

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
P 181 "Arnulfstraße/Waisenhausstraße"



Stadt
Pirmasens

Stand: 19.06.2009

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1
BauGB

Teil 1 - Verfahrensdokumentation
Teil 2 - Allgemeines
Teil 3 - Umweltbericht



FORSCHUNGS- UND INFORMATIONSGESELLSCHAFT FÜR FACH-
UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0
Telefax: (0631) 36245-99

www.firu-mbh.de
E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 06.07.2009 den Bebauungsplan P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats zur Aufstellung des Bebauungsplans stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB und die in der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Pirmasens, den 13.07.2009



Dienstsiegel

Der Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 - VERFAHRENSDOKUMENTATION	6
I RECHTSGRUNDLAGEN	6
II VERFAHREN	7
1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	7
2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	7
3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	7
4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	7
5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	8
6 Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)	8
7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)	8
8 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	9
9 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	9
TEIL 2 - ALLGEMEINES	10
III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	10
1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	10
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	11
2 Plangebiet.....	12
2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	12
2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	13
2.3 Planungs- und Standortalternativen.....	14
2.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	14
2.5 Plangrundlage	15
3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	15

3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	15
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	16
4	Planinhalte	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
4.4	Verkehrsflächen	22
4.5	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	23
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	23
4.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für diese und für Gewässer	23
4.8	Hinweise	24
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
5.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	24
5.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
5.3	Auswirkungen auf den Verkehr	26
5.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	26
6	Berücksichtigung von Stellungnahmen im Planverfahren / Abwägung	27
6.1	Beteiligungen der Behörden und sonstige Stellen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB	27
6.2	Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 und i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	29
7	Planverwirklichung	33
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	33
7.2	Kosten	33
7.3	Flächenbilanz	34
TEIL 3 - UMWELTBERICHT		35
IV UMWELTBERICHT		35
1	Gesetzliche Grundlage	35

2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden.....	36
3	Methodik der Umweltprüfung.....	36
4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, berücksichtigte Umweltschutzziele und Umweltbelange.....	36
5	Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	41
6	Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	42
7	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen.....	42
7.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand).....	42
7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall).....	45
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall).....	45
8	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	48
9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....	50
10	Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	50
11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	50
12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	50

TEIL 1 - VERFAHRENSDOKUMENTATION

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt am 22.12.2008, (GVBl. S.317)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 93)

Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387)

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 22.12.2008 (GVBl. S. 317)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 5.10.2007 (GVBl. S. 191)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 25.09.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" beschlossen. Dies wurde in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz vom 11.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO beschlossen.

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

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 25.09.2006 den Beschluss zur Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans P 181 „Arnulfstraße /Waisenhausstraße“ gefasst und die Durchführung der Beteiligungen gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.04.2007 bis 11.05.2007 bei der Stadtverwaltung Pirmasens die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz vom 07.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Daneben wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich mit Schreiben vom 03.04.2007 gesondert angeschrieben und auf die Offenlage hingewiesen.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.04.2007 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 11.05.2007 aufgefordert.

Der Hauptausschuss fasste in seiner Sitzung am 02.07.2007 den Abwägungsbeschluss zu den vorgelegten Stellungnahmen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.06.2008 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.07.2008 aufgefordert.

Hinweis: Der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.09.2008 die für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans geltende Veränderungssperre bis zum 11.10.2009 verlängert. Dies wurde in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz, Ausgabe vom 27.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplans P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" mit Begründung in seiner Sitzung am 09.06.2008 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 23.06.2008 bis 23.07.2008 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz, Ausgabe vom 14.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 16.06.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Daneben wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich mit Schreiben vom 16.06.2008 gesondert angeschrieben und auf die Offenlage hingewiesen.

6 Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Der Hauptausschuss hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" mit Begründung in seiner Sitzung am 16.03.2009 gebilligt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden im Zeitraum vom 30.03. bis 05.05.2009 erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz, Ausgabe vom 21.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 25.03.2009 von der Auslegung benachrichtigt.

7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Der Hauptausschuss hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" mit Begründung in seiner Sitzung am 16.03.2009 gebilligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben

vom 25.03.2008 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.05.2009 aufgefordert.

8 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat von Pirmasens hat in seiner Sitzung am 06.07.2009 den Bebauungsplan P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

9 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz, Ausgabe vom 18.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

TEIL 2 - ALLGEMEINES

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die städtebauliche Entwicklung des überwiegenden Teils des Plangebietes wurde bereits in den 1970er Jahren bauplanungsrechtlich geregelt. Auf die aus dieser Zeit stammenden Bebauungspläne P 021 "Am Imserbühl Teil 1" und P 036 "Am Imserbühl Teil 2" ist die BauNVO 1968 anzuwenden. Dies führt unter heutigen Gesichtspunkten insbesondere in den Bereichen Einzelhandel und Vergnügungsstätten zu Steuerungsdefiziten.

Das Plangebiet hat sich in der Vergangenheit zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt. Flächen für das produzierende Gewerbe, das Handwerk sowie Dienstleistungsbetriebe gingen im Rahmen dieser Entwicklung verloren. Die bestehenden Bebauungspläne bieten keine Handhabe zur angemessenen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandels- und Freizeitnutzungen sowie zur Sicherung des Gebietes für die genannten gewerblichen Nutzungen. Bezogen auf den gesamtstädtischen Kontext ist die Entwicklung zudem mit negativen Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pirmasens verbunden. Künftige Ansiedlungen innenstadtrelevanter Sortimente können zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt führen.

Die Problematik innerhalb des Gebietes wird zudem durch die Tatsache verschärft, dass in der Vergangenheit zahlreiche Aufstellungs- und Änderungsbeschlüsse zu Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" gefasst wurden, was sich negativ auf die Rechtsklarheit und die Investitionssicherheit auswirkt.

Um die künftige Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes angemessen steuern zu können bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und um auf die Gewerbeflächen- und Einzelhandelsproblematik reagieren zu können, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Daher hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens am 25.09.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" umfasst Bereiche der Bebauungspläne P 021 "Am Imserbühl Teil 1", P 036 "Am Imserbühl Teil 2" und P 158 "Am Imserbühl Teil 1 - Änderung I und Erweiterung". Weiterhin war es erforderlich, über die Grenzen der ursprünglichen Bebauungspläne hinausgehende Einzelhandelsstandorte und Potenzialflächen in das Plangebiet einzubeziehen, um die strategischen Ziele der Planung umsetzen zu können und eine gesteuerte Entwicklung in diesen Bereichen zu ermöglichen. Flächen, für deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich war, wurden in die Neuabgrenzung des Geltungsbereichs nicht mehr einbezogen. Dies betrifft insbesondere die Wohnbebauung entlang der

Ecke Arnulfstraße / Waisenhausstraße. Zudem wurde der Bereich der Diakonie aus der Neuabgrenzung herausgenommen, die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes wird zurzeit vorgenommen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie der bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender Bauflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe. Zur Verwirklichung dessen werden auch Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

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 mehrere Beschlüsse mit Veränderungssperren gefasst. 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 dabei, durch Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt und teilräumliche Entwicklungsstrategien positive Entwicklungsimpulse, letztlich für die Gesamtstadt, zu geben. Grundlagen für diese Aktivitäten sind ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandelskonzept sowie die Ergebnisse von Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsziele für die Innenstadt. Ein Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes ist, dass u. a. für den Bereich Waisenhausstraße/Arnulfstraße dringender Handlungsbedarf zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung besteht, wenn nicht die Stadtentwicklungsziele von der tatsächlichen Entwicklung konterkariert werden sollen. Zur Sicherung dieser Ziele werden deshalb bestehende Bebauungspläne aufgehoben und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit gleichzeitiger Veränderungssperre beschlossen. Ein Hauptziel für Bebauungsplan und Veränderungssperre ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Vergnügungsstätten. Damit wird durch die nun zugrunde zu legende Baunutzungsverordnung von 1990 auch dem verbindlichen Anpassungsgebot von Bauleitplänen an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung Folge geleistet.

Dies steht im Einklang mit dem im Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziel der Steuerung und Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet. Mit der Planung wird folglich zum einen das Ziel verfolgt, eine weitere Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels durch die Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente an peripheren bzw. nicht-integrierten Standorten zu vermeiden. Hierbei soll, der Bedeutung des Gebietes und dem Einzelhandelskonzept entsprechend, eine Festigung der Nahversorgungsfunktion mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs auf dem momentanen Niveau erfolgen. Den vorhandenen Betrieben wird Bestandsschutz eingeräumt, der ihre weitere Existenz im Rahmen des derzeit Zulässigen sichert. Weitere Ansiedlungen von Nutzungen mit Verkaufsflächen werden aus dem Einzelhandelskonzept und dem Entwurf des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Pirmasens abgeleitet. Gemäß städtebaulicher Eignung des Standortes soll dem Bedarf an gewerblichen Flächen entsprochen und die beste-

henden Flächen langfristig für das produzierende Gewerbe, das Handwerk sowie Dienstleistungsbetriebe gesichert bzw. sukzessive zurückgewonnen werden.

Seitens der Stadt Pirmasens ist der Standort hinsichtlich seiner Lage und Eignung zukünftig insbesondere im Hinblick auf Betriebe aus den Bereichen Handwerk und Kleingewerbe zu entwickeln. Gleichzeitig wird damit einem weiteren Kippen der Gewerbegebiete in Richtung Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment und Vergnügungstätten entgegengewirkt, da nur auf die Nahversorgungsfunktion abgestellt wird.

Insgesamt dient die Planung der geordneten Weiternutzung der bestehenden Immobilien und Freiflächen sowie der funktionalen Stärkung sowohl des Plangebietes als auch der Innenstadt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes schafft zudem für vorhandene und künftige Nutzungen Rechts- und Investitionssicherheit.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand und wird durch die Arnulfstraße gequert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Pirmasens die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 14 ha.

Das Plangebiet wird im Südosten durch die Winzler Straße und im Südwesten durch die Arnulfstraße begrenzt. Im Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an, während die angrenzenden Flächen im Südosten überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft auf Höhe der Otto-Heinrich-Straße.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung Pirmasens			
Flurstücks - Nr.:			
3353 (Teilstück)	3418 (Teilstück)	3417 (Teilstück)	3413/1 3419/1
3412 (Teilstück)	3409/1 (Teilstück)	3407/6	3407/5
3407/4	3407/3	3407/2	3404/3
3404/2	3403 (Teilstück)	3402 (Teilstück)	3401/3
3399 (Teilstück)	3398/3 (Teilstück)	3398/2 (Teilstück)	3398 (Teilstück)
3397 (Teilstück)	3395/4 (Teilstück)	3352/4 3354/4 (Teilstück)	3352/5 (Teilstück)
3346/21 (Teilstück)	3351/1	3346/13	3346/12
3346/11	3346/5	3346/19	3343/1
3343	3342/9 (Teilstück)	3342/2 (Teilstück)	3342/10 (Teilstück)
3340/4	3340/3	3339/13	3340/2
3342/5	3342/4	3342/6	3340/1
3339/2	3339/14	3339/15	3339/8
3339/7	3339/6	3339/9	3339/11
3336/2	3339/12	3336/1	3339
3336	3334/1	3332/1	3353/4 (Teilstück)
3376/16	3385/13	3376/7	3376/15
3385/12	3376/8	3385/14	3385/15
4178/4 (Teilstück)	4178/3 (Teilstück)	3356/1	3359/1
4177/13	4177/15	4177/17	4170/2
4170/8	4170/10	4170/9	4170/3
4178/6	3836/8	4162/4	4162/3
4164/4	4162/5	3836/11 (Teilstück)	

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" im Maßstab 1:1000.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Insbesondere entlang der Arnulfstraße im Zentrum des Plangebietes hat sich Einzelhandel angesiedelt. Daneben wird das Gebiet im Süden durch gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Kraftfahrzeuge geprägt (Winzler Straße bis Alte Winzler Straße). Zwischen den gewerblichen Betrieben und dem Wasgau Frischemarkt östlich der Arnulfstraße befindet sich

Wohnnutzung. Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine gemischte Nutzungsstruktur, bestehend aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Flächen (Waisenhausstraße). Der sehr heterogene Westen des Geltungsbereichs umfasst sowohl handwerklich-gewerbliche Nutzungen als auch vereinzelte Wohnnutzung sowie freie Potenzialflächen.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Überplanung eines bereits baulich genutzten Areals handelt, ist das Plangebiet lagemäßig bereits festgelegt.

Mit Blick auf die eher periphere Lage innerhalb der Stadt sowie die verkehrliche Anbindung weist der Standort eine hohe Eignung für die Stärkung des produzierenden Kleingewerbes und des Handwerks auf. Dies entspricht dem Entwurf des Gewerbeflächenkonzepts. Die bisherige Entwicklung des Standorts zu einem Versorgungsschwerpunkt mit Bedeutung nicht nur für die Nahversorgung sowie die Konkurrenz zu den innerstädtischen Versorgungsbereichen erfordern die bauplanungsrechtliche Steuerung der künftigen Nutzungen. Da es sich um ein bereits bestehendes und erschlossenes Gebiet handelt, kann die angestrebte Entwicklung im Plangebiet weitgehend ohne erhebliche bauliche Anpassungen, zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie sonstige zusätzliche erhebliche Auswirkungen erfolgen.

2.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Für den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans waren in den bestehenden Bebauungsplänen P 021 "Am Imserbühl Teil 1" sowie des zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes P 158 "Am Imserbühl Teil 1 – Änderung 1 und Erweiterung" Gewerbegebiete festgesetzt. Der Aufhebungsbeschluss dieser bislang in Teilbereichen des Gebietes geltenden Bebauungspläne wurde vom Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 25.09.2006 gefasst. Der Beschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz vom 11.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die ursprünglichen Bebauungspläne P 021 und P 158 werden parallel zum vorliegenden Verfahren aufgehoben.

Lediglich im Westen kommt es zu einer Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" mit Teilen des Bebauungsplans P 036 "Am Imserbühl Teil 2". In diesem Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplans P 036 "Am Imserbühl Teil 2" mit Rechtskraft des Bebauungsplanes P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" ersetzt.

Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen P 021 und P 036 wurde zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke durch Ratsbeschluss vom 03.09.1973 das Umlegungsverfahren "Am Imserbühl, Teil 1 und Teil 2" eingeleitet. Das Umlegungsverfahren wurde nicht abgeschlossen. Eine förmliche Aufhebung des Umlegungsbeschlusses sowie die Tilgung der Umlegungsvermerke aus den Grundbüchern sind mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Plan erfolgt. Das Umlegungsgebiet ist nicht identisch mit den Grenzen der bisherigen Bebauungspläne sowie des neuen Bebauungsplans.

Über die benannten Bebauungspläne hinausgehende Flächen stellen sich bislang als im Zusammenhang bebauter unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB dar.

Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 25.09.2006 gemäß § 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO eine Veränderungssperre beschlossen. Der Beschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz vom 11.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde mit Stadtratsbeschluss vom 15.09.2008 um ein Jahr bis zum 11.10.2009 verlängert. Der Beschluss wurde in der Pirmasenser Zeitung / Rheinpfalz vom 27.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB sobald und soweit das Bauleitplanverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist außer Kraft.

2.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlicher Katasterplan im Maßstab 1:1000. Der Maßstab 1:1000 ist für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans geeignet, ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV).

3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

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

Für die Änderung des Bebauungsplanes relevante allgemeine Ziele der Raumordnung für Pirmasens sind im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, das am 25.11.2008 in Kraft getreten ist und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz vom 08.11.2004 festgelegt.

Maßgeblich in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen ist hier vor allem das städtebauliche Integrationsgebot, das 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. Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. An sogenannten Ergänzungsstandorten ist die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente sind auf ein innenstadtverträgliches Maß zu beschränken. Zentrale Einkaufsbereiche und Ergänzungsstandorte sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Festlegungen auf gemeindlicher Ebene zu Standorten und Sortimenten sollen aus einem Einzelhandelskonzept abgeleitet werden. Ziele speziell für den Geltungsbereich bestehen nicht. Mit der Ausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen und den Regelungen zur Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen an einem Bestandsstandort im Mittelzentrum Pirmasens wird aber gerade ge-

währleistet, dass die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung hier gegeben ist.

Die Obere Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd in Neustadt/Weinstraße äußert sich in Ihrer Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept¹ bezüglich der im Rahmen des Bebauungsplans behandelten Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung. So seien die meist großflächigen Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten ursächlich für die hohe Verkaufsflächenausstattung des Pirmasenser Einzelhandels. Weiter heißt es:

"Dagegen erzielen viele Leitsortimente in Pirmasens nur unterdurchschnittliche Umsätze, so etwa die Warengruppen Lebensmittel, Reformwaren, Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik oder Spiel, Sport, Hobby.

Hieraus wird deutlich, dass die Priorität der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt gelten muss. 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 weiter zu entwickeln. So ist (...) ausgeführt, dass zusätzliche Entwicklungen im Segment nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ausschließlich in der Innenstadt von Pirmasens erfolgen sollen, um die Anziehungskraft des innerstädtischen Einzelhandels zu erhalten. Dies (...) ist Aufgabe der städtischen Entscheidungsträger, aber auch der Einzelhändler (...)."

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die dargestellten Maßnahmen um und folgt den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen im Themenbereich Stadtentwicklung und Einzelhandel.

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

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie Wohnbauflächen dar.

Aufgrund der vorhandenen tatsächlichen und der zukünftig zulässigen Nutzungen werden kleinteilige Änderungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan konnte aufgrund der Größe des Plangebietes nicht im Wege der Berichtigung gem. § 13 Abs. 2 BauGB angepasst werden. Aus diesem Grund wurde eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt der FNP gewerbliche Bauflächen dar. Hier ist nunmehr im Übergang zur umgebenden Bebauung nördlich der Waisenhausstraße gemischte Baufläche vorgesehen. Bislang gewerbliche Bauflächen werden zukünftig gemäß der genehmigten Nutzungen vor Ort als Sonderbauflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel dargestellt. Ergänzend werden für den Westen und Süden des Geltungsbereichs bislang nur geplante gewerbliche Bauflächen umgesetzt bzw. eine

¹ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Schreiben vom 08.01.2008 (Az. 41/437-14)

überkommene Wohn- bzw. Mischnutzung mit der Darstellung gewerbliche Baufläche für lediglich nicht wesentlich störende Nutzungen den Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Der Bebauungsplan P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" ist mit Ausnahme dieser Flächenanteile im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebots ist die teilweise Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgte in einem parallelen Verfahren.

Die maßgebliche 52. Änderung wurde am 04.03.2009 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigt und ist mit der Bekanntmachung vom 21.03.09 in der Rheinpfalz und der Pirmasenser Zeitung rechtswirksam. Der Bebauungsplan P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" der Stadt Pirmasens erfolgt die Festsetzung von Misch-, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten im Sinne der § 6, 8 und 11 Abs. 3 BauNVO.

Das allgemeine Wohngebiet wird unter Berücksichtigung und Beibehaltung des vorhandenen Bestandes festgesetzt. Auch wenn das Baugebiet nur von untergeordneter Größe ist, werden die vorhandenen Mietwohnungen im vorliegenden Stadtgebiet gut angenommen und sind daher von einer gewissen Bedeutung für den lokalen Wohnungsmarkt. Der Ausschluss der gemäß BauNVO an sich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt mangels nicht vorliegender räumlicher und funktionaler Eignung des kleinflächigen Baugebiets für diese Nutzungen insbesondere zusammen mit Wohnnutzungen.

Die Mischgebiete dienen unter Berücksichtigung der vorhandenen und der angrenzenden Nutzungen der angestrebten Verwirklichung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie des Wohnens. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihres Platzbedarfs und der störenden Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen unzulässig.

Der zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen zum Einzelhandelskonzept leerstehende ehemalige Verbrauchermarkt in der Waisenhausstraße Nr. 20 wurde in der städtebaulichen Zielvorstellung zur Entwicklung des Gebietes nicht als Einzelhandelsstandort mit Sondergebietsfestsetzung ausgewiesen. Dies resultiert - neben dem Leerstand des Gebäudes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans - zum Einen aus der gutachterlichen Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept und aus den darin festgelegten Standorten der zentralen Versorgungsbereiche und zum Anderen aus den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Gebietsentwicklung. Der südlich angrenzende Bereich der Diakonie ist als Impulsprojekt der Stadtentwicklung mit dem Ziel generationenübergreifendes Wohnen mit Betreuung, Versorgung und Pflege zu entwickeln. Nördlich angrenzend befinden sich bereits Gemeinbedarfseinrichtungen wie Pauluskirche und -kindergarten. Das benannte Grundstück in der Waisenhausstraße stellt das Bindeglied zwischen diesen Bereichen für weitere Wohn-

und Gemeinbedarfseinrichtungen oder fehlende kleingewerbliche Nutzungen dar. Zur Förderung dieser Einrichtungen wurde dieser Bereich in das Plangebiet SOZ 1 "Winzler Viertel" des Programms Soziale Stadt mit aufgenommen.

Die Gewerbegebiete dienen der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Unterbringung von ausschließlich solchen nicht erheblich belästigenden Betrieben, die unter Umsetzung der Maßnahmen des Einzelhandelskonzepts und der Ziele des Bebauungsplans für den Standort geeignet erscheinen. Da bestimmte Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen schädliche Wirkungen auf die Innenstadt entfalten können und sie die gewünschte gewerblichen Entwicklung räumlich behindern können, werden sie Reglementierungen unterworfen. Mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplan zur gewerblichen Entwicklung des Planbereichs, werden aber auch Verwaltungen und freizeit- bzw. gesundheitsbezogene gewerbliche Nutzungen mit Kundenverkehr wie z.B. Fitnessclubs als allgemein zulässig festgesetzt, um die Einschränkungen der Grundstückseigentümer bei der Verwertung zu minimieren.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen aus Immissionsschutzgründen der Unterbringung von lediglich nicht wesentlich störenden Betrieben dort, wo im Umfeld Wohnnutzungen vorhanden sind.

Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops und bordellartige Betrieben dient dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung insbesondere hinsichtlich Familien mit Kindern sowie der Freihaltung von Flächen für klassische gewerbliche Nutzungen. Daneben sind die ausgeschlossenen Nutzungen potenziell geeignet, die städtebauliche Ordnung nachhaltig zu stören und unerwünschte Wirkungen wie Trading-Down-Effekte im Gebiet zu entfalten. Eine Ansiedlung von solchen Nutzungen kann zu Erschwernissen für die Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebe führen, die aber zur Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Handwerk als erforderlich erachtet werden. Hintergrund ist eine hieraus entstehende Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie "normalen" Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Dies führt zu Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz und damit tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führen kann. Wie auch in den Misch- und Wohngebieten sind hier auch sog. Swingerclubs als kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gemäß verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung unzulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt für die Misch- und die Gewerbegebiete zur Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich. Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist lediglich als Randsortiment bis höchstens 10% der Verkaufsfläche und insgesamt maximal 400 m² der Verkaufsfläche eines Betriebes zulässig. Dabei stehen zukünftig die gewerblichen Anteile der Mischgebiete und die Gewerbegebiete weitgehend nur noch gewerblichen und sonstigen Nutzungen ohne Verkaufsflächen zur Verfügung. Hierfür ausschlaggebend ist die vorgesehene städtebauliche Entwicklung der Stadt Pirmasens. Dabei werden zukünftig Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentrums nur noch

an geeigneten Standorten in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept angesiedelt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist dabei mit Ausnahme seiner Funktion für die Nahversorgung, für die Sondergebiete festgesetzt werden, kein hierfür geeigneter Standort. Im Gegenteil sieht das in Aufstellung befindliche Gewerbeflächenkonzept hier insgesamt eine Nutzung durch Kleingewerbe und Handwerk vor. Für diese Nutzungen sind die entsprechenden Flächen in den Gewerbe- und Mischgebieten auch vor dem Ansiedlungsdruck durch weiteren zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern. Weitere dieser Einzelhandelsnutzungen am Standort würden ebenfalls die Gefahr einer Agglomeration dieser Nutzungen erhöhen. Hiervon können dann gegebenenfalls negative städtebauliche Wirkungen für die ausgewiesenen Einzelhandelsstandorte und auch die Innenstadt von Pirmasens ausgehen, die es zu vermeiden gilt um deren Attraktivität und Einzelhandelsfunktion zu stärken.

Mit vorstehend erfolgter Beschränkung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen auf einen 10%-Anteil an der gesamten Verkaufsfläche stellt die Stadt Pirmasens auf einen in der Rechtsprechung anerkannten Wert für den Anteil von untergeordneten Randsortimenten am Gesamtsortiment ab. Bei der maximalen Größe von 400 m² wurde sich an der in der Rechtsprechung ausgelegten Größe für einen Nachbarschaftsladen² angelehnt, der in der vorliegenden städtebaulichen Situation eine geeignete Größenordnung zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts darstellt und die vorhandenen Größenordnungen im Verkaufsflächenbereich im Plangebiet berücksichtigt.

Hierzu dient auch die Reglementierung der Verkaufsflächengröße der "Shops" von Tankstellen auf 150 m², denen damit eine ausreichende Möglichkeit zum Verkauf von Artikeln des Reisebedarfs eingeräumt wird. Sie sollen dabei aber kein Ersatz für eine Nahversorgungseinrichtung sein.

Verkaufsflächen sind zukünftig lediglich im Sinne eines Handwerksprivilegs nur noch im direkten funktionalen und standörtlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben innerhalb bestimmter Größenordnungen zulässig. Damit soll Nutzungen, deren betrieblicher Schwerpunkt die Produktion oder Bearbeitung von Gütern ist, in gewissem Umfang auch der Verkauf dieser Produkte in wirtschaftlich sinnvoller Ergänzung als untergeordnetem Betriebszweig ermöglicht werden. Die Verkaufsfläche darf dabei 20% der Größe der Grundfläche des Betriebsgebäudes und insgesamt 400 m² nicht überschreiten. Die größenmäßige Festlegung erfolgt hierbei mit Blick auf die gebietsbezogenen typischen Größenordnungen bestehender und künftig zulässiger Betriebe des produzierenden Gewerbes mit Verkaufsflächen. Die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze orientiert sich zum Einen an der im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente. Zum Anderen wird für diese ergänzenden Nutzungen eines in erster Linie produzierenden Betriebes eine Größenordnung von zulässigen Verkaufsflächen gewählt, die bei 50% der Größe eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes liegt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bleiben weiterhin zulässig, sofern sie nicht nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulassungsfähig

² BVerwG 4 BN 39.04 (unter Bezugnahme auf: Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln:(Katalog E - Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 4. Ausgabe, Köln 1995)

hig sind. Auch sind Großhandelsbetriebe, die sich nicht an letzte Verbraucher richten, allgemein zulässig.

Die in den Misch- und Gewerbegebieten derzeit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erhalten unter Berücksichtigung der vorliegenden genehmigungsrechtlichen Situation im Rahmen bestandsschützender Festsetzungen die Möglichkeit, die genehmigte und ausgeübte Nutzung weiterhin auszuüben und unter Beachtung der bestehenden Verkaufsflächengröße notwendige bauliche Maßnahmen durchzuführen. Damit bleiben die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder Sortimentsteilen zunächst von den Neuregelungen unberührt. Die Erweiterung dieser Verkaufsflächen ist allerdings unzulässig; eine Nutzungsänderung ebenso. Hierdurch werden die beschriebenen Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung und Stärkung der Innenstadt umgesetzt. Die zulässige bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung dieser in den textlichen Festsetzungen in Anlage 3 aufgeführten bestehenden Nutzungen im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes folgt den Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO. Damit ist im Rahmen der Festsetzungen - v.a. der Reglementierungen zur Verkaufsflächengröße und zu Sortimenten - die Vergrößerung der baulichen Anlagen und ihr Umbau sowie, im Falle eines Untergangs der Nutzung z.B. durch ein Brandereignis, sogar die Neuerrichtung gemäß bestehender Baugenehmigung zulässig; es kann betrieblichen Erfordernissen, wie z.B. der Vergrößerung von Lager- oder Sozialräumen etc. Rechnung getragen werden.

Weiterhin ist eine Änderung des Betriebstyps ausgeschlossen. Der Betriebstyp wird ebenfalls in der Anlage 3 der Textfestsetzungen beschrieben³. Die hierin festgesetzten Verkaufsflächengrößen der Betriebe erfassen die reinen Verkaufsflächen in den Betriebsgebäuden ohne Außennutzungen wie Unterstellplätze für Einkaufswagen etc. gemäß Baugenehmigung.

Vor dem Hintergrund der Zulässigkeit weiterer Nutzungen sind die mit den Ausschlüssen und den Regelungen zum Bestandsschutz verbundenen Nutzungseinschränkungen auch im Sinne des Eigentumsrechts nicht unverhältnismäßig. Sie werden abwägend hin genommen, da damit die oben dargestellten vordringlichen und übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Pirmasens für die Innenstadt bezogen auf den vorliegenden Geltungsbereich umgesetzt werden.

Diese Regelung erfolgt auf der Basis einer Bestandsuntersuchung des Einzelhandels, des hierauf aufbauenden, am 12.11.2007 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts⁴ und den daraus abgeleiteten Konsequenzen für die städtebauliche Entwicklung. Prioritäres Ziel ist dabei der Schutz und die zukünftige attraktive Entwicklung der in diesem Konzept abgegrenzten Einkaufsinnenstadt bzw. der sonstigen Versorgungsbereiche. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wurde durch das Sortiment "Erotik-/ Sex-Artikel" konkretisiert. Die Installation von Sexshops im Gewerbe- und Mischgebiet würde zum beschriebenen Trading-Down-Effekt beitragen.

³ Quelle: Betriebsformen-Definitionen des EHI - EuroHandelsinstitut GmbH Köln in "Handel aktuell 2007" und Betriebsformen des Einzelhandels unter www.immobilienkosmos.de (<http://www.stalys.de/data/ehbf01.htm>)

⁴ CIMA Stadtmarketing - Gesellschaft für kommunales und gewerbliches Marketing GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pirmasens, Köln 2006

In den Sondergebieten 1 und 2 werden - auch großflächige - Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist pro Betrieb im SO 1 auf 1300 m² und im SO 2 auf 2400 m² festgesetzt. Damit wird der aktuellen Rechtsprechung zur Begrenzung der Verkaufsflächen Rechnung getragen. Die Festsetzung bezieht sich auf den einzelnen Betrieb.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen orientiert sich mit den Obergrenzen an dem vorhandenen genehmigten Bestand und ermöglicht je nach Größe des vorhandenen Betriebes noch etwas Spielraum. Auf der anderen Seite wird durch die Begrenzung der Verkaufsflächengröße pro Betrieb gewährleistet, dass die vorhandenen Betriebe ihre Nahversorgungsfunktion gemäß Einzelhandelskonzept wahrnehmen. Dies stellt für den Standort und seinen Einzugsbereich eine geeignete Größenordnung bezogen auf den Bedarf dar.

Der für die hier angestrebte Nahversorgungsfunktion bedeutsamste Sortimentsbereich Lebensmittel wird je Betrieb mit einem Anteil von mindestens 50% an der zulässigen Verkaufsfläche festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente sind, um gängige Betriebsformen zu beschreiben, als Randsortiment in einer Größenordnung von maximal 10% der Verkaufsfläche des Betriebes zulässig. Für den Bereich des Winzler Viertels wird das Konzept der zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept übernommen und planerisch festgesetzt. Damit wird in der Größenordnung der derzeit im Bestand vorhandenen Betriebe mit diesen Sortimenten zukünftig die gezielte Reglementierung und Steuerung dieser Nutzungen handhabbar. Die Größe sowie die Struktur und die Zusammensetzung der Verkaufsflächen ist mit der Abdeckung des gesamten Nahversorgungsspektrums für den von hieraus zu versorgenden Bereich der Stadt Pirmasens angemessen und aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept abgeleitet, in dem festgestellt wird:

*"Der Stadtteil ‚Winzler Viertel‘ ist alles in allem durch deutliche Kaufkraftzuflüsse gekennzeichnet. (...) Knapp die Hälfte des im Stadtteil vorhandenen Nachfragevolumens fließt noch zusätzlich zu. (...) Der Standortbereich Arnulfstraße / Waisenhausstraße übernimmt im Segment täglicher Bedarfsdeckung Versorgungsfunktion für das gesamte westliche Stadtgebiet. (...) Die Nahversorgungsangebote im Stadtteil Winzler Viertel sind als optimiert zu bezeichnen."*⁵

Mit der Reglementierung kann gleichzeitig der Schutz der Innenstadt gewährleistet werden.

Im Sondergebiet 3 wird eine bestehende Nutzung des Großhandels adäquat festgesetzt, die sich nicht an letzte Verbraucher richtet. Der Betriebstyp wird in der Anlage 3 der Textfestsetzungen beschrieben⁶.

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.

⁵ CIMA Stadtmarketing - Gesellschaft für kommunales und gewerbliches Marketing GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pirmasens, a.a.O.; S. 117

⁶ Quelle: Betriebsformen-Definitionen des EHI - EuroHandelsinstitut GmbH Köln, a.a.O.

Die Regelung zur Ermittlung der Verkaufsfläche entspricht der gängigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte hierzu.⁷

Die Festsetzung von Dauerkleingärten setzt die derzeitige Nutzung als Bestand fest.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ) zulässiger Anzahl der Vollgeschosse bzw. maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgen, soweit städtebaulich in Nachbarschaft zu angrenzenden Nutzungen oder Gebieten erforderlich, für die einzelnen Baugebietsteile.

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 Gebäude auch ökonomisch gewährleistet. Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Im GE (E) 1 wurde die zulässige Höhe im Übergang zur Wohnbebauung auf max. 9 m reduziert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) und Sondergebieten festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der geplanten Nutzungsarten und größeren Bauformen Rechnung. Hier sind Baukörper über 50 m Länge zulässig. Der seitliche Grenzabstand nach Landesbauordnung ist einzuhalten. Für die kleinteiligere Wohn- und Mischgebietsnutzung in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnhäusern wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt ebenso für die Gewerbegebietsteile, die aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen im Immissionsgrad auf Mischgebietsniveau eingeschränkt sind (eingeschränkte Gewerbegebiete GE (E) 1 und GE (E) 3).

Im Plangebiet wird durch die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt.

4.4 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden erhalten bzw. im Bereich "Am Naturheil" - bei Bedarf - ergänzt. Die hierfür erforderlichen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Pirmasens. Die Erschließung sowohl des Geltungsbereichs wie auch der Baugrundstücke ist aber aufgrund der bestehenden Erreichbarkeit der Flächen über vorhandene Straßen und Wege bereits vor Verwirklichung der Planung als gesichert anzusehen.

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.

⁷ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4 C 10-04

Aus Gründen der Rücksichtnahme auf bestehende benachbarte Wohnnutzungen wird die Erschließung des GE(E)1 auf die Straße "Am Naturheil" beschränkt.

4.5 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung trägt Anforderungen der Entwässerungssituation im Geltungsbereich Rechnung. Aufgrund der bestehenden nahezu ausgeschöpften Kapazitäten der vorhandenen Anlagen ist zukünftig die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Daneben wird mit diesen Maßnahmen auch Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung getragen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Rechte sind hier zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke bzw. Grundstücksanteile erforderlich, damit gleichzeitig die Erhaltung des bestehenden Teichs und eine durchgehende randliche Eingrünung des Gebiets ermöglicht werden kann.

4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für diese und für Gewässer

Für alle Baugebiete werden Regelungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern getroffen, die sich nach den durch die baulichen Nutzungen tatsächlich versiegelten Flächen bemessen. 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. Daneben werden Regelungen für die Bepflanzung von Stellplatzflächen sowie zur Eingrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Dabei wird auch eine bestehende künstliche Teichanlage, die sich im Laufe der Jahre teilweise natürlich weiterentwickelt hat erhalten. Die festgesetzte Anlage eines Pflanzstreifens zur westlichen Gebietsgrenze dient der Herstellung eines Übergangs zur freien Landschaft sowie zur Eingrünung des Gebiets gegenüber bestehender wohnbaulicher Nutzung südlich des GE(E) 1.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs dienen in den Bestandsgebieten der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation und zur stadtgestalterischen Aufwertung des Standortes an der Hauptverkehrsachse und der Nähe zum Impulsprojekt der Stadtentwicklung „Wohnen für Generationen“ im Winzler Viertel. In den noch bislang noch nicht bebauten Flächen dienen die Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Die Festsetzungen werden als stadtgestalterisch und ökologisch erforderlich angesehen. Zur Vermeidung von wirtschaftlichen Härten für die Grundstückseigentümer wurden die von der Naturschutzbehörde geforderten hochwertigen Pflanzqualitäten zum Umsetzungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen minimiert. Ebenso werden die Festsetzungen zu Pflanzfestsetzungen erst bei 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 dabei angerechnet werden.

4.8 Hinweise

Mit den Hinweisen zu nachfolgenden Themen wird den hierbei jeweils zu berücksichtigenden Sachverhalten bei der Verwirklichung der Planung angemessen Rechnung getragen. Damit werden auch Anregungen aus der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen berücksichtigt. Im Einzelnen:

Denkmalschutz

Die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wurden aufgenommen.

Boden und Baugrund

Vor Baumaßnahmen werden Bodenuntersuchungen empfohlen; die maßgeblichen Anforderungen an den Baugrund werden benannt.

Altablagerungen / Altstandorte

Die Altablagerung und der Altstandort im Geltungsbereich sind bekannt und in den entsprechenden Katastern des Landes Rheinland-Pfalz erfasst. Im Falle baulicher Maßnahmen mit Eingriffen in den Boden sind bestimmte Maßnahmen der bodenrechtlichen Überwachung erforderlich.

Dach- und Fassadenbegrünung

Aus ökologischen Gründen werden entsprechende Pflanzmaßnahmen empfohlen.

Entwässerung von Schmutzwasser

Aufgrund der technischen Kapazität der Abwasserbeseitigungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren von Bauvorhaben hierzu Abstimmungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung erforderlich.

Entwässerung von Niederschlagswasser

Aus Gründen der allgemeinen Umweltvorsorge sind Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser im restlichen Plangebiet vor einer Ableitung zu prüfen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Durch die Verwirklichung der Planung mit der Einschränkung der Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten werden die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt Pirmasens in Ihrer Einzelhandels- und Versorgungsfunktion gestärkt. Die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt wird verbessert.

Das Plangebiet selbst ist Nahversorgungsstandort für die angrenzenden Wohnbereiche im Südwesten der Stadt Pirmasens. Allerdings ist der derzeit vorhandene bzw. genehmigte Bestand an Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten für diesen Bereich ausreichend. Die gewerblichen Bauflächen der Gewerbe- und Mischgebiete sollen zukünftig insbesondere für kleingewerbliche und handwerksbezogene Nutzungen vorgesehen werden.

Durch die als zulässig festgesetzten Nutzungen werden zukünftig ebenfalls gerade keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbargemeinden hervorgerufen. Die festgesetzten zulässigen Verkaufsflächengrößen bilden den derzeitigen, genehmigten Bestand ab. Aus den Nutzungen gegebenenfalls resultierende Umverteilungseffekte wären somit bereits länger marktwirksam. Die Größenordnungen liegen allerdings auch so, dass eine rechtlich unzulässige Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung – insbesondere in den Versorgungszentren der Nachbarkommunen – durch Umverteilungseffekte nicht zu befürchten ist. Ein Verstoß gegen das in § 2 Abs. 2 BauGB verankerte interkommunale Abstimmungsgebot liegt damit gleichfalls nicht vor – zumal in den Abstimmungsverfahren gegen die vorliegende Planung von Nachbarkommunen keine Bedenken gegen die Planung geäußert worden sind.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte mit überwiegend gewerblichen Vornutzungen sowie dienstleistungsbezogenen Nutzungen liegen in Bezug auf Natur und Landschaft seit Jahrzehnten Beeinträchtigungen vor. Aufgrund der Lage im Stadtgefüge ist für die Flächenanteile, die bislang nicht Bestandteil der aufzuhebenden Bebauungspläne P 21 und P 158 sowie des in Teilen zu ändernden Bebauungsplans P 036 waren, von einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage - als Voreingriffszustand auszugehen. Als Biotoptypen sind auf diesen Teilflächen v.a. Acker, intensiv genutztes Grünland und Kleingärten zu verzeichnen. Folgende Beeinträchtigungen sind in diesen bislang nicht baulich genutzten Bereichen festzustellen:

Boden:	Verlust durch Überbauung und Versiegelung
Wasser:	Verminderung des Grundwasserneubildungspotentials, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Inanspruchnahme von Flächen oberhalb eines Quellhorizontes
Klima:	Konfliktpotential der stadtklimatischen Situation durch Gewerbeansiedlung im Westen in Hauptwindrichtung
Arten- u. Biotope:	Verringerung des örtlichen Biotoppotentials am Siedlungsrand
Naherholung/Landschaftsbild:	schwierige optische Einbindung aufgrund der Baukörper und der hohen Einsehbarkeit, Verlust des ländlich ge-

prägten Ortsrandes, Verlagerung des Erholungsdruckes
in entferntere Gebiete

Da der Geltungsbereich hier an die offene Landschaft angrenzt und umfangreichere Flächen an offenem Biotoppotential enthält, wird gemäß Unterer Naturschutzbehörde eine entsprechende Kompensation über festzusetzende landespflegerische Maßnahmen als ausreichend angesehen. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen v.a. zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen und Schaffung eines randlichen Pflanzstreifens getroffen. Die Zugänglichkeit der Landschaft ist nach wie vor über die Verlängerung der Waisenhausstraße und dem vorhandenen Weg an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze gegeben.

5.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert erhalten. Kleinflächige Ausbauten der bislang nur als Provisorien vorhandenen Erschließungsanlagen erfolgen insbesondere im Westen des Geltungsbereichs bei Bedarf. Wesentliche Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet sind aufgrund der bestehenden Vornutzung und der beabsichtigten Änderungen im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Verwirklichung kundenintensiver Einzelhandelsnutzungen mit in der Regel hohem Verkehrsaufkommen durch Pkw zukünftig eingeschränkt wird, ist eher von einer Verringerung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

5.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit gewerblichen genutzt und bebaut. Somit sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden bzw. werden bei Bedarf entsprechend ergänzt.

Für den Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen westlich der Straße "Am Naturheil" ist die Kapazität der öffentlichen Abwasseranlagen mit den bereits vorhandenen Betrieben sowie der gewerblich genutzten Flächen ausgelastet. Weiteres Oberflächenwasser kann ohne Erweiterung der Abwasserbeseitigungsanlagen nicht entwässert werden. Für den Bereich der Arnulfstraße und Waisenhausstraße sind die Flächen in die Hydraulik des Entwässerungssystems eingerechnet. Das Niederschlagswasser ist mit angegebenen Grundflächenzahlen eingerechnet und kann über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal entwässert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb möglichst dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, zumindest muss eine Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen. Die Größe des Rückhaltevolumens ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung abzustimmen.

Für das anfallende Schmutzwasser muss im Einzelfall ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Insbesondere die Menge des abzuleitenden Schmutzwassers muss mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung abgestimmt werden. Die Grundstücke, welche im freien Gelände entwässert werden können, insbesondere der Be-

reich der Flächen welche am westlichen Rand des Gebietes liegen, müssen über eine Hebeanlage bis zur nächsten Anschlussmöglichkeit entwässern.

Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Planverfahren / Abwägung

Zu folgenden Inhalten des Bebauungsplans wurden Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht und wie nachfolgend beschrieben bewertet bzw. berücksichtigt. Sofern diese zu Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans geführt haben, ist dies dargestellt.

6.1 Beteiligungen der Behörden und sonstige Stellen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

- *Beachtung vorhandener Infrastrukturanlagen und -Leitungen:*
Aufgrund der Überplanung bestehender Baugebiete und bereits überwiegend bebauter bzw. genutzter Flächen ist davon auszugehen, dass keine neuen Einrichtungen erforderlich sind. Ebenso ist davon auszugehen, dass die bereits vorhandenen Anlagen zugänglich sind. Für ggf. erforderliche Arbeiten ist die Abstimmung mit den Eigentümern in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ausreichend.
- *Beachtung allgemeiner Hinweise zu möglicherweise auftretenden archäologischen Funden und zu Boden und Baugrund:*
Das Denkmalschutz- und Pflegegesetz wurde in die Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende, übermittelte Hinweise zum Denkmalschutz und zu Boden und Baugrund aufgenommen.
- *Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche für die Bereiche mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel bzw. Großhandel:*
Der Flächennutzungsplan wird in den entsprechenden Teilbereichen an der Waisenhausstraße (Lidl und Aldi) und Arnulfstraße (Wasgau) geändert.
- *Hinweise zu einer vorhandenen Altablagerung und zwei Altstandorten im Geltungsbereich:*
Entsprechende Hinweise zur Altablagerung und den Altstandorten mit Kennzeichnung in der Planzeichnung wurden aufgenommen. Maßnahmen erscheinen aufgrund der Nutzung und des Zustandes der Fläche aktuell nicht erforderlich. Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Diese werden Bestandteil der Baugenehmigung. Die Ausführungen der Fachbehörden zur Altlastenthematik wurden ausführlich gewürdigt und im Umweltbericht dargestellt.
- *Hinweise zur Oberflächenentwässerung durch Maßnahmen zum ökologischen Niederschlagswasserrückhalt/ zur breitflächigen Versickerung vorrangig vor einer Ableitung:*
In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zur Anwendung solcher Maßnahmen aufgenommen.

- *Bedenken aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, insbesondere bei der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets GE(E)3 in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die hier vorhanden Tankstelle und der damit verbunden Publikumsverkehr haben bereits zu Beschwerden der Anwohnerschaft über Lärmbelästigungen geführt. Anregung von einschränkenden Festsetzungen zum Tankstellenbetrieb.* Die gemäß bestehender Baugenehmigung und § 22 BImSchG geltenden Betreiberpflichten, auch zum Thema Lärm, sind bereits jetzt zu beachten. Diese Situation wird durch den Bebauungsplan nicht verschärft, sondern schafft zukünftig eine "strengere" Genehmigungssituation. Die Hinweise zur Erweiterung der Festsetzungen hinsichtlich Lärm sind mangels rechtlicher Handhabe nicht umsetzbar, da sie sich nicht auf der Grundlage des Bodenrechts bewegen. Die Verkaufsflächengröße sowie die zulässigen Sortimente an Tankstellen wurden reglementiert. Weitere Einschränkungen hierzu sind wiederum nicht per Bebauungsplan zu regeln sondern z.B. im Rahmen einer hierzu zu erlassenden Satzung in örtlicher Konkretisierung des Ladenschlussgesetzes.
- *Die Löschwasserversorgung des Gebiets (Hydranten, Druckverhältnisse, Hinweisschilder etc.) ist in Abstimmung mit dem Amt sicher zu stellen.* Der Geltungsbereich ist bereits infrastrukturell erschlossen und im Bestand bebaut. Sofern neue Nutzungen dies erfordern, erfolgt eine Anpassung der Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Amt 61 und der Feuerwehr.
- *Pflanzmaßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Durch- und Eingrünung und wünschenswerter aber nicht erforderlicher. Erhalt eines künstlichen angelegten Gewässers mit mittlerweile Biotopfunktion:* Es erfolgte die Aufnahme von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und von Hinweisen zur Dach- und Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan. Daneben wurden Regelungen im Bebauungsplan dahingehend getroffen, dass eine vorhandene Teichanlage vor Bebauung geschützt, eingegrünt und damit erhalten wird.
- *Änderung der Planung unter Beachtung der beitragsrechtlichen Situation (Erschließungsbeiträge, Beiträge für Ver- und Entsorgung :* Die Satzungen zu Erschließungsbeiträgen und sonstigen Beiträgen zur Erschließung der Grundstücke sind für das gesamte Stadtgebiet einheitlich geregelt. Es werden damit für alle Grundstückseigentümer einheitliche Maßstäbe angelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans richten sich nach den Erfordernissen einer sinnvollen städtebaulichen Planung. Eine Erhöhung der Grundflächenzahlen ist aus den geänderten Anrechnungserfordernissen der heute gültigen gegenüber der bislang geltenden Baunutzungsverordnung notwendig. Dem Vorschlag der Abteilung Beitrags- und Gebührenwesen wird nicht gefolgt. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nicht vorgenommen.
- *Beeinträchtigung der Innenstadt aufgrund der Agglomerationswirkung der zentrenrelevanten Randsortimente, Forderung nach Reduktion:* Dem Hinweis wurde wie nachstehend beschrieben gefolgt. Die als zulässig festgesetzten Randsortimente und Ihre Größenordnung wurden auf der Basis des erarbeiteten und gutachtlich begleiteten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pirmasens festgesetzt, da sie hier

als verträglich beurteilt wurden. Dabei wird auf einen üblichen Anteil von maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche abgestellt, die absolute Obergrenze wurde auf 400 m² reduziert. Die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze orientiert sich hinsichtlich der Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an der gerichtlich definierten Größe eines Nachbarschaftsladens, welcher bei 50% der Größe eines noch als nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes liegt.

6.2 **Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 und i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

- *Forderungen zur uneingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bzw. zur Vergrößerung vorhandener Verkaufsflächen insbesondere für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente zur wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke. Die einschränkenden Regelungen des Bebauungsplans werden abgelehnt. Teilweise werden diese Forderungen durch Bauvoranfragen bzw. Bauanträge begleitet. Die Bauvoranfragen bzw. Bauanträge beziehen sich auf Grundstücke*
 - ohne Handelsnutzung
 - mit Handelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
 - mit Handelsnutzungen ohne zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten: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 mehrere Beschlüsse gefasst. Dies war notwendig geworden, weil insbesondere die Innenstadt zu veröden drohte. Ziel ist es dabei, durch Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt und teilräumliche Entwicklungsstrategien positive Entwicklungsimpulse, letztlich für die Gesamtstadt, zu geben. Grundlagen für diese Aktivitäten sind z.B. das Einzelhandelskonzept sowie die Ergebnisse von Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsziele für die Innenstadt. Ein Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes ist, dass u.a. für den hier maßgeblichen Bereich dringender Handlungsbedarf zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung besteht, wenn nicht die Stadtentwicklungsziele von der tatsächlichen Entwicklung konterkariert werden sollen. Zur Sicherung dieser Ziele wurde deshalb die Aufhebung bestehender Bebauungspläne eingeleitet und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit gleichzeitiger Veränderungssperre beschlossen. Ein Hauptziel für Bebauungsplan und Veränderungssperre, unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes, ist der Ausschluss von innenstadtschädlichen Einzelhandelsbetrieben. Damit wird durch die nun zugrunde zu legende Baunutzungsverordnung von 1990 auch dem verbindlichen Anpassungsgebot von Bauleitplänen an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung Folge geleistet. Der Einzelhandelsbestand mit zentrenrelevanten Sortimenten wird in der ursprünglich genehmigten Form und Größe unter Beachtung der zulässigen Variationsbreite in diesem Sinne "geduldet" solange die Nutzung ausgeübt wird (§1 Abs.10 BauNVO). Damit wird die Errichtung weiterer Verkaufsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auf diesen Flächen ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen bleiben allerdings als Werksverkauf in einer untergeordneten Größenordnung der Verkaufsfläche zulässig und auch nur an der Stätte der Leistung der Hauptnutzung. Auch Großhandelsbetriebe, die sich nicht an Endverbraucher richten, sind

überdies weiterhin zulässig, sofern sie gebietsverträglich sind. Daneben werden Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment in den Gewerbe- und Mischgebieten als zulässig festgesetzt. Hierdurch werden auch die Maßnahmen des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes umgesetzt, das solche Nutzungen unter den genannten Bedingungen als nicht zentrenschädlich einordnet. Allerdings bleiben aus den vorgenannten Gründen zukünftig weiterhin Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment unzulässig.

Für die der Nahversorgung dienenden und im Einzelhandelskonzept erfassten tatsächlich bereits vorhandenen Betriebe wurden aktiv Sondergebiete für allein diesen Nutzungszweck festgesetzt. Andere, lediglich durch Bestandsschutz bedeckte Bereiche sind langfristig aus Stadtentwicklungssicht nicht als Nahversorgungsstandort vorgesehen. Dies betrifft z. B. den Standort in der Waisenhausstr. 20-22. Dieser Bereich ist Teil des Plangebiets Soziale Stadt SOZ 1 "Winzler Viertel" der Stadt Pirmasens und deshalb als Mischgebiet ausgewiesen. Damit wird auch die Umsetzung der Ziele des Soziale Stadt Gebietes unterstützt. Es stellt mittel- bis langfristig das Bindeglied zwischen den Bereichen um die Diakonie in der Waisenhausstraße und dem nördlich angrenzenden Bereich mit den Gemeinbedarfseinrichtungen Pauluskirche und -Kindergarten dar. Die zukünftigen Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich (Soziales Wohnen mit Betreuung, Versorgung und Pflege, Generationenwohnen) werden damit planerisch vorbereitet.

- *An anderer Stelle (z. B. Messe) sollen mit Einsatz von öffentlichen Geldern neue Einzelhandelsnutzungen installiert werden. Der Standort Messe wird nicht als Innenstadtlage und damit förderungsunwürdig angesehen.*

Die Verbindung Messe - Innenstadt stellt als West-Ost-Achse einen wesentlichen Baustein des Innenstadtentwicklungskonzepts dar. Der Standort Messe wird in allen Konzepten als integrierter innerstädtischer Standort betrachtet und ist somit mit den Standorten am Stadtrand nicht zu vergleichen.

- *Die Sondergebietsfestsetzung sei aus Gründen der Gleichbehandlung und aufgrund der von ihnen ausgehenden Prägung des Umfelds auch für jetzt in Gewerbe- oder Mischgebieten liegende Grundstücke auszudehnen.*

Das Einzelhandelskonzept weist im Umfeld keine nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen aus. Die SO-Gebiete werden deshalb ausschließlich für die bestehenden nahversorgungsrelevanten Nutzungen in Form von Lebensmittelmärkten festgesetzt. Die Ausweisung weiterer Sondergebiete ist gemäß den Ausführungen zum ersten Aufzählungspunkt städtebaulich nicht sinnvoll und nicht erwünscht. Es würde darüber hinaus gemäß dieser Vorgaben gegenüber den vorliegenden und bestandsgeschützten Genehmigungen schließlich keine anderweitigen Bau- und Nutzungsrechte für die aktuell vorgesehenen Vorhaben gewähren. Die Ausweisung von Flächen als Misch- oder Gewerbegebiet und nicht als Sondergebiet für Einzelhandel erfolgte aus den oben dargelegten städtebaulichen Gründen zur Steuerung des Einzelhandels.

Die auf einer der in Rede stehenden Flächen zuletzt ausgeübte Handelsnutzung mit einem Lebensmittelmarkt und einem Getränkemarkt (Waisenhausstr. 20-22) wurde mehrere Jahre nicht mehr ausgeübt. Im Sinne des Bestandsschutzes unter Zugrundelegung dieser

ehemaligen Nutzung, wurde die Zulässigkeit für einen Lebensmittel-Discountmarkt positiv beschieden und für einen Getränkemarkt bei Beantragung in Aussicht gestellt: damit ist eine Fortführung der Nutzungen gewährleistet. Auch deshalb ist die Festsetzung eines Sondergebietes hier nicht erforderlich.

Der planenden Gemeinde obliegt die Pflicht zur Bauleitplanung sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung - wie vorliegend - erforderlich ist. Dabei kann Sie gemäß dem Wesen der Planung grundsätzlich auch die zukünftige Flächennutzung in eine sinnvolle, planerisch gebotene Richtung - unabhängig von gegebenenfalls bislang den Gebietscharakter prägenden Nutzungen - lenken. Dies ist hier mit den vorgenommenen Reglementierungen insbesondere zur Einzelhandelsentwicklung der Fall und vollzieht steht auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts, das durch seine Umsetzung im Wege der Bauleitplanung die langfristige Sicherung der gesamtstädtischen Entwicklung gewährleisten soll. Im Übrigen sind zukünftig weiterhin Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten, wie oben bereits dargelegt, zulässig. Die in den künftigen Sondergebieten ausgeübten Nutzungen entsprechen den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens und werden hinsichtlich Größe der Verkaufsflächen und Sortimente ebenfalls reglementiert. Als Grundlage für die getroffenen Festsetzungen dienen neben den Zielen des Einzelhandelskonzepts und den gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen auch die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung ausgeübten und genehmigten Nutzungen.

- *Herausnahme der jetzt als GE2 ausgewiesenen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwecks späterer Überplanung:*
Sachverhalte, die für eine Teilung des Bebauungsplans sprechen, sind nicht ersichtlich: Im Gegenteil erfordert die bestehende Situation und geschilderte städtebauliche Problematik eine gesamthafte Regelung unter Einbeziehung aller relevanten, bebaubaren Grundstücke in diesem Teil des Stadtgebiets.
- *Der völlige Ausschluss des Angebots von Einzelhandelsnutzungen sei unzulässig. Es ergäben sich Einschränkungen bei der Vermarktbarkeit und beim Wert von Grundstücken:*
Der Bebauungsplan sieht die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- oder nicht nahversorgungsrelevanten Betrieben vor. Es verbleibt demnach eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Grundlage ist der nun vorliegenden Konkretisierungsgrades des Einzelhandelskonzepts, das Einzelhandel nicht vollständig ausschließt. Die mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept vordringlich umzusetzenden städtebaulichen Ziele werden gegenüber anderen Sachverhalten als gewichtiger eingeschätzt. Im Übrigen ist die Änderung von Bebauungsplan nach Ablauf von 7 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft grundsätzlich ohne Entschädigungsansprüche zulässig. Dem Eigentümer muss nicht die wirtschaftlich vorteilhafteste Verwertung seines Grundstückes gewährt werden. Die o.g. Belange der Stadtentwicklung und des Innenstadtschutzes gehen hier vor.
- *Die Regelung zum Bestandsschutz gewährleiste keine geordnete Weiternutzung im Falle des Nutzungsentfalls und sei unzureichend. Zum Einen berücksichtige sie nicht sämtliche erteilten Genehmigungen und zum Anderen sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Baulichkeiten durchzuführen, auch die Variabilität in den Sortimenten betreffend.*

Die Festsetzungen zum Bestandsschutz wurden um alle positiv beschiedenen Bauvoranfragen ergänzt. Dabei wurden nicht ausgeübte Bauvoranfragen befristet in den Bestandsschutz übernommen. Gleichzeitig wird der hier zum Ausdruck gebrachte erweiterte Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO gewährt. Damit sind im Rahmen der Festsetzungen die Vergrößerung der baulichen Anlagen und ihr Umbau ohne Ausweitung der Verkaufsfläche sowie, im Falle eines Untergangs der Nutzung z.B. durch ein Brandereignis, sogar die Neuerrichtung zulässig. Weitere Zulässigkeitsregelungen für andere Sortimente, insbesondere zentrenrelevante, sind unter Verweis auf die zum ersten Aufzählungspunkt gemachten Ausführungen nicht erforderlich da sie, auch im Sinne des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts, städtebaulich unverträglich sind und nicht den Zielen der Planung entsprechen.

- *Vorschläge zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Südwesten des Geltungsbereichs, z.B.: Verkleinerung zulässiger Gebäudehöhen im GE 1 und GE(E)1, Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet, Festsetzung von privaten Grünflächen - auch für Ausgleichszwecke - auf bisherigen Gartengrundstücken, Verlagerung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen entlang der Grundstücksgrenzen, abweichende Bauweise:*

Der Änderung der zulässigen Gebäudehöhen wurde entsprochen. Ein Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von gewerblichen Flächen, hier insbesondere für kleinere Gewerbe- und Handwerksnutzungen, für die konkreter Bedarf besteht und bereits Bauvoranfragen positiv bescheiden wurden. Deshalb ist auch die Ausweisung von Grünflächen hier aus städtebaulicher Sicht zurückzustellen. Daneben ist eine Festsetzung von Grünflächen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Die weitere Verfestigung und Intensivierung von Wohnnutzungen an einer städtebaulich nicht unproblematischen Lage am Siedlungsrand und im Bereich der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen ist dagegen hier nicht gewünscht. Gleichwohl wird mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet, auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen. Die Verschiebung der Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen zwischen GE(E)1 und GE1 wurde dergestalt vorgenommen, dass 2 nebeneinander liegende Grundstücke eines Eigentümers zwecks sinnvoller gemeinsamer Nutzung nun beide planungsrechtlich dem GE1 zugeordnet werden. Im GE(E)1 wurde die offene Bauweise mit Gebäudelängen unter 50 Meter festgesetzt, um ein angemessenes städtebauliches Einfügen in die umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen insbesondere im Hinblick auf die südlich angrenzende Wohnnutzung zu erreichen. Dies ist beizubehalten.

- *Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel auf 400 qm sei willkürlich da einseitig auf einen Eigentümer bezogen und verkenne den durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gezogenen Rahmen :*

Die Festsetzung gilt für alle Gewerbe- und Mischgebiete im Geltungsbereich. Die Regelung betrifft ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und stützt sich auf das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept zur Stärkung der Innenstadt auch durch den Ausschluss bzw. die Beschränkung solcher Nutzungen an peripheren Standorten. Bestehende Nutzungen erhalten Bestandsschutz. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind weiterhin zulässig. Die derzeit genehmigten Verkaufsstätten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden in Son-

dergebieten festgesetzt. Die Größenbeschränkung sieht für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente, die ausschließlich als Randsortimente neben einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment zulässig sind, die maximale Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche vor, als Obergrenze 400 qm. Abzustellen ist auf das die Nutzung bestimmende Hauptsortiment. Umgerechnet können damit pro Betrieb insgesamt 4.000 qm Verkaufsfläche, davon 400 qm zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente umgesetzt werden. Dies stellt bezogen auf die bereits lokal vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sogar eine großzügige Auslegung der gebietsbezogen typischen Größenordnung von Einzelhandelsbetrieben dar.

- *Die mögliche erstmalige Herstellung einer Erschließungsstraße solle nach Abstimmung mit den Anliegern möglichst flächen- und kostensparend durchgeführt werden. Alle angrenzenden Eigentümer seien an den Herstellungskosten zu beteiligen.*

Die festgesetzte Breite von 6,5 m ist gemessen an der Länge der vorhandenen Erschließungsstraße nicht überdimensioniert. So werden z.B. hier neben der derzeitigen Fahrgasse auch Fahrzeuge abgestellt, für die ein ca. 2 m breiter Parkstreifen erforderlich ist. Die restlichen 4,5 m verbleiben, wie vorgeschlagen, für die Fahrgasse. Um diese Option auch weiterhin nutzen zu können, muss die Straßenbreite zumindest in Teilstücken gegenüber der bisherigen Breite verbreitert werden.

Das nördlich angrenzende Grundstück GE(E) 1 soll optisch und aus Gründen des Lärmschutzes nicht von der Straße „Imserbühl“ aus erschlossen werden, sondern nur von der Straße „Am Naturheil“. Insofern kann es nicht zu Erschließungsbeiträgen heran gezogen werden. Die Naturschutzbehörde fordert eine Eingrünung der Gewerbeflächen. Des Weiteren dient die randliche Eingrünung der ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Ausbaustandard und Kostenregelung der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche stellt lediglich die Fläche dar. Eine genaue Gestaltung ist dem nachfolgenden Straßenausbau überlassen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

7 Planverwirklichung

7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Der Bebauungsplan kann umgesetzt werden. Die Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen können ggf. im westlichen Teil im Falle des Ausbaus einer Erschließungsstraße erforderlich werden (vgl. Kap. 2.4).

7.2 Kosten

Es fallen aufgrund der Planung im Bestand Kosten für Bodenordnungsmaßnahmen (Grund-erwerb) und Erschließung für den Ausbau der Straße "Am Naturheil" und teilweise „Imserbühl“ an. Daneben entstehen die Kosten der Planung.

7.3 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Sondergebiete	3,56 ha
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>2,85 ha</i>
Gewerbegebiet	5,86 ha
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>4,59 ha</i>
Mischgebiet	2,08 ha
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>1,25 ha</i>
Allgemeines Wohngebiet	0,6 ha
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>0,24 ha</i>
Grünflächen	0,14 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,67 ha
Geltungsbereich	14,00 ha

TEIL 3 - UMWELTBERICHT

IV UMWELTBERICHT

1 Gesetzliche Grundlage

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die Umweltprüfung soll 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 (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

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

2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und von Vergnügungsstätten sowie der bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender Bauflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe. Ziele der Planung sind dabei insbesondere die Behebung der bestehenden planungsrechtlichen Steuerungsdefizite sowie die Ermöglichung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die wohnungsnahе Versorgung der Einwohner der Stadt Pirmasens mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs soll auf dem bestehenden Niveau gefestigt und gleichzeitig die Entwicklungschancen im Bereich des produzierenden Gewerbes erhöht werden.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Pirmasens. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 14 ha und erstreckt sich beidseitig des südlichen Teils der Arnulfstraße und des westlichen Teils der Waisenhausstraße.

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.

3 Methodik der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Bebauungsplan werden hinsichtlich Ihrer Auswirkungen auf die Durchführbarkeit der beabsichtigten Nutzungen, den sog. Planfall bewertet. Maßgebend für die Zulassungsfähigkeit eines geplanten Vorhabens ist dabei die Bewertung des Umweltzustands nach Verwirklichung des Vorhabens ("Planfall") im Vergleich zum Ist-Zustand bzw. zum Zustand bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall). Berücksichtigt werden dabei auch eventuell vorhandene 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.

4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, berücksichtigte Umweltschutzziele und Umweltbelange

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan 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 zum Bebauungsplan P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" ist daher zunächst zu prüfen, für welchen 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.

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist im Wesentlichen die Änderung der zulässigen Nutzung bereits in der Vergangenheit durch Gewerbe- und Handelsbetriebe genutzten Flächen (vgl. Kap. III 2.2).

Die Flächen sind im Bestand großflächig überwiegend mit bis zu 2-geschossigen Gebäuden überbaut, die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ausgleichspflichtig wären. Die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan beinhaltet für den Geltungsbereich die allgemeinen Entwicklungsziele Durchgrünung des Stadtbereichs sowie Erhalt und Entwicklung von Biotopstrukturen. Als Biotoptypen sind Siedlungsflächen, Gärtnerei, Acker, intensiv genutztes Grünland sowie Kleingärten verzeichnet. Im Westlichen Bereich sind überwiegend die Gartenflächen auch mit Bäumen bestanden.

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. Für mögliche Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten liegen keine Anhaltspunkte vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die im Altablagungs-/ Bodenschuttkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagung Reg.-Nr. 31700000-252 mit Erdaushub, Bauschutt und Munitionsresten. Dieser wird im Kataster als altlastenverdächtige Altablagung im Sinne von § 2 Absatz 5 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) geführt. Sie unterliegt der bodenschutzrechtlichen Überwachung und ist teilweise vollflächig versiegelt.

Nach Mitteilung der zuständigen Behörde bei der SGD Süd enthält die Altablagung gemäß den vorliegenden Erhebungsdaten neben Bauschutt und Erdaushub auch Munitionsreste. Die Nutzung von Altablagungen sei grundsätzlich als problematisch anzusehen (Gefahren durch Gasbildung, belastetes Sicker-, Grund- und Schichtwasser, Entsorgung von Aushubmassen, Setzungsgefahr). Die geschilderten Emissionen können auch noch lange Zeit nach Abschluss der Auf- oder Verfüllung von der Ablagerung ausgehen. Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche, könne nicht ausgeschlossen werden. Die Nutzungsverträglichkeit im Hinblick auf die Altablagung sei derzeit nicht bewertbar. Ohne weitere Erhebungen (historische Recherche, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersu-

chungen) könne das von der Altablagerungsfläche ausgehende Gefährdungspotential auch fachlicher Sicht nicht beurteilt werden. Es wird empfohlen, ein fachkundiges Ingenieurbüro mit den Erkundungen zu betrauen.

Dem wird wie nachfolgend beschrieben Rechnung getragen. Im bislang bestehenden Bebauungsplan P 021 ist die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen. Auch der neue Bebauungsplan P 181 weist eine Gewerbefläche aus. Eine Nutzungsänderung ist demnach nicht geplant. Durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Pirmasens wurde eine intensive Recherche vorgenommen. Nach den Unterlagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sollen sich auf der ehemaligen Ablagerungsstelle für Bauschutt und Erdaushub aus dem Jahr 1947 auch Munitionsreste befinden. Dieser Hinweis wurde bereits im Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne P021 und P036 „Am Imserbühl Teil 1 und Teil 2“ durch den damaligen Grundstücksinhaber vorgebracht. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegt eine Aktennotiz vor, die aussagt, dass bereits am 26.07.1990 durchgeführte Untersuchungen und Sondierungen des Geländes durch das Sprengkommando II – Worms keine Kampfmittel orten konnten. Eine offizielle Dokumentation der Maßnahme durch das Sprengkommando ist jedoch nicht vorhanden (Datenbank wird erst seit 2000 geführt). Die Fläche ist vollständig abgedeckt mit Erdaushub und mit Bäumen bestanden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel ist an dieser Stelle ca. 20 m. Das nächste Oberflächengewässer ist ca. 100 m entfernt. Das Landschaftsschutzgebiet liegt in ca. 500 m Entfernung. Die Nutzung der Fläche ist als Gewerbefläche vorgesehen, welche in Bezug auf die Umweltanforderungen die unempfindlichste Nutzung ist. Nach Abwägung der Überprüfungsergebnisse durch die Untere Bodenschutzbehörde Stadt Pirmasens ist ein direkter Handlungsbedarf nicht erkennbar. Die Nutzungsverträglichkeit betreffend wurde jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Bautätigkeit gemäß den Empfehlungen der SGD-Süd Regionalstelle Kaiserslautern ein fachkundiges Ingenieurbüro Erkundungen unter Berücksichtigung der dort vermuteten „Munitionsreste“ durchführt.

Daneben existieren 2 Altstandorte.

Die bezeichnete Fläche des ehemaligen Automobilvertriebs Melchior wird im Altstandortkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Sie unterliegt der bodenschutzrechtlichen Überwachung und ist derzeit aufgrund der Überbauung durch eine Lidl-Filiale nahezu vollflächig versiegelt. Nutzungsänderungen sind nicht geplant.

Nach Mitteilung der zuständigen Behörde bei der SGD Süd wurden bei vorhergehenden umwelttechnischen Untersuchungen auf der Fläche BETX und MKW-Kontaminationen festgestellt. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung ergebe sich kein weiterer Handlungsbedarf. Bei einer Nutzungsänderung werden jedoch eine weitere Bewertung und ggf. weitere Untersuchungen erforderlich.

Dem wird wie nachfolgend beschrieben Rechnung getragen. Durch die Untere Bodenschutzbehörde wurde eine intensive historische Recherche und eine Recherche des der Stadtverwaltung Pirmasens vorliegenden Aktenmaterials vorgenommen. Der Automobilvertrieb wurde ordnungsgemäß rückgebaut und eine Sanierung von Kontaminationen unter gutachterlicher Begleitung in enger Absprache mit dem damals zuständigen Umweltamt der Stadtverwaltung und der Bezirksregierung (heute SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern) vorgenommen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Pirmasens kommt zu dem Ergeb-

nis, dass „es keinen aktenkundigen Hinweis (gibt), welche eine andere Einstufung des Geländes als „nicht altlastenverdächtig“ ermöglicht. Hierzu fehlt jedoch die Dokumentation der ordnungsgemäßen Sanierung, Entfernung, Freimessung der dort gefundenen Kontaminationen.“ Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten, dass Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung der Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechts zuständigen Behörde bedürfen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Die Fläche der ehemaligen Schuhfabrik Thies wird im Altstandortkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Sie unterliegt der bodenschutzrechtlichen Überwachung und ist derzeit aufgrund der Überbauung durch eine Aldi-Filiale nahezu vollflächig versiegelt. Nutzungsänderungen sind nicht geplant.

Nach Mitteilung der zuständigen Behörde bei der SGD Süd wurde bei 1997 durchgeführten Untergrunduntersuchungen lediglich der Bereich einer Betriebstankstelle untersucht. Die eigentliche Schuhproduktion und Schreinerei wurde nicht erkundet. Aufgrund der eingesetzten Betriebsmittel können Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Es konnte nicht beurteilt werden, inwieweit im Baugenehmigungsverfahren die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Wirkungspfades Bodenluft, überprüft wurde. Es wird empfohlen, dies im Rahmen der Umweltprüfung zu klären.

Dem wird wie nachfolgend beschrieben Rechnung getragen. Durch die Untere Boden-schutzbehörde wurde eine intensive historische Recherche und eine Recherche des der Stadtverwaltung Pirmasens vorliegenden Aktenmaterials vorgenommen. Bei der ehemaligen Schuhfabrik handelte es sich um eine Fabrik zur Produktion von Hinterkappen und Brandsohlen, nicht um eine Schuhfabrik im klassischen Sinne. Eingesetzte Materialien waren vorwiegend Pappe und unbehandeltes Holz. Umweltrelevante Nutzungen waren die eigene Schlosserei und die Betriebstankstelle im Hof. Die Tankstelle wurde ordnungsgemäß stillgelegt und saniert. Die Fabrikgebäude zurückgebaut und die Oberflächen des heutigen Aldi-Marktes sind großflächig versiegelt. Im Zuge des damaligen Rückbaus gab es Besprechungen vor Ort mit Bediensteten des damaligen städtischen Umweltamtes und der Gutachterfirma bezüglich der damaligen Untersuchungs- und Rückbaumaßnahmen. Dabei wurde festgelegt, dass kein weiterer Untersuchungsbedarf wegen der wenig belastenden Produktion und des Betriebsmitteleinsatzes besteht. Ein Aktenvermerk ist jedoch dazu nicht vorhanden. Auf dem angrenzenden Flurstück 3385/12 existiert noch eine in Betrieb befindliche Schreinerei, die früher Bestandteil des Betriebsgeländes der Firma Thies war.

Die durchgeführte intensive Recherche des vorliegenden Aktenmaterials (Berichte, Pläne...) der vorherigen Nutzung als Schuhfabrik Thies bezeichnet ergab keinen schriftlich fixierten Hinweis, der eine andere Einstufung als „nicht altlastenverdächtig“ zulässt. Hierzu fehlten jedoch detailliert dokumentierte Erkenntnisse (historische Recherche, Ersterkundung...) über die ehemaligen Nutzungsbereiche der Schuhfabrik und Schreinerei. Die Untere Boden-schutzbehörde der Stadt Pirmasens kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass sich hinsichtlich der o. g. Ergebnisse derzeit kein weiterer Handlungsbedarf ergibt. Bei Nutzungsänderung werden jedoch eine weitere Bewertung und ggf. weitere Untersuchungen

erforderlich. Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten, dass Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung der Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechts zuständigen Behörde bedürfen.

Insgesamt ist somit zur Thematik der Bodenbelastungen festzuhalten, dass auf der Grundlage der dargestellten Kenntnisse Situation und der vorgesehene Nutzungen derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar ist. Die in den Hinweisen zum Bebauungsplan getroffenen 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.

Von Seiten der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sind darüber hinaus keine für die Umweltprüfung relevanten Sachverhalte bzw. Hinweise vorgebracht worden.

Für die übrigen umweltrelevanten Sachverhalte wird auf vorliegende Kenntnisse bei der Stadt Pirmasens zurückgegriffen.

Nennenswerte Kultur- u. sonstige Sachgüter sind in den Geltungsbereichen nicht vorhanden.

Weitere umweltrelevante Sachverhalte sind bislang nicht bekannt. Somit wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" nach § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt als ausreichend festgelegt:

Tabelle 2: Umfang der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	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. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	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 den Buchstaben a, 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	ja
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich wie folgt:

Tabelle 3: Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbal-argumentative Bewertung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbal-argumentative Bewertung hinsichtlich Geräuschen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen	
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbal-argumentative Bewertung hinsichtlich Flächeninanspruchnahme auf der Grundlage des Landschaftsplanes und der Bewertung der Planung durch die Untere Naturschutzbehörde

5 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Der räumliche Umfang der Umweltprüfung bezieht sich überwiegend auf das Plangebiet selbst. Weitergehende räumliche Betrachtungen sind aufgrund der Art und dem Maß der bestehenden und zukünftig zulässigen Nutzungen nicht erforderlich.

6 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan P 181 "Arnulfstraße / Waisenhausstraße" sind allgemein gültige Grundlagen für die Ziele des Umweltschutzes in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegt. Hierzu gehören das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Bodenschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetze sowie das Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach den §§ 17-25 LNatSchG oder nach sonstigen Rechtsgrundlagen festgelegten Schutzgebiet; Gebiete von "Gemeinschaftlicher Bedeutung" nach FFH- u. Vogelschutzrichtlinie sind nicht vorhanden, so dass sich hieraus keine Zielerfordernisse ergeben.

Auf örtlicher Ebene stellt der Landschaftsplan Pirmasens für den Geltungsbereich des Bebauungsplans v.a. Siedlungsfläche sowie Acker- und Grünland dar. 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.

7 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

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

Bereits im Ist-Zustand ist nahezu im gesamten Geltungsbereich für alle Schutzgüter die Inanspruchnahme durch die baulichen und sonstigen Nutzungen gemäß bestehendem Bebauungsplan oder durch die Lage innerhalb der bebauten Ortslage zulässig. Lediglich im westlichen Bereich befinden sich bislang unbebaute Flächen, deren Ausweisung als Baufläche im Landschaftsplan bereits als vertretbar beurteilt wird, sofern Ersatz für die dann wegfallenden Kleingärten und eine fußläufige Verbindung in die offene Landschaft gewährleistet wird.

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt den Zustand, der sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses auf einer bestimmten Fläche einstellen würde. Unter natürlichen Bedingungen würde sich als Endstufe einer natürlichen Sukzession auf den Hochflächen des Westrich ein Hainsimsen-/ Traubeneichen-Buchwald entwickeln. An den Hängen würde man den artenarmen Hainsimsen-Buchenwald mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald und Perlgras-Buchenwald finden. In den wasserzügigen Hangmulden und Schluchten würden sich Ahorn-Eschen-Schluchtwälder entwickeln.

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. 80% versiegelt und baulich oder infrastrukturell genutzt. Weitere Nutzungsintensivierungen wären möglich. Neben klein- und großformatigen Bauformen und Gebäuden dominieren Flächen mit Kies- oder Schotterdecke oder mit Betonsteinpflaster, Beton-/ Asphaltflächen, Straßen, Parkplatz- und Gewerbegebietflächen. Belebter Boden ist damit nur im westlichen Bereich anzutreffen, z.B. als Erweiterungsflächen der vorhandenen gewerblichen Bebauung. Hier dominieren Wiesenflächen. Höherer Bewuchs in Form von Gebüsch und Baumbestand ist nur randlich im Südwesten und Süden des Geltungsbereichs anzutreffen.

Im Bereich der im Kataster erfassten und bewerteten Altablagerung bzw. der Altstandorte ergeben sich bezogen auf die derzeitige intensive Nutzung und Versiegelung keine baulichen oder nutzungsbezogenen Änderungen.

Das Bodenpotential definiert die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens und bestimmt die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens gegenüber Schadstoffen. Weiterhin ist die Eigenschaft des Bodens entscheidend als Standort für Pflanzengesellschaften. Aus naturräumlicher Sicht befindet sich Pirmasens im unmittelbaren Übergangsbereich der Naturräume Pfälzer Wald und Zweibrücker Westrich in der naturräumlichen Unterreinheit des Eppenbrunner Hügellandes, der östlichen Begrenzung des Zweibrücker Westrich. Das Plangebiet lässt sich der Westricher Hochfläche, mit ihren marinen Sedimenten des Unteren Muschelkalks zuordnen, deren Böden somit auf der Schicht des Unteren Muschelkalks gründen und entsprechende Eigenschaften der Zusammensetzung aufweisen. Die Gesteine des Oberen Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks bilden den oberen Teil der Berghänge bzw. die Hochflächen. Die bislang unbebauten Flächen sind durch intensive Nutzung (Acker, Gärtnerei, Grünland intensiv, Kleingärten) bereits anthropogen überprägt. Dadurch ist die Naturnähe des Bodens bereits eingeschränkt. Somit sind Verdichtungen und Bodenumlagerungen zu vermuten, die ein geringes Entwicklungspotential von geringer ökologischer Wertigkeit und Bedeutung zulassen.

Durch die bodenkundlichen Gegebenheiten (mergelig-tonige Schichten und feinplattige Sandsteine mit feinplattiger Überdeckung) sind keine guten Verhältnisse für die Versickerung gegeben. Von den jährlichen Niederschlägen werden 150 bis 200 mm an das Grundwasser abgegeben, etwa 400 bis 800 mm verdunsten. Der Rest fließt oberflächlich ab.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grundwasserbelastungen sind nicht bekannt. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate wird in weiten Teilen des Geltungsbereichs die Versickerung von Niederschlägen erschwert. Der Bereich westlich der Straße "Im Naturheil" ist bislang nicht Teil der zentralen Abwasserbeseitigung. Aufgrund der Nutzungen kann grundsätzlich eine Verschmutzung von Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Altablagerung und Altstandorte 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.

Der Geltungsbereich ist klimatisch und lufthygienisch nicht bis gering belastet. Aufgrund der exponierten Lage im Westen der Stadt ist der Luftaustausch als gut zu bezeichnen; Schwachwind- oder Überwärmungssituationen sind selten und im Wesentlichen im Bereich

der versiegelten großen Flächen der vorhandenen Nutzungen beschränkt. Das Planungsgebiet ist im Ist-Zustand bereits überwiegend versiegelt. 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 in beiden Bereichen südlich angrenzen, werden durch die Planung nicht tangiert. Die durch den Kfz-Verkehr der vorhandenen Straßen bereits vorhandene und zukünftig zu erwartende Menge von Kfz-bezogenen Luftschadstoffen wie Kohlendioxid, Benzol und Feinstaubpartikeln PM10 ist aufgrund der Lage und der vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht als problematisch anzusehen. Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten. Schadstoffemittierende Betriebe sind nicht bekannt; Genehmigungsverhältnisse nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bestehen nicht. Im Rahmen von Bauanträgen werden im Einzelfall konkrete Nachweise der schalltechnischen Unbedenklichkeit von Nutzungen bezogen auf das Baugebiet und die Nachbarschaft erbracht, z.B. hinsichtlich Gewerbelärms durch Liefervorgänge.

Randlich und zwischen Stellplätzen sind untergeordnet und vereinzelt kleine Grüninseln, überwiegend mit Zierrasen oder Büschen besetzt, anzutreffen. Der Gehölzanteil ist dabei gering. Durch die innerörtliche Lage, den hohen Versiegelungsgrad und dem Vorhandensein nur randlich gelegener Vegetationsstrukturen, auf denen zudem Eingriffe planerisch bereits zulässig wären, sind im Plangebiet keine Flächen oder Elemente mit wesentlicher Bedeutung für die Landespflege zu verzeichnen.

Aufgrund der kaum vorhandenen Vegetationsstrukturen und deren geringer ökologischer Wertigkeit ist nicht von einem Vorkommen geschützter faunistischer Arten auszugehen. Auch liegen keine Hinweise diesbezüglich vor. Wegen der damit zu erwartenden unterdurchschnittlichen Artenvielfalt und des hohen Störungsgrads (Gewerbebetrieb, Straßenverkehr) 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 zu erwarten.

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. Für den Siedlungsbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, ist der landschaftsästhetische Eigenwert als gering einzustufen. Die Fernwirksamkeit ist aufgrund der exponierten Lage am Stadtrand als hoch einzuschätzen. Die Einsehbarkeit v.a. aus westlicher und südlicher Richtung insbesondere von der Winzler Straße ist hoch. 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 gegeben. Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die Gebäudestrukturen bieten, außer am westlichen Rande mit einzelnen Bäumen und Wiesenflächen, nahezu keine Landschaftsbildaspekte. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, Straßen- und Wegeflächen) gegenüber naturnahen Strukturen ist die Natürlichkeit des Landschaftsbilds insgesamt als gering einzustufen. Dieses Verhältnis zwischen Flächen mit ursprünglichem und beeinträch-

tigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen sehr geringen Grad der Eigenart.

7.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie Vermeidung von Emissionen

Durch die Lage an der Arnulfstraße und der Waisenhausstraße treten im Plangebiet im Ist-Zustand Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr auf. Hinzu treten untergeordnet Emissionen des Gewerbelärms durch die vorhandenen Betriebe. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Immissionssituation durch Geräusche der benachbarten Winzler Straße (L 482) als bedeutender lokaler Ost-West-Verbindung bestimmt wird.

Die Nutzungen im Geltungsbereich sind auf der Grundlage des rechtswirksamen FNP bzw. von Bebauungsplänen unmittelbar entlang der Verkehrsachsen gewerblicher Art. Ergänzende gemischte Nutzungen mit teilweiser Wohnfunktion liegen im Norden entlang der Waisenhausstraße und im Süden in Form zweier Zeilen von Geschosswohnungsbau an der Alten Winzler Straße neben gewerblichen Nutzungen, z.B. einer Tankstelle.

Die Verkehrsbelastung hier resultiert neben den Ziel- und Quellverkehren des Geltungsbereichs auch aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr zwischen dem Stadtzentrum und den westlich liegenden Gemeinden Winzeln sowie in Richtung Bahnhof und B 10/ B 270.

Lärminderungsplanungen liegen nicht vor.

7.2 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 Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiete 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.

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

Hauptmerkmal der Planung in Bezug auf umweltrelevante Auswirkungen ist, dass sich im Vergleich zur Bestandssituation hinsichtlich möglicher auf die Umweltgüter einwirkender Faktoren keine wesentlichen Änderungen ergeben.

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

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 dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß Einzelhandelskonzept und Vergnügungsstätten, da diese negative städtebauliche Wirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt Pirmasens entfalten könnten. Insofern werden Nutzungsänderungen oder Intensivierungen aus dem Bereich Handel und damit verbundene z.B. verkehrliche Veränderungen nicht eintreten. Daneben soll stattdessen der ursprüngliche gewerbliche Charakter des Plangebietes durch Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der handwerksnahe Dienstleistungen wieder gestärkt werden.

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.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) führt in ihrer Stellungnahme zu den Wirkungen auf die Schutzgüter aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans aus:

- "Boden: Verlust durch Überbauung und Versiegelung;*
Wasser: Verminderung des Grundwasserneubildungspotentials, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Inanspruchnahme von Flächen oberhalb eines Quellschichtes;
Klima: Konfliktpotential der stadtklimatischen Situation durch Gewerbeansiedlung im Westen in Hauptwindrichtung;
Arten- u. Biotope: Verringerung des örtlichen Biotoppotentials (Acker, Grünland intensiv, Kleingärten, Gärtnerei) am Siedlungsrand
Naherholung/Landschaftsbild: schwierige optische Einbindung aufgrund der Baukörper und der hohen Einsehbarkeit, Verlust des ländlich geprägten Ortsrandes, Verlagerung des Erholungsdruckes in entferntere Gebiete"

Auch nach Verwirklichung des geänderten Bebauungsplans werden aufgrund der Planung im Bestand vor allem großformatige Bauformen und Gebäude, Flächen mit Kies- oder Schotterdecke oder mit Betonsteinpflaster, Beton-/ Asphaltflächen, Straßen, Parkplatz- und Gewerbegebietflächen dominieren. Belebter Boden wird weiterhin nur an wenigen Stellen anzutreffen sein. Im Bereich der im Kataster erfassten und bewerteten Altablagerung sowie der Altstandorte 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. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise auf die Altablagerung und die Altstandorte textlich und zeichnerisch vorgenommen, die vorsorglich auch Handlungserfordernisse für zukünftige Eingriffe in den Boden enthalten.

Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse derzeit weiterhin nicht zu erkennen. Aufgrund der intensiven Nutzung überwiegend gewerblicher Art bleibt eine hohe Versiegelungsrate weiterhin zulässig. Das Niederschlagswasser wird nach wie vor überwiegend durch die Kanalisation gesammelt und abgeleitet. Westlich der Straße "Im Naturheil" erfolgen nach Abstimmung mit den Stadtwerken zukünftig einzelfallbezogene Lösungen im Baugenehmigungsverfahren, die den ordnungsgemäßen Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser gewährleisten. 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 gewerblichen Nutzungen mit potenziell höherem Verunreinigungsrisiko als zulässig festgesetzt.

Die Planung und die darin als zulässig festgesetzten Nutzungen verändern die klimatische und lufthygienische Ist-Situation nicht erheblich. Der Verlust klimatisch noch positiver wirksamer Freiflächen durch zukünftige Inanspruchnahme und Überbauung trägt zwar zu einer zusätzlichen Aufheizung durch versiegelte Flächen bei. Dies kann aber durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen gemindert werden. 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.

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 Bestandsbaurechten, werden auch zukünftig keine bedeutsamen Grünstrukturen vorhanden sein. Der Gehölzanteil ist weiterhin 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 sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs verbessern die Ein- und Durchgrünungssituation.

Der landschaftsästhetische Eigenwert der Landschaftsbildeinheit mit allen dargestellten Elementen und wirksamen Strukturen bleibt durch die zukünftigen Nutzungen nahezu 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 hinausgehende Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft im planungs- und naturschutzrechtlichen Sinn zugelassen, da die Flächen bereits jetzt sehr stark anthropogen durch bauliche Anlagen überformt sind und eine Inanspruchnahme bereits zulässig ist. Wesentliche Veränderungen im Sinne negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Komponenten, der biologischen Vielfalt oder des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Lediglich für das Naturraumpotential Naherholung/Landschaftsbild ist durch die gewerbliche Neuplanung auf Teilflächen ein gewisses Konfliktpotential zu erwarten, da hier aufgrund der zulässigen Baukörperentwicklung und der Einsehbarkeit eine optische Einbindung erschwert wird und ein Verlust des ländlich geprägten Ortsrandes eintreten kann.

7.3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie Vermeidung von Emissionen

Durch die Lage an der L 482, der Winzler Straße und der Arnulfstraße treten im Plangebiet im Planfall weiterhin Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr auf. Die Immissionssituation wird nach wie vor durch Geräusche der L 482 bestimmt. Das Gebiet hat also bereits den Charakter eines Gewerbegebietes, dementsprechend sind keine zusätzlichen akuten schädlichen Wirkungen für den Menschen in Bezug auf Lärm, Erschütterungen, Schadstoffe u. Staubemissionen zu erwarten. 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.

Die durch den Kfz-Verkehr zu erwartende Geräuschbelastung ist aufgrund der nahezu gleichbleibenden gewerblichen Ausnutzung des Plangebiets und der Einschränkungen für handelsgewerbliche Nutzungen im ungünstigsten Fall als hierdurch unverändert anzusehen. Durch eine zukünftige verstärkte Ausrichtung auf gewerbliche Nutzungen ohne Handelscharakter ist zukünftig weniger von lokalen, fahrtenintensiveren Stadtverkehren wie beim Einzelhandelsnutzungen üblich, auszugehen, so dass eher von einer Verringerung der hierdurch erzeugten Verkehrsmenge und damit einhergehend von einer geringeren Geräuschbelastung hierdurch auszugehen sein wird. Dadurch profitiert auch der Bereich mit Wohnnutzungen an Arnulf- und Waisenhausstraße, so dass diesbezüglich auch hier mit Verbesserungen gerechnet werden kann.

Insgesamt sind damit in Bezug auf die Ausgangssituation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind auf dessen Ebene keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung ersichtlich.

Um eine ausreichende Durch- und Eingrünung der Gebiete zu gewährleisten, werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgendermaßen zu begrünen:

Sondergebiete, Gewerbegebiete und Mischgebiete

Je angefangene 200 m² tatsächlich versiegelte Fläche sind 1 standortheimischer Laubbaum (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 Kräuteranteilen 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 mit Bäumen und Sträuchern ist im GE 1 und GE(E) 1 vordringlich als 3 m bzw. 5 m breiter Pflanzstreifen (siehe Planzeichnung) herzustellen. Verbleibende Pflanzgebote können auch auf den sonstigen nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen nachgewiesen werden.

Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden.

Daneben wird ein Hinweis aufgenommen, nachdem insbesondere für die Gewerbegebiete Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen werden.

Es erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, die auch Verbesserungen für den Boden- und Grundwasserhaushalt mit sich bringt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, unter denen sich die erfassten Altablagerungen / Altstandorte (s. Hinweis Nr. 3) befinden.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, muss eine geeignete Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen. Die Größe des Rückhaltevolumens und sonstige hierzu erforderliche Nachweise sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Weiterhin wird ein Hinweis zum Umgang mit dem anfallen Schmutzwasser bezüglich erforderlicher technischer Abstimmungen mit der Stadtentwässerung aufgenommen.

Die möglichen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope können nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) durch die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Fassaden- u. Dachbegrünung kompensiert werden. Mögliche Auswirkungen auf die Naherholungsfunktion bzw. das Landschaftsbild können durch das festgesetzte Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Fassaden- u. Dachbegrünung und der Anlage eines Pflanzstreifens entlang des neuen westlichen Siedlungsrandes und der Gewährleistung des Erhalts einer fußläufigen Verbindung in die offene Landschaft kompensiert werden. Allgemein ist auf eine ausreichende Durchgrünung und Eingrünung der Bereiche sowie auf eine Vernetzung der Biotope innerhalb der Geltungsbereiche und angrenzend zu achten.

Die gekennzeichneten Altstandorte und die Altablagerung unterliegen 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. Indirekt ergeben sich insbesondere durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen positive Effekte durch zu erwartende Reduzierungen beim Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr.

Insgesamt sind damit in Bezug auf die Ausgangssituation keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Da es sich vorliegend um die Überplanung bestehender Bausubstanz handelt, ist das Plangebiet lagemäßig 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.

10 Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Umweltprüfung wurde mittels verbal-argumentativer Bewertung auf der Grundlage bekannter Sachverhalte und Ortskenntnissen, der bestehenden Bebauungspläne und Baugenehmigungen sowie des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen im Aufstellungsverfahren durchgeführt. Fehlende Kenntnisse waren nicht zu erkennen.

11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für den Fall von Eingriffen in den Boden im Bereich der festgestellten Altablagerung erfolgen die fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation sowie bei Erfordernis die ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Material. Weitere Monitoringmaßnahmen sind in Bezug auf Umweltbelange nicht erforderlich.

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gegenstand der Bebauungsplanaufstellung ist die Reglementierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten sowie die Beibehaltung und Stärkung der originär handwerklich-gewerblichen Nutzungen im weitgehend bebauten und intensiv genutzten Geltungsbereich.

Hierdurch werden über das bisherige Maß hinausgehende Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft durch Erhöhung des Versiegelungsgrades nicht zugelassen. Zudem liegt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und der Lage des Vorhabens in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB kein Eingriff vor, der im Sinne der hierzu maßgeblichen Regelungen des BauGB ausgleichspflichtig wäre. Somit sind mit der hier vorgelegten Planung bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild auch mit Blick auf die mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmten Kompensationsmaßnahmen v.a. durch Pflanzbindungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Es werden nur bislang bereits baulich genutzte bzw. für eine bauliche Nutzung vorbereitete Flächen hinsichtlich der Zulässigkeitsregelungen von Nutzungen überplant. Die Gesamtsi-

tuation wird damit nicht negativ verändert. 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. Lediglich die Versiegelungsrate kann mit einer tatsächlich baulichen Inanspruchnahme bislang noch ungenutzter Bauflächen zunehmen. Mit Blick auf die gewerblichen Nutzungen kann dies allerdings auch zum Schutz des Untergrundes und des Grundwassers gegebenenfalls sinnvoll sein. Die im Gebiet befindlichen Altablagerungen und Altstandorte bedingen keine Unvereinbarkeit für die beabsichtigte Nutzung, da im gesamten Geltungsbereich hierdurch kein Gefährdungspotenzial für die Umwelt und insbesondere für den Menschen festgestellt wurde und auch kein weiterer Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht. Auf gezielte Versickerung von Niederschlagswasser sollte in diesem Bereich verzichtet werden. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis auf die Altablagerung und die Altstandorte textlich und zeichnerisch vorgenommen.

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 liegen - an den umgebenden Wohngebäuden Lärmeinwirkungen durch Verkehr vor. Die zukünftig als zulässig festgesetzten Nutzungen werden die vorliegende Geräuschsituation nicht verschlechtern. Durch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen ist gegebenenfalls mit einer Verringerung der lokalen Kundenverkehre und damit einhergehend mit geringeren Geräuschemissionen hieraus zu rechnen.

Abwägungserhebliche umweltbezogene Auswirkungen durch den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht. 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.

Anlage 1:
Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan



Anlage 2: Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirmasens