtassortiment abgestellt. In allen Sondergebieten sind Verkaufsflächen mit den Sortimenten Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund unzulässig. Diese Nutzungen wären geeignet, die städtebauliche Ordnung nachhaltig zu stören und unerwünschte Wirkungen wie Trading-Down-Effekte im Gebiet zu entfalten.

Die Aufnahme der Sortimentsliste aus dem aktualisierten Einzelhandelskonzept (EHK 2017) in die Textlichen Festsetzungen macht diese zum Teil der Satzung, so dass die Unterscheidung zwischen den beiden Sortimentsbereichen innenstadtrelevant (darunter auch: nahversorgungsrelevant) und nicht innenstadtrelevant Grundlage für die Festsetzungen ist.

Im Folgenden werden die Bestandsbetriebe entsprechend ihrer Genehmigung aufgeführt. Die Verkaufsflächen wurden auf den nächsten Zehner aufgerundet.

Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“

Standort im SO 1	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Zweibrücker Straße 143	1 Lebensmittel- Discountmarkt	Aldi	genehmigte max. VKFl. insgesamt 1.040 m ² (BV 0385/2014)
Zweibrücker Straße 149	1 Fachmarkt für Schuhe	Reno	genehmigte max. VKFl. insgesamt 580 m ² (BV 0159/2014)
Zweibrücker Straße 149	1 Fachmarkt für Drogeriewaren	dm	genehmigte max. VKFl. insgesamt 750 m ² (BV 0159/2014)
Zweibrücker Straße 149	1 Fachmarkt für Bekleidung	AWG Mode	genehmigte max. VKFl. insgesamt 740 m ² (BV 0159/2014)

Tabelle 2: Genehmigte Bestandsbetriebe mit Verkaufsflächen und Sortiment im SO 1 (Stand:03/2019)

Standort im SO 2	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Zweibrücker Straße 116	1 Lebensmittel- Discountmarkt	Lidl	genehmigte max. VKFl. insgesamt 1.260 m ² (BV 0893/2013 und TE 0503/2014)

Tabelle 3: Genehmigte Bestandsbetriebe mit Verkaufsflächen und Sortiment im SO 2 (Stand:03/2019)

Standort im GEe 2	Betriebstyp und Sortiment (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	Betreiber (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte Verkaufsfläche (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)
Zweibrücker Straße 108	1 Fachmarkt für Bekleidung und Schuhe	Modegalerie	genehmigte max. VKFl. insgesamt 340 m ² (BV 0151/2004)

Tabelle 4: Genehmigte Bestandsbetriebe mit Verkaufsflächen und Sortiment im GEe 2 (Stand:03/2019)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten. Die Festsetzungen erfolgen, soweit städtebaulich in Nachbarschaft zu angrenzenden Nutzungen oder Gebieten erforderlich, für die einzelnen 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.

6.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigt die vorhandene Struktur und die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohngebieten mit niedriger Bauhöhe. Die zulässige Höhe von Werbeanlagen, auch Masten und Pylone, greift die hier bislang bereits genehmigte Größenordnung auf. Für den Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung sind Bauvorhaben mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die sich daraus ergebenden Höhenbegrenzungen für Gebäude sind zu beachten.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der Baugebiete nach größeren Bauformen Rechnung, da sie Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Für die kleinteiligere Mischgebietenutzung in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnhäusern wird die offene Bauweise festgesetzt.

Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster wird eine möglichst große Flexibilität der Nutzung ermöglicht.

Relevant ist mit den Bundesstraßen B 10 und B 270 die nach Straßenrecht vorgeschriebene Bauverbotszone. Nach §9 FStrG ist eine Bauverbotszone an öffentlichen Straßen von 20 m zu berücksichtigen, weshalb sich in diesen Bereichen die hintere Baugrenze daran orientiert. Bauvorhaben sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

6.5 Stellplätze und Garagen

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

6.6 Verkehrsflächen

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

6.7 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Fläche einer Trafostation wird als Versorgungsfläche „Elektrizität“ ausgewiesen. Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Energie ist gesichert. 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.

6.8 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 -freien Vorhaben dem Leitungsträger zur Stellungnahme vorzulegen und mit diesem insbesondere bezüglich der Höhenausdehnung abzustimmen.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Kanaltrasse/Abwasserleitung erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts mit der Kennzeichnung „R1“ zu Gunsten der Stadt Pirmasens.

6.10 Bepflanzungen und Pflanzflächen

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation und zur stadtgestalterischen Aufwertung des Standortes als Stadteingang. Sie werden als stadtgestalterisch und ökologisch erforderlich angesehen.

Zur Vermeidung von wirtschaftlichen Härten für die Grundstückseigentümer wurden die von der Naturschutzbehörde hochwertigen Pflanzqualitäten zum Umsetzungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen minimiert. Ebenso werden die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen erst bei Neubebauung und Nutzungsänderungen wirksam, die in Bestandsgebieten bauliche

Maßnahmen außerhalb der bestehenden baulichen Anlagen erfordern, um übermäßige Belastungen für die Eigentümer zu vermeiden. Die Pflanzmaßnahmen entsprechen damit den Grundsätzen der Bauleitplanung im Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) und gehen nicht über das notwendige ordnungsgemäße Bewirtschaften des Grundstücks hinaus. Vorhandene Pflanzmaßnahmen können auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Bevölkerungsversorgung und Wirtschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens sowie der Regional- und Landesplanung umgesetzt. Das Plangebiet selbst ist gemäß Einzelhandelskonzept ein Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). Bei den bestehenden Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird der Bestand festgeschrieben. Die zulässigen Verkaufsflächengrößen orientieren sich am genehmigten Bestand. Zusätzliche Flächen sollen für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel bereitstehen. Durch die Verwirklichung der Planung mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen des typischen innerstädtischen Einzelhandels werden die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt Pirmasens in Ihrer Einzelhandels- und Versorgungsfunktion gestärkt. Die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt wird verbessert. Darüber hinaus sichern die festgesetzten Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete Flächen für Betriebe.

7.2 Natur und Landschaft

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

7.3 Verkehr

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

7.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt und mit einer entsprechenden Infrastruktur belegt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind bzw. bei Bedarf ergänzt werden können. Durch die zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur. Die Wasserhauptleitung in der Zweibrücker Straße wurde verstärkt bzw. erneuert. Bauvorhaben im Schutzbereich der vorhandenen 110-KV-Leitung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7.5 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Planung werden sich aufgrund der bestehenden gewerblichen Strukturen und den künftigen Festsetzungen keine maßgeblichen Veränderungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben. Die Planung trägt zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Struktur von Pirmasens bei.

7.6 Planverwirklichung

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung des Bauplanungsrechts an neue rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie an das aktualisierte Einzelhandelskonzept. Da das Gebiet erschlossen und nahezu vollständig baulich genutzt ist, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

7.7 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ ist das zweistufige Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans P 197 kann das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans P 180 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“ erfolgen. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und gewerblich genutzt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans P 197 werden sich gegenüber der derzeitigen Situation keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Erforderliche Maßnahmen sind neben der Aufstellung des Bebauungsplans P 197 und der parallel dazu durchzuführenden Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans P 180 keine erforderlich. Sonstige Maßnahmen, wie etwa weitere verkehrliche und technische Erschließungen, sind nicht notwendig. Die Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher ebenfalls nicht erforderlich.

7.8 Kostenschätzung und Flächenbilanz

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

Fläche	ha
Gewerbegebiete (davon 2,7 ha eingeschränkte Gewerbegebiete)	6,6
Mischgebiet	0,4
Sondergebiete	2,4
Verkehrsflächen	1,7
Versorgungsflächen	0,6
Grünflächen	0,4
Gesamt	12,1

8 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 (z. B. Neuaufstellung EHK 2017) sich teilweise die Begrifflichkeiten und auch Abwägun**gsinhalte überholt haben. Die erfolgten Verfahrensschritte und ihre Abwägungsbeschreibung bleiben dennoch Teil der Begründung.

8.1 Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde begrüßt in ihren Stellungnahmen vom 21.03.2013 und 04.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* und die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pirmasens.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

8.2.1 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 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* im Foyer des Bauamtes ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurde eine Stellungnahme eines Bürgers vorgebracht. Im Folgenden werden dessen Einwände und Anregungen im Überblick dargestellt und anschließend erläutert, welchen Eingang diese in die Abwägung und Planung genommen haben:

- **Einwand: Erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums an Grund und Boden ohne städtebauliche Rechtfertigung**

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung des Bestandschutzes. Die Aufstellung des Bebauungsplans und auch seine Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich. Eine Kommune muss auf veränderte Situationen und Problematiken mit adäquaten Strategien und auch städtebaulichen Planungen reagieren, soweit es gem. § 1 Abs.3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels, der militärischen Konversion und des demografischen Wandels drohte insbesondere die Innenstadt zu veröden. Ausgehend von der zwischen der Stadt Pirmasens und dem Land Rheinland-Pfalz abgestimmten Strategie zur Stadtentwicklung sollen zahlreiche Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt positive Entwicklungsimpulse für die Gesamtstadt anstoßen. Eine Grundlage für diese Maßnahmen ist das im Jahr 2007 beschlossene und 2011 evaluierte Einzelhandelskonzept, welches für den Bereich Zweibrücker Straße einen dringenden Handlungsbedarf zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung definiert. Zur Sicherung der Ziele wie Stärkung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche werden deshalb auch alle Bebauungspläne im Bereich der Zweibrücker Straße an diese städtebauliche Zielsetzung zur Steuerung des Einzelhandels angepasst. Eine Weiterentwicklung des Einzelhandels im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente soll am Standort Zweibrücker Straße nicht erfolgen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand geschützt, eine Verkaufsflächenerweiterung ist lediglich im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind Erweiterungen bis unterhalb der Großflächigkeit im Mischgebiet (MI) allgemein sowie in den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) ausnahmsweise möglich. → **Die Aufstellung des Bebauungsplans ist städtebaulich erforderlich.**

- **Einwand: Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten, der Verkaufsflächen und der Sortimente vorhandener Betriebe**

Der Bereich Zweibrücker Straße stellt keinen Nahversorgungsschwerpunkt dar. Insofern werden aufgrund der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie, resultierend aus dem Einzelhandelskonzept, sortimentsbezogene Einschränkungen bei den Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Einzelhandelsnutzungen für nicht zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortiment sind in den Gewerbe- und Mischgebieten zulässig, zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment unzulässig. Die

genehmigten und tatsächlich verwirklichten Nutzungen Schuhfachmarkt, Textilfachmarkt und Drogeriefachmarkt wurden hinsichtlich ihrer Wirkungen in die Untersuchungen zum Einzelhandelskonzept eingestellt und im Sinne der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Pirmasens zur Umsetzung der Ergebnisse des Entwicklungskonzepts entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Hieraus resultiert die Bestand schützende Festsetzung. Ein Entfallen der Nutzungsgenehmigung tritt nur im Falle der Nutzungsaufgabe ein. Somit ist die geordnete Weiternutzung des Bestehenden aus der hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Sicht möglich. Eine Weiterentwicklung des Einzelhandels im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente soll am Standort Zweibrücker Straße nicht erfolgen. **→Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand geschützt, eine Verkaufsflächenerweiterung ist lediglich im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind Erweiterungen bis unterhalb der Großflächigkeit im Mischgebiet (MI) allgemein sowie in den Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) ausnahmsweise möglich.**

- **Grundstück des Einwenders soll dem Zentrum/ der zentralen Innenstadt zugerechnet werden**

Der Standort der Einwender befindet sich an exponierter Lage am Stadteingang und ist aufgrund seiner infrastrukturellen Anbindung sehr gut erreichbar. Er liegt allerdings nicht zentral im Stadtzentrum, sondern peripher am nördlichen Stadtrand. Der Bereich Zweibrücker Straße liegt nicht im Bereich eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern wird als nicht integrierter peripherer Standort eingestuft, dessen Fachmarkttagglomerationen Bestandsschutz genießen, eine Weiterentwicklung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel aber unterbleiben soll. **→Das Einzelhandelskonzept definiert die Zweibrücker Straße als nicht integrierten peripheren Standort.**

- **Einwand: Angestrebte gewerbliche Nutzungen können in Leerständen in und außerhalb des Plangebietes verwirklicht werden**

Die Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel werden nicht ausschließlich deswegen eingeschränkt, um Flächen für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen, sondern gleichermaßen um die aus dem Einzelhandelskonzept resultierenden Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt umzusetzen. Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung des örtlichen Bauplanungsrechts an neue Entwicklungen und städtebauliche Rahmenbedingungen. Die Stadt Pirmasens überplant gemäß der im Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen alle Standorte mit Einzelhandelsnutzungen. **→Dies ist unabhängig von der Tatsache zu sehen, dass selbstverständlich auch weitere Flächen im Stadtgebiet für gewerbliche Nutzungen geeignet und Leerstände im Plangebiet vorhanden sind.**

- **Einwand: Ausnahmeregelung für zulässige Verkaufsflächen muss auch für Dienstleistungsbetriebe (z.B. Frisöre) gelten**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben möglich, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang u. a. mit der Erbringung von Dienstleistungen steht, an der Stätte der Leistung erfolgt, nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche einnimmt und 200 m² nicht überschreitet. **→Darunter fallen auch die vom Einwender als Beispiel erwähnten Friseurbetriebe.**

- **Einwand: Umfang des Pflanzgebotes stellt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Grundstücke im Plangebiet in Frage**

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sind zur stadtgestalterischen und stadtökologischen Aufwertung insbesondere am Stadteingang

angemessen. Die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen werden erst bei Nutzungsänderung wirksam, entsprechen damit den Grundsätzen der Bauleitplanung im Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 BauGB) und gehen nicht über das notwendige ordnungsgemäße Bewirtschaften des Grundstücks hinaus. **→Vorhandene Pflanzmaßnahmen können zudem auf die Pflanzgebote angerechnet werden.**

- **Einwand: Der Ausschluss von Erotik-Sex-Artikeln ist nicht gerechtfertigt, da diese im Einzelhandelskonzept nicht als zentrenrelevante Sortimente festgestellt wurden**

Der Ausschluss von Erotik-/ Sexartikeln erfolgt, da entsprechende Verkaufsnutzungen potenziell und je nach Ausgestaltung geeignet sind, durch Trading-Down-Effekte eine positive Gebietsentwicklung zu konterkarieren. **→Die benannten Artikel sind zentrenrelevant, die Sortimentsliste wurde dahingehend konkretisiert.**

- **Einwand: Erweiterte Zulässigkeit (z.B. Vergnügungsstätten) im gegenüberliegenden Gewerbegebiet und auf der gegenüberliegenden Kreuzungsseite**

Entscheidend für die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten im Baugebiet GE 1 ist das dort vorhandene Flächenpotenzial für Stellplätze sowie die größere Entfernung zur Wohnnutzung im Hinblick zu erwartender Immissionen. **→Gastronomische Nutzungen, wie z.B. ein Fast-Food-Restaurant, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans uneingeschränkt zulässig.**

Der Bebauungsplan P 173 wurde vor dem Beschluss des Einzelhandelskonzepts aufgestellt und enthält insofern keine Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Bislang wurde der Bebauungsplan von einem Planänderungsverfahren ausgenommen, weil die siebenjährige Plangewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen war. Die Stadt Pirmasens hat deshalb eine Regelung der Bebauung auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags angewendet, der zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich unterbindet. Und zugleich die bauliche Gestaltung im Stadteingangsbereich regelt. **→Der Bebauungsplan wird nun nach Ablauf der siebenjährigen Plangewährleistungsfrist an die Ziele des Einzelhandelskonzepts angepasst. Einen entsprechenden Beschluss hat der Stadtrat bereits gefasst.**

- **Einwand: Forderung nach Zulässigkeit (ausnahmsweise) von Elektroartikel, Kaffeeautomat, Klimageräte, Lampen und Unterhaltungselektronik (Fernseher und Stereoanlagen), Computer, Hifi-Anlagen, Teppiche, Gardinen, Bettwäsche, Datenverarbeitungsgeräte, Antiquitäten, orthopädische Artikel, Kunstgegenstände**

Die Festsetzungen der Zulässigkeit von nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet basieren auf ausführlichen Bestandsanalysen des Fachhandels in der Pirmasenser Innenstadt durch einen auf Einzelhandelsuntersuchungen spezialisierten Fachgutachter. **→Die vom Einwender genannten Güter werden in der Innenstadt angeboten, sind damit zentrenrelevant und in der Pirmasener Sortimentsliste aufgeführt. Sie sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Hauptsortiment nicht zulässig.**

- **Einwand: Forderung nach Zulässigkeit von Sortimenten wie Getränke, Tierfutter, Lampen, Leuchten, Gebrauchsgüter, Schuhe, elektr. Haushaltskleingeräte, Elektroartikel**

Elektroartikel (sog. braune Ware) sind allgemein und auch gemäß der Pirmasener Sortimentsliste zentrenrelevant. Hierzu zählen u.a. Unterhaltungselektronik, Tonträger, Telefonie, PC und Zubehör, Elektroartikel, Elektrokleingeräte, Lampen und Leuchten. **→Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Hauptsortiment nicht zulässig.**

- **Einwand: Restriktive Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit von Randsortimenten**

Die getroffenen Festsetzungen erlauben zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu einer Größenordnung von 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes, welcher bis unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) zulässig ist. Je Betrieb sind demnach bis zu 80 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig. Die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal 10 % zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment ist auf das jeweilige Vorhaben bezogen und nicht auf das Gesamtgebiet. Damit werden gemäß der Rechtsprechung bestimmte übliche Betriebstypen umschrieben. **→Insofern verbleiben ausreichend Handlungs- und Nutzungsspielräume.**

- **Einwand: Forderung nach Bestandsschutz für Nutzung als Kaufhaus**

Allein die derzeit ausgeübten und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen (Schuhfachmarkt, Textilfachmarkt und Drogeriefachmarkt) konnten, unabhängig von den privaten Vertragsverhältnissen zwischen Eigentümer und Mieter, zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation herangezogen werden. Sie sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig. Die festgesetzten Verkaufsflächen entsprechen den hierfür erteilten Genehmigungen. **→Die bauliche Nutzung und Verwertung von Grundstücken steht grundsätzlich in der wirtschaftlichen Verantwortung der Eigentümer.**

- **Einwand: Wertminderung des Eigentums durch Bebauungsplan**

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß der dargelegten Sachlage aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Gem. § 42 Abs. 3 BauGB kann nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit, also Rechtskraft des Bebauungsplans, eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO: Mit diesem erweiterten Bestandsschutz für bestehende und genehmigte Betriebe ist die Ausübung der bisherigen Nutzung weiterhin möglich und gilt ebenso für die bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung. Im Übrigen muss gem. Art 14 Grundgesetz (GG) einem Eigentümer nicht die wirtschaftlich vorteilhafteste Nutzung seiner Grundstücke zugestanden werden. Die städtebaulichen Gründe gegen eine solche Nutzung überwiegen hier. **→Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke des Einwenders nicht eingeschränkt, sondern im Hinblick auf den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert: Nunmehr werden alle nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Pirmasenser Sortimentsliste als Hauptsortiment ausnahmsweise zulässig.**

- **Einwand: Entschädigungserfordernis durch Nutzungseinschränkung**

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß der dargelegten Sachlage aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Gem. § 42 Abs. 3 BauGB kann nach Ablauf von 7 Jahren ab Zulässigkeit, d.h. Rechtskraft des Bebauungsplans, eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Die Nutzung Supermarkt wird nicht ausgeübt. Darüber hinaus erlischt eine Baugenehmigung nach § 74 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz „...wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Die Ausführung eines Vorhabens gilt nur dann als begonnen oder als nicht unterbrochen, wenn innerhalb der Frist wesentliche Bauarbeiten ausgeführt wurden.“ **→Für die ehemaligen Nutzungskomponenten Supermarkt und Getränkemarkt ist durch den Nutzungsuntergang demnach nicht mehr vom Vorliegen einer Genehmigung auszugehen.**

- **Einwand: Unzureichende Abstimmung mit den Bauleitplänen benachbarter Gemeinden (in denen Einzelhandel zulässig sei)**

Die Nachbargemeinden wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens ist Teil einer langfristig angelegten Stadtentwicklungsstrategie zur

Bewältigung des Strukturwandels und demographischen Entwicklung. Die Anpassung aller einzelhandelsrelevanten Bebauungspläne an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes dient letztlich der Erhaltung der Versorgung der Bevölkerung durch Stärkung der Innenstadt und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche. **→ Sollten in Nachbargemeinden andere Strategien vorherrschen, kann das Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB nicht derart ausgelegt werden, sich diesen Entwicklungen anzupassen.**

- **Einwand: Unbegründete Abgrenzung des Geltungsbereiches und Ungleichheiten im Bauplanungsrecht**

Die Abgrenzung der einzelnen Bereiche orientiert sich dabei an bestehenden Planbereichen, dem Flächennutzungsplan und an zeitlichen Bindungen (Plangewährleistungsfrist). **→ Die Stadt Pirmasens überplant alle Standorte mit Einzelhandelsnutzungen gemäß der im Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen.**

Das Gebiet zwischen B 10, B 270 und Zweibrücker Straße wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da hier der Bebauungsplan P 173 „Erweiterung Industriegelände an der Zweibrücker Straße“ rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan P 173 wurde vor dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes aufgestellt und enthält insofern keine Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Bislang wurde der Bebauungsplan von einem Planänderungsverfahren ausgenommen, weil die siebenjährige Plangewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen war. Die Stadt Pirmasens hat deshalb eine Regelung der Bebauung auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags angewendet, der zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich unterbindet. Und zugleich die bauliche Gestaltung im Stadteingangsbereich regelt. **→ Der Bebauungsplan im gegenüberliegenden Gebiet wird nun nach Ablauf der siebenjährigen Plangewährleistungsfrist an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes angepasst. Einen entsprechenden Beschluss hat der Stadtrat bereits gefasst.**

Die Nahversorgungsstandorte (z.B. Arnulfstraße) werden aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet, die bestehenden Standorte genießen Bestandsschutz. Neue Standorte (Teichstraße) wurden nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes in Abstimmung mit dem Einzelhandelsgutachter geschaffen. Weiterentwickelt werden diejenigen Standorte, welche im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsschwerpunkt ausgewiesen sind. Die Fachmarkttagglomerationen mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandelsbesatz im nördlichen Stadtgebiet genießen ebenfalls Bestandsschutz (Husterhöhe/Zweibrücker Straße/Fehrbach). **→ Der Standort „Husterhöhe“ entstand vor der Ausarbeitung des Einzelhandelskonzeptes und wurde damals unter dem Aspekt der Gebietsversorgung für das gesamte Konversionsgebiet und als Ersatz für den Wegfall der Nahversorgung im Bereich „Sommerwald“ in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde installiert.**

- **Einwand: Planung ohne Entwicklungspotential**

Die Stadt Pirmasens überplant alle Standorte mit Einzelhandelsnutzungen gemäß der im Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen. Die Abgrenzung der einzelnen Bereiche orientiert sich dabei an bestehenden Planbereichen, dem Flächennutzungsplan und an zeitlichen Bindungen (Plangewährleistungsfrist). Der Bereich Zweibrücker Straße stellt keinen Nahversorgungsschwerpunkt dar. Insofern werden aufgrund der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie, resultierend aus dem Einzelhandelskonzept, sortimentsbezogene Einschränkungen bei den Einzelhandelsnutzungen erforderlich. **→ Das öffentliche Interesse an der Stärkung der Innenstadt wiegt schwerer als die privaten Interessen an der wirtschaftlich optimalen Ausnutzung eines Grundstückes.**

- **Einwand: Keine Auseinandersetzung mit Planungsalternativen**

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung des Planungsrechts an neue Entwicklungen und städtebauliche Rahmenbedingungen. Da das Gebiet erschlossen und nahezu vollständig bebaut ist, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen. Die Erschließung ist bereits erfolgt, Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind im Bebauungsplan enthalten. **→ Da es sich um die Überplanung eines bereits baulich genutzten Areals handelt, ist das Plangebiet standortbezogen bereits festgelegt.**

- **Einwand: Erforderlichkeit eines uneingeschränkten Einzelhandels in den bestehenden Betrieben wegen Vertragsverpflichtungen**

Die Inhalte privatrechtlicher Verträge können nicht für die Überwindung entgegenstehender öffentlicher Normen herangezogen werden. **→ Eine uneingeschränkte Zulässigkeit für Einzelhandelsnutzungen und -sortimenten kann auf der Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Situation nicht ermöglicht werden.**

Allein die derzeit ausgeübten und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen (Schuhfachmarkt, Textilfachmarkt und Drogeriefachmarkt) konnten, unabhängig von den privaten Vertragsverhältnissen zwischen Eigentümer und Mieter, zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation herangezogen werden. Sie sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig. **→ Die festgesetzten Verkaufsflächen entsprechen den hierfür erteilten Genehmigungen.**

- **Einwand: Flächeninanspruchnahme durch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Betriebe gefährdet Planungsziel**

Neben den typischerweise unter Gewerbe fallenden Betrieben sind auch andere gewerbliche Nutzungen bis hin zu gewerblichen Dienstleistungen möglich. Zielsetzung des Bebauungsplans ist nicht eine homogene Nutzungsstruktur sondern die Vermeidung zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen, welche die Innenstadt weiter schwächen würden. **→ Durch die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben im Plangebiet sind diese negativen Effekte nicht zu erwarten.**

- **Einwand: Bebauungsplanung führt zur Verschlechterung der Einkaufsattraktivität der Stadt**

→ Die Gesamtmaßnahmen zielen gerade darauf ab, Attraktivitätssteigerung und Funktionsverbesserung der Innenstadt durch ein attraktives und umfassendes Einzelhandelsangebot zu erreichen.

- **Einwand: Das Plangebiet ist für die benachbarte Wohnbebauung ein Nahversorgungsstandort**

Zwar wird in den Randbereichen des Geltungsbereichs bzw. des Standortes Zweibrücker Straße gewohnt, allerdings ist aufgrund der Umgebungsnutzungen, dem Verkehrsaufkommen und der städtebaulich ungünstig beengten Lage weder derzeit noch zukünftig ein Wohnungsschwerpunkt zu sehen, welcher einen eigenen Nahversorgungsbereich benötigt. **→ Grundsätzlich können nicht alle Standorte mit anteiliger Wohnnutzung auch über eine Nahversorgung in unmittelbarer räumlicher Nähe verfügen. Das Plangebiet ist kein Nahversorgungsstandort.**

- **Einwand: Ungerechtfertigter Ausschluss von Großhandelsbetrieben**

→ Großhandelsbetriebe sind zulässig, allerdings keine Verkaufsflächen für den Endverbraucher.

Ergebnis der Abwägung:

Unter Punkt 1.5.1 der Textlichen Festsetzungen: „Im SO 2 ist die bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, Fachmarkt für Spielwaren, Fachmarkt für Tierfutter und Bettenfachmarkt im Gebäude Zweibrücker Str. 227 unter Beachtung folgender Maßgaben zulässig: Eine Erhöhung der Verkaufsfläche für vorhandenen zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage 2 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 3 gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten und in Anlage 4 aufgeführten Verkaufsfläche ist nicht zulässig. Die Verkaufsflächen der Einzelbetriebe können bei Nutzung durch einen oder mehrere Betriebe addiert werden, eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche der drei Einzelbetriebe ist unzulässig.“

Unter Punkt 1.2 der Textlichen Festsetzungen wird die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente angepasst und im SO 2 auf 2100 m² festgesetzt.

8.2.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 die der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* im Foyer des Bauamtes ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurde eine Stellungnahme eines Bürgers vorgebracht. Im Folgenden werden dessen Einwände und Anregungen im Überblick dargestellt und anschließend erläutert, welchen Eingang diese in die Abwägung und Planung genommen haben:

- **Einwand: Einzelhandel soll im Plangebiet behindert, begrenzt und letztlich beseitigt werden**

Im Jahr 2017 wurde das aktualisierte Einzelhandelskonzept beschlossen, auf welchem sich die nun vorliegende Bauleitplanung begründet und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung eine Leitlinie für die künftige städtebauliche Entwicklung darstellt. Es werden verschiedene Standorte mit Einzelhandelsnutzungen gemäß der im Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen überplant. Der Bereich Zweibrücker Straße stellt keinen zentralen Versorgungsbereich, sondern gemäß der Zentrenstruktur des EHK 2017 den südlichen Teil des Bestandsstandorts mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ) Zweibrücker Straße dar. Das EHK 2017 formuliert folgende Vorgaben für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet:

- keine weitere flächige Ausdehnung über die im EHK 2017 festgelegte Abgrenzung
- keine Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Beschränkung der Bestandsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment auf die genehmigten Verkaufsflächen
- Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist zielführend
- Erhalt bestehender Betriebe mit Hauptsortiment Nahversorgung durch Festsetzung von „Sondergebieten der Nahversorgung“ und Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen

- **Einwand: Bestandsschutz bietet Eigentümern der Grundstücke keine ausreichende Zukunftsperspektive**

Das Plangebiet liegt gemäß des EHK in einem Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). Die BSZ verfügen über eine sehr gute verkehrliche Anbindung, stärken und sichern die städtische Handelszentralität und haben über ihre lokale Funktion hinaus auch regionale Versorgungsfunktion. Die Versorgungsfunktion des Standorts findet sich in der geplanten Festsetzung von „Sondergebieten der Nahversorgung“ wieder. Unter

Berücksichtigung der jetzt vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahversorgung und entsprechend der genehmigten Verkaufsflächen in den bestehenden Betrieben der Nahversorgung wurde eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt, welche bei künftigen Vorhaben im Plangebiet Anwendung findet. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Die vorhandenen Betriebe mit sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten werden in ihrem genehmigten Bestand geschützt, eine Verkaufsflächenenerweiterung ist lediglich im innenstadtrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht innenstadtrelevanten Sortiment sind Erweiterungen der Verkaufsflächen uneingeschränkt möglich. Dies wird schon allein durch das Planungsziel deutlich. Der Standort soll nach wie vor auch für den Einzelhandel vorgehalten werden.

- **Einwand: Sicherung von Gewerbeflächen in diesem Gebiet nicht erforderlich, da an anderen Standorten im Stadtgebiet ausreichend vorhanden**

Die Tatsache, dass an anderen Standorten im Stadtgebiet Gewerbeflächen vorhanden sind, kann nicht als Begründung herangezogen werden, im vorliegenden Plangebiet keine Gewerbegebiete festzusetzen, zumal dies die bereits tatsächlich vorhandene Nutzung auf diesen Flächen darstellt. Für den angesprochenen Bereich wird ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, in welchem die Festsetzung von gewerblich-industriellen Baugebieten geplant ist (Bebauungsplan P 196 „Industriegelände Zweibrücker Straße West“).

- **Einwand: Einzelhandelskonzept ist nicht aktuell und hat auch keinen ausreichenden Nutzen**

Die Stadt Pirmasens verfolgt mit stetig aktualisierten Einzelhandelsgutachten eine konsequente Strategie. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2007 erfolgte im Jahr 2011 und die angepasste Sortimentsliste wurde Ende 2012 vom Stadtrat Pirmasens beschlossen. Im Jahr 2017 wurde das aktualisierte Einzelhandelskonzept beschlossen, auf welchem sich die nun vorliegende Bauleitplanung begründet und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung eine Leitlinie für die künftige städtebauliche Entwicklung darstellt. Der Stadtentwicklung Pirmasens liegt damit ein seit 2007 stetig aktualisiertes Konzept zu Grunde, welches maßgeblich zur Verhinderung einer Abwärtstendenz im Einzelhandelsangebot der zentralen Innenstadt beigetragen hat. So zieht der Einzelhandelsgutachter im aktualisierten EHK 2017 das Fazit, dass es der Stadt Pirmasens gelungen ist, durch „... die konsequente Berücksichtigung der Innenstadt als primäres Entwicklungsgebiet (...) einen nach wie vor funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich aufzuweisen.“

- **Einwand: Wegfall von Einzelhandel in Innenstadt und in den Randzonen verschlechtert die Attraktivität der Stadt**

Die Bauleitplanung und die Steuerung des Einzelhandels ist ein Teil eines Maßnahmenpaketes, welches darauf abzielt, den Strukturwandel von Pirmasens weiter voranzutreiben und durch Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt positive Entwicklungsimpulse für die Gesamtstadt zu geben. Messbare Erfolge sind nur bei konsequenter Umsetzung der Konzepte und auch eher im mittel- und langfristigen Bereich zu erwarten.

- **Einwand: Etliche innenstadtrelevante Sortimente fehlen bereits jetzt und daher sollen sie auch in den Randzonen zulässig sein**

Es ist gerade das Ziel, diese innenstadtrelevanten Sortimente in der zentralen Innenstadt wieder anzusiedeln. Es ist erwiesener Konsens, dass dies durch eine städtische Einzelhandelssteuerung, basierend auf einem Einzelhandelskonzept, erzielt werden kann

und eine der wichtigsten Voraussetzungen ist, an peripheren Standorten innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

- **Einwand: Vergnügungsstätten sollen in allen Gewerbegebieten im Geltungsbereich zulässig sein, nicht nur in GE 1**

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich im Baugebiet GE 1 erfolgt aufgrund der Eignung dieses Teilbereichs durch seine Flächengröße und seine von der Wohnbebauung abgewandten Lage.

- **Einwand: Der Bestandsschutz geht nicht weit genug, die Betriebe müssen umfassende Möglichkeiten bei Betriebsveränderungen haben, bis hin zur Verkaufsflächenerweiterung**

Das Plangebiet liegt gemäß des EHK in einem Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion (BSZ). Die BSZ verfügen über eine sehr gute verkehrliche Anbindung, stärken und sichern die städtische Handelszentralität und haben über ihre lokale Funktion hinaus auch regionale Versorgungsfunktion. Die Versorgungsfunktion des Standorts findet sich in der geplanten Festsetzung von „Sondergebieten der Nahversorgung“ wieder. Unter Berücksichtigung der jetzt vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahversorgung und entsprechend der genehmigten Verkaufsflächen in den bestehenden Betrieben der Nahversorgung wurde eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt, welche bei künftigen Vorhaben im Plangebiet Anwendung findet. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Die vorhandenen Betriebe mit sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten werden in ihrem genehmigten Bestand geschützt, eine Verkaufsflächenerweiterung ist lediglich im innenstadtrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht innenstadtrelevanten Sortiment sind Erweiterungen der Verkaufsflächen uneingeschränkt möglich. Dies wird schon allein durch das Planungsziel deutlich. Der Standort soll nach wie vor auch für den Einzelhandel vorgehalten werden. Die genehmigte Nutzung der Bestandsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment ist innerhalb der genehmigten Verkaufsfläche variabel, sofern sich Anpassungen innerhalb der Sortimentsgruppe vollziehen. Die Bildung der Sortimentsgruppen ist inhaltlich begründet und orientiert sich an der im Einzelhandel üblichen Bildung und Zusammenfassung von Warengruppen. Innerhalb einer der vier Sortimentsgruppen können die Betriebe ihre Variationsbreite bezogen auf mögliche Betriebs- und/oder Sortimentswechsel ausnutzen, ohne dass dies als Nutzungsänderung eingestuft wird. Beispielsweise kann ein als Textilmarkt genehmigter Betrieb auch durch einen Schuhfachmarkt ersetzt werden. Auch innerhalb der Sortimentsgruppe „Hartwaren“ sind weitaus mehr Sortimente zulässig, auch bei einem Wechsel der Sortimente bis hin zu einem kompletten Wechsel des Fachmarkts. Jedem Bestandsbetrieb im innenstadtrelevanten Sortimentsbereich sind damit die (Nach-) Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zu den vorherigen Bebauungsplanentwürfen des P 197 erweitert worden. Die drei bestehenden Fachmärkte im SO 1 beispielsweise sind alle mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment genehmigt, zwei dem Sortimentsbereich „Modischer Bedarf“, einer dem Sortimentsbereich „Periodischer Bedarf bzw. Gesundheits- und Körperpflege“ zuzuordnen. Die Bestandssicherung erstreckt sich also lediglich nicht auf den Bereich Elektro/Technik. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist lediglich im innenstadtrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht innenstadtrelevanten Sortiment sind Erweiterungen der Verkaufsflächen möglich. Der Standort soll nach wie vor für den Einzelhandel vorgehalten werden, lediglich im Sortimentsbereich wird die künftige Nutzung der Flächen eingeschränkt. Diese Einschränkung wird als vertretbar angesehen.

- **Einwand: Sortimentsbeschränkungen sind zu strikt und zwingen Eigentümer und Betriebe zur Geschäftsaufgabe**

Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem genehmigten Bestand geschützt, eine Verkaufsflächenerweiterung ist lediglich im innenstadtrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht innenstadtrelevanten Sortiment sind Erweiterungen der Verkaufsflächen uneingeschränkt möglich. Dies wird schon allein durch das Planungsziel, nämlich der Ausweisung von Sondergebieten für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel, deutlich. Der Standort soll nach wie vor für den Einzelhandel vorgehalten werden, lediglich im Sortimentsbereich wird die künftige Nutzung der Flächen eingeschränkt. Die genehmigte Nutzung ist also, innerhalb der genehmigten Verkaufsfläche, variabel, sofern sich Anpassungen innerhalb der Sortimentsgruppe vollziehen. Die Bildung der Sortimentsgruppen ist inhaltlich begründet und orientiert sich an der im Einzelhandel üblichen Bildung und Zusammenfassung von Warengruppen. Innerhalb einer der vier Sortimentsgruppen können die Betriebe ihre Variationsbreite bezogen auf mögliche Betriebs- und/oder Sortimentswechsel ausnutzen, ohne dass dies als Nutzungsänderung eingestuft wird. Beispielsweise kann ein als Textilmarkt genehmigter Betrieb auch durch einen Schuhfachmarkt ersetzt werden. Auch innerhalb der Sortimentsgruppe „Hartwaren“ sind weitaus mehr Sortimente zulässig, auch bei einem Wechsel der Sortimente bis hin zu einem kompletten Wechsel des Fachmarkts. Jedem Bestandsbetrieb v.a. im innenstadtrelevanten Sortimentsbereich sind damit die (Nach-) Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zu den vorherigen Bebauungsplanentwürfen des P 197 erweitert worden. Die drei bestehenden Fachmärkte im SO 1 beispielsweise sind alle mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment genehmigt, zwei dem Sortimentsbereich „Modischer Bedarf“, einer dem Sortimentsbereich „Periodischer Bedarf bzw. Gesundheits- und Körperpflege“ zuzuordnen. Die Bestandssicherung erstreckt sich also lediglich nicht auf den Bereich Elektro/Technik. Eine Verkaufsflächenerweiterung ist lediglich im innenstadtrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht innenstadtrelevanten Sortiment sind Erweiterungen der Verkaufsflächen möglich. Dies wird schon allein durch das Planungsziel, nämlich der Ausweisung von Sondergebieten für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel, deutlich. Der Standort soll nach wie vor für den Einzelhandel vorgehalten werden, lediglich im Sortimentsbereich wird die künftige Nutzung der Flächen eingeschränkt. Diese Einschränkung wird als vertretbar angesehen.

- **Einwand: Bestandbetriebe müssen auch mit ihrer tatsächlichen Nutzung, bezogen auf angebotene Sortimente, aufgeführt werden**

Die maximale Verkaufsflächengröße pro Betrieb wurde für jedes Gebiet gesondert ermittelt und orientiert sich am Bestand, entsprechend der genehmigten Nutzung (Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen). In Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen werden aus diesem Grund nicht nur die genehmigten Verkaufsflächen nach innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten beziffert, sondern das hauptsächliche Sortiment (z.B. Fachmarkt Textilien) des genehmigten Betriebs aufgeführt.

- **Einwand: Immissionsschutzaspekte wurden bei der Gebietsausweisung nicht beachtet**

Die Stadt Pirmasens und insbesondere die Wirtschaftsförderung benötigen ein beständig aktualisiertes Gewerbeflächenangebot, wozu einerseits neu zu erschließende Gebiete dienen, andererseits aber auch die Flächensicherung bestehender Flächen bedeutet. Durch die Festsetzung von bereits vorhandenen Gewerbegebieten und im konkreten Fall auch eingeschränkten Gewerbegebieten wird dieser Aufgabe Rechnung getragen. Immissionsschutzaspekte wurden mit der Abstufung Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zum Mischgebiet in Richtung Wohnbebauung vorgenommen.

- **Einwand: Festsetzungen zu Randsortimenten sind unzulässig**

Innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen sind als Randsortiment bis höchstens 10 % der Verkaufsfläche eines Betriebes zulässig. Mit dieser Beschränkung innenstadtrelevanter Verkaufsflächen auf einen 10 %-Anteil an der gesamten Verkaufsfläche wird auf einen in der Rechtsprechung anerkannten Wert für den Anteil von untergeordneten Randsortimenten am Gesamtsortiment abgestellt.

- **Einwand: Von der Einzelhandelssteuerung sollte abgesehen werden, da es keine gewünschten Ergebnisse erzielt**

Die Stadt Pirmasens verfolgt mit stetig aktualisierten Einzelhandelsgutachten eine konsequente Strategie. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2007 erfolgte im Jahr 2011 und die angepasste Sortimentsliste wurde Ende 2012 vom Stadtrat Pirmasens beschlossen. Im Jahr 2017 wurde das aktualisierte Einzelhandelskonzept beschlossen, auf welchem sich die nun vorliegende Bauleitplanung begründet und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung eine Leitlinie für die künftige städtebauliche Entwicklung darstellt. Der Stadtentwicklung Pirmasens liegt damit ein seit 2007 stetig aktualisiertes Konzept zu Grunde, welches maßgeblich zur Verhinderung einer Abwärtstendenz im Einzelhandelsangebot der zentralen Innenstadt beigetragen hat. So zieht der Einzelhandelsgutachter im aktualisierten EHK 2017 das Fazit, dass es der Stadt Pirmasens gelungen ist, durch „... die konsequente Berücksichtigung der Innenstadt als primäres Entwicklungsgebiet (...) einen nach wie vor funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich aufzuweisen.“

Ergebnis der Abwägung:

Die Stellungnahme ist zeitlich und inhaltlich teilweise überholt, dies wird schon allein bei der Beschreibung der Sachverhalte deutlich. Der aktualisierte Entwurf des Bebauungsplans weist nunmehr am angesprochenen Standort ein „Sondergebiet für Nahversorgung und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ und nicht wie bisher, ein Gewerbegebiet, aus.

8.2.3 Erneute Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB

- **Einwand: Kritik an der Änderung von Planungszielen durch wechselnde Schwerpunkte im Einzelhandelskonzept, Zweifel am Sinn und Notwendigkeit der Einzelhandelssteuerung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht die mehrstufige Aufstellung von Bauleitplänen vor. Planung ist ein Prozess, Anpassungen und Weiterentwicklung von Konzepten sind Kern von Planungsverfahren. Die Bauleitplanung und die Steuerung des Einzelhandels ist Teil eines Maßnahmenpaketes, welches darauf abzielt, den Strukturwandel von Pirmasens weiter voranzutreiben und durch Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt positive Entwicklungsimpulse für die Gesamtstadt zu geben. Messbare Erfolge sind nur bei konsequenter Umsetzung und auch eher im mittel- und langfristigen Bereich zu erwarten. Die Stadt Pirmasens verfolgt mit stetig aktualisierten Einzelhandelsgutachten eine konsequente Strategie: Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2007 erfolgte im Jahr 2011 und die angepasste Sortimentsliste wurde Ende 2012 vom Stadtrat Pirmasens beschlossen. Im Jahr 2017 wurde das aktualisierte Einzelhandelskonzept beschlossen, auf welchem sich die nun vorliegende Bauleitplanung begründet und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung eine Leitlinie für die künftige städtebauliche Entwicklung darstellt.

- **Einwand: Eigentümern der Grundstücke haben keine ausreichende Entwicklungsperspektive**

Der Stadtentwicklung Pirmasens liegt damit ein seit 2007 stetig aktualisiertes Konzept zu Grunde, welches maßgeblich zur Verhinderung einer Abwärtstendenz im Einzelhandelsangebot der zentralen Innenstadt beigetragen hat. Diese Einschätzung wurde auch durch die erfolgte Evaluierung bei Aufstellung des EHK 2017 vom Gutachter bestätigt. Insofern werden aufgrund der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie, resultierend aus dem Einzelhandelskonzept, sortimentsbezogene Einschränkungen bei den Einzelhandelsnutzungen und damit die Anpassung von Bebauungsplänen mit Steuerungsdefiziten erforderlich. Das öffentliche Interesse an der Stärkung der Innenstadt wiegt schwerer als die privaten Interessen an der wirtschaftlich optimalsten Ausnutzung eines Grundstückes. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Fall steht vor allem das Wirtschaftsinteresse des einzelnen Grundstückseigentümers dem Interesse der Stadt insgesamt gegenüber. Nach § 14 GG verpflichtet der Erwerb von Eigentum, dieses auch zum Wohle der Allgemeinheit zu nutzen. Dem einzelnen Grundstückseigentümer muss deshalb nicht unbedingt die wirtschaftlich vorteilhafteste Nutzung seines Grundstückes zugestanden werden. Die vorhandenen Betriebe im Plangebiet mit innenstadtrelevanten Sortimenten werden in ihrem genehmigten Bestand geschützt, eine Verkaufsflächenenerweiterung ist lediglich im innenstadtrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht innenstadtrelevanten Sortiment sind Erweiterungen der Verkaufsflächen uneingeschränkt möglich. Die Einschränkungen der baulichen Nutzung der Flächen des Einwenders sind in der Gesamtbetrachtung als vertretbar anzusehen.

- **Einwand: Verkaufsflächenzahl wird abgelehnt, da sie die Grundstücksausnutzung schlechter als im Bestand stellt**

Unter Berücksichtigung der jetzt vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahversorgung und entsprechend der genehmigten Verkaufsflächen in den bestehenden Betrieben der Nahversorgung wurde eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt, welche bei künftigen Vorhaben im Plangebiet Anwendung findet. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Entsprechend der genehmigten Verkaufsflächen in den bestehenden Betrieben der Nahversorgung wurde also eine Verkaufsflächenzahl je Sondergebiet festgesetzt, welche bei künftigen Vorhaben Anwendung findet. Damit werden Verkaufsflächenobergrenzen in diesem Sortimentsbereich definiert. Durch eine Aufrundung der ermittelten Verkaufsflächenzahl im Bereich der zweiten Nachkommastelle wurde im Vergleich zur derzeit genehmigten Verkaufsfläche eine Erweiterung der Fläche bei künftigen Vorhaben im geringfügigen Bereich, beispielsweise zur Marktanpassung und zur Bewältigung betrieblicher Abläufe, ermöglicht.

- **Einwand: Es sollen auch Betriebe, die nicht großflächig sind, zugelassen werden**

Die Nahversorgungsfunktion des Standortes soll durch die Festsetzung von „Sondergebieten der Nahversorgung und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ unter Berücksichtigung der jetzt vorhandenen Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahversorgung erhalten werden. Als weitere Nutzungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für nicht innenstadtrelevante Sortimente allgemein zulässig. Zur Steuerung der städtischen Einzelhandelsnutzung gehört auch die Definition von Standorten und Flächen für die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Festsetzung der Sondergebiete ergibt sich darüber hinaus aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz: Für bereits bestehende Einzelhandelsagglomerationen oder aber auch relevante

großflächige Solitärstandorte wird die konsequente Ausweisung als Sondergebiete gefordert. Bei Freiwerden von Einheiten, also von Mietflächen in den Bestandsimmobilien, kann im Einzelfall geprüft werden, ob auch mit der Nachbelegung das prioritäre Ziel der Einzelhandelssteuerung, nämlich der Schutz der Innenstadt, gewährleistet ist. Dann können auch kleinere Einheiten unterhalb der Großflächigkeit zugelassen werden, wenn dies mit den Zielen des Bebauungsplans und des EHK vereinbar ist.

Ergebnis der Abwägung:

Die Stellungnahme des Einwenders wendet sich gegen die Steuerung bzw. Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen. Die Einschränkungen bei den Sortimenten sind allerdings in der Gesamtbetrachtung als vertretbar anzusehen. Die vorhandenen Betriebe werden außerdem in ihrem genehmigten Bestand geschützt, eine Verkaufsflächenenerweiterung ist lediglich im innenstadtrelevanten Sortiment ausgeschlossen, im nicht innenstadtrelevanten Sortiment sind Erweiterungen der Verkaufsflächen uneingeschränkt möglich. Dies wird schon allein durch das Planungsziel, nämlich der Ausweisung von Sondergebieten für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel, deutlich. Der Standort soll nach wie vor für den Einzelhandel vorgehalten werden, lediglich im Sortimentsbereich wird die künftige Nutzung der Flächen eingeschränkt. Durch die Verkaufsflächenzahl werden sogar geringfügige Erhöhungen der Verkaufsflächen, etwa zur Marktanpassung, bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich.

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

8.3.1 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.

Die Pfalzwerke AG und der Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern haben jeweils eine Fristverlängerung erhalten. Sieben der eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Inhalte, teilweise jedoch allgemeine Hinweise, die in die Anlage 3 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 die Standorte der Leitungsträger Mast Nr. 2600 und Mast Nr. 2601 in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Die 110-kV-Starkstromleitung ist bereits in der Planzeichnung des Bebauungsplans enthalten.

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, der Leitungsträgermasten sowie der Schutzstreifen sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB die Belange des Leitungsbetreibers ausreichend berücksichtigt. Zudem wird in Anlage 2 „Nachrichtliche Übernahmen“ der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Zustimmungspflicht von Bauvorhaben im Bereich der Schutzstreifen, innerhalb deren auch die Leitungsträger Mast Nr. 2600 und Mast Nr. 2601 liegen, hingewiesen. Leitungen, welche auf dem Grundstück der Pfalzwerke bzw. im öffentlichen Straßenraum liegen, werden ebenfalls nicht mit einem Leitungsrecht belegt.

Die „Hinweise und Empfehlungen“ der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in Anlage 3 folgendermaßen ergänzt:

„Im Plangebiet befinden sich eine unterirdische 110-kV Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung nachrichtlich ausgewiesen ist, und unterirdische 20/0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1989) zu beachten. Für den Bereich des Schutzstreifens der 110-KV Freileitung gemäß Planzeichnung sind die jeweils zulässigen Bauhöhen abhängig von der Geländehöhe und dem Leitungsbereich. Daher ist die Herstellung/Änderung von Gebäuden im Schutzstreifen in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.“

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Die dargestellte 110-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.“

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. Nach Rücksprache mit Herrn Glaus von der Unteren Bodenschutzbehörde liegen der Stadt Pirmasens keine neuen Erkenntnisse vor, dass neben Erdaushub und Bauschutt auch andere Abfälle (z.B. Siedlungsabfälle) vorhanden sind. Die Stadt Pirmasens wird gegebenenfalls vorhandene Daten an die SGD Süd weiterleiten.

Außerdem erfolgte von Seiten der SGD Süd der Hinweis, dass sich im Plangebiet außerdem die Reg.Nr. 317 00 000-3008 und Reg.-Nr. 317 00 000-3015 befinden. Die dort bei Umbauarbeiten angetroffenen Kontaminationen wurden saniert. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. Der Hinweis wurde in die Anlage 3 „Hinweise und Empfehlungen“ des Bebauungsplans aufgenommen.

8.3.2 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 28.01.2016 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 14 Behörden haben sich beteiligt. Stellungnahmen mit teilweise beachtlichen Hinweisen wurden von mehreren Behörden vorgebracht. Es wurden daraufhin redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planzeichnung sowie in den Hinweisen und Empfehlungen der Textlichen Festsetzungen (bspw. zu Versorgungsleitungen) vorgenommen.

8.3.3 Erneute Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

In der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 24.05.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 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.

8.4 Beteiligung der Nachbargemeinden

8.4.1 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.

8.4.2 Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 28.01.2016 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens zwei Nachbargemeinden angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt und keine Einwendungen geltend gemacht.

8.4.3 Erneute Beteiligung nach § 2 Abs.2 BauGB

In der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 wurde die erneute Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 24.05.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens fünf Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Zwei Nachbargemeinden haben sich beteiligt, Bedenken wurden keine vorgebracht.

8.5 Beteiligung der Naturschutzverbände

8.5.1 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.

8.5.2 Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG

In der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Beteiligung der Naturschutzverbände gem. § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 28.01.2016 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens zwei Naturschutzverbände angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Ein Naturschutzverband hat sich beteiligt und keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht.

8.5.3 Erneute Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 erneut beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 24.05.2019 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens dreizehn Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt,

III Umweltbericht

1 Einleitung

Die Stadt Pirmasens passt mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ das Bauplanungsrecht an geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen an. Die Vorhaben können ohne zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden verwirklicht werden. Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptverkehrskreuzung Zweibrücker Straße und Turnstraße, welche den nördlichen Stadteingang mit Anschlussstellen an die Bundesstraßen B 10 und B 270 bildet. Die östliche Begrenzung erfolgt im Osten durch die Carl-Schurz-Straße, im Westen befinden sich Grünflächen bzw. unbebaute Flächen, im Süden eine gemischte Bebauung und im Norden schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Die Zweibrücker Straße ist die Haupteinfallsstraße im Norden von Pirmasens und führt direkt zum Stadtzentrum. Das Plangebiet umfasst rund 13 ha und ist nahezu vollständig baulich genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Autohandelsunternehmen, eine Tankstelle sowie ein Schnellrestaurant ansässig. Südlich der Turnstraße befindet sich ein größerer Einzelhandels-Komplex mit einem Textilhandel, einem Schuhhandel, einer Drogerie und einem Discounter. Im südlichen Teilbereich sind Flächen für Anlagen zur Stromversorgung sowie Gewerbebetriebe. Westlich der Zweibrücker Straße bestehen eine weitere Tankstelle, verschiedene Gewerbebetriebe sowie ein weiterer Discounter. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, bei der die künftige Entwicklung bzw. Nutzung eines vorhandenen Gebietes gesteuert wird. Somit kann das Vorhaben ohne zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden verwirklicht werden.

Zum Aufstellungsverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich.

1.1 Erfordernis des Umweltberichts und gesetzliche Vorgaben

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Baugesetzbuch (BauGB) stellen umweltschutzbezogene Anforderungen an den Bebauungsplan. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser 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 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zur Vorbereitung wurden 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), ihre Stellungnahme abzugeben. Während des Scopings gingen keine Einwände ein.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z.B. Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts) vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen nach § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB heranzuziehen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird („Abschichtungsregelung“).

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, haben die Gemeinden die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, welche aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (§ 4c BauGB). Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden. Unterstützend unterrichten die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altablagerungen (ALG) bekannt. Aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Boden- bzw. Grundwasserbelastungen vorliegen.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Hauptziele der Neuaufstellung des Bebauungsplans P 197 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“ sind die Modifizierung der städtebaulichen Zielsetzung, die Sicherung der Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Nutzung sowie die Anpassung an das Einzelhandelskonzept 2017. Auch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielsetzung an diesem Standort erforderlich: Mittlerweile hat sich ein KFZ-Schwerpunkt durch den erfolgreichen Konversionsprozess im Gewerbegebiet „Husterhöhe“ etabliert, so dass ein weiterer konzentrierter Standort für diese Nutzungen im Stadtgebiet nicht notwendig ist. Daher ergibt sich das Erfordernis, die städtebauliche Zielsetzung weiterzuentwickeln. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan P 180 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“ soll daher aufgehoben werden, um durch eine Neuaufstellung den aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

1.3 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 Stadtgebietes 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 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. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße – Turnstraße“ war daher zu prüfen, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten 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. 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 Abs. 3 S 5 BauGB ausgleichspflichtig wären. Die Erstellung eines „Fachbeitrages 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, 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 nach § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange bislang wie folgt als ausreichend bestimmt und festgelegt:

BauGB	Umweltbelang	Zu prüfen (ja/nein)
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d	nein
§ 1a Abs. 2	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.

Des Weiteren befindet sich die als nicht altlastverdächtig eingestufte Altablagerung Pirmasens, Wehrmachtsstraße (Registriernummer 317 00 000 -0319) im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Somit wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt als ausreichend bestimmt und festgelegt:

Die Umweltbelange gemäß

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB: „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, 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 dabei waren Geländebegehungen, Bestandsaufnahmen vor Ort, Auswertungen anhand vorliegender Quellen, wie Luftbild, und Daten des Tiefbauamtes (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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“,

- Im Plangebiet befinden sich keine hochwertigen bzw. gesetzlich geschützten Biotope, 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“,

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB: „Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“,

- für Plangebiet nicht relevant

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB: „Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.“

§ 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 Prüfmethoden, Detaillierungsgrad und räumlicher Umfang der Umweltprüfung

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

Tabelle 8: Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der räumliche Umfang der Umweltprüfung umfasst das Plangebiet und hinsichtlich der Geräusche die unmittelbare Umgebung.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zum BauGB

3.1 Vorbemerkung zum Ist-Zustand

Bereits im Ist-Zustand sind für alle Schutzgüter Inanspruchnahmen durch die bauliche und sonstige Nutzung gemäß bestehendem Bebauungsplan oder durch die Lage innerhalb der bebauten Ortslage zulässig. Die Bewertung des Umweltzustands nach Verwirklichung des Vorhabens („Planfall“) im Vergleich zum Zustand bei Nichtdurchführung der Planung („Prognosenullfall“) ist maßgebend für die Abwägung bzw. die Zulassungsfähigkeit eines geplanten Vorhabens. Eventuell vorhandene Vorbelastungen können dabei berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“ bezieht sich auf ein bereits vorhandenes, bebautes Gebiet.

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. Im Gegenteil dienen die Ziele des Bebauungsplans in erster Linie der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen gemäß Einzelhandelskonzept, da diese negative städtebauliche Wirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt Pirmasens entfalten können. Insofern werden Nutzungsänderungen oder Intensivierungen aus dem Bereich Handel und damit verbundene z.B. verkehrliche Veränderungen nicht eintreten. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ist deshalb aufgrund der diesbezüglich gleichbleibenden Nutzungen und Nutzungsintensitäten mit einem ähnlich hohen Versiegelungsanteil im Plangebiet wie in der Ist-Situation zu rechnen.

3.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

3.2.1 Boden und Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Norden von Pirmasens. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang zwischen bestehenden Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten. Am westlichen Rande des Geltungsbereiches befindet sich ein Bereich, der durch einen unbebauten Grünbereich (ehemals Kleingärten) geprägt ist.

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 ihren Nebenbächen zerschnitten; sie steigt von West nach Nordost leicht an.

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 großkörnigen 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine im Ablagerungs-/Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste, als nicht altlastenverdächtig eingestufte Altablagerung (Erdaushub und Bachschutt; Reg.-Nr. 31700000-319). Baumaßnahmen in diesem Bereich sollten gutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Zur Thematik der Bodenbelastungen ist festzuhalten, dass derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar ist. 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. Weitere umweltrelevante Sachverhalte sind bislang nicht bekannt. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate wird eine Versickerung von Niederschlägen erschwert. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grundwasserbelastungen sind keine bekannt. Aufgrund der Nutzungen kann grundsätzlich eine Verschmutzung von Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Altablagerung sollte ohnehin eine gezielte Versickerung unterbleiben. Das Niederschlagswasser wird überwiegend durch die Kanalisation gesammelt und abgeleitet. Dies ist auch aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Höhenlage des Plangebiets erforderlich. Die Planung hat eine maßvolle Verdichtung des Plangebietes zum Ziel, beugt jedoch einer maßlosen Bodenversiegelung durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor.

► **vorhandene Grundbelastungen Boden und Grundwasser:**

- überwiegende Bebauung und Versiegelung des Gebietes, kaum Versickerung möglich
- da der Bereich seit Jahrzehnten durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Boden- bzw. Grundwasserbelastungen vorhanden sind.
- vorhandene Altablagerung (als nicht altlastenverdächtig eingestuft) im Plangebiet

► **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden und Grundwasser:**

Auch nach Verwirklichung des Bebauungsplans werden 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, z.B. im Bereich des Umspannwerkes. Im Bereich der im Kataster erfassten und bewerteten Altablagerung ergeben sich keine baulichen oder nutzungsbezogenen Änderungen. Gefährdungspotenzial für die Umwelt und insbesondere für den Menschen wurde nicht festgestellt. Auch besteht kein weiterer akuter Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf. Auf gezielte Versickerung von Niederschlagswasser sollte in diesem Bereich verzichtet werden. 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 überwiegend durch die Kanalisation gesammelt und 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.

Weitere Auswirkungen:

- Maßvolle Verdichtung des Plangebietes 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:**

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

3.2.2 Klima und Luft

Beschreibung:

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.

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 Planungsgebiet ist im Ist-Zustand bereits stark versiegelt. Die durch den Kfz-Verkehr der zusammentreffenden Straßen 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. Schadstoffemittierende Betriebe sind nicht bekannt; Genehmigungsverhältnisse nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bestehen nicht.

► **vorhandene Grundbelastungen Klima und Luft:**

- Bestehende Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Verkehr
- überwiegende Versiegelung, vereinzelte Vegetationsflächen

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

Die Planung und die darin als zulässig festgesetzten Nutzungen verändern die klimatische und lufthygienische Ist-Situation nicht. Die durch den Kfz-Verkehr zu erwartende Menge von Kfz-bezogenen Luftschadstoffen ist aufgrund der nahezu gleichbleibenden gewerblichen Ausnutzung des Plangebiets und der Einschränkungen für handelsgewerbliche Nutzungen im ungünstigsten Fall als hierdurch unverändert anzusehen, da somit weniger Nutzungen angesiedelt werden

können, die potenziell geeignet sind, höhere Verkehrsaufkommen durch Kunden zu erzeugen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird für das Schutzgut Klima durch eine gewerbliche Neuplanung - da kein schadstoffträchtiges Gewerbe vorgesehen ist - kein zusätzliches Konfliktpotential gesehen. Die Grünzüge, die südlich angrenzen, werden durch die Planung nicht tangiert.

► **Ergebnis:**

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

3.2.3 Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

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 Biotoptypen wurde das aktuelle Luftbild aus 2010 herangezogen und punktuelle Begehungen vor Ort vorgenommen:

Die reale Vegetation im Plangebiet ist durch überwiegend anthropogene Einflussnahme als bebaute Fläche geprägt. Der Geltungsbereich der Planung ist bereits im Ist-Zustand zu ca. 90% versiegelt und baulich oder infrastrukturell genutzt. Weitere Nutzungsintensivierungen wären möglich. Neben den großformatigen Bauformen und Gebäuden dominieren Flächen mit Kies- oder Schotterdecke oder mit Betonsteinpflaster, Beton-/ Asphaltflächen, Straßen, Parkplatz- und Gewerbegebietsflächen. Belebter Boden ist damit nur an wenigen Stellen anzutreffen, z.B. im Bereich des Umspannwerkes (hier dominiert Zierrasen; höherer Bewuchs ist aus Sicherheitsgründen nicht zulässig) und am westlichen Rande des Geltungsbereiches (Sukzessionsfläche). Im Bereich der Altablagerung ergeben sich bezogen auf die derzeitige intensive Nutzung und Versiegelung keine baulichen oder nutzungsbezogenen Änderungen. In Randlagen und zwischen Stellplätzen sind untergeordnet kleine Grüninseln, überwiegend mit Zierrasen oder Büschen besetzt, anzutreffen. Der Gehölzanteil ist dabei sehr gering. Zusammenhängende Grünbereiche ohne anthropogene Inanspruchnahme sind nicht vorhanden. Durch die innerörtliche Lage, den hohen Versiegelungsgrad und fehlende ökologisch bedeutsame Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet keine Flächen oder Elemente mit Bedeutung für die Landespflege zu verzeichnen.

Aufgrund der kaum vorhandenen Vegetationsstrukturen bzw. deren sehr geringer ökologische Wertigkeit ist nicht von einem Vorkommen geschützter faunistischer Arten auszugehen. Wegen der damit einhergehenden unterdurchschnittlichen Artenvielfalt und des hohen Störungsgrads (Gewerbebetrieb, Straßen- und Fußgängerverkehr) weist das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung auf. Dauerhafte Lebensräume für Tiere sind v. a. aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der Nutzungsintensität nicht anzunehmen.

► **vorhandene Grundbelastungen Tiere und Pflanzen:**

- Bereits im Ist-Zustand ist für alle Schutzgüter eine Inanspruchnahme gemäß bestehendem Bebauungsplan oder durch die Lage innerhalb der bebauten Ortslage zulässig.
- bestehende Beeinträchtigung der Luft und bestehender Lärm durch Verkehr

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

Aufgrund der geschilderten Zielrichtung des Bebauungsplans zur Neuausrichtung der Nutzungen, der bereits weitgehend in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und der damit einhergehenden Berücksichtigung von bestehendem Baurecht werden auch zukünftig keine bedeutsamen Grünstrukturen vorhanden sein. Der Gehölzanteil ist weiterhin sehr gering.

Änderungen bezüglich der faunistischen Ausstattung ergeben sich deshalb insgesamt nicht. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs verbessern die Ein- und Durchgrünungssituation.

► **Ergebnis:**

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

3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Erholung und Lärmimmissionen) und die Landschaft

Durch die Lage an der B 10, der B 270, der Zweibrücker Straße und der Turnstraße treten im Plangebiet im Planfall weiterhin Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr auf. Die Immissionssituation wird nach wie vor durch Geräusche der benachbarten B 10 bestimmt. Gegebenenfalls hinzu tretende Geräuschemissionen durch neue Gewerbebetriebe sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung, der Lage im Gewerbegebiet sowie der räumlichen Entfernung zu störepfindlicheren Nutzungen insgesamt als nur untergeordnet und nicht relevant anzusehen.

Der landschaftsästhetische Eigenwert einer Landschaftsbildeinheit wird mit Hilfe der beiden Kriterien Prägnanz/ Eigenart und Vielfalt ermittelt. Ferner wird die Fernwirksamkeit, d.h. die maximale optische Distanz, zur Einschätzung der visuellen Verletzbarkeit des Landschaftsbilds herangezogen.

► **vorhandene Grundbelastungen Mensch und Landschaft:**

- bestehende Beeinträchtigung durch Nutzung als Gewerbegebiet (Luft-, Lärmemissionen) sowie vorkommende Altlasten
- wenig Grünstruktur, keine Erholungsfunktion, vorhandene Beeinträchtigung des Ortsbildes im Gebiet

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

Das Gebiet wird weiterhin den Charakter eines Gewerbegebietes aufweisen, dementsprechend sind keine zusätzlichen akuten schädlichen Wirkungen für den Menschen in Bezug auf Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe u. Staubemissionen zu erwarten. Im Bereich Zweibrücker Straße/ Turnstraße wird langfristig produzierendes Gewerbe und Handwerk angestrebt. Hierbei ist dann auf eine Sicherung der Wohnumfeldqualität der angrenzenden Wohngebiete zu achten (Lärmschutz, ausreichende Eingrünung, etc.). Akut ergibt sich für das Schutzgut Mensch kein Handlungsbedarf. Weiterhin ist auf die Sicherstellung geeigneter Erholungsmöglichkeiten durch die Anbindung an die offene Landschaft zu achten. Die durch den Kfz-Verkehr zu erwartende Geräuschbelastung ist aufgrund der nahezu gleichbleibenden gewerblichen Ausnutzung des Plangebiets im ungünstigsten Fall als hierdurch unverändert anzusehen. Insgesamt sind damit in Bezug auf die Ausgangssituation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Für den Siedlungsbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, ist der landschaftsästhetische Eigenwert dieser Landschaftsbildeinheit als sehr gering einzustufen. Die Fernwirksamkeit ist aufgrund der exponierten Lage am Stadtrand als hoch einzuschätzen. Die anschließenden Grünzüge tragen in eingeschränkter Funktion zum Naherholungsraum am Rande des Stadtgebietes bei. Eine Vorbelastung des Landschaftsbilds durch die bestehende Bebauung (v. a. Büro- und Betriebsgebäude, Wohngebäude) ist aufgrund der heterogenen und teilweise unmaßstäblichen Bebauung und der Topographie gegeben. Die Einsehbarkeit aus nördlicher und südlicher Richtung insbesondere von der Zweibrücker Straße ist hoch. Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die Gebäudestrukturen bieten nahezu keine Landschaftsbildaspekte. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, Straßen- und Wegeflächen, Scherrasen) gegenüber naturnahen Strukturen ist die Natürlichkeit des Landschaftsbilds als sehr gering einzustufen. Dieses Verhältnis zwischen

Flächen mit ursprünglichem und beeinträchtigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen sehr geringen Grad der Eigenart.

► **Ergebnis:**

Die Planung zeigt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch und Landschaft. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie die Vermeidung von Emissionen und Abwässern

Mensch / Sonstige

Auch immissionsschutzrechtliche Erfordernisse dürfen bei der vorliegenden Planung nicht außer Acht gelassen werden. Gemäß BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dazu sind einerseits die Schutzansprüche immissionsempfindlicher Wohnbereiche und andererseits die zu erwartenden Emissionen abzuschätzen und nach Möglichkeit einem angemessenen Ausgleich zuzuführen. Das nächstgelegene Gebiet mit hohem Schutzanspruch (Wohngebiet) liegt in westlicher Angrenzung an das Plangebiet. Südlich grenzen Gewerbe- und Industrieflächen an. Aber auch die angrenzenden Gewerbegebiete haben ein Schutzbedürfnis, da gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind. Hinsichtlich des Anfalls von Abfällen entstehen neben den normalen haushaltsüblichen Abfällen und Abwässern insbesondere Verpackungsmaterial und Biomüll aus abgelaufener Ware. Die Abwasserbeseitigungsanlagen entsprechen den gültigen Regeln der Technik. Eine Verstärkung der Wasserhauptleitung ist in der Zweibrücker Straße erfolgt.

Bewertung:

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 Luftschadstoffen wie Kohlendioxid, Benzol und Feinstaubpartikel PM10 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 der B 10 und der Zweibrücker Straße 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 die Geräusche der B 10 bestimmt wird. Innerhalb des Plangebiets wird nicht mit störenden Lärm- und Geruchsemissionen gerechnet. Mit Unfällen, bei denen es zum Austritt von wasser- oder luftgefährdenden Stoffen kommt, 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.

3.4 Gesamtbewertung

- Für die in vorhergehenden Punkten behandelten Naturraumpotentiale ergeben sich keine Konfliktpotentiale, da keine Eingriffe stattfinden.
- Die Natur und Landschaft, das Landschaftsbild / Erholung sowie die Fauna stellen für den Planbereich aufgrund des minimalen Anteils an Grünpotential von rund 4 % der Gesamtfläche und aufgrund der Insellage eine geringe ökologische Wertigkeit dar.
- Boden, Wasser, Luft und Klima sind für den Planbereich und darüber hinaus in ihrer Wertigkeit von geringer Bedeutung, da lediglich ein sehr geringer Anteil an offenen Flächen vorhanden ist und die Wasserwegsamkeit von geringer Bedeutung ist.
- Die Erheblichkeit auf die menschliche Gesundheit – würden Eingriffe stattfinden - und das Allgemeinwohl wird als sehr gering eingeschätzt. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

- ▶ Über den Bestandsschutz hinausgehende künftige Veränderungen werden in Zukunft im Rahmen des Bebauungsplans über prozentuale Festsetzungen an Begrünung geregelt (grünordnerische Festsetzungen). Hier sollte auf eine künftig bessere Durchgrünung des Bereiches hingewirkt werden, so dass der prozentuale Grünanteil steigt. Dies wird sich günstig auf die weiteren Potentiale und auf den Menschen auswirken.
- ▶ Als vorhandene Grundbelastungen sind die durch die anthropogene Besiedlung und Nutzung entstandenen Beeinträchtigungen der Naturraumpotentiale vor dem Eingriff zu nennen. Da das Gebiet bereits bebaut ist, kommt es durch die Planung zu keinem Eingriff. Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen sind bereits vorhanden für:

Boden	Versiegelungen
Wasserhaushalt	Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses im Bereich versiegelter und verdichteter Flächen
Arten- und Biotope	Insellage durch umgebende Barrieren (Straßen, Gewerbegebiete), Unterbrechung des Biotopverbunds
Landschaftsbild und Erholung	Überprägung der Landschaft mit gewerblicher Siedlung, Beeinträchtigung des Landschaftserlebnisses durch anthropogene Überprägung (Siedlung, Verkehr)
Mensch	Gewerbe vorhanden, potentielle Emissionen

3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im Falle einer Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehende Nutzung des Gebietes weitergeführt wird, d.h. die räumliche und bauliche Inanspruchnahme der gesamten überwiegend als Gewerbegebiete festgesetzten und genutzten Areale weiter besteht. Damit lässt sich der Prognose-Nullfall für alle Schutzgüter, wie vorangehend durch die Bestandssituation dargestellt, beschreiben. Erweiterungen der bisherigen Nutzungen sind aufgrund der vorliegenden Planungssituation grundsätzlich möglich - auch ohne bauplanungsrechtliche Verfahren - so dass sich hieraus Verschlechterungen der Umweltsituation z.B. durch zulässige Nachverdichtungen der Nutzung ergeben könnten. Verbesserungen des Umweltzustands des Gebietes sind aus sich heraus nicht zu erwarten.

3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)

Durch die Bebauungsplanung und die Festsetzung von Pflanzgeboten kommt es bei Umbaumaßnahmen und im Falle von Neubaumaßnahmen zu einer Verbesserung des Umweltzustandes, da dann zusätzliche Begrünungen erfolgen müssen.

3.7 Prognose über Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Planfall)

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.

Das Niederschlagswasser wird nach wie vor überwiegend durch die Kanalisation gesammelt und abgeleitet. Mit Verunreinigungen ist auf der Grundlage der bei Genehmigung und Betrieb von Nutzungen maßgeblichen Anforderungen und einzuhaltenden Maßnahmen und Auflagen nicht zu rechnen. Es werden keine industriellen Nutzungen mit potenziell höherem Verunreinigungsrisiko als bisher zulässig festgesetzt.

Die Planung und die darin als zulässig festgesetzten Nutzungen verändern die klimatische und lufthygienische Ist-Situation nicht. Die durch den Kfz-Verkehr zu erwartende Menge von Kfz-bezogenen Luftschadstoffen ist aufgrund der gleichbleibenden Ausnutzung des Plangebiets (potentielle Nutzungsänderung lediglich im Bereich der Spedition) im ungünstigsten Fall als hierdurch unverändert anzusehen. Für das Schutzgut Klima wird kein zusätzliches Konfliktpotential gesehen, da kein schadstoffträchtiges Gewerbe vorgesehen ist. Aufgrund der bereits vollständig in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden auch zukünftig keine bedeutsamen Grünstrukturen vorhanden sein. Der Gehölzanteil ist weiterhin sehr gering. Änderungen bezüglich der faunistischen Ausstattung und bei der Bedeutung des Gebiets auch als Lebensraum ergeben sich deshalb insgesamt nicht. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken verbessern die Ein- und Durchgrünungssituation langfristig bei vollständigen Umbau-/Neubaumaßnahmen. Der landschaftsästhetische Eigenwert des Landschaftsbilds mit allen dargestellten Elementen und wirksamen Strukturen bleibt durch die zukünftigen Nutzungen unverändert gering, da sich die hierfür maßgeblichen Parameter nicht wesentlich ändern. Durch den Bebauungsplan werden keine bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen, da die Flächen bereits jetzt sehr stark anthropogen durch bauliche Anlagen überformt sind. Wesentliche Veränderungen im Sinne negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Komponenten, der biologischen Vielfalt oder das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

3.8 Prognose über Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)

Durch die Lage an der B 10 und der Zweibrücker Straße treten im Plangebiet im Planfall weiterhin Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr auf. Die Immissionssituation wird nach wie vor durch Geräusche der benachbarten B 10 bestimmt. Des Weiteren ist die durch den Kfz-Verkehr zu erwartende Geräuschbelastung aufgrund der nahezu gleichbleibenden gewerblichen Ausnutzung des Plangebiets im ungünstigsten Fall als unverändert anzusehen. Es sind keine zusätzlichen schädlichen Wirkungen für den Menschen in Bezug auf Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe u. Staubemissionen zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch ergibt sich kein Handlungsbedarf. Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Abfall- und Abwassersituation. Insgesamt sind damit in Bezug auf die Ausgangssituation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

3.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

(Nr. 2c der Anlage 1 zum BauGB)

Grundwasserschutz und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen

- Sicherung der Grundwasserneubildung und Verbesserung der Grundwasserqualität durch extensive Bodennutzung der nicht befestigten Flächen
- Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit Gefahrstoffen und Einhaltung von Grenzwerten

Maßnahmen

- Beschränkung der Bautätigkeit auf unbedingt notwendige Flächen
- Befestigung von Verkehrsflächen nur in unbedingt notwendigem Umfang
- Gestaltung von Hof- und Betriebsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Gliederung durch Pflanzflächen soweit durch die Betriebsart möglich
- Erhalt des vorhandenen Grünpotentials
- Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen

Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Dach- und Fassadenbegrünung zur Minderung von Temperaturextremen

Maßnahmen

- Beschränkung der Bautätigkeit auf unbedingt notwendige Flächen
- Befestigung von Verkehrsflächen nur in unbedingt notwendigem Umfang
- Erhalt des vorhandenen Grünpotentials
- Wasserdurchlässige Bauweise von Hof- und Betriebsflächen
- Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen
- Fassadenbegrünung an großflächigen Gebäuden

Arten- und Biotopschutz

- Erhalt und nachhaltige Pflege der vorhandenen Gehölze
- Extensive Pflege der Grünstrukturen

Maßnahmen

- Erhalt des vorhandenen Grünpotentials
- Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen
- Fassadenbegrünung an großflächigen Gebäuden

Landschaftsbild / Erholung

Maßnahmen

- Erhalt des vorhandenen Grünpotentials
- Durchgrünung des Baugebietes
- Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen
- Fassadenbegrünung an großflächigen Gebäuden

Mensch

Es wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen Vorschriften zum Umgang mit Stoffen beachtet und der ordnungsgemäße Zustand der Anlagen der Betriebe sichergestellt wird, Notfallpläne vorgehalten werden und die Belegschaft entsprechend geschult ist. Im Plangebiet sind keine emittierenden Betriebe vorhanden und geplant. Daher dürften über die oben geschilderten Maßnahmen hinaus gehende Vorkehrungen zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht notwendig sein. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und die

Einhaltung der Obergrenzen der Grundflächenzahl kann die kleinklimatische und die ästhetische Funktion des Plangebietes verbessert werden. Um eine bessere Ein- und Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgendermaßen zu begrünen:

Je angefangene 200 m² tatsächlich versiegelte Fläche sind 1 standortheimischer Baum (Stammumfang mind. 14/16) oder 2 standortheimische Großsträucher oder 4 standortheimische Sträucher (bis 2 m hoch) anzupflanzen. Die nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Fläche ist als standortgerechte Rasenmischung mit Kräuterteilen zu gestalten. Der maßgebliche Grad der Versiegelung ergibt sich jeweils aus der Ermittlung der Grundfläche gemäß den Regelungen des § 19 BauNVO. Die Pflanzgebote für die Baugebiete können bei Nichtausnutzung des Höchstmaßes der zulässigen Grundfläche auch auf den sonstigen nicht durch bauliche Anlagen versiegelten Bereichen des Grundstücks nachgewiesen werden. Zusätzlich ist auf Parkplätzen je 6 Stellplätze 1 Laubbaum (Stammumfang 16/18) zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Pflanzen (empfohlene Arten gemäß Anlage 5 der Textlichen Festsetzungen) vorzunehmen. Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden.

Die gekennzeichnete Altablagerung unterliegt der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Untersuchungen und ggf. erforderliche Behandlungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Fall von Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden vorgesehen und als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung sind nicht erforderlich.

3.8.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

(Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB)

Da es sich vorliegend um die Überplanung bestehender Bausubstanz handelt, ist das Plangebiet bereits festgelegt. Der Geltungsbereich soll zukünftig weiterhin gewerbliche Nutzungen aufnehmen und die bereits vorhandene Infrastruktur nutzen. Hierzu stellt sich der Standort aufgrund der Lage im Stadtgebiet und seiner bisherigen Entwicklungsgeschichte als besonders geeignet dar. Gemessen an diesen Kriterien kommen wesentliche andere Nutzungen und Planungsmöglichkeiten, eventuell auch verbunden mit dem Rückbau der vorhandenen Bausubstanz, nicht in Betracht.

3.8.1 Zusätzliche Angaben nach Anlage 1 Nr. 3

3.8.1.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

(Nr. 3a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Umweltprüfung wurde mittels verbal-argumentativer Bewertung auf der Grundlage bekannter Sachverhalte und Ortskenntnisse, der bestehenden Bebauungspläne und Baugenehmigungen durchgeführt. Fehlende Kenntnisse waren nicht zu erkennen. Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der vorliegenden Planung wurden der Plan, die Begründung sowie die Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“, der rechtskräftige Flächennutzungsplan, der Regionale Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz, der Landschaftsplan, Themenkarten sowie die geltenden Rechtsvorschriften verwendet. Es erfolgten Begehungen vor Ort und Auswertungen des Luftbildes 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.

3.8.1.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

(Nr. 3b der Anlage 1 zum BauGB)

Für den Fall von Eingriffen in den Boden im Bereich der festgestellten Altablagerung erfolgen die gutachterliche Begleitung und Dokumentation sowie bei Erfordernis die ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Material. Da keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung festgestellt wurden, ist kein Monitoring notwendig.

3.8.1.3 Zusammenfassung

(Nr. 3c der Anlage 1 zum BauGB)

Gegenstand der Bebauungsplanaufstellung ist die Modifizierung der städtebaulichen Zielsetzung, die Sicherung der Flächen im Plangebiet für die gewerbliche Nutzung sowie die Anpassung an die Pirmasenser Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts. 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 Bebauungsplan 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 und die vorhandenen Biotopstrukturen als private Grünflächen festgesetzt werden. Die Planung ist somit bezüglich Natur und Landschaft insgesamt als umweltverträglich anzusehen.

Die Planung und die darin als zulässig festgesetzten Nutzungen verändern die klimatische und lufthygienische Ist-Situation nicht. Die durch den Kfz-Verkehr zu erwartende Menge von Kfz-bezogenen Luftschadstoffen ist aufgrund der nahezu gleichbleibenden gewerblichen Ausnutzung des Plangebiets und der Einschränkungen für handelsgewerbliche Nutzungen im ungünstigsten Fall als hierdurch unverändert anzusehen, da somit weniger Nutzungen angesiedelt werden können, die potenziell geeignet sind, höhere Verkehrsaufkommen durch Kunden zu erzeugen.

Mit den Änderungen zur Zulässigkeit von Nutzungen ist grundsätzlich von keiner wesentlichen Veränderung des bisherigen Zustands bezogen auf den Boden auszugehen. Somit wird auch die Versiegelungsrate eher konstant hoch bleiben. Mit Blick auf die gewerblichen Nutzungen kann dies allerdings auch zum Schutz des Untergrundes und des Grundwassers gegebenenfalls sinnvoll sein. Die im Gebiet befindliche Altablagerung bedingt keine Unvereinbarkeit für die beabsichtigte Nutzung - sie ist als nicht altlastenverdächtig 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. Auf gezielte Versickerung von Niederschlagswasser sollte in diesem Bereich verzichtet werden. Mit veränderten Geräuscheinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Plangebiets ist nicht zu rechnen. Im Ist-Zustand lagen - sowie in Zukunft bei Nichtdurchführung der Planung - an den umgebenden Wohngebäuden Lärmeinwirkungen durch Verkehr vor. Die zukünftig als zulässig festgesetzten Nutzungen werden die vorliegende Geräuschsituation 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 Umplanung im vorhandenen bebauten Bestand nicht.

IV Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pirmasens hat in der Sitzung am 28.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* nach § 2 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.02.2013 bis einschließlich 18.03.2013 öffentlich ausgelegen.

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.

Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 07.12.2015 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 07.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2016 bis einschließlich 01.03.2016 öffentlich ausgelegen.

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 28.01.2016 und 29.01.2016 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 01.03.2016 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 08.04.2019 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 08.04.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* mit Begründung erneut zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

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 24.05.2019 erneut über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 05.07.2019 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 09.12.2019 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den Bebauungsplan *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan *P 197 „Zweibrücker Straße - Turnstraße“* wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.01.2020 unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

V Anlagen

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