

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Auf der Schwann" Teil II

Der Stadtrat hat am 24.6.1963 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Schwann beschlossen. Aus dem damals festgelegten sehr großen Planbereich - das Gebiet erstreckte sich von der Schwanenstraße, der Rodalber Straße, des unteren Sommerwaldweges (Sportplatz Rot-Weiß) bis zur Haseneckstraße - sind inzwischen die Bebauungspläne "Am Häusel -Am Sommerwald", "In Den Eichen" und "Schule Sommerwald" rechtsverbindlich.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Schwanngebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplanentwurf hat in der Zeit vom 29. Jan. bis zum 29. Febr. 1980 öffentlich ausgelegen und wird bis zur Genehmigungsvorlage des Bebauungsplanes einen Verfahrensstand erreicht haben, der eine Genehmigung durch die Bezirksregierung gestattet.

Angesichts der Größe des Gesamtgebietes Schwann und der Problematik der Bedarfsvorausschätzung hat der Rat am 30.1.1978 beschlossen, das Gebiet in einzelne Abschnitte zu zerlegen, für die sukzessiv Planverfahren durchzuführen sind.

Inzwischen hat das Planverfahren für den Teil I mit dem Satzungsbeschluß vom 24.9.1979 und dem Beschluß vom 26.11.1979 zur Baulandumlegung einen Stand erreicht, der es nun erfordert, für einen weiteren Teilabschnitt das Planverfahren einzuleiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist weiterhin erforderlich, um die rege Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für Familienheime, geeigneter bewältigen zu können. Die Wanderungsverluste der Bevölkerung von Pirmasens stehen auch in Zusammenhang mit dem fehlenden Bauplatzangebot im Stadtgebiet.

Bei dem Bebauungsplan "Auf der Schwann" Teil II handelt es sich um das südlich angrenzende Gebiet des Teiles I im westlichen Bereich der Schwann mit einer Fläche von ca. 6,60 ha. Grundlage für den Bebauungsplan Teil II war, wie bereits bei der Aufstellung des Teiles I, der in den Grundzügen erarbeitete Gesamtbebauungsplan Schwann. Der Bebauungsplan Teil II enthält daher außer den Festsetzungen innerhalb des Plangebietes auch noch die Darstellung der beabsichtigten Planung des Restgebietes. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Teil II wurde so gewählt, daß ein nahtloser Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz über die künftigen Erschließungsanlagen des Teiles I erfolgt und die Grundstücksnutzer im noch unverplanten Bereich der Schwann ohne Einschränkungen die derzeitigen vorhandenen Erschließungsanlagen weiterhin nutzen können.

Von den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ist die Schwann das größte Baugebiet. Es umfaßt einen nach Süden vorspringenden Geländesporn mit nach Südwesten, Süden und Osten relativ flach geneigten Hangpartien. Seine relativ günstige Lage zur Stadt und zur

Sommerwaldsiedlung hat in der Vergangenheit zu einer Splitterbebauung auf der Höhenlage geführt. Die Verbesserung der Infrastruktur kann nur erreicht werden, wenn durch weitere Siedlungstätigkeit bzw. Vergrößerung der Einwohnerzahl im Siedlungsbereich die Tragfähigkeit des Angebots an öffentlichen und privaten Dienstleistungen verbessert wird.

Aus landschaftlicher Sicht - südliche Hanglage - ist das Gebiet für eine qualitativ gute Wohnlage geeignet. Die gesamte Wohnbaufläche des Teiles II wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Planungshinweis wurden über 60 Einzelhausgrundstücke eingetragen. Der bundesweite Trend zum Einfamilienhaus zeigt sich auch in Pirmasens. Die Stadt berücksichtigt diese Wünsche, um nicht Gefahr zu laufen, auch in Zukunft Bürger aus der Stadt in die Umlandgemeinden fliehen zu lassen, weil diese dort ein entsprechendes Baulandangebot vorfinden. Für die vorhandenen Gebäude wurden die als Planungshinweis eingezeichneten künftigen Grenzen so dargestellt, daß die Gebäude auch künftig stehenbleiben können.

Nördlich der Planstraße F ist eine Gemeinbedarfsfläche für ein protestantisches Gemeindezentrum ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine kleine Arrondierungsfläche für das bereits im Bebauungsplan Teil I überwiegend festgelegte protestantische Kirchenzentrum.

An der Nahtstelle zur B 10 und dem östlichen Bereich sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Besonders wichtig ist die abschirmende Bepflanzung gegen die entlang des Plangebietes umfahrende B 10. Im Hinblick auf die angestrebte Schutzwirkung sollen dichtästige, lange laubtragende, heimische Feldgehölze, ergänzt durch immergrüne Laub- und Nadelhölzer, vorgesehen werden. Ein Teilschutz des künftigen Baugebietes ist bereits dadurch gegeben, daß die B 10 zum großen Teil im Einschnitt liegt und somit eine Lärmausbreitung verhindert wird. Die geplanten öffentlichen Grünflächen dienen dabei außerdem der Eingrünung des südwestlichen Bereiches in die Landschaft. Durch die östlich gelegene öffentliche Grünfläche führen Fußwegverbindungen - getrennt von befahrbaren Erschließungsanlagen - , die den Bewohnern einen leichten Zugang zu den angrenzenden Bereichen des Pfälzer Waldes, Naherholungsgebieten und Freizeitzentrum schaffen.

Für die weitere wirksame Durchgrünung des Wohngebietes sollen außerdem die Festsetzungen für Pflanzungsgebote auf den Baugrundstücken sorgen. Die landschaftliche exponierte Lage des Baugebietes erfordert diese grünplanerischen Bindungen aus landespflegerischen Gründen.

Bei der Aufteilung der künftigen Grundstücke - als Planungshinweis werden die neuen Grundstücksgrenzen dargestellt -, verbleiben jedoch kleinere Restflächen. Diese Teilflächen können erst nach Verschmelzung mit Flächen aus künftigen benachbarten Teilbebauungsplänen einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden. Im Bebauungsplan Teil II erhalten diese Flächen den Vermerk "bleibt unter alter Nutzung". Die anschließenden Teilbebauungspläne werden diese Teilflächen dann mit einbeziehen.

Das Ergebnis der Überprüfung und Überarbeitung der Erschließungsanlagen des 1973 öffentlich ausgelegenen Bebauungsplanes, der bereits bei der Erarbeitung des Gesamtbebauungsplanes und der Aufstellung des

Bebauungsplanes Teil I seinen Niederschlag fand, wurde in Trassenführung sowie Straßenbreiten voll in den Bereich des Teiles II übernommen. Die im Planbereich Teil II vorhandenen Gebäude behalten bis zur Herstellung der neuen Erschließungsanlagen ihren Anschluß an die derzeit ausreichenden öffentlichen Erschließungsanlagen.

Die Kanalisation ist im Rahmen des Gesamtentwässerungsplanes der Stadt Pirmasens über die vorhandenen Kanäle möglich.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Teil II sind Bodenordnungsmaßnahmen Voraussetzung.

Voraussichtlich werden für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen des Planbereiches "Auf der Schwann" Teil II folgende Kosten entstehen:

| | |
|----------------------------|------------|
| 1. Erschließungsanlagen | ca 1,8 Mio |
| 2. Kanalisation | ca 0,6 Mio |
| 3. Öffentliche Grünflächen | ca 0,1 Mio |
| 4. Versorgungsanlagen | ca 0,5 Mio |

Die Kostenverteilung erfolgt aufgrund der einschlägigen Satzungen der Stadt Pirmasens. Die anfallenden Beträge sind z.T. von der Stadt und z.T. von den Anliegern zu tragen. Entsprechende Mittel werden im Haushalt für das Jahr 1981 bereitgestellt.

Pirmasens, den 5.2.1980

