



# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan P 200

„Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“



## Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB  
Ausfertigungsexemplar

STAND: 02.03.2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b><u>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung .....</u></b>	<b>5</b>
1	<b>Plangebiet .....</b>	5
1.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	5
1.2	Ausgangssituation .....	6
2	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze .....</b>	8
2.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	8
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze .....	8
2.3	Aufstellungsverfahren .....	9
3	<b>Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen .....</b>	10
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	10
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	11
3.3	Beschlossene städtebauliche Konzepte oder sonstige städtebauliche Planungen ...	13
3.4	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Baugebiet: .....	16
4	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	17
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
4.4	Flächen, die von Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten sind	20
5	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	20
6	<b>Planverwirklichung .....</b>	20
6.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung und Kosten.....	20
7	<b>Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit .....</b>	21
7.1	Landesplanerische Stellungnahme .....	21
7.2	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB .....	21
7.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.....	22
7.4	Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB.....	22
<b>II.</b>	<b><u>Verfahrensdokumentation .....</u></b>	<b>23</b>
1	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	23
2	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	25

2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	25
2.2	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	25
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	25
2.4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) .....	25
2.5	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....	25

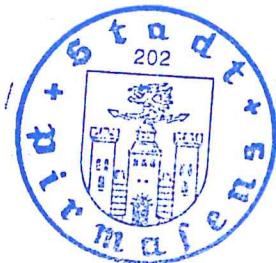


## Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 27.04.2020 den Bebauungsplan P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ als Satzung beschlossen.

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

Pirmasens, den ..06.05.2020



Dienstsiegel

A handwritten signature in black ink, appearing to read "KR".

Der Oberbürgermeister

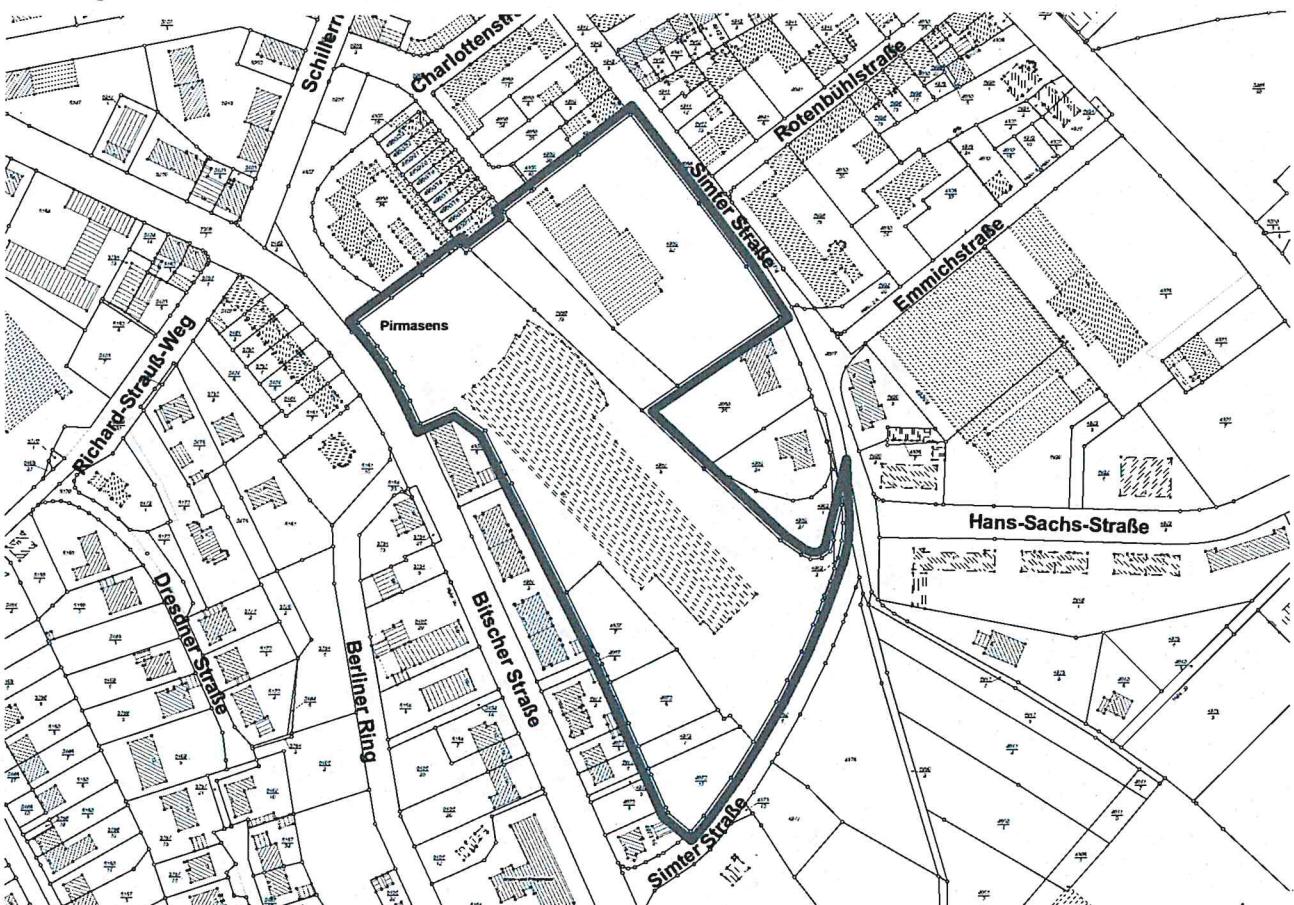
# I. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Plangebiet

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst rund 3 ha und liegt zwischen der Bitscher Straße und der Simter Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 4957/7, 4950/32, 4950/33 4957/8, 4973/8, 4973/7, 4973/12 und 4962/2, Gemarkung Pirmasens.

Geltungsbereich



## 1.2 Ausgangssituation

Die durch den Geltungsbereich erfassten Grundstücke gehören (außer dem in städtischer Hand befindlichen Bolzplatz, Plan-Nr. 4957/7) zu den im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen **ALDI** und **WASGAU-Center**.

**ALDI** (Simter Straße 24) verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 1010 m<sup>2</sup>.

Das an der Bitscher Straße 85 gelegenen **WASGAU-Center** verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>, verteilt auf Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Drogeriemarkt. Ergänzt werden diese Hauptbestandteile u.a. durch eine Bankfiliale, Toto-Lotto, Reinigung und Friseur.

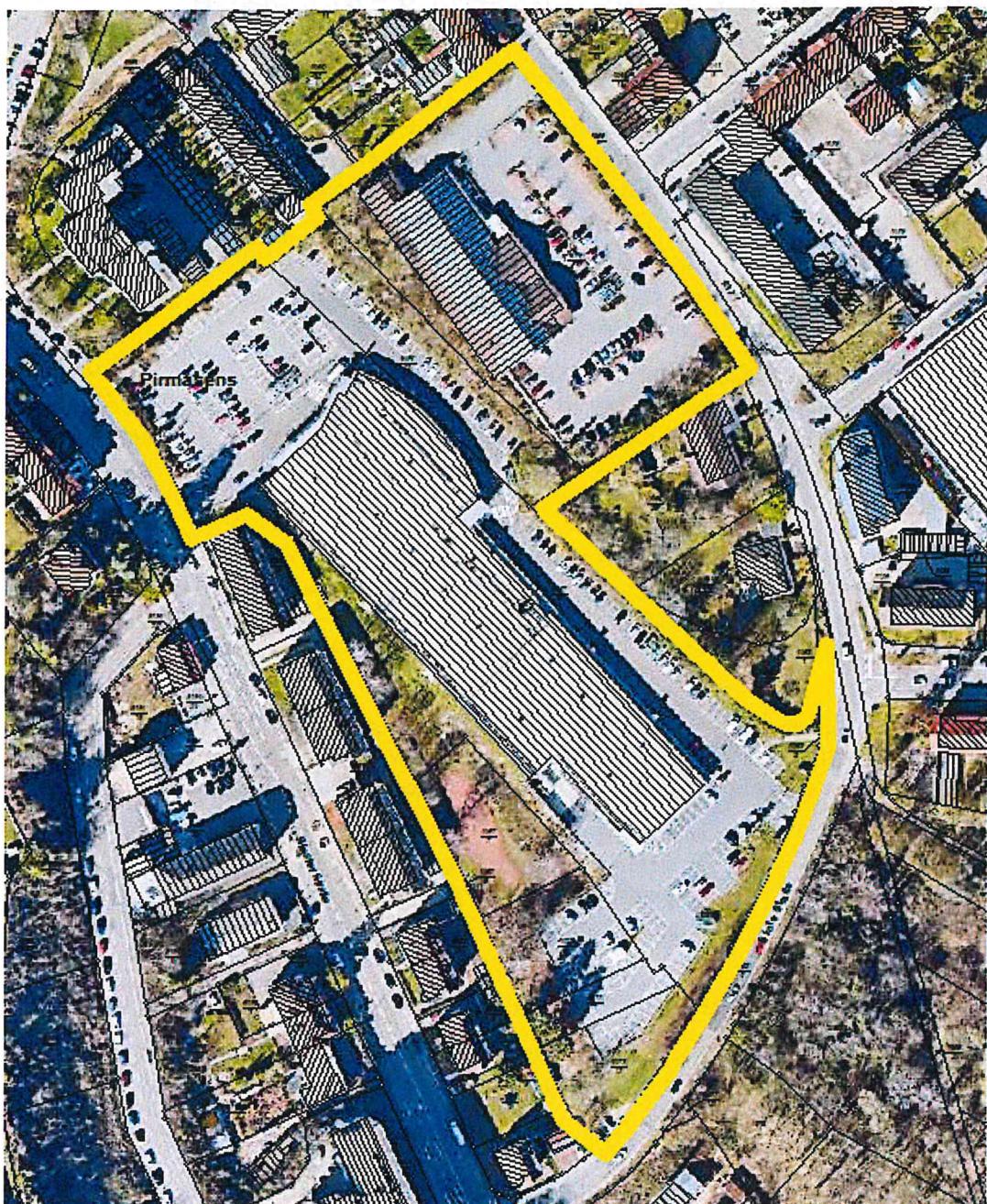
Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sind auf ehemaligen Gewerbebrachen bzw. Großhandelsflächen entstanden. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zwischen Bitscher Straße, Simter Straße, Charlottenstraße und Schillerring befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude, äußerst unterschiedlichen Maßstabs (Reihenhäuser neben Hochhäusern, Geschoßwohnungsbauten, Einfamilienhäuser, Gebäude der Bauhilfe).

Jenseits der Bitscher Straße befinden sich das große Seniorenhaus „Johanna Stein“ der AWO mit Wohn- und Pflegeeinrichtungen, Wohnhäuser und wenige gewerbliche Nutzungen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Simter Straße (Quartier zwischen Simter Straße, Lemberger Straße und Hans Sachs Straße) sind neben Wohngebäuden auch prägende gewerbliche Nutzungen wie die Schuhmanufaktur Peter Kaiser, aber auch die Volkshochschule vorhanden. Weitere ehemals gänzlich gewerblich genutzte Gebäude nehmen heute insbesondere auch Wohnnutzungen auf.

Schrägluftbild, Blick Richtung Norden



*Luftbild 2019 mit ZVB Kirchberg nach EHK 2017*



## 2 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

### 2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung besteht kein Bebauungsplan. Das Gebiet ist aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung dem sogenannten unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demgemäß nach § 34 BauGB, wonach die Eigenart der näheren Umgebung als Beurteilungsgrundlage dient.

Die vorhandenen Strukturen sind hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche sehr inhomogen. Der diesbezügliche Zulässigkeitsmaßstab kann als weit gefasst angenommen werden.

Hinsichtlich Art der baulichen Nutzung ist die Umgebung am ehesten einem Mischgebiet zuzuordnen (bzw. einer Gemengelage für die hinsichtlich zulässigem Störgrad von einem Mischgebietsniveau auszugehen ist). Das Plangebiet selbst kann als faktisches Sondergebiet für Einzelhandel (**SO Nahversorgung**) gelten.

Das **Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens** weist das Plangebiet als „Zentraler Versorgungsbereich Kirchberg (Nebenzentrum)“ mit Schwerpunkt Nahversorgung aus. (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, Stand 11. November 2017 - am 27.11.2017 vom Stadtrat beschlossen - wird im Folgenden als Einzelhandelskonzept 2017 oder **EHK 2017** bezeichnet).

Vor dem gegebenen Bauplanungsrecht ist innerhalb des Nebenzentrums - insbesondere durch Veränderungen der Sortimente und Verkaufsflächen - eine Entwicklung möglich, die den Zielen der Stadtentwicklung und des Einzelhandelskonzeptes 2017 zuwider laufen kann.

Über Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 (2a) BauGB sollen die im EHK 2017 für das Nebenzentrum formulierten Ziele planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig werden die landesplanerischen Zielvorgaben erreicht, wonach bestehende Einzelhandelsagglomerationen als Sondergebiete festzusetzen und in ihrem Bestand festzuschreiben sind.

### 2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 200 „Bitscher Straße und Simter Straße“ ist die **Ausweisung eines "Sondergebietes der Nahversorgung" vorgesehen**. Die zu treffenden Festsetzungen sollen dazu dienen, die dem „Zentralen Versorgungsbereich **Kirchberg (Nebenzentrum)**“ zugeordnete Funktion als Nahversorgungszentrum zu sichern.

Gleichzeitig ist mittels Festsetzungen sicherzustellen, dass durch Sortiments-/Verkaufsflächenveränderungen wesentliche negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum) oder andere Lagen des Zentrenkonzepts (wie weitere Nebenzentren, zentralitätsbildende Bestandsstandorte (BSZ)) vermieden werden.

Daher sind im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich Verkaufsflächen, zulässiger Sortimente und Randsortimente sowie zu nahversorgungergänzenden Nutzungen (wie z.B. Frisör, Bankfiliale) zu treffen.

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (nach § 9 (2a) BauGB) enthalten. So sind beispielsweise Beschränkungen für innenstadtrelevante Sortimente nach Pirmasenser Liste aufzunehmen. Ein darüber hinausgehendes Erfordernis von Festsetzungen zur Regelung der städtebaulichen Ordnung ist nicht gegeben, weil die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben weitgehend nach § 34 BauGB erfolgen kann.

## 2.3 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird der sich nach § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert; er enthält fast ausschließlich Regelungen zur Einzelhandelssteuerung nach § 9 (2a) BauGB. Die Regelungen dienen im Wesentlichen dem Schutz des Hauptzentrums (Innenstadt) und der Sicherung des vorhandenen Nebenzentrums als Nahversorgungsstandort.

Die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet. Es handelt sich um die Sicherung eines Bestandsstandortes mit großflächigem Einzelhandel. Die Grundstücke sind in ihrer baulichen Nutzbarkeit weitgehend ausgereizt und versiegelt. Insofern bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes. Es bestehen keine Anhaltspunkte hinsichtlich Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen.

«Somit sind die erforderlichen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und der Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Zudem wird nach § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Obwohl bei Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 BauGB auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden kann, ist der **Artenschutz** nach § 44 BNatSchG weiterhin uneingeschränkt zu beachten. Grund dafür ist, dass ein Bebauungsplan, der eine mit dem Artenschutz unvereinbare Flächennutzung vorsieht, nicht umgesetzt werden kann, also vollzugsunfähig ist.

Eine tiefergehende artenschutzrechtliche Prüfung ist unter den gegebenen Umständen jedoch entbehrlich. Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend baulich genutzt und versiegelt; lediglich Randbereiche und Böschungen sind begrünt. Eine Erweiterung der zulässigen Versiegelung oder baulichen Nutzung gegenüber den örtlichen Gegebenheiten und dem gegebenen Planungsrecht ist nicht vorgesehen und nicht zu erwarten. Der einfache Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Regelungen zur zulässigen Art der Nutzung und schränkt diese weitgehend auf die vorhandene Nutzung – Einzelhandel – ein. Er enthält keine Regelungen, die den Artenschutz in negativer Weise betreffen können. Da im Übrigen weiterhin § 34 BauGB anzuwenden ist, erfolgt im Falle eines Bauantrages die Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde nach § 18 (3) BNatSchG. Der Artenschutz wird somit auf Ebene der Baugenehmigung berücksichtigt.

Auf dieser Basis sind folgende Verfahrensschritte vorgesehen

1. Aufstellungsbeschluss
2. Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 (2) BauGB
3. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB
4. Abwägung
5. Satzungsbeschluss

### 3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV), am 25.11.2008 in Kraft getreten (3. Teilstudie, am 21.07.2017) und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV), seit dem 6. August 2012 rechtsverbindlich (1. Teilstudie seit 16.03.2015), sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet entspricht dem zentralen Versorgungsbereich 'Kirchberg' (Nebenzentrum) gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens (beschlossen am 27.11.2017). Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Nebenzentrums als Nahversorgungsstandort.

Die Festsetzungen sind aus den örtlichen Gegebenheiten sowie dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens abgeleitet und entsprechen den landesplanerischen und regionalplanerischen Zielen (wie Zentralitätsgebot, städtebauliches Integrationsgebot und Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Der Bebauungsplanentwurf P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ trägt 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 innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. 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. Dem ist auch entsprechend dem Agglomerationsverbot in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen (Z 61, LEP IV).

Randsortimente mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind gem. LEP IV auf eine innenstadtverträgliche Größe zu begrenzen (Z 59, LEP IV).

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. Teilstudie 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.*“

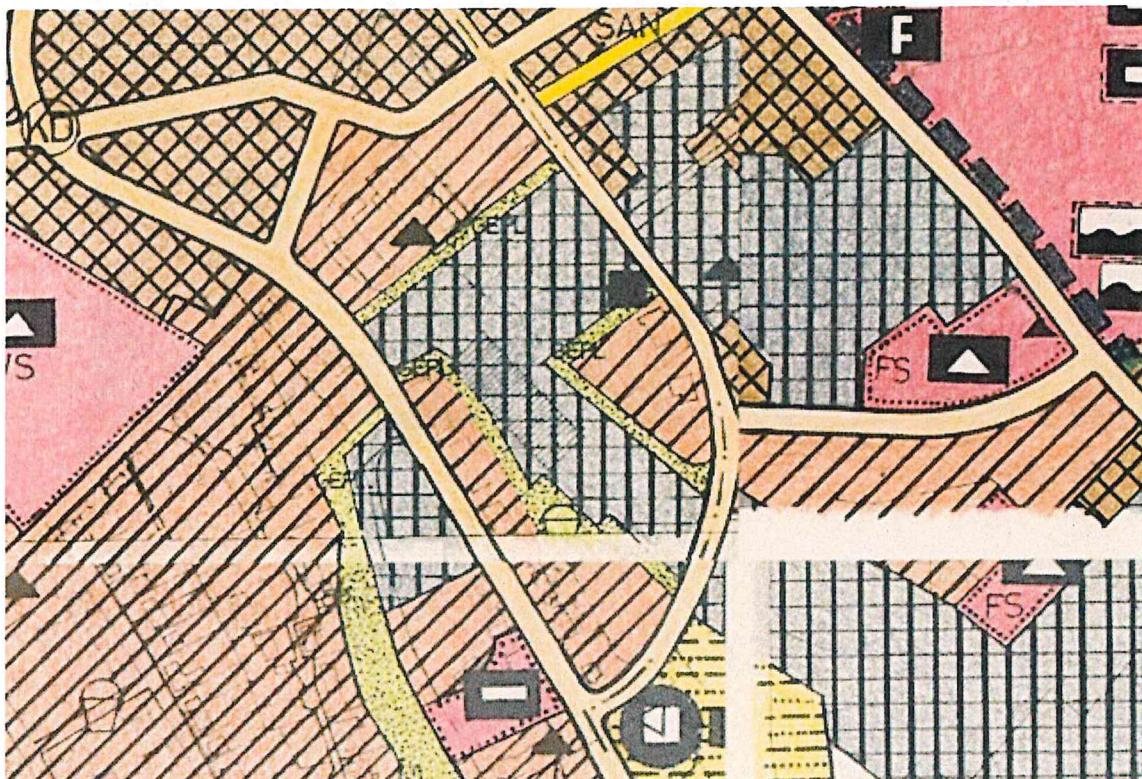
Absatz 2 der Erläuterung zu Z 61 hat folgenden Inhalt: „*Es wird unmissverständlich klar gestellt, dass Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der*

Summe die Großflächigkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup> 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.“

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 (FNP '82) enthält für das Plangebiet die Darstellung "gewerbliche Baufläche".

## Auszug FNP 1982:



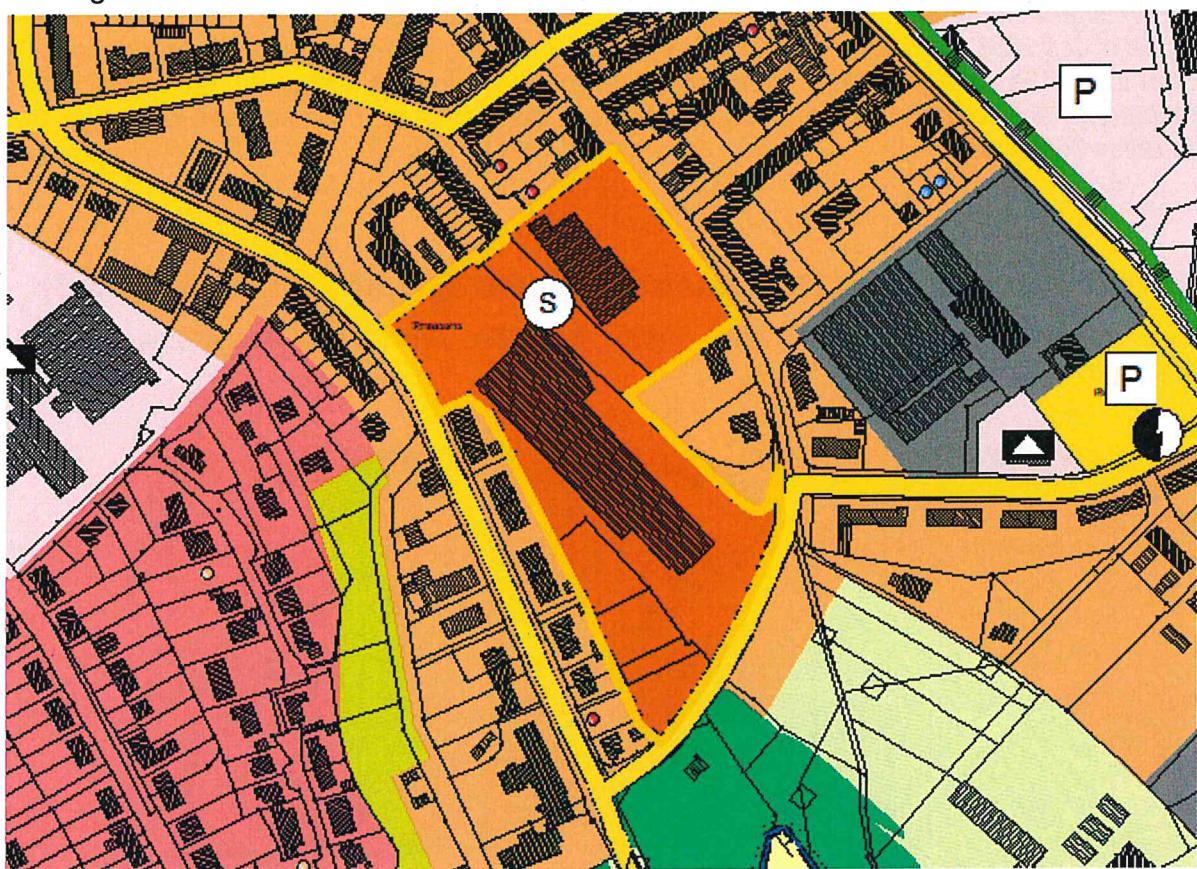
Die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nach § 34 BauGB auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen entstanden. Das Plangebiet selbst ist derzeit als „faktisches“ Sondergebiet (Nahversorgung) einzustufen.

Im FNP '82 wurden keine Sondergebiete für Einzelhandel dargestellt, bzw. er enthält keine dezidierte bauleitplanerische Steuerung den Einzelhandel betreffend. Einzelhandelsentwicklungen fanden insbesondere innerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen statt. Die Ausweisung des Sondergebietes für die Nahversorgung folgt den vorhandenen Gegebenheiten und entspricht dem im Flächennutzungsplan von 1982 gegebenen Spielraum.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss am 23.09.2019, geplante Bekanntmachung - nach Genehmigung durch OLP - im Februar/März 2020) ist das Plangebiet als Zentraler Versorgungsbereich und Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Insofern entspricht der Bebauungsplan P 200 den Inhalten des FNP '82 und dem in Aufstellung befindlichen FNP. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.

Auszug FNP-Entwurf



### 3.3 Beschlossene städtebauliche Konzepte oder sonstige städtebauliche Planungen

Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans bauen auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens auf.

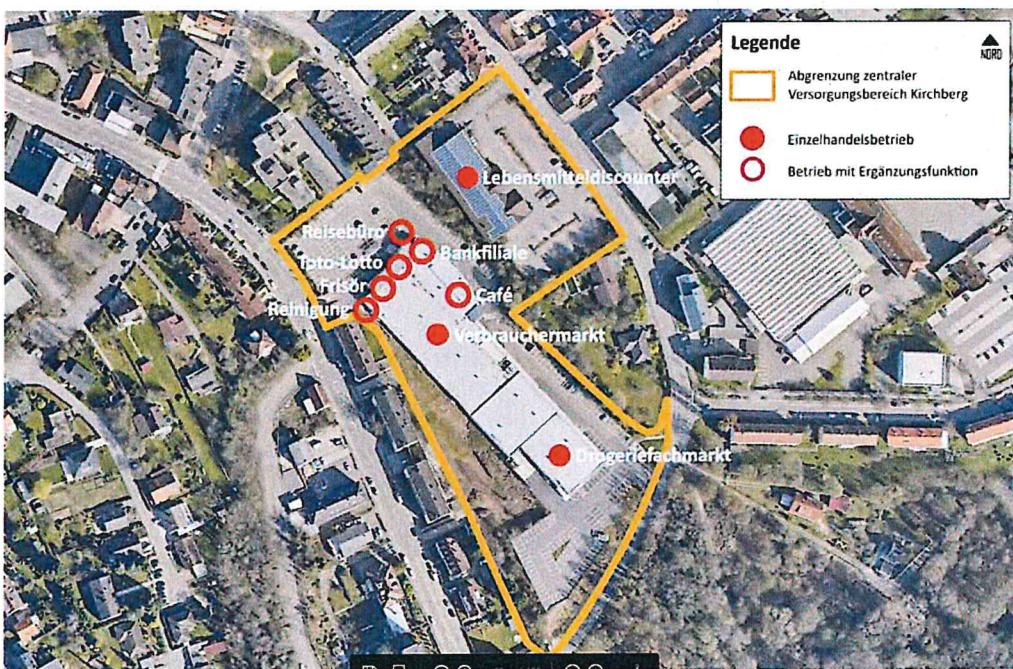
Das Einzelhandelskonzept wurde von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen erstellt und mit Stand vom 11. November 2017 durch den Stadtrat am 27.11.2017 beschlossen (im Folgenden als Einzelhandelskonzept 2017 oder **EHK 2017** bezeichnet).

Das EHK 2017 beschreibt den **Zentralen Versorgungsbereich Kirchberg (Nebenzentrum)** unter Kapitel G 2.1.1 folgendermaßen:

„Der zentrale Versorgungsbereich Kirchberg umfasst die Standortagglomeration des Lebensmitteldiscounters Aldi, des Vollsortimenters Wasgau sowie seit März 2017 des Drogeriefachmarkts dm zwischen Simter Straße und Bitscher Straße. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch mehrere Betriebe überwiegend aus dem Dienstleistungssektor ergänzt bzw. aufgewertet.“

Es handelt sich um ein im urbanen Umfeld gewachsenes, rein funktionales Zentrum. Der Standortbereich bindet überörtlich Kaufkraft und ist dennoch zugleich Wohnsiedlungslagen zuzuordnen. Er übernimmt dabei insbesondere Versorgungsfunktion für die Stadtteile Kirchberg und Niedersimten.“

**Abbildung Zentraler Versorgungsbereich Kirchberg (Nebenzentrum)**



Quelle: EHK der Stadt Pirmasens 2017

Auf Seite 55 des EHK 2017 findet sich der **Konzeptansatz** für die Nebenzentren

„Erhalt der bestehenden, wichtigen Magnetbetriebe. Möglichkeit der Betriebserweiterung und Ansiedlung innerhalb der Zentrenabgrenzung auf Grundlage der Pirmasenser Liste im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich.“

Unter G 2.2 des EHK 2017 sind **Entwicklungsziele** für die Nebenzentren folgendermaßen formuliert:

„Zentrale Versorgungsbereiche als Nebenzentren dienen der Versorgung der ihnen zugeordneten Stadtteile bzw. Wohnsiedlungsbereiche mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Darüber hinaus übernehmen die Nebenzentren die Grundversorgung mit – auch innenstadtrelevanten – Sortimenten. Sie sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und hinsichtlich einer qualitativen Versorgungsverbesserung weiter zu entwickeln. Die Nebenzentren sind der Konzentrationspunkt für eine zukünftige strukturergänzende Entwicklung.“

Die Standorte sichern neben der Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Pirmasens eine qualitative Versorgungsfunktion für die Stadtteile. Bei den bestehenden Lebensmittelmärkten geht es deshalb um die Bestandsicherung und um markt- und wettbewerbsbedingte Größenanpassungen auf den bestehenden Grundstücken. Durch die Ermöglichung dieser Erweiterung bei den bestehenden Einzelhandelsbetrieben oder ihrer Ablösung durch Neubauten innerhalb der Zentrenabgrenzung wird der Erhalt der Versorgungsfunktion angestrebt.

[...] Von den im jeweiligen Nebenzentrum ergänzenden Sortimenten dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und das Zentrenkonzept ausgehen. Beurteilungsgrundlage für deren Zulassung sind die unter Kapitel J [des Einzelhandelskonzeptes] sortimentsspezifisch definierten Auslöstschwellenwerte.“

#### G.2.3 des EHK 2017 enthält folgende städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen **Handlungsempfehlungen** für zentrale Versorgungsbereiche (Nebenzentren)

„Um die Nebenzentren zukunftsfähig und marktadäquat aufzustellen, sind Ansiedlungsvorhaben und Erweiterungsvorhaben von Bestandsbetrieben des Einzelhandels innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich positiv zu bewerten.“

**Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB und der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen bilden folgende Vorgaben die Grundlage:**

**Bestandserweiterungen und Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** (Definition: Pirmasenser Liste) können bis in den großflächigen Verkaufsflächenbereich (Verkaufsfläche (VFK) ab 800 qm) zugelassen werden.

Bei Betriebsansiedlungen und -erweiterungen ist der Nachweis der städtebaulichen Unbedenklichkeit (Stichwort: Nichtbeeinträchtigungsgebot) zu führen ab Erreichen der Auslöstschwellenwerte und unter Berücksichtigung der definierten/abgeleiteten Abwägungsschwellenwerte (siehe Kapitel J [des EHK 2017]).

**Bestandserweiterungen und Ansiedlungsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten** (Definition: Pirmasenser Liste) müssen unterhalb der Großflächigkeit (Verkaufsfläche (VFK) unter 800 qm) liegen. Bei einer Verkaufsfläche ab Auslöstschwellenwert ist auch hier der Nachweis der städtebaulichen Unbedenklichkeit zu erbringen. Dieser Unbedenklichkeitsnachweis ist auch zu führen, wenn eine Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben innerhalb einer Sortimentsstruktur in der summerischen Betrachtung von Bestandsbetrieben, der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder der Betriebserweiterung von Einzelhandelsbetrieben in deren Gesamtverkaufsfläche der Auslöstschwellenwert überschritten wird.

**Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten** sind zulässig. Dabei sollen innenstadtrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein, wobei einzelne Randsortimentsgruppen die für Pirmasens strukturprägenden Auslöstschwellenwerte nicht überschreiten dürfen.“

Im Folgenden sind weitere Inhalte des Einzelhandelskonzeptes wiedergegeben, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes in die Betrachtung einbezogen wurden:

„[...] Die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (Nahversorger) ist aufgrund der guten Flächenabdeckung im Stadtgebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt nicht notwendig. [...]“

(S. 81 EHK 2017)

„[...] **Ansiedlungen** von großflächigem Einzelhandel außerhalb der definierten Bereiche und Standorte des Zentrenkonzepts sollen nur in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen im nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereich möglich sein. [...]“  
(S. 85 EHK 2017).

„[...] Generell ist festzuhalten, dass innenstadtrelevante Sortimente großflächig grundsätzlich nur innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind. Zum anderen betreffen großflächige Ansiedlungsausschlüsse lediglich die innenstadtrelevanten sowie die [...] nahversorgungsrelevanten Sortimente, wenn diese außerhalb des ZVB Innenstadt oder den ausgewiesenen Lagen angesiedelt werden sollen. Dagegen sollen nach Möglichkeit großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auch in den Zentren und Lagen des Zentrenkonzeptes (ZVB [zentrale Versorgungsbereiche], BSZ [Bestandsstandort zentralitätsbildend] und BSL [Bestandsstandorte Lebensmittelversorgung]) angesiedelt werden. [...]“  
(S. 84 EHK 2017).

Unter Kapitel I des Einzelhandelskonzepts (S.84) wurden in der Pirmasenser Liste die innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht innenstadtrelevanten Sortimente definiert.

Die **Pirmasenser Liste** findet sich als Anlage bei den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Im Einzelhandelskonzept wurden in Kapitel J.3 aufgrund der festgestellten Vorschädigung der zentralen Versorgungsbereiche **Abwägungsschwellenwerte** definiert. Die Liste der Abwägungsschwellenwerte ist ebenfalls in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen enthalten. Die Abwägungsschwellenwerte drücken aus, ab welchem Kaufkraftabfluss in den zentralen Versorgungsbereichen Geschäftsaufgaben drohen. Die Abwägungsschwellenwerte sind bei (Neu)ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben für die Einschätzung der Auswirkungen auf die zentralen Standorte heranzuziehen. Aufgrund der Vorschädigung liegen die für Pirmasens abgeleiteten Abwägungsschwellenwerte unter den regelmäßig vermuteten Grenzen von 10% Umsatzverlust bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und von 20% bei nicht innenstadtrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Auf Seite 87 des EHK 2017 findet sich die Begründung für die Abwägungsschwellenwerte und die Werte selbst.

In Ergänzung zu den Abwägungsschwellenwerten wurden in Kapitel J.3 auch sortimentsspezifische **Auslöseschwellenwerte** definiert und begründet. Diese dienen bei der Beurteilung von Einzelvorhaben als Hinweis darauf, ab welcher Verkaufsfläche (Ansiedlung oder Erweiterung) in bestimmten Sortimentsbereichen eine maßgebliche Kaufkraftumlenkung zu vermuten ist. In diesen Fällen ist eine genauere Betrachtung erforderlich. Die **Liste** der Auslöseschwellenwerte ist ebenfalls in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen enthalten.

Ergänzend führt das EHK 2017 Seite 89 aus:

„Auch Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, innerhalb derer die einzelnen Sortimente für sich genommen unter einem spezifischen Auslöseschwellenwert liegen, können in der Summe durchaus negative städtebauliche Auswirkungen haben und sind daher ggfs. detailliert zu betrachten.“

In der Praxis bedeutet dies, die Prüfung von Ansiedlungswünschen außerhalb des ZVB Innenstadt von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben oder mehreren kleinflächigen Erweiterungsabsichten, auch wenn diese im jeweiligen Sortiment nicht über den Auslöseschwellenwert reichen. Vor allem bei den Innenstadtrelevanten Teilsortimenten ist diese Prüfung notwendig. Der Prüfwert liegt dabei in der Summe der kleinflächigen Erweiterungen bei 799 m<sup>2</sup>, also der Schwelle zur Großflächigkeit.

Die Auslöseschwellenwerte stellen eine Arbeitshilfe bei Erweiterungs- oder Neuansiedlungsabsichten dar. Sie ersetzen keinesfalls die notwendigen Planungsunterlagen oder die landesplanerischen oder städtebaulichen Abwägungsgebote.“

### **3.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Baugebiet:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans P 200 befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste **Altablagerung Reg. Nr. 317 00 000-0274**, Ablagerungsstelle Pirmasens.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i.S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sie wurde durch die zuständige Behörde als nicht altlastverdächtig eingestuft. Der betroffene Bereich ist weitestgehend versiegelt und bebaut. Durch den Bebauungsplan wird keine andere (insbesondere keine sensiblere Art der) Nutzung vorgesehen als die bereits genehmigte und vorhandene. Somit besteht hinsichtlich der vorhandenen Altablagerung kein Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes.

Bei geplanten Baumaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund ist jedoch die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Einzelhandelssteuerung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere der Erhalt des vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs Kirchberg (Nebenzentrum) als Nahversorgungszentrum und Schutz des ZVB Innenstadt.

Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan hauptsächlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Sondergebietes der Nahversorgung nach § 11 BauNVO getroffen. Aufgrund der vorhandenen Umgebung wird das Gebiet hinsichtlich zulässigem Störgrad auf nicht wesentlich störende Nutzungen beschränkt.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Sowohl den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben als auch den Vorgaben des EHK 2017 entsprechend (siehe auch Kapitel 3.3), sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment - auch großflächig – allgemein zulässig.

Eine Beschränkung von sonstigen<sup>1</sup> Innenstadtrelevanten Sortimenten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf Randsortimente im Hinblick auf eine allgemeine Zulässigkeit entspricht der Zweckbestimmung des Nebenzentrums Kirchberg (Nahversorgung) nach EHK 2017.

Gemäß EHK bindet der Standort auch überörtlich Kaufkraft. Eine Veränderung des Standorts ist möglich, soweit die Nahversorgungsfunktion erhalten bleibt und durch die Veränderungen keine negativen Auswirkungen auf andere Zentren – insbesondere auf das Hauptzentrum (Innenstadt) – entstehen.

*„Zentrale Versorgungsbereiche als Nebenzentren dienen der Versorgung der ihnen zugeordneten Stadtteile bzw. Wohnsiedlungsbereiche mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Darüber hinaus übernehmen die Nebenzentren die Grundversorgung mit – auch innenstadtrelevanten – Sortimenten. Sie sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und hinsichtlich einer qualitativen Versorgungsverbesserung weiter zu entwickeln.“ Auszug EHK 2017.*

Das Einzelhandelskonzept verlangt keine generelle Beschränkung der Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche, oder den generellen Ausschluss von Zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sondern zielt auf die Unterbindung von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Betrachtung und Abwägung von Umsatzverlagerungen im Falle von Ansiedlungen und Flächenerweiterungen ab. Hierzu wurden neben der Pirmasenser Liste auch sortimentsspezifische Auslöseschwellenwerte und zentrenbezogene Abwägungsschwellenwerte definiert, die sowohl bei der Beurteilung von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB als auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Grundlage bilden sollen. (-> siehe Anlagen 1 bis 3 der textlichen Festsetzungen).

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen, die das Nahversorgungszentrum in seiner Funktion stärken können. Sie sollen das Angebot in verträglicher Weise ergänzen (dienende Funktion) aber nicht dominieren oder gar in der Summe der Angebote die Zweckbestimmung des Nebenzentrums selbst oder die Funktionsfähigkeit der weiteren Zentren – insbesondere des Hauptzentrums – beeinträchtigen.

Zu den möglichen ergänzenden Nutzungen zählen Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe (wie Friseur), Dienstleistungen (wie Poststelle, Bankfiliale) und Aufenthaltsflächen (wie Sitzbereiche, Spiel- und Bolzplätze).

---

<sup>1</sup> Die Pirmasenser Liste führt die nahversorgungsrelevanten Sortimente unter dem Begriff innenstadt-relevante Sortimente, da sie für das Hauptzentrum (Innenstadt) ebenso relevant sind. Die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind in der Liste mit einem \* gekennzeichnet.  
Unter sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten sind alle nicht mit \* gekennzeichneten Sortimentsgruppen der innenstadtrelevanten Sortimente zu verstehen.

Als ergänzende Nutzungen kommen zudem Einzelhandelsnutzungen mit nicht innenstadt-relevanten Sortimenten (auch großflächig) oder kleine Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen<sup>2</sup> innenstadtrelevanten Sortimenten in Frage.

„Von den im jeweiligen Nebenzentrum ergänzenden Sortimenten dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und das Zentrenkonzept ausgehen“ (Auszug EHK 2017, Kapitel G 2.2)

**„Bestandserweiterungen und Ansiedlungsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten** (Definition: Pirmasenser Liste) müssen unterhalb der Großflächigkeit (Verkaufsfläche (VKF) unter 800 qm) liegen. Bei einer Verkaufsfläche ab Auslöseschwellenwert ist auch hier der Nachweis der städtebaulichen Unbedenklichkeit zu erbringen. Dieser Unbedenklichkeitsnachweis ist auch zu führen, wenn eine Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben innerhalb einer Sortimentsstruktur in der sumerischen Betrachtung von Bestandsbetrieben, der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder der Betriebserweiterung von Einzelhandelsbetrieben in deren Gesamtverkaufsfläche der Auslöseschwellenwert überschritten wird.

**Einzelhandelsbetriebe [auch großflächig] mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten sind zulässig.** Dabei sollen innenstadtrelevante sowie [...] nahversorgungsrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein, wobei einzelne Randsortimentsgruppen die für Pirmasens strukturprägenden Auslöseschwellenwerte nicht überschreiten dürfen.“ (Auszug EHK 2017, „Kapitel G2.3“)

Bei der Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird im Hinblick auf die sonstigen innenstadtrelevanten Sortimente der Begriff „Läden“ verwendet, da dieser bereits eine Beschränkung der Größe ausdrückt. Die im Einzelhandelskonzept definierten Auslöseschwellenwerte für liegen für sonstige innenstadtrelevante Sortimente bei 50 m<sup>2</sup> bis ca. 400m<sup>2</sup>. Gerade das Hauptzentrum (Innenstadt) erhält seine Attraktivität durch das Nebeneinander (Agglomeration) von wenigen großflächigen Magnetbetrieben und vielen kleineren Läden/Einzelhandelsbetrieben. Mit den vorliegenden Festsetzungen (insbesondere 1.5 bis 1.6 der textlichen Festsetzungen) soll die Entwicklung eines „Konkurrenzstandortes“ zum Hauptzentrum verhindert werden. Auch die Wirkung auf die Nebenzentren ist zu berücksichtigen, da deren Nahversorgungsfunktion zu erhalten ist.

Die im EHK 2017 im Zusammenhang mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten verwendete Formulierung zur Beschränkung der nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10% (s.o.) ist vor allem bei Ansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche von Bedeutung. Im Nahversorgungszentrum stehen gerade die nahversorgungsrelevanten Sortimente im Mittelpunkt und bedürfen nicht grundsätzlich der Beschränkung auf 10% der Verkaufsfläche. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde die Ansiedlung eines Betriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment eher zu einer Reduzierung des Nahversorgungsangebots führen, weshalb auf eine Beschränkung auf 10% Randsortiment verzichtet wird. Maßgeblich ist die Funktion und Wirkung des Gebietes in der Gesamtheit seiner Angebote und Verkaufsflächen.

Daher wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes konsequent auf die Auslöse- und Abwägungsschwellenwerte abgestellt sowie auf die Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen. Auf diese Weise soll den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen werden, wonach Agglomerationen und deren Wirkung bei der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu berücksichtigen sind.

<sup>2</sup> Die Pirmasenser Liste führt die nahversorgungsrelevanten Sortimente unter dem Begriff innenstadt-relevante Sortimente, da sie für das Hauptzentrum (Innenstadt) ebenso relevant sind. Die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind in der Liste mit einem \* gekennzeichnet.

Unter sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten sind alle nicht mit \* gekennzeichneten Sortimentsgruppen der innenstadtrelevanten Sortimente zu verstehen.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelmarkt, Drogeremarkt und Getränkemarkt weisen zusammen rund 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Die Größe der Verkaufsflächen für (innenstadtrelevante) Randsortimente wurde in der Genehmigung nicht auf einen bestimmten Anteil (z.B. 10%) festgelegt. Auf den Bestand und dessen Marktanteil hat sich das Marktgebiet bereits eingestellt.

Unter Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen wird daher der 10%-Anteil nicht absolut festgesetzt, sondern als Schwelle für das Prüfbedürfnis der Auswirkungen. Bei Veränderung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (dies können gemäß Festsetzungen nur Nahversorger oder Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sein) ist ggf. der Nachweis zu führen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Haupt- und Nebenzentren zu erwarten sind.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist bereits einen hohen baulichen Ausnutzungsgrad auf. In der Umgebung sind Gebäude vorhanden, die mehr als ein Vollgeschoss aufweisen. Bei diesen ist in der Regel die Grundfläche der Gebäude wesentlich geringer. Im Verhältnis zur umgebenden Bebauung liegt die Begrenzung des Bauvolumens nahe. Zudem bindet das Nebenzentrum Kirchberg bereits überörtlich Kaufkraft. Eine Ausdehnung von Verkaufsflächen auf eine zweite Ebene ist für die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums nicht erforderlich und im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen durch höhere Umsätze im Gebiet nicht zielführend.

Daher wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Auch Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

Darüber hinausgehende Regelungen zum Maß der baulichen Ordnungen mittels Festsetzungen sind nicht erforderlich. Der nach § 34 BauGB vorgegebene Rahmen reicht für die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus.

## 4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt, v.a. durch Gebäude, Stellplätze und erforderliche Zufahrten. Nur in Rand- und Böschungsbereichen sind Grünflächen, z.T. mit Bäumen und Sträuchern vorhanden. Um diese Bereiche in ihrer Funktion für Boden, Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine verpflichtende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt.

Damit soll verhindert werden, dass Flächen - nur um ihrer vermeintlichen Pflegeleichtigkeit oder einer dem „Zeitgeschmack“ entsprechenden Gestaltung - mit Pflaster oder Steinschüttungen versiegelt und in ihrer Funktion für Boden, Lebensraum, Kleinklima und Luftverbesserung beeinträchtigt werden.

#### **4.4 Flächen, die von Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten sind**

Aufgrund der Lage der Ausfahrt des Wasgau-Centers im Kurvenbereich der Simter Straße, wurde in die Planzeichnung das erforderliche Sichtdreieck nachrichtlich eingetragen. Im diesem Bereich wurde aus Gründen der Sicherheit für den Straßenverkehr die Festsetzung getroffen, dass die gekennzeichneten Flächen von sichtbehindernden Bepflanzungen, baulichen und sonstigen Anlagen (auch Werbeanlagen) freizuhalten sind.

### **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Da der einfache Bebauungsplan im Wesentlichen die vorhandene Einzelhandelsnutzung bzw. das Nebenzentrum Kirchberg in seinem Bestand sichert, sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die nach § 1 BauGB zu berücksichtigenden Belange zu erwarten.

Das beschlossene Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage der Festsetzungen. Insofern sind insbesondere die Belange unter § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Abs. 11 BauGB betroffen. Diesbezügliche Auswirkungen und Wechselwirkungen der Festsetzungen sind in der vorliegenden Begründung bereits ausgeführt (s.o.).

### **6 Planverwirklichung**

#### **6.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung und Kosten.**

Es bedarf keiner öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlichen Maßnahmen wie Erschließung oder Umlegung zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

Dementsprechend fallen für die Gemeinde außer den Planungskosten (wie Bekanntmachungen) auch keine Kosten an.

## 7 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

### 7.1 Landesplanerische Stellungnahme

Nach der landesplanerischer Stellungnahme gem. § 20 LPIG vom 13.01.2020 entspricht der Bebauungsplan P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ den Erfordernissen der Raumordnung und dient der Sicherung des Einzelhandelskonzeptes 2017. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ausdrücklich begrüßt.

Die Stellungnahme der Oberen Landesplanung enthält die Empfehlung, die Verkaufsflächenzahlen für die bestehenden Märkte ALDI (ca. 1.010m<sup>2</sup>) und WASGAU-Center (ca. 4000 m<sup>2</sup>) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Da das Einzelhandelskonzept 2017 den Nebenzentren innerhalb der jeweiligen Zentrenabgrenzung einen Spielraum für Betriebserweiterungen (Marktanpassungen) und Neuan-siedlungen einräumt - soweit sich dadurch keine negativen Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche ergeben - wird auf eine strikte Begrenzung auf die vorhandenen Verkaufsflächen verzichtet. Eine Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeit ist neben den diesbezüglichen textlichen Festsetzungen auch durch die Begrenzung des Plangebiets sowie durch die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss gegeben.

Damit entsprechen die Festsetzungen dem Einzelhandelskonzept, wie auch der Landesplanerische Stellungnahme zu entnehmen ist: „Für den im Einzelhandelskonzept 2017 der Stadt Pirmasens ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Kirchberg (Nebenzentrum) mit Schwerpunkt Nahversorgung sind die Bestandserhaltung sowie die Betriebserweiterungen nach den Bestimmungen des Einzelhandelskonzeptes auf Grundlage der Pirmasenser Liste als Ziele formuliert“.

### 7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 wurde die Beteiligung der **Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt (Offenlage). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplans P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ wurde im Foyer des Bauamts ausgelegt sowie im Geoportal des Landes und auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt.

Während dieser Zeit wurden in einem Fall Verständnisfragen zu den textlichen Festsetzungen gestellt jedoch keine Stellungnahme / Einwände oder Anregungen abgegeben.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, womit die Erstellung eines naturschutzrechtlichen Fachbeitrags und eines Umweltberichts entfallen, entfällt auch die formelle Beteiligung der Naturschutzverbände an Fachbeitrag und Umweltbericht. Um dennoch ggf. umweltrelevante Informationen zu erhalten, wurden die dreizehn **anerkannten Naturschutzverbände schriftlich über die Offenlage informiert**. Sie erhielten Gelegenheit, zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen. In diesem Zusammenhang sind drei Stellungnahmen eingegangen. In diesen Stellungnahmen wurden jedoch keine Einwände oder Anregungen vorgetragen.

### 7.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 wurde die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Dabei wurden 37 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 20 antworteten.

Die meisten Stellungnahmen enthielten nur allgemeine Hinweise oder die Feststellung, dass die eigenen Belange nicht berührt werden.

Abwägungserhebliche Stellungnahmen, die zu einer Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes führten, wurden nicht abgegeben.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden die „Allgemeinen Hinweise und Empfehlungen“ in der Anlage 4 der textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten ergänzt:

- Hinweis auf die im Geltungsbereich befindliche und im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg. Nr. 317 00 000-0274, Ablagerungsstelle Pirmasens. Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung i.S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sie wurde durch die zuständige Behörde als nicht allastverdächtig eingestuft. Hinweis auf das Erfordernis der Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde bei Baumaßnahmen / Eingriffen in den Untergrund.

(Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz)

- Hinweise auf Telekommunikationsanlagen der Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH sowie auf weiterführende Informationen
- Ergänzung der Hinweise zur Sicherung Kultureller Funde

### 7.4 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

In der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 wurden 5 Nachbargemeinden beteiligt, wovon 2 eine Stellungnahme abgaben. Die Stellungnahmen enthielten nur allgemeine Hinweise oder die Feststellung, dass die eigenen Belange nicht berührt werden. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## II. VERFAHRENSDOKUMENTATION

### 1 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 - (BlmSchG)** 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. BlmSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

**Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BlmSchV)** 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)

## 2 Verfahrensvermerke

### 2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ mit Begründung lag im Zeitraum vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 öffentlich aus und war zeitgleich im Internet einsehbar.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz, in der Ausgabe vom 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt und von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 12.12.2019 über die Planung unterrichtet und unter Bereitstellung der Entwürfe des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen und der Begründung im Internet zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.01.2020 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 27.04.2020 gewürdigt.

### 2.4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 den Bebauungsplan P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

### 2.5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan P 200 „Zwischen Bitscher Straße und Simter Straße“ wurde am 16.05.2020 in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

