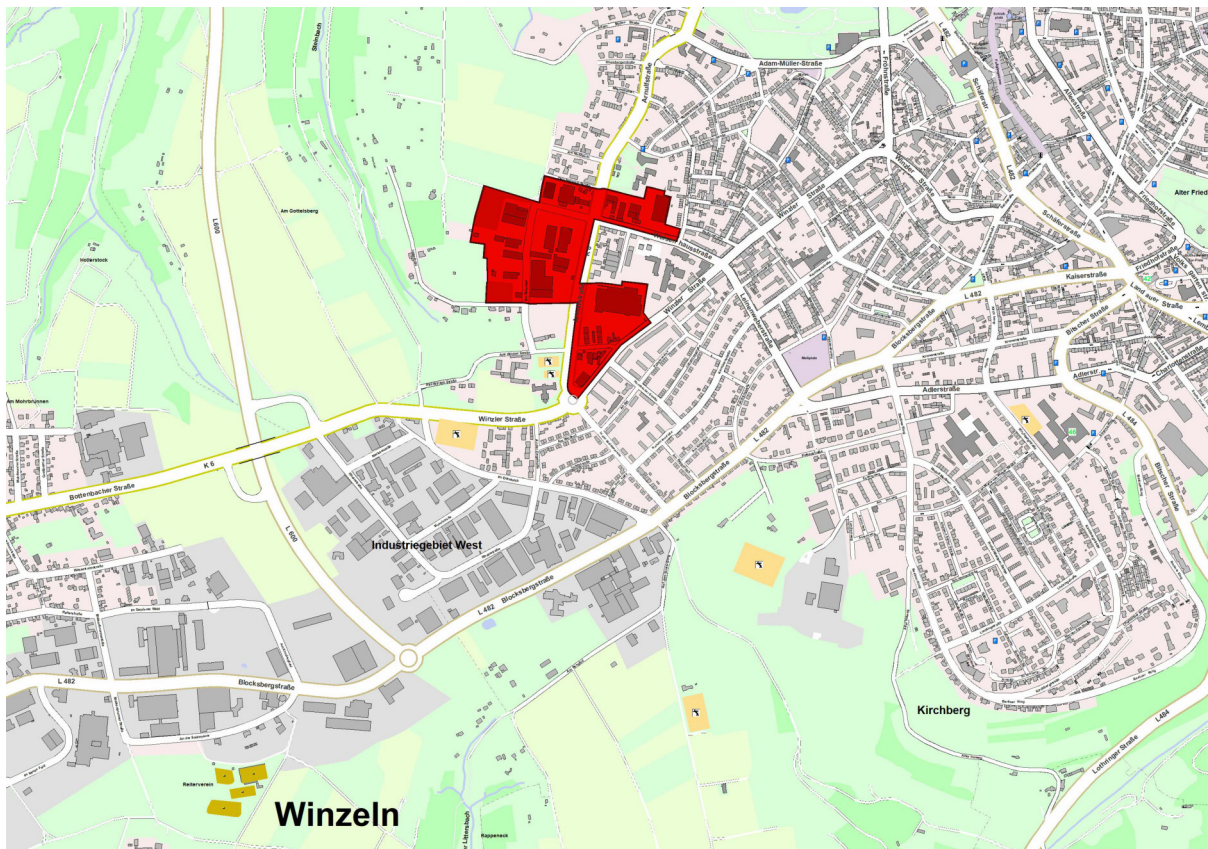




Stadt Pirmasens

Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“



Textliche Festsetzungen

Fassung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der Fassung der vorherigen Beteiligung sind lila markiert.

Stand: 10.04.2026

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom den vorliegenden Bebauungsplan P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen. Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrats wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:
Pirmasens, den

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den

gez. Markus Zwick
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Inhaltsverzeichnis

I. Rechtsgrundlagen	4
II. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	5
III. Textliche Festsetzungen	5
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO). 5	5
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO).....	11
3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO).....	11
4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 11 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO).....	12
5 Anlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 21 BauGB, § 14 BauNVO).....	12
6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).....	12
IV. Verfahrensvermerke	15
V. Anlagen	17

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 I 1554 (BBodSchV). Sie ist gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 1.8.2023 in Kraft getreten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans P 204 „Arnulfstraße - Waisenhausstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.

III. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete MI 1 bis MI 4 gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

(1) Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäftsgebäude unter Maßgabe der Textfestsetzungen 1d und 1e,
- c) Bürogebäude,
- d) Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (max. 800 m²) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortiment (gemäß Anlage 2), sofern bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind (gemäß Anlage 3),
- e) Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 2) in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt, nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt und 800 m² nicht überschreitet,
- f) Schank- und Speisewirtschaften,
- g) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- h) Anlagen für Verwaltungen,
- i) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- j) Gartenbaubetriebe sowie
- k) Tankstellen im Baugebiet MI 4.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 2) in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebs, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt, nicht mehr als 10% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt, 200 m²

nicht überschreitet und bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind (gemäß Anlage 3).

- b) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme unzulässig.

3) Nicht zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 (mit Ausnahme der Bestimmungen in den Textfestsetzungen 1d und 2a),
- b) Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 2) oberhalb der Großflächigkeit (mehr als 800 m²),
- c) Tankstellen in den Baugebieten MI 1 bis MI 3,
- d) Vergnügungsstätten sowie
- e) Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung).

(4) Festsetzungen zu bestehenden Betrieben (§ 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 und 10 BauNVO):

- a) Bei Einzelhandelsbetrieben, die als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen, sind Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zulässig, soweit keine flächenmäßige Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und keine Änderung des Betriebstyps (Anlage 5) verbunden ist und soweit kein Wechsel von nicht innenstadtrelevanten zu innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgt. Die am Tag des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Nutzungen, Betriebe und Anlagen sind in Anlage 5 aufgeführt. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Neubebauung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.
- b) Ein Wechsel von einem innenstadtrelevanten Hauptsortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Hauptsortiment ist, sofern sich aus den geltenden Baugenehmigungen keine andere Variationsbreite ergibt, nur innerhalb einer der vier nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig, sofern bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind:

- Modischer Bedarf (Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe)
- Elektro/Technik (Braune Ware, Computer, Telekommunikation, Zubehör)
- Hartwaren (Bücher, Schreibwaren, Bastelwaren, Büroartikel, Spielwaren, Babyausstattung, Hobby- Sport- und Freizeitartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik)
- Periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse) bzw. Gesundheits- und Körperpflege (Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Apothekenwaren, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel).

Gewerbegebiete GE und GEE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete GE und GEE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im GEE sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig.

(1) Allgemein zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe),
- b) Lagerhäuser und Lagerplätze
- c) Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- d) Betriebstankstellen.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (max. 800 m²) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortiment (gemäß Anlage 2), sofern bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind (gemäß Anlage 3)
- b) Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 2) in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt, nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt und 200 m² nicht überschreitet,
- c) Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 2) in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, mit der Reparatur solcher Güter oder der Erbringung von Dienstleistungen steht, an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt, nicht mehr als 10% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnimmt, 200 m² nicht überschreitet und bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind (gemäß Anlage 3),
- d) Geschäftsgebäude unter Maßgabe der Bestimmungen in den Textfestsetzungen 2a, 2b und 2c,
- e) öffentliche Betriebe,
- f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- g) Vergnügungsstätten im GE.

(3) Nicht zulässig sind:

- a) Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären,

- b) Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (mit Ausnahme der Bestimmungen in den Textfestsetzungen 2a, 2b und 2c),
- c) Tankstellen,
- d) Anlagen für sportliche Zwecke,
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- f) Vergnügungsstätten im GEE sowie
- g) Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung).

(4) Festsetzungen zu bestehenden Betrieben (§ 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 und 10 BauNVO):

- a) Bei Einzelhandelsbetrieben, die als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen, sind Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zulässig, soweit keine flächenmäßige Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und keine Änderung des Betriebstyps (Anlage 5) verbunden ist und soweit kein Wechsel von nicht innenstadtrelevanten zu innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgt. Die am Tag des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Nutzungen, Betriebe und Anlagen sind in Anlage 5 aufgeführt. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Neubebauung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.
- b) Ein Wechsel von einem innenstadtrelevanten Hauptsortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Hauptsortiment ist, sofern sich aus den geltenden Baugenehmigungen keine andere Variationsbreite ergibt, nur innerhalb einer der vier nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig, sofern bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind:
 - Modischer Bedarf (Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe)
 - Elektro/Technik (Braune Ware, Computer, Telekommunikation, Zubehör)
 - Hartwaren (Bücher, Schreibwaren, Bastelwaren, Büroartikel, Spielwaren, Babyausstattung, Hobby- Sport- und Freizeitartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik)
 - Periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse) bzw. Gesundheits- und Körperpflege (Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Apothekenwaren, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel).

Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 (§ 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete SO 1 bis SO 4 gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

(1) Zweckbestimmung:

Gebiete für Nahversorgung und Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten

Im SO 1 bis SO 4 sind

- a) Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege im Hauptsortiment gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 2 - nahversorgungsrelevante Sortimente), sofern eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) im **SO 1 von 0,13**, im SO 2 von 0,26, im **SO 3 von 0,15** und im SO 4 von 0,27 eingehalten wird,

- b) Verkaufsflächen für sonstige innenstadtrelevante Sortimente gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 2) als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, sofern bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind
- c) Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige) und sonstige (auch großflächige) Handelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 2),
- d) Flächen und Räume für Schank- und Speisewirtschaften (integrierte Gastronomiebetriebe)

zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

(2) Nicht zulässig sind:

- a) Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 2) mit Ausnahme der Bestimmungen in den Textfestsetzungen 1a und 1b, soweit nicht durch nachstehend aufgeführte Vorschriften eine weitergehende Zulässigkeit bestimmt wird.

(3) Festsetzungen zu bestehenden Betrieben (§ 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 u. 10 BauNVO):

- a) Bei Einzelhandelsbetrieben, die als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen, sind Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zulässig, soweit keine flächenmäßige Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und keine Änderung des Betriebstyps (Anlage 5) verbunden ist und soweit kein Wechsel von nicht innenstadtrelevanten zu innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgt. Die am Tag des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Nutzungen, Betriebe und Anlagen sind in Anlage 5 aufgeführt. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Neubebauung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.
- b) Ein Wechsel von einem innenstadtrelevanten Hauptsortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Hauptsortiment ist, sofern sich aus den geltenden Baugenehmigungen keine andere Variationsbreite ergibt, nur innerhalb einer der vier nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig, sofern bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind:

- Modischer Bedarf (Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe)
- Elektro/Technik (Braune Ware, Computer, Telekommunikation, Zubehör)
- Hartwaren (Bücher, Schreibwaren, Bastelwaren, Büroartikel, Spielwaren, Babyausstattung, Hobby- Sport- und Freizeitartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik)
- Periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse) bzw. Gesundheits- und Körperpflege (Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Apothekenwaren, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel).

Sondergebiete SO 5 und SO 6 (§ 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete SO 5 und SO 6 gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

(1) Zweckbestimmung:

Gebiete für Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige) und sonstige Handelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten

Im SO 5 und SO 6 sind

- a) Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige) und sonstige Handelsbetriebe (auch großflächige) mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 2),
- b) Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 2) als Randsortimente auf einer Fläche von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, sofern bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte (gemäß Anlage 3) nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind,
- c) Großhandelsbetriebe sowie
- d) Flächen und Räume für Schank- und Speisewirtschaften (integrierte Gastronomiebetriebe)

zulässig.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) nicht störende Gewerbebetriebe.

(3) Nicht zulässig sind:

- a) Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Pirmasenser Liste (Anlage 2) mit Ausnahme der Bestimmungen in den Textfestsetzungen 1b, soweit nicht durch nachstehend aufgeführte Vorschriften eine weitergehende Zulässigkeit bestimmt wird.

(4) Festsetzungen zu bestehenden Betrieben (§ 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 u. 10 BauNVO):

- a) Bei Einzelhandelsbetrieben, die als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen, sind Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zulässig, soweit keine flächenmäßige Erweiterung der genehmigten Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten und keine Änderung des Betriebstyps (Anlage 5) verbunden ist und soweit kein Wechsel von nicht innenstadtrelevanten zu innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgt. Die am Tag des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans genehmigten Nutzungen, Betriebe und Anlagen sind in Anlage 5 aufgeführt. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Neubebauung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.
- b) Ein Wechsel von einem innenstadtrelevanten Hauptsortiment zu einem anderen innenstadtrelevanten Hauptsortiment ist, sofern sich aus den geltenden Baugenehmigungen keine andere Variationsbreite ergibt, nur innerhalb einer der vier nachfolgenden Sortimentsgruppen zulässig, sofern bei Überschreiten der sortimentspezifischen Auslöseschwellenwerte nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind:

- Modischer Bedarf (Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe)
- Elektro/Technik (Braune Ware, Computer, Telekommunikation, Zubehör)
- Hartwaren (Bücher, Schreibwaren, Bastelwaren, Büroartikel, Spielwaren, Babyausstattung, Hobby- Sport- und Freizeitartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik)
- Periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse) bzw. Gesundheits- und Körperpflege (Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Apothekenwaren, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- (1) Das festgesetzte Maß der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- (2) Für die Ermittlung der Höhe ist die Gebäudeoberkante (GOK) baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Diese wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Flächen.
- (3) Die zulässige GOK kann durch untergeordnete Bauteile (z.B. techn. Aufbauten wie Antennen, Schornsteine) auf bis zu 20 % der Grundfläche der baulichen Anlage um max. 2 m überschritten werden. Eine Überschreitung der GOK durch Dachaufbauten für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- (4) In der Planzeichnung sind Referenzpunkte eingetragen, die als Bezugspunkte dienen. Es ist der dem Bauvorhaben nächst gelegene Referenzpunkt maßgeblich. Für die Ermittlung der zulässigen GOK können auch andere in der Nähe vorhandene und eingemessene Bezugspunkte herangezogen werden.
- (5) Die Einhaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenlage im Gelände ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Dazu sind das ursprüngliche/ vorhandene Gelände, das geplante Gelände sowie Bezugspunkte an der geplanten baulichen Anlage darzustellen.

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige GRZ ist den in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- (1) Die zulässige Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist den in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen zu entnehmen. Es wird je nach Baugebiet eine offene oder eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 11 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Anlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 21 BauGB, § 14 BauNVO)

- (1) Die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienenden Anlagen sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte (siehe Planzeichnung) sind zu Gunsten der Leitungsträger zu sichern.
- (3) Zur Ergänzung der örtlich verfügbaren Löschwassermenge aus dem allgemeinen Versorgungsnetz wurde im Plangebiet eine Versorgungsfläche vorgesehen, innerhalb derer ein unterirdischer Löschwassertank errichtet werden soll. **Die Anfahrbarkeit des geplanten Löschwassertanks für die Fahrzeuge der Feuerwehr ist sicherzustellen.**

6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Rodungsarbeiten an Gehölzflächen sind in den Wintermonaten (Dezember bis Februar) außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
- (2) Für Fenster und Glasfronten ab 10 m² Fläche sind opake Materialien zu verwenden. Durchsichtige Fassaden, insbesondere Eckverglasungen, sind mit einer sichtbaren Streifen- oder Musterstruktur zu versehen (Kollisionsschutz an transparenten Fassaden).

Erhaltungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Der im Plan mit **E** als zu erhaltend festgesetzte Teich ist als nach § 30 BNatSchG pauschal geschütztes Biotop mit dem umgebenden Gehölzsaum als Schutzmantel dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Grüngestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen – A 1 (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - a) Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
 - b) Als Mindestbegrünung sind je angefangene 250 qm versiegelte Fläche ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung und ein standortheimischer Großstrauch (alternativ zwei standortheimische Sträucher bis 2 m Höhe) anzupflanzen. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nach zu pflanzen. Die verbleibende offene Fläche ist als naturnahe Wiese mit Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern vorzunehmen und extensiv zu pflegen. Die maßgebliche Versiegelung ergibt sich aus der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO.

- c) Bei Grundstücken, die Böschungen enthalten, ist die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß der oben genannten Regelung vorzüglich in diesem Bereich anzuwenden. Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 6) empfohlen.
- d) Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist zusätzlich mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 x 2,5 Metern zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Sie kann auch überfahrbar ausgeführt werden. Es wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 6) empfohlen.
- e) Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Ausfallende Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht entfernt werden.
- f) Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen (inkl. Dach- und Fassadenbegrünung) ist dem Bauantrag ein qualifizierter Begrünungsplan als Teil der erforderlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen. Dieser wird Bestandteil der Genehmigung.

(2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - A 2 (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Am westlichen und südlichen Geltungsbereich ist eine durchgehende mindestens einreihige Heckenpflanzung anzulegen. Die Pflanzstreifen sind aus Landschaftsgehölzen (Vogelschutzgehölzen) und Laubbäumen aus standortgerechten und heimischen Straucharten gemäß der Pflanzliste herzustellen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung der Landschaftsgehölze soll auf jeden Fall dornentragende und Beerenfrucht bietende Sträucher enthalten.
- b) Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen angerechnet werden. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nach zu pflanzen.

(3) Fassaden- und Dachbegrünung

- a) Fenster-, tor- und türlose Fassadenabschnitte sind ab einer Länge von 8,00 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je nach Art sind ggf. zusätzliche Rankhilfen /Ranksysteme zu verwenden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 6) wird empfohlen. Ausnahmen können zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien zugelassen werden. An Fassaden zur Energiegewinnung kann ausnahmsweise auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden.
- b) Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Dachneigung sind ab einer Fläche von 20 m² dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus klimaangepasstem, vorzugsweise heimischem Pflanz- und Saatgut (Sedumsprossen sowie mindestens 20% Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern) mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.
- c) Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Umgang mit feuergefährlichen Materialien) bzw. aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist. Falls solche schwerwiegenden Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche

einen zusätzlichen standortheimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung zur inneren Durchgrünung des Plangebiets zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Anlage 6) wird empfohlen.

- d) Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Die aufgrund ihrer Stellfläche und Verankerung nicht begrünbaren Dachflächen dürfen jedoch zusammen mit anderen nicht begrüneten Bereichen (Belichtungsflächen, Dachein- und -aufbauten, nutzbaren Dachterrassen etc.) nicht mehr als 30% der jeweiligen Dachfläche betragen.

(4) Externe Ausgleichsmaßnahme: Erhalt, Sicherung und Pflege des Grundstücks für den Natur- und Artenschutz - Ex (§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Zusätzlich zu den gebietsinternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine externe Maßnahme auf gemeindeeigenen Flächen (Gemarkung Pirmasens, Flurstücke 3415 und 3417) zugeordnet (siehe auch Planzeichnung).
- b) Die vorhandenen Wiesenflächen sind ohne Umbruch zu erhalten und zu pflegen. Auf der Gesamtfläche erfolgt zukünftig eine Heunutzung mit der ersten Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres. Eine zweite Herbstmahd steht im Ermessen des Bewirtschafters, sollte jedoch im Spätherbst erfolgen. Eine Stickstoffdüngung ist nicht zulässig. Die Fläche kann auch extensiv beweidet werden.
- c) Die Flächen sind durch fünf Obstgehölze wie folgt zu ergänzen: Anpflanzung von Streuobstbäumen als Hochstämme, alte Sorten, regional, Stammumfang 8-10 cm, im Abstand von 8-10 m Rastern, dynamisch oder als Reihe.

IV. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pirmasens hat in der Sitzung am 14.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* nach § 2 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.02.2023 bis einschließlich 26.03.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 17.02.2023 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 26.03.2023 aufgefordert. Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 18.03.2024 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 18.03.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 07.06.2024 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.07.2024 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 27.04.2026 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 27.04.2026 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom erneut über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan *P 204 „Arnulfstraße – Waisenhausstraße“* wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

V. Anlagen

Anlage 1 – Hinweise und Empfehlungen

A. Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124) zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist Kontakt mit der Unteren Bodenschutzbehörde aufzunehmen. Aus Gründen des Bodenschutzes sind die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist soweit möglich im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung im Gebiet zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierzu wird auf die Vorschriften zu Bodenabtrag und Bodenlagerung der DIN 18915 verwiesen: Abtrag und Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und bei einer Lagerung von länger als drei Monaten mit einer Zwischenbegrünung versehen werden. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch Boden, Grundwasser und Pflanzen schädigende Stoffe (z.B. Lösungsmittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement) zu verhindern. Unvermeidbare Belastungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung möglichst klein zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während der Betriebs- und Ruhezeiten. Hof- und Betriebsflächen, die nicht für die Lagerung oder den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen vorgesehen sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und durch Pflanzflächen zu gliedern. Wasserdurchlässige Beläge können z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken und wassergebundene Decken sein.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

B. Umweltrelevante Bodennutzungen

Im Plangebiet befinden sich die im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz, Fachmodul Bodenschutzkataster aufgeführte **altlastverdächtige Altablagerung** 317 00 000-252 gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), welche Erdaushub, Bauschutt und Munitionsreste aufführt.

Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden. Diese Flächen unterliegen daher der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Struktur- u. Genehmigungsdirektion

Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechts zuständigen Behörde. Vor dem Beginn künftiger Baumaßnahmen (Neubau, Nutzungsänderung, Eingriff in den Untergrund, Rückbau der vorhandenen Bausubstanz wie Gebäude Oberflächenbefestigung, o.ä.) sind eine Begutachtung der betroffenen Flächen sowie Erkundungen unter besonderer Berücksichtigung von evtl. vermuteten Munitionsresten durchzuführen. Diese sind durch Fachgutachter hinsichtlich Kampfmittelverdacht und Altlastenproblematik durchzuführen. Sollten sich Hinweise auf Belastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz, Kaiserslautern, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren; die Unterlagen (Erläuterungsbericht, Lageplan) sind zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich drei **Altstandorte** i.S.v. § 2 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), eine ehemalige Schuhfabrik, ein ehemaliger Automobilvertrieb und eine ehemalige Tankstelle. Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden. Diese Flächen unterliegen daher der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechts zuständigen Behörde. Vor dem Beginn künftiger Baumaßnahmen (Neubau, Nutzungsänderung, Eingriff in den Untergrund, Rückbau der vorhandenen Bausubstanz wie Gebäude Oberflächenbefestigung, o.ä.) sind eine Begutachtung der betroffenen Flächen sowie Erkundungen unter besonderer Berücksichtigung von vermuteten Belastungen durchzuführen. Diese sind durch einen altlastenkundigen Fachgutachter durchzuführen. Sollten sich Hinweise auf Belastungen ergeben, ist die Maßnahme umgehend einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz, Kaiserslautern, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu informieren. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren; die Unterlagen (Erläuterungsbericht, Lageplan) sind zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs weitere, bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen, schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte, Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können.

C. Radon

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebiets sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen.

D. Kampfmittel

Im gesamten Stadtgebiet Pirmasens und im Umland wurden während des zweiten Weltkriegs Bomben aller Kaliber abgeworfen. Zudem waren um die Stadt Flak-Batterien positioniert. Da aus diesem Grund überall im Stadtgebiet Kampfmittelverdacht besteht, können aus Sicht des Plangebers auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bombenblindgänger und

andere Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Wie bereits unter Punkt B. Altlasten beschrieben, können u.a. in der altlastverdächtigen Altablagerung 317 00 000-252 Munitionsreste vorhanden sein. Weitere eventuell betroffene Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher generell im Rahmen von Baumaßnahmen und insbesondere bei Erdarbeiten empfohlen, entsprechende Sorgfalt walten zu lassen. Bei Funden von Kampfmitteln ist der Bereich umgehend zu räumen, abzusichern und sofort die Ordnungsbehörde der Stadt Pirmasens sowie der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz.

E. Archäologische Bodenfunde

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz sind bei den Erdarbeiten zu beachten. Die vorsätzliche oder fahrlässige Nichtbeachtung der nachfolgenden Pflichten stellt nach diesem Gesetz eine Ordnungswidrigkeit dar:

- a) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- b) Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- c) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- d) Im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden.
- e) Die Absätze a) bis d) sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

F. Kulturdenkmäler und Westwallanlagen

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Das Kulturdenkmal „Waisenhausstraße 5“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Insbesondere eine historische Einfriedung entlang der Waisenhausstraße ist in nur geringer Distanz zum vorliegenden Bebauungsplan gelegen. Daher wird hiermit auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG verwiesen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Bestandteil der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen

Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten. Bei Bodeneingriffen ist deshalb auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Die Kartierung umfasst lediglich die bekannten Denkmalbestandteile; weitere können jedoch noch vorhanden sein. Daher sind Bodeneingriffe von einem Sachverständigen für militärische Bauten zu begleiten und zu dokumentieren.

Weitere archäologischen Fundstellen/Denkmäler oder obertägige Westwallanlagen im Bereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt. Da allerdings nicht alle Anlagen des Strecken- und Flächendenkmals Westwallanlage vollständig erfasst sind, ist bei Bodeneingriffe daher auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten und bei Funden die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

G. Grundwasserschutz

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Hierbei sind stets die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) Rheinland-Pfalz sowie insbesondere die der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (AwSV), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten. Auf die notwendigen Genehmigungsverfahren nach dem Wasserrecht, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

H. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Sofern keine Bodenkontaminationen bekannt sind, soll nicht verwertetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken z.B. in Mulden oder Teichen zurückgehalten, verdunstet und, wenn hydrogeologisch möglich, versickert werden. Bei der Versickerung ist eine Passage durch die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese) zum Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.

Unter Einbeziehen der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Problematik sollen vorrangig vor einer Ableitung Maßnahmen zur Rückhaltung und breitflächigen Versickerung zur Anwendung kommen. Als Beispiele seien hier die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie die Modellierung von Grünflächenmulden zur Versickerung von Niederschlagswasser genannt.

I. Starkregenkonzept und Starkregenvorsorge

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Extremereignisse stellen eine Herausforderung dar. Ziel der Starkregenvorsorge ist es, bestehende und zukünftige Bebauung bestmöglich vor Schäden durch Sturzfluten zu schützen und den Hochwasserabfluss durch Rückhaltemaßnahmen möglichst frühzeitig zu reduzieren.

Das Land Rheinland-Pfalz stellt seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten (Starkregenmodul, Karte 5) für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefährdenkarten lösen diese alten Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefährdenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und-dauer betrachtet. Basis der

Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die Karten stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7,1 Std.) online zur Verfügung.

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> können die neuen Sturzflutgefahrenkarten für den betreffenden Bereich eingesehen werden. Im gesamten Plangebiet kommt es bei einem außergewöhnlichen Starkregen vereinzelt zu Wasserständen von 10 bis < 30 cm, teilweise 10 bis < 50 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0 bis < 0,5 m/s. Entlang der durch das Plangebiet verlaufenden Straßen kommt es zu Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis <1 m/s bei Wassertiefen von 5 bis < 30 cm. Im westlichen Bereich werden an einigen Stellen Wassertiefen bis zu 50 bis < 100 cm erreicht (s. Anlagen Sturzflutgefahrenkarten). Ich empfehle daher die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und eine potentielle Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Zusätzlich empfehle ich ggf. entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen).

Für die Stadt Pirmasens liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor (Hochwasserinfopakete, Karte 5). Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch in Bereichen zu Überflutungen kommen, für die in der Karte keine Gefährdung dargestellt wird. Das Plangebiet ist im „Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Stadt Pirmasens“ berücksichtigt und in der „Maßnahmenliste PS-Kernstadt mit mittlerer Priorität bewertet. In den aktuellen Sturzflutkarten des Ministeriums im wasserportal.rlp-umwelt.de ist die Fläche des Geltungsbereichs in der Hochwassergefährdung HQ100 nicht mehr enthalten, lediglich in den Auswertungen der Sturzfluten ab einer Gefährdungsstufe SRI10 1h im Bereich der Wege wird mit einer Überflutung von 10 – 30 cm gerechnet.

J. Artenschutz

Hinsichtlich Artenschutz wird insbesondere auf § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen, wonach es verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

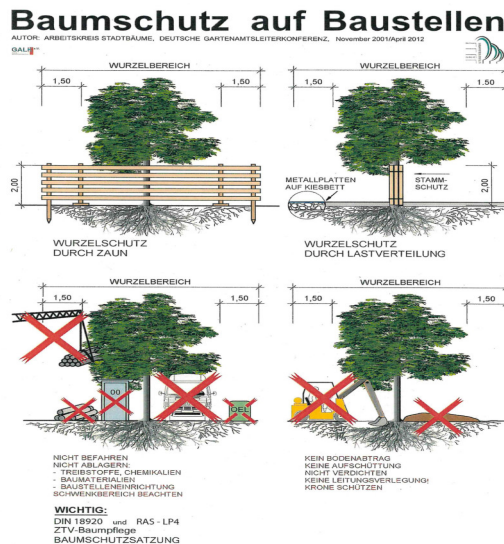
Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Gemäß § 39 BNatSchG sind im Sinne des allgemeinen Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen die Rodung und starke Rückschnitte von Bäumen, Hecken und Gehölzen im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Pflanzenzuwachses oder zur Gesundheitshaltung von Bäumen. Nach Möglichkeit sind Laubgehölze, insbesondere auch ältere Laubbäume, als Lebensstätte geschützter Arten zu erhalten.

Dies hat zur Folge, dass bei allen Bauvorhaben, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten sind (u.a. auch bei Abbruch von baulichen Anlagen oder bei Eingriffen in vorhandene Grün-/Biotopstrukturen im Plangebiet). Hierzu ist vom Bauherrn zunächst eine artenschutzrechtliche Einschätzung im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens einzuholen, ob

und in welchem Umfang eine artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachten) für diesen Bereich zu erstellen ist. Eventuell erforderliche Untersuchungen sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und auf Kosten des Bauherrn durchzuführen. Gutachten sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit den Baugenehmigungsunterlagen vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können. Zur Vorbereitung der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen, der diesbezüglichen behördlichen Auflagen und deren Erfolgskontrolle ist eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen. Zudem wird empfohlen die Untere Naturschutzbehörde frühzeitig in die Planung von (Bau-)Vorhaben einzubinden.

K. Anpflanzungen, Pflegemaßnahmen und Baumschutz an Baustellen



Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sind bei allen Baumaßnahmen, einschl. der Aufgrabungen von Leitungstrassen, die Vorschriften zu beachten:

- DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z. B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind Bäume durch einen mindestens 2,00 m hohen ortsfesten Zaun, der vor Beginn der Bautätigkeit zu errichtet ist, zu schützen. Der Zaun soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Ist die Anbringung eines Zauns nicht möglich, muss der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Schutzvorrichtung, bestehend aus einer mindestens 2,00 m hohen Bohlenummantelung, versehen werden. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigungen der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf den Wurzelanläufen aufgesetzt werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der Schutz baumschonend und rückstandslos zu entfernen.

Schachtungen und Erdarbeiten, auch Bodenauftrag, dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, dürfen sie nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Der Mindestabstand vom Stammfuß muss das Vierfache des Stammumfangs betragen, mindestens jedoch 2,50 m. Dabei ist darauf zu achten, dass Wurzeln mit einem Durchmesser > 2 cm nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind gegebenenfalls fachmännisch zu behandeln: Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Offen gelegte Wurzeln sind schnellst möglich wieder zu verfüllen. Bei längerer Freilegung (ab 2 Tagen) sind die Wurzeln feucht zu halten und mit einer UV-undurchlässigen Folie abzudecken.

Wärmequellen dürfen in der Nähe von Baumkronen und Sträuchern nur in einem Mindestabstand von 3 m Entfernung unterhalten werden, da wegen der Hitzeentwicklung Schäden an Blättern, Rinde und Knospen der Zweige entstehen können.

Baumscheiben, Vegetationsflächen oder sonstige Grünflächen dürfen grundsätzlich nicht als Lagerfläche oder Abstellfläche genutzt werden. Baumscheiben, Vegetationsflächen oder sonstige Grünflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, z.B. Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel, verunreinigt werden. Das Lagern von Treibstoff- und Ölkästen, Zement oder Beton in Nähe von Baumscheiben und sonstigen Vegetationsflächen ist zu unterlassen.

Grundsätzlich sind alle Arbeiten im Bereich von Grünflächen rechtzeitig vor Arbeitsbeginn dem Garten- und Friedhofsamt durch den Auftraggeber zu melden. Können die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist eine Alternative im Vorfeld mit dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen. Bei entstandenen Schäden oder Problemen sind die unten genannten Mitarbeiter zu informieren um entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung mit Artenbezeichnung und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen während der Bauausführung sowie nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18920. Die im Plangebiet zu erhaltenden und neu anzulegenden Gehölzstrukturen und Vegetationsflächen sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen umfassen beispielsweise die Errichtung von Bauzäunen um Vegetationsflächen und Einzelbäumen sowie den Schutz von Stämmen und Wurzelbereichen.

Um erfolgreiche Anpflanzungen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen und Qualitätsnormen entsprechen. Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind Beschädigungen sowie das Austrocknen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden. Laubabwerfende Gehölze werden in der Regel während der Vegetationsruhe gepflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter dem Gefrierpunkt zu vermeiden sind. Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerkes), an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mind. 5 m² zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte sind artenspezifisch durchzuführen.

Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern. Grundsätzlich sollten die Pflanzungen nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

L. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Ver- und Versorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit Zugang zu vorhandenen Netzen möglich ist. Die Schutzanweisung der Stadtwerke Pirmasens oder anderer Betreiber ist zu beachten. Die Bauausführenden können sich vor Baubeginn über die vorhandenen Leitungsnetze bei der Stadtverwaltung Pirmasens, den Stadtwerken Pirmasens und ggf. Pfalzwerke Netz AG informieren. Im Plangebiet befinden sich unter Umständen unterirdische Stromversorgungseinrichtungen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Deren Schutzbereiche müssen von jeglicher Bebauung, von sonstigen baulichen Maßnahmen, von Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelndem Bewuchs entsprechen den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist frühzeitig mit den Leitungsbetreibern abzuklären.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Trasse mit dem Leitungsrecht „R 1“ darf nicht überbaut werden. Baumaßnahmen im Umfeld der Leitung sind vorab mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens abzustimmen. Ebenfalls als Geh- Fahr- und Leitungsrecht wurde für die Stadtwerke eine Wasserversorgungsleitung mit „R 2“ gesichert.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus dem technischen Regelwerk DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Aufgrund der Gebietsfestsetzung besteht ein Bedarf von 96 m³ Wasser pro Stunde und für die Dauer von zwei Stunden. Zur Ergänzung der örtlich verfügbaren Löschwassermenge aus dem allgemeinen Versorgungsnetz wurde im Plangebiet eine Versorgungsfläche vorgesehen, innerhalb derer ein unterirdischer Löschwassertank errichtet werden soll.

Für das anfallende Schmutzwasser muss im Einzelfall im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Für alle Vorhaben ist vor Baubeginn eine entsprechende Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung, erforderlich. Insbesondere die Menge des abzuleitenden Schmutzwassers muss abgestimmt werden. Die Grundstücke, welche im freien Gelände entwässert werden können, insbesondere Flächen am westlichen Rand des Gebiets, müssen über eine Hebeanlage bis zur nächsten Anschlussmöglichkeit entwässern.

M. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird ohne genaue Prüfung, durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen) gewährleistet. Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bis 20 m Höhe Störungen einer Richtfunkstrecke nicht wahrscheinlich. Bei konkreten Planungen mit einer Höhe über 20 m wird empfohlen, diese mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke abzuklären.

N. Gewerbeaufsicht

Das Gewerbeaufsichtsamt bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt/Weinstraße ist bei gewerblichen Bauvorhaben nach § 70 Abs. 5 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

O. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Telekom und Vodafone. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

P. Abfallentsorgung

Für die erforderlichen Abfallentsorgungseinrichtungen sind geeignete Standplätze vorzuhalten. Behälter müssen an der nächsten, mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahrbaren Straße zur Entleerung bereitgestellt werden.

Anlage 2 – Pirmasenser Sortimentsliste (EHK 2017)

Innenstadtrelevantes Sortiment	Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment
Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittel*, Nahrungs- und Genussmittel*, Tabakwaren*, Getränke*, Reformwaren	
Gesundheits- und Körperpflege Drogerieartikel*, Parfümerieartikel*, Apothekenwaren*, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel	
Textilien, Bekleidung, Lederwaren Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	
Schuhe	
Uhren, Schmuck, Optik Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (GPK) Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	Haushaltswaren, GPK Campingartikel
Elektrowaren Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	Elektrowaren Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)
Bücher und Schreibwaren Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	Bücher und Schreibwaren Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel
Möbel und Einrichtungsbedarf Antiquitäten	Möbel und Einrichtungsbedarf Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Bettwäsche, Bettwaren, Bilder, Rahmen, Kinderwägen
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe
Hobby-, Sport und Freizeitartikel Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	Hobby-, Sport- und Freizeitartikel Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwaren

* *Sortimentsgruppe ist nahversorgungsrelevant. Sie ist Teil des innenstadtrelevanten Sortiments und hat eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung und damit für die ZVBs Kirchberg, Ruhbank und Winzeln. Die übrigen Sortimentsgruppen haben besondere Bedeutung für die (überörtliche) Zentralität der Innenstadt (Entsprechend der Aufgabenteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen wird hier bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch noch hinsichtlich der Nahversorgungsrelevanz unterschieden).*

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in der Liste nicht aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

Anlage 3 – Sortimentsspezifische Auslöseschwellen

Sortimentsspezifische Auslöseschwellenwerte bei Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in der Stadt Pirmasens oder im Einzugs- und Marktgebiet.

Sortiment	Vorschädigung	Potenzial	Auslöseschwelle
Nahrungs- und Genussmittel	Nur geringe Vorschädigungen in der Bestandsstruktur vorhanden. Besondere Rücksichtnahme auf die bestehenden Nahversorgungszentren erforderlich.	Hohe Bindungsquote des städtischen Potenzials. Ergänzende Potenziale im Einzugsgebiet vorhanden. Steigerung im Bereich qualitative Entwicklung bevorzugt.	ab großflächiger Ansiedlung (VKF >800qm) oder Erweiterungsabsichten deren Gesamtverkaufsfläche den Schwellenwert überschreitet
Drogeriewaren	Nur geringe Vorschädigungen in der Bestandsstruktur vorhanden. Rücksichtnahme auf den bestehenden Magnetbetrieb Müller im ZVB Innenstadt notwendig.	Mäßige Bindungsquote mit guten Potenzialreserven.	ab 200qm VKF
Bekleidung	Erhebliche Vorschädigung vor allem durch externe Einflüsse wie das DOZ oder den Onlinehandel. Besondere Rücksichtnahme auf die Magnetbetriebe der Innenstadt (H&M, Adler, C&A, etc.) ist unabdingbar.	Sehr gute Bindungsquote und sehr hoher Beitrag der Innenstadt (ZVB) zur gesamtstädtischen Zentralität bei mäßigen Potenzialen im Einzugsbereich.	ab 280qm VKF
Schuhe	Vorschädigung durch interne (Fabrikverkäufe der heimischen Schuhindustrie) sowie externe Einflüsse (DOZ und FOC Hauenstein, Onlinehandel).	Gute Bindungsquoten und geringe Potenzialreserven.	ab 200qm VKF
Uhren, Schmuck, Optik	Leichte Vorschädigung durch externe Einflüsse (DOZ).	Hohe Bindungsquote des städt. Potenzials. Ergänzende Potenziale im Einzugsgebiet vorhanden. Wenig Entwicklungspotenzial vorhanden.	ab 50qm VKF
Hausrat, GPK	Leichte Vorschädigung durch externe Einflüsse (DOZ, Randsortimente in Möbelhäusern sowie Onlinehandel). Rücksichtnahme auf Magnetbetriebe im ZVB Innenstadt (z.B. Wölfing).	Sehr gute Bindungsquoten durch Randsortimente in Lebensmittelmärkten, Baumärkten und Möbelmärkten. Gleichzeitig dadurch hohe Wettbewerbsquote mit den innerstädtischen Anbietern bei fast vollständiger Potenzialausschöpfung.	ab 150qm VKF
Sortiment	Vorschädigung	Potenzial	Auslöseschwelle
Elektrowaren	Keine maßgebliche Vorschädigung, aber erste Einflüsse durch Onlinehandel. Rücksichtnahme auf den innerstädtischen Magnetbetrieb (Elektro Bruckner)	Relativ gute Bindungsquoten. Potenzial im Einzugsbereich der Stadt vorhanden.	ab 400qm VKF
Bücher, Schreibwaren	Extreme Vorschädigung durch Internethandel.	Sehr schwache Bindungsquoten. Fast kein ergänzendes Potenzial aufgrund des starken	ab 80qm VKF

		Wettbewerbs aus dem Onlinebereich.	
Möbel, Einrichtungsbedarf	Starke Vorschädigung durch externe Einflüsse (u.a. IKEA, Möbel Martin)	Schwache Bindungsquoten aber derzeit ausreichend Potenziale für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.	ab großflächiger Ansiedlung (VKF >800qm)
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	Keine maßgebliche Vorschädigung	Gute Bindungsquoten mit ausreichenden Potenzialen im Einzugsbereich der Stadt.	ab großflächiger Ansiedlung (VKF >800qm) oder Erweiterungsabsichten deren Gesamtverkaufsfläche den Schwellenwert überschreitet
Hobby-, Sport- und Freizeitartikel	Erhebliche Vorschädigung vor allem durch externe Einflüsse wie das DOZ.	Gute Bindungsquote im Teilsortiment Spielwaren aber sehr schwache Quoten im Teilsortiment Sportartikel bei guten Potenzialen in der Stadt und im Einzugsbereich.	ab 300qm VKF

Quelle: eigene Bewertung

Auch Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, innerhalb derer die einzelnen Sortimente für sich genommen unter einem spezifischen Auslöseschwellenwerte liegen, können in der Summe durchaus negative städtebauliche Auswirkungen haben und sind daher ggfs. detailliert zu betrachten.

Quelle: Markt und Standort, Erlangen (Auszug Einzelhandelskonzept 2017)

Anlage 4 – Begrifflichkeiten und Definitionen

Einzelhandel:

Der Begriff Einzelhandel wird im funktionellen und institutionellen Sinne verwendet. Im funktionellen Sinne wird darunter die wirtschaftliche Tätigkeit des Absatzes von Gütern (Handelswaren) an Letztverbraucher (private Haushalte) verstanden. Der Begriff Einzelhandel umfasst die Beschaffung von Gütern, die ohne wesentliche Be- oder Verarbeitung an private Abnehmer (Individuen/Personen, Haushalte) zur Endnutzung abgesetzt werden. Aus institutioneller Sicht umfasst der Einzelhandel alle Unternehmen, die sich im Allgemeinen mit der o. g. Funktion beschäftigen. Dabei kann der Einzelhandel unterschiedliche Betriebsformen annehmen, die sich nach der Sortimentspolitik, dem Preisniveau, der Bedienungsform, dem Standort und der Größe (insbesondere der Verkaufsfläche) unterscheiden. Typische Einzelhandelsformen sind das Kaufhaus, das Warenhaus, der Fachmarkt, das Spezialgeschäft, der Supermarkt und das Shopping Center/Gemeinschaftswarenhaus.¹

Verkaufsfläche:

Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes ist die gesamte für den Kunden zugängliche Fläche, auf welcher der Verkauf getätigt wird. Hierzu zählen der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist), Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer), Umkleidekabinen, dem Kunden zugängliche Gänge, die Kassenzone und Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden, sowie die Pfandrückgaberräume, die vom Kunden betreten werden können und auch die Boxen für Einkaufswägen (wenn diese innerhalb des Einzelhandelsgebäudes angeordnet oder bereitgestellt werden).²

Cash- und Carry-Großhandelsmarkt:

Selbstbedienungsgroßhandel, Abkürzung C+C; Betriebsform des Großhandels, in der nach dem Prinzip der Selbstbedienung ein großes Sortiment von Konsumgütern angeboten wird. Die Kunden (Einzelhändler, Gastwirte, Großverbraucher und sonstige gewerbliche Verwender) suchen die Ware aus, bringen sie zur Kasse, leisten Barzahlung und transportieren sie zum Ort der Verwendung. Wird der Umsatzanteil mit Letztverbrauchern (Konsumenten, Privatverbrauch der gewerblichen Käufer) zu hoch, drohen wettbewerbsrechtliche Sanktionen. Kleinflächige C+C sind teilweise in Verbrauchermärkte oder in Selbstbedienungswarenhäuser umgewandelt worden.³

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb:

In der Rechtsprechung ist seit der Grundsatzentscheidung des BVerwG vom 24.11.2005, Az. 4 C 10.04, allgemein anerkannt, dass Einzelhandelsbetriebe „großflächig“ sind, wenn ihre Verkaufsfläche den Schwellenwert von 800 m² überschreitet.

Betriebstyp Verbrauchermarkt:

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm (nach amtlicher Statistik) bzw. 1.500 qm (nach EHI Köln) ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt bei ca. 3.000 qm. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 70 % des Gesamtumsatzes.⁴

¹ www.wirtschaftslexikon24.com (Zugriff am 26.09.2022)

² Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen in „Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens“, S. 100

³ <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/cash-and-carry-grosshandel-cc-29625/version-253226>, (Zugriff am 26.09.2022).

⁴ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen in „Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens“, S. 98

Betriebstyp Lebensmittel-Discountmarkt:

Ein Lebensmittel-Discounter ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 450 m² bis 1.200 m² ein eng begrenztes Sortiment mit schnell umschlagenden Artikeln des täglichen Bedarfs in totaler Selbstbedienung anbietet. Das Frischwarensortiment ist – wenn überhaupt vorhanden – stark reduziert. Es dominiert das Angebot im Trockensortimentsbereich. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit 80 % des Gesamtumsatzes. Die Marketingstrategie ist preisorientiert.⁵

Betriebstyp Fachmarkt:

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger, meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche ab ca. 400 m² ein breites und tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe), einem Bedarfsbereich (z.B. Sport-, Elektro-, Spielwaren-, Möbel und Baufachmarkt) oder einer Zielgruppe (z.B. Design-Möbelhaus) anbietet. Die Warenordnung ist i.d.R. übersichtlich bei niedrigerem bis mittlerem Preisniveau. Je nach Fachmarkttyp wird Beratung und Service angeboten. Die Verkaufsflächengrenzen sind generell nicht festzulegen. Sie liegen bei Schuh- und Drogeriefachmärkten bei ca. 400 - 1.000 qm Verkaufsfläche, bei Baumärkten bei ca. 2.000 bis ca. 15.000 qm Verkaufsfläche und bei einem Möbelmarkt bis zu ca. 50.000 qm Verkaufsfläche.⁶

⁵ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen in „Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens“, S. 97

⁶ ebenda, S. 98

Anlage 5 – Einzelhandelsbetriebe im Bestand

Hinweis: Die Verkaufsflächen wurden auf den nächsten Zehner aufgerundet.

Genehmigte Verkaufsflächen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment

MI 1

- **1 Fachmarkt für Sonderposten**
BV 0005/2004 genehmigte max. Verkaufsfläche: 680 m²

SO 1

- **1 Lebensmittel-Discountmarkt**
BV 0184/2007 genehmigte max. Verkaufsfläche: 880 m²

SO 2

- **1 Lebensmittel-Discountmarkt**
BV 0052/1997 u.
BV 0563/2009 u.
BV 0133/2023 genehmigte max. Verkaufsfläche: 1.030 m²
- **1 Fachmarkt für Drogerieartikel**
BV 0005/2023 genehmigte max. Verkaufsfläche: 640 m²

SO 3

- **1 Lebensmittel-Discountmarkt**
BV 0472/2005 u.
BV 0360/2011 genehmigte max. Verkaufsfläche: 1.170 m²
- **1 Fachmarkt für Getränke**
BV 0063/1984 genehmigte max. Verkaufsfläche: 610 m²

SO 4

- **1 Verbrauchermarkt**
BV 0539/2005 u.
BV 0578/2014 genehmigte max. Verkaufsfläche: 2.400 m²

SO 5

- **1 Fachmarkt für Sonderposten**
BV 0037/2003 genehmigte max. Verkaufsfläche: 2.720 m²
- **1 Fachmarkt für Drogerieartikel**
BV 0225/2007 genehmigte max. Verkaufsfläche: 450 m²
- **1 Fachmarkt für Schuhe**
BV 0225/2007 genehmigte max. Verkaufsfläche: 430 m²

Anlage 6 – Pflanzliste

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird für Pflanzungen empfohlen. Die Baumarten erster Ordnung sind insbesondere für den öffentlichen Raum, die Baumarten zweiter Ordnung sowie Obstbäume und Sträucher sind sowohl für öffentliche wie auch private Flächen geeignet.

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Bäume 2. Ordnung (Hochstamm):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume (hochstämmige regionale Sorten):

Apfel	Boskop
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
	Winterrambour
Birne	Gellerts Butterbirne
	Pastorenbirne
Kirsche	Hedelfinger Riesen
	Schattenmorelle
	Schneiders Späte Knorpel
Zwetschge	Bühler Frühzwetschge
	Hauszwetschge

Hitzeresistente Sorten:

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche (4-7 m)
Cornus sanguinea	Hartriegel (4-6 m)
Corylus avellana	Hasel (4 m)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (2-6 m)
Ligustrum vulgare	Liguster (2-5 m)
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (2-3 m)
Mespilus germanica	Mispel (3-5 m)
Prunus spinosa	Schlehe (1-3 m)
Rosa arvensis	Feldrose (0,5-2 m)
Rosa canina	Hundsrose (bis 3 m)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (3-7 m)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (1,5-3,5 m)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (bis 4 m)

Bäume für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gefüllt blühende Rosskastanie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzen für Dachbegrünung:

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

Pflanzen für Fassadenbegrünung (Rankgehölze, Kletterpflanzen):

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie