

# I. FERTIGUNG

WZ-PS-O-Wi-7 "Auf dem neuen Feld" - Kopie 1. Fertigung

I/61 - WZ 2 901 - PK/He

21.05.1991

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung

vom ... - 6. Dez. 1991

Az.: 35/405-03 PS-O/Wz 7

Bebauungsplan "Auf dem Neuen Feld", Pirmasens-Winzeln

## Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Auf dem Neuen Feld" wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser weist für das Gebiet landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, im Parallelverfahren die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

In der Stadt Pirmasens müssen, um das Arbeitsplatzdefizit abzubauen und die Abwanderung zu stoppen, stets genügend baureife gewerbliche Bauflächen bereitgehalten werden. Es ist Aufgabe der Stadt, die im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz konkretisierten Ziele der Landesplanung zu erfüllen. Danach muß in der Stadt Pirmasens das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden.

Während der Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen sinkt, ist der Bedarf an Gewerbegebietsflächen steigend (Produktion mit weniger Menschen auf größeren Flächen). Nachdem Pirmasens im Osten an den Naturpark Pfälzerwald angrenzt, ist dort eine Ausweisung von Gewerbegebieten nicht möglich. Auch der südliche Stadtbereich eignet sich wegen der Kerbtäler (u.a. Landschaftsschutzgebiet Gersbachtal) nicht für eine gewerbliche Entwicklung und im Norden sind weite Flächen durch militärische Anlagen blockiert. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes stand man vor der Alternative, entweder vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen als Gewerbeflächen auszuweisen oder Waldflächen als solche vorzusehen. Damals fiel die Entscheidung zu Ungunsten des Waldes und zu Gunsten der Landwirtschaft aus. Die sich gegenwärtig abzeichnende Entwicklung in der Landwirtschaft rechtfertigt jedoch, landwirtschaftliche Nutzflächen umzuplanen und dafür die Waldflächen zu verschonen. Die Landwirtschaftskammer hat zwar Bedenken gegen den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche erhoben, da es sich jedoch um eine Vorratserschließung handelt, werden die Flächen nicht schlagartig der Landwirtschaft entzogen. Im Süden verbleibt ein Geländestreifen nahezu ohne Eingriffe. Dort ist auch weiterhin, bis zu einer entsprechenden Industriegebietsnutzung, die Landwirtschaft möglich und zulässig. Für die wegfallenden landwirtschaftlichen Flächen sollen an anderer Stelle Ersatzgrundstücke bereitgestellt werden. Die obere Landesplanungsbehörde hat aus diesen Gründen dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Plangebiet zugestimmt und insgesamt positiv Stellung genommen. Damit stimmt die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und somit auch der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Die Reserven an erschlossenen bzw. ohne große Vorleistungen erschließbaren gewerblichen Bauflächen werden in absehbarer Zeit erschöpft sein. Eine Ausnahme bildet das nur relativ kleine, rechtsverbindliche Industriegebiet "Im Gehörnerwald", das östlich anschließt und bei dem der Abschluß der Erschließungsmaßnahmen bevorsteht. (Zwischenzeitlich wurde bereits eine Teilfläche bebaut,

für den größten Teil der Restfläche gibt es Interessenten.) Einige im Flächennutzungsplan noch dargestellte, gewerbliche Bauflächen können z.Z. nicht verplant und erschlossen werden, da wegen der schwierigen Topographie in vielen Fällen eine geregelte Abwasserbeseitigung z.Z. nicht möglich ist oder nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellem Aufwand herstellbar wäre.

Das Ministerium für Wirtschaft und Verkehr hat einen Zuschuß für die Erschließung dieses Gewerbe- und Industriegebiet für künftige Betriebsansiedlungen in Aussicht gestellt (dieser Bereich westlich der Maschinenfabrik Schön kann kurzfristig erschlossen werden).

Der Bebauungsplan sieht vor, die im Süden an den Ort Winzeln angrenzenden Gebiete durch einen breiten Pflanzstreifen vom Ort zu trennen und vom Ort weg in der Stufung eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet auszuweisen. Die z.Z. noch von der Landwirtschaft genutzten Flächen mit überwiegend mittlerer Eignung (nach Entwurf des Raumordnungsplanes Westpfalz) haben für Winzler Verhältnisse durchschnittliche Erträge (Landwirtschaftskammer).

Die Belange des Verkehrs können berücksichtigt werden, da nach Realisierung der West-Süd-Umgehungsstraße ein guter Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz vorhanden sein wird. Gleichzeitig mit diesem Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens zur Verlängerung der Blocksbergstraße in Richtung Winzeln betrieben, zur Anbindung der Gewerbegebiete "Im Gehörnerwald" und "Auf dem Neuen Feld", so daß eine Entlastung des Ortsbereiches von Winzeln vom Schwerverkehr schon vor Realisierung der West-Süd-Umgehungsstraße erfolgt.

Das Gebiet wird mit einem zu erstellenden, über das Plangebiet nach Westen hinausreichenden Hauptsammler entwässert werden, auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wurden entsprechende Regenrückhaltemaßnahmen im Planbereich vorgesehen.

Soweit Eingriffe in Grundstücke aufgrund von Straßenbauprojekten vorgesehen sind, ist beabsichtigt, diese Flächen zu erwerben. Auch die übrigen Grundstücke, mit Ausnahme der Grundstücke für Hausgärten, die zum großen Teil in der Hand privater Eigentümer sind, sollen von der Stadt Pirmasens freihändig erworben werden. Sollte dies nicht möglich sein, sollen die Bodenordnungsmaßnahmen nach Kapitel 1, Teil 4, des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die Grundstücke, die in einem Gebiet liegen, das im Westen von der K 5 und der L 482, im Norden von den bebauten Grundstücken an der Scheuergasse, Luitpold- und Reiterstraße, im Osten von der Molkenbrunnerstraße und im Süden vom Feldweg zum Molkenbrunnerhof begrenzt wird. Zusätzlich gehören einige Grundstücke zwischen der K 5 und L 482 zum Planbereich.

Die Kosten für die Erschließung dieses Gebietes werden sich auf ca. 22,8 Mio DM belaufen.

Nutzung:

Da es sich um Vorratserschließung handelt und sich die Ansiedlung von Betrieben über einen längeren Zeitraum hinziehen wird, soll in der Zwischenzeit die landwirtschaftliche Nutzung, sofern möglich, zulässig sein, somit soll der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen nicht schlagartig erfolgen.

Die Abstufung der Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet erfolgte auf Grundlage einer vom Büro Müller BBM, Planegg bei München, erstellten Verträglichkeitsstudie in Verbindung mit dem Erlaß des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24. 6. 1986, Az.: 1065/1064-83 150-3, das den Staatl. Gewerbeaufsichtsämtern in Rheinland-Pfalz als Arbeitsgrundlage dient. Das Gutachten über die schalltechnische Verträglichkeit ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage 1 beigefügt.

Einzelhandelsbetriebe jeder Art, Vergnügungsstätten einschl. Diskotheken und Beherbergungsbetrieben sowie Flächen für kirchliche, kulturelle und sportliche Anlagen sollen generell nicht zulässig sein, da Bedarf nach Flächen für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie von Betrieben des produzierenden Gewerbes besteht, besonders auch, um das Arbeitsplatzdefizit zu verringern und so evtl. auch Pendlern einen Arbeitsplatz in Pirmasens zu schaffen (Umweltentlastung). Außerdem soll durch die Beschränkung der Nutzung unnötiger Landverbrauch vermieden werden und Strukturhilfemittel nicht auch für die Förderung nicht förderungswürdiger Nutzungen verwendet werden (Beispiel Spielhalle), zumal an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Flächen vorhanden sind, wo diese Nutzungen zulässig sind. Die Erstversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Winzeln selbst ist gesichert. Beherbergungsbetriebe sollen ausgeschlossen sein, weil diese durch ihre Schutzwürdigkeit die Nutzung der benachbarten Grundstücke zu stark einschränken würden. Flächen für kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke sind entweder im Ortsteil Winzeln vorhanden, möglich oder in der Kernstadt Pirmasens vorgehalten.

Um die Belange der Landespflege berücksichtigen zu können, wurde ein landespflegerischer Beitrag nach § 17 Landespflegegesetz erstellt, ergänzt durch eine faunistisch-floristische Bestandsaufnahme. Beide sind als Anlage 2 beigefügt und sind Bestandteil der Begründung. Die Belange der Landespflege sollen durch die Einarbeitung des Ausgleichsplanes zum landespflegerischen Beitrag in den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Außerdem ist als Kompensierung der Neuausweisung im Bereich Winzeln der Hochwald im Bereich Windsberg in einem anschließenden Verfahren als Gewerbefläche aufzugeben.

Zusätzlich wurden die zulässigen Gebäudehöhen gestaffelt festgesetzt, um die gewerblichen Bauflächen aus der freien Landschaft nicht massiv in Erscheinung treten zu lassen.

Um die Belange der Wirtschaft nicht zu beeinträchtigen, soll südlich der Blocksbergstraße ausnahmsweise eine größere Gebäudehöhe zulässig sein, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Ausnahme soll jedoch nur für im Verhältnis kleine Bauteile gelten.

Pirmasens, 29.12.97

*M. Rheinwald*

Rheinwald  
Oberbürgermeister