

1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“; Satzungsbeschluss

I. Sachverhalt:

Die P3 Logistic Parks GmbH, Frankfurt am Main, hat als Vorhabenträger mit Schreiben vom 03.05.2024 beantragt für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1704, 1704/1, 1705 und Teilfläche 1698, Gemarkung Hainbronn, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten. Die Tadano Faun GmbH als damaliger Grundstückseigentümer hat diesem Antrag zugestimmt.

Nachdem der im Gewerbegebiet Pegnitz-West liegende „Gewerbepark P3“ mit einer Grundstücksgröße von rund 64.000 m² im Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz als gewerbliche Fläche dargestellt ist (siehe [Anlage 1](#)), hat der Stadtrat in der Sitzung am 15.05.2024 beschlossen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die vom Aufstellungsbeschluss umfassten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1704, 1704/1, 1705, Gemarkung Hainbronn, (siehe [Anlage 2](#)) liegen im Geltungsbereich des im Jahr 2011 für ein Kranprüffeld beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“.

Da eine Nutzung sowohl des Kranprüffeldes als auch der im Aufstellungsbeschluss aufgeführten südlich angrenzenden Erweiterungsfläche auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1698/2, Gemarkung Hainbronn, (siehe [Anlage 3](#)) durch die Tadano Faun GmbH nicht mehr beabsichtigt war, wurde der für das Kranprüffeld aufgestellte Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ geändert und durch die Einbeziehung der südlich davon gelegenen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1698/2 und 1698/3, Gemarkung Hainbronn, erweitert. Der Vorhabenträger hat die Grundstücke von der Tadano Faun GmbH mittlerweile auch erworben.

Mit der beabsichtigten Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ werden in dem vom Vorhabenträger als „P3 Gewerbepark Pegnitz“ bezeichneten Gewerbegebiet auf der Fläche des Kranprüffelds die Halle Nord mit einer Größe von 218m x 122m und auf der Fl.Nr. 1698/2, Gemarkung Hainbronn, die Halle Süd mit einer Größe von 86m x 80m festgesetzt.

Bei diesen im Bebauungsplan festgesetzten Hallen handelt es sich um multifunktionale Mehrzweckhallen mit Büro- und Gewerbeflächen in variablen Größen für unterschiedliche Betriebsarten wie z.B. Lagerhaltung und Logistik, Produktion und Fertigung, Montage- und Verpackungsarbeiten, Werkstattbetrieb und Servicezentrum.

Nachdem der Stadtrat in der Sitzung am 25.06.2025 den Vorentwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“ mit Begründung und Umweltbericht vom 25.06.2025 sowie Betriebsbeschreibung und schalltechnischer Untersuchung gebilligt hat, erfolgte gemäß § 3 Absatz 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und nach § 4 Absatz 1 BauGB die Beteiligung der Behörden im Zeitraum vom 07.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat in der Sitzung am 01.10.2025 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 3“ bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 23.09.2025 wird gebilligt. Er ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind an dem Verfahren zu beteiligen.“

Die im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 07.10.2025 bis zum 07.11.2025 eingegangenen Stellungnahmen wurden in der in der Anlage 4 beigefügten Tabelle zusammengestellt. Die einzelnen Stellungnahmen wurden wie in der Anlage 4 ausgeführt jeweils abgewogen bzw. behandelt. Soweit auf Grund der Anregungen in den Unterlagen nachrichtliche bzw. klarstellende Änderungen oder Ergänzungen erfolgten, wurde darauf hingewiesen. Neben dem zusammenfassenden Beschlussvorschlag kann zu jeder einzelnen Einwendung gesondert abgestimmt werden.

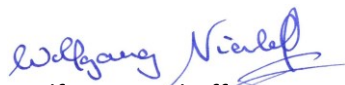
Zusammenfassend ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegnitz West Erweiterung 3“ bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.11.2025 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

II. Zur Sitzung des Stadtrates

Pegnitz, den 12.01.2026



Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister