

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Birkenäcker Teil 1"

Die Erschließung neuer Wohnbaugebiete wird akut, weil die letzten verfügbaren Grundstücke in erschlossenen Baugebieten inzwischen belegt sind und weiteres stadteigenes Gelände, das sich unproblematisch erschließen läßt, derzeit nicht zur Verfügung steht. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist weiterhin vorhanden und nimmt sogar noch zu. Sollte die Stadtverwaltung kein neues Baugebiet anbieten können, ist mit weiteren Abwanderungen in den Landkreis zu rechnen, zumal angrenzende Umlandgemeinden in letzter Zeit Flächen für den Wohnungsbau verstärkt erschließen. Eine Abwanderung und damit eine Schwächung des Mittelzentrums Pirmasens steht auch im Widerspruch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung, welche eine Förderung der zentralen Orte, insbesondere der Ober- und Mittelzentren, vorsieht.

Das Gebiet Birkenäcker (ca. 12 ha) - direkt an der Nordgrenze der Stadt gelegen - über die Rodalber Straße und die Straße Am Häusel an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, bietet sich als Wohngebiet an. Da bis auf 3 Grundstücke das gesamte Gebiet städt. Eigentum ist, ist die Verwirklichung eines Bebauungsplanes ohne große Schwierigkeiten möglich. Das Gebiet Birkenäcker wird aus Gründen des vorgesehenen abschnittsweisen Ausbaues der E-Anlagen in 2 Teilbereiche aufgeteilt. Teil 1 ist bis auf das Siedlerheim und einzelne Gebäude unbebaut, Teil 2 mit Änderung VIII zum Bebauungsplan "Am Häusel - Am Sommerwald" ist teilweise bebaut.

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird entsprechend dem Bedarf als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Insgesamt sind - als Planungshinweis - über 100 Einfamilienhäuser geplant. Das vorhandene Siedlerheim ist in dem Bebauungsplan integriert. Grundsätzlich ist neben der offenen Bauweise die Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt.

Im nördlichen Bereich - zwischen Stadtgrenze und allgemeinem Wohngebiet - wurde entsprechend den Empfehlungen des Landschaftsplanes und des Entwurfs des Flächennutzungsplanes Kleingartenfläche festgelegt, um der starken Nachfrage zu entsprechen und Ersatz für an anderer Stelle entfallende Kleingärten anzubieten. Außer der Mindestgröße der einzelnen Kleingärten wurde auch das Maß der Nutzung und die Dachneigung festgelegt. Weitere gestalterische Festlegungen werden in den Pachtverträgen geregelt.

Für die Restflächen im Planbereich - nach früherer Planungsvorstellung auch als Kleingärten vorgesehen - konnte nach Abklärung der genaueren Höhenverhältnisse bis auf eine Fläche als Spielplatz für Jugendliche keine bauliche oder sonstige Nutzung ausgewiesen werden.

Die Entwässerung des Gebietes - im Trennsystem - ist durch den Anschluß an den vorhandenen Hauptsammler an der westlichen Grenze möglich. Die Schmutzwässer können über die bestehende Abwasserhebeanlage an die städt. Kanalisation mit zentraler Kläranlage angeschlossen werden. Die Regenwässer werden dem Vorfluter über ein Regenrückhaltebecken in Richtung Rodalben zugeführt.

Zur Verwirklichung des Planes ist eine Bodenordnung erforderlich.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes soll durch Wohnstraßen in einer Breite von 8,50 m erfolgen mit Anschluß an die Straße Am Häusel. Ein geplanter Fußweg gewährleistet auch eine künftige Verbindung über das Grundstück Pl.Nr. 7385/12 zur Straße Am Häusel (Bushaltestelle). Der Anschluß zur Rodalber Straße soll im Bebauungsplan "Birkenäcker Teil 2" festgesetzt und endgültig hergestellt werden, ein ausreichend befahrbarer Weg ist bereits vorhanden.

Die gesamten städtebaulichen Maßnahmen - ohne die innere Erschließung der Kleingartenfläche - erfordern einen Aufwand für Erschließungsanlagen (Fahrbahnen, Gehwege, Beleuchtung usw.), Kanalisation (Trennsystem) und Versorgung (Gas, Wasser, Strom) in Höhe von etwa 6,37 Mio DM. Diese Kosten werden entsprechend den städt. Satzungen zum Teil von den Anliegern und zum Teil von der Stadt getragen. Die Maßnahme ist im mittelfristigen Finanzplan enthalten. Mittel werden danach im Haushalt 1981 und 1982 bereitgestellt.

Pirmasens, den 1. 6. 1981

