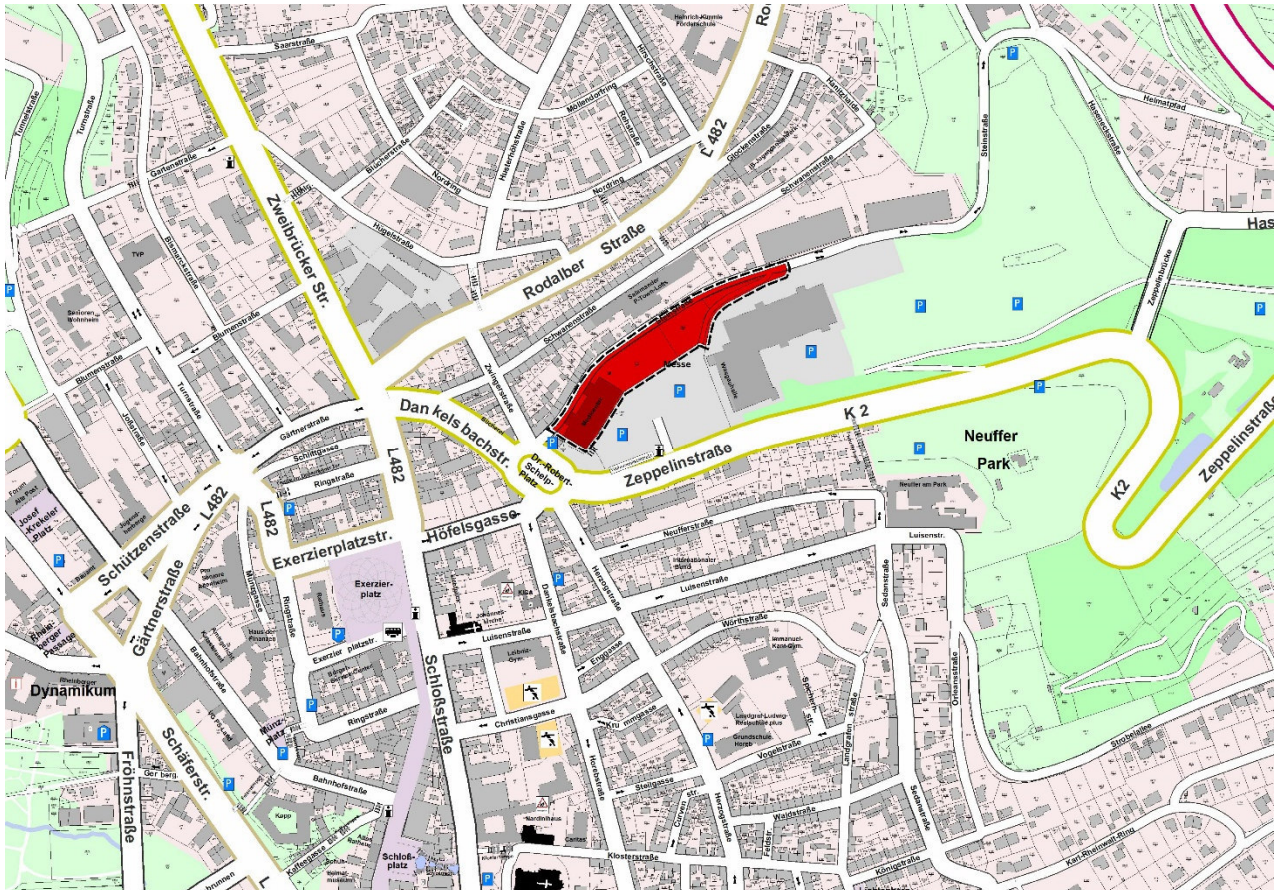




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan P 212

### „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz- Änderung 1“



## Begründung

Planfassung zum Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Entwurf

Stand: 28.08.2025

Hinweis: Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ sind farblich (blau) hervorgehoben.

### **Ausfertigungsvermerk**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ..... den vorliegenden Bebauungsplan P 212 „Steinstraße am Dr.Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ 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. \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

Dienstsiegel

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b><u>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.....</u></b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>5</b>
1.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Plangrundlage	5
1.2	Ausgangssituation und Planungsanlass	6
<b>2</b>	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze .....</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	7
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze	8
<b>3</b>	<b>Eckpunkte für die Neuplanung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Planungs- und Standortalternativen	8
3.2	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	8
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>9</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	9
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Zahl der Vollgeschoße / Höhe baulicher Anlagen	11
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Verkehrsflächen	12
5.6	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung	12
5.7	Öffentliche und private Grünflächen	12
5.8	Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen	13
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>
6.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	14
6.2	Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Wirtschaft	14
6.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur und Landschaft	14
6.4	Auswirkungen auf den Verkehr	14
6.5	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	15
6.6	Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>17</b>
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	17
7.2	Kosten	17

7.3	Flächenbilanz	17
-----	---------------	----

## **8 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung an der Aufstellung des Bebauungsplans P212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ . 18**

8.1	Vorbemerkungen	18
8.2	Stellungnahme der Oberen Landesplanungshörde	19
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	19
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	19

## **II. Verfahrensvermerke ..... 20**

1	Rechtsgrundlagen .....	21
---	------------------------	----

### **Anlagen:**

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Anlage 2: Planzeichnung P 188 (A4)

# I. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Plangebiet

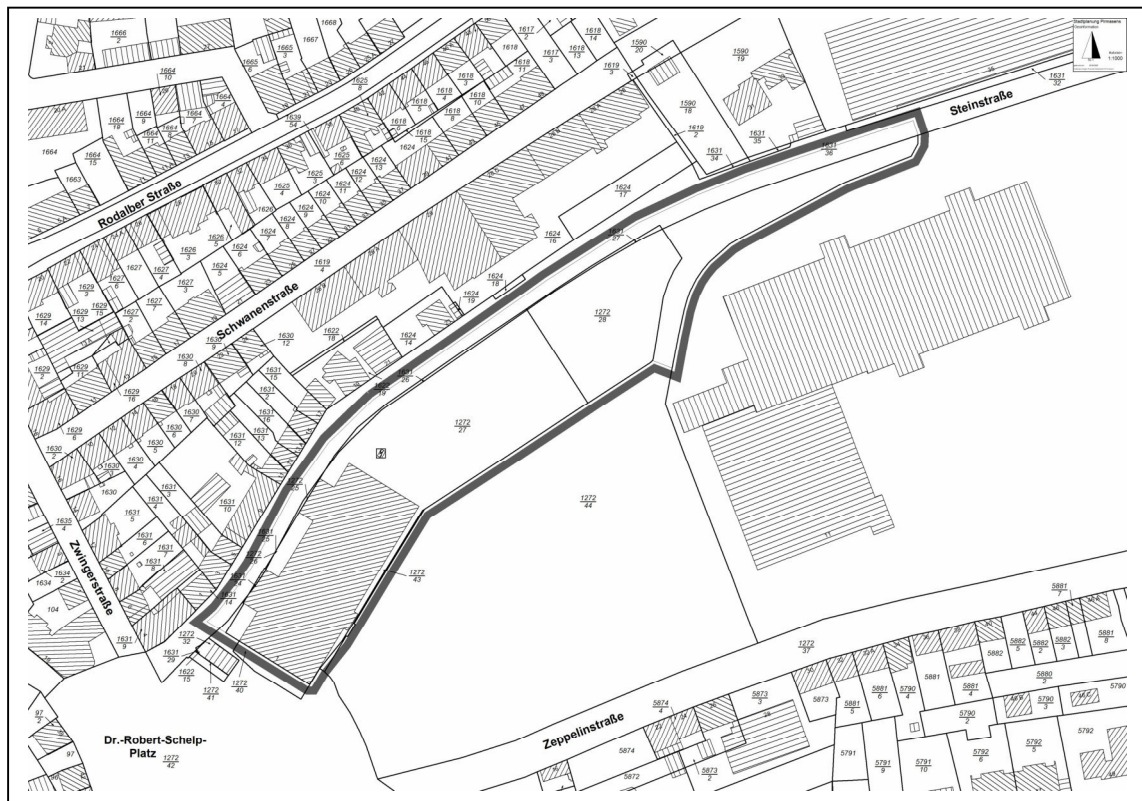
### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Plangrundlage

Das Plangebiet wurde unverändert übernommen und umfasst rund 1,16 ha. Durch zwischenzeitliche erfolgte Grundstücksveränderungen (z.B. Teilung) ergibt sich folgende Aufstellung der betroffenen Grundstücke:

Gemarkung	Flur-Nr.	Bemerkung
Pirmasens	1272/25, 1272/26, 1272/27, 1272/28	
	1272/42	Teilstück (Dr.-Robert-Schelp-Platz)
	1272/44	Teilstück (Parkplatz)
	1631/24	7,00 m <sup>2</sup>
	1631/25	0,02 m <sup>2</sup>
	1631/26, 1631/27	
	1631/36	Teilstück (Steinstraße)

Die westliche Grenze des Gebietes befindet sich am Dr.-Robert-Schelp-Platz. Nördlich führt die Plangeietsgrenze entlang der Steinstraße und schließt im weiteren Verlauf die Zufahrt zum Messegelände mit ein.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem folgenden Lageplan entnommen werden.



Plangrundlage des Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem ALKIS.



## 1.2 Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan P188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ wurde am 25.02.2013 beschlossen und am 16.03.2013 bekannt gemacht. Das Ziel der Wiedernutzung eines brachgefallenen Teils des Messegeländes durch ein Gesundheitszentrum als Maßnahme der Innenentwicklung wurde im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans erreicht. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der örtlichen Gegebenheiten ist die Weiterentwicklung des Standorts zu Medizinischen Zwecken derzeit eingeschränkt. Die Entstehung eines größeren Gebäudekomplexes im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes kann nur unter Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe realisiert werden.

Die Ziele und Grundzüge der Planung von P 188 sollen erhalten bleiben, weshalb eine Änderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Geltungsbereich, Begründung und Ziele des Ursprungsbebauungsplan haben weiterhin Bestand und werden hier zum besseren Verständnis teilweise wiedergegeben (schwarze Schrift) und hinsichtlich erforderlicher Änderungen ergänzt oder angepasst. **Die Änderungen oder Ergänzungen sind in blauer Schrift hervorgehoben. Im Aufstellungsverfahren kann nur zu den geänderten Teilen der Planung Stellungnahmen abgegeben werden.**

### 1.2.1 Allgemein

Der Rückgang der Schuhindustrie beeinträchtigte auch den Messestandort Pirmasens. Der Bedeutungsverlust der auf Schuhe, Schuhmaschinen und Leder ausgerichteten Fachmessen zog Mindernutzungen und Leerstände bei den Messeimmobilien nach sich. Diese Entwicklung führte unter anderem zur noch nicht abgeschlossenen Umstrukturierung der Messeimmobilien. Insbesondere für die Messehallen 1 und 2 war die ursprüngliche Funktion bereits entfallen. Beide Hallen gingen in das Eigentum der Stadt über und Halle 2 wurde abgerissen. Inzwischen ist ein Teil der Fläche wiederveräußert.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Messegeländes und umfasst v.a. die Flächen der ehemaligen Messehallen 1 und 2. Das Messegelände wurde in der Nachkriegszeit aufgefüllt (v.a. Trümmerschutt).

Die Umgebung ist im Wesentlichen durch eine gemischte Nutzung (MI) und die Messe geprägt. Entlang der Steinstraße kann die Umgebung als WA eingestuft werden. Zwischen dem höher gelegenen Dr.-Robert-Schelp-Platz und der Steinstraße ist ein Höhenversatz von bis zu 6 m zum tiefer gelegenen Messeparkplatz vorhanden

### 1.2.2 Planungsrechtliche Situation

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet ist identisch mit dem Gebiet des zu ändernden Bebauungsplans P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“. Innerhalb des Gebietes hat sich lediglich eine kleinteilige Veränderung der Flurstücke ergeben (> andere Zuschnitte bzw Neuabgrenzung der Flurstücke).

Nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet gilt folgendes:

### Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK)

Im Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK) wurde die Lage des Messegeländes in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt als Potential für die Weiterentwicklung der nördlichen Innenstadt hervorgehoben: Messe und Messeumfeld bilden einen Schwerpunkt der West-Ost-Entwicklungsschse vom Rheinberger / Dynamikum zur Messe.

Darauf aufbauend wurden im Rahmen des Forschungsprojekts Stadtumbau West (STUW) als Ziel der Stadtentwicklung für das Messeumfeld die Stärkung der Versorgungs-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Kommunikationsfunktion festgelegt.

Über das STUW-Impulsprojekt "Messeumfeld" wurde bereits eine qualitativ hochwertige und städtebaulich attraktive Anbindung der Messe an die City geschaffen (Dr.Robert-Schelp-Platz und Höfelsgasse), die als Grundlage für die weitere Entwicklung dient.

### Sanierungsgebiet

Zur Unterstützung der erforderlichen Umstrukturierung und der Entwicklungsziele (s.o.) wurde auch auf städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zurückgegriffen.

Das Sanierungsgebiet SAN 11/3 – B2.1 „Messeumfeld“ wurde nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen mit Bekanntmachung am 10.06.2021 aufgehoben.

### Einzelhandelskonzept (EHK)

Im Einzelhandelskonzept 2011 wurde die Stärkung und Weiterentwicklung der intakten Kernlagen und damit verbunden die Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches - Innenstadt empfohlen. Angesichts des Erfordernisses einer Konzentration des zentralen Versorgungsbereiches kommt ein "potentieller Ergänzungsbereich" im Bereich des Messegeländes nicht in Frage. Dies entspricht Erkenntnissen aus den aktuellen Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels. Die Konzentration von medizinischen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplans bleibt weiterhin vorrangiges städtebauliches Ziel.

## **2 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze**

### **2.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Die Umstrukturierung der Messe und die Umsetzung formulierter städtebaulicher Ziele, erfordert eine Steuerung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes.

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan P 188 verfolgten Planungsziele können und sollen weiterhin Steuerungswirkung entfalten, weshalb die Festsetzungen im Bebauungsplan im Wesentlichen unverändert bleiben. Der Bebauungsplan P 212 soll mehr Flexibilität hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der möglichen Höhenentwicklung und konkretisierende Festsetzungen hinsichtlich der festgesetzten Zahl der Vollgeschoße erhalten.

Unmittelbarer Anlass ist erneut die beabsichtigte Entwicklung eines Gesundheits- bzw. Medizinischen Versorgungszentrums durch einen privaten Vorhabenträger. Für das städtebaulich bedeutsame Vorhaben ist im Bereich des Bebauungsplans ein Standort gefunden worden, der sowohl den Stadtentwicklungszielen als auch den Belangen des Vorhabenträgers entspricht (ambulante medizinische Versorgung in Stadt und Region).

Durch die Errichtung eines Gesundheitszentrums sind am vorgesehenen Standort weiterhin keine nutzungsbezogenen Konflikte zu erwarten, die einer besonderen planungsrechtlichen Steuerung bedürften, aber es bedarf einzelner Anpassungen des bestehenden Baubauungsplans.

## 2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze

**Zweck** des Bebauungsplanes P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ ist nach wie vor

- die Wiedernutzung eines brach gefallenen Teils des Messegeländes durch ein Gesundheitszentrum als Maßnahme der Innenentwicklung und
- die Wahrung (bereits formulierter) städtebaulicher Ziele durch Bebauungsplanfestsetzungen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ vom 02.03.2009 wurde ein Sondergebiet für ein „Gesundheitszentrum“ (SO - Gesundheitszentrum) festgesetzt.

Der Beschluss verdeutlichte das Ziel, den Nutzungsschwerpunkt eindeutig auf die gesundheitsbezogenen Funktionen zu legen. Dies dient der Stärkung des Mittelzentrums Pirmasens zur Versorgung der Stadt und des Mittelbereichs im Bereich Gesundheitswesen.

Sogenannte themenverwandte, in funktionalem Zusammenhang stehende „wirtschaftliche Randnutzungen“ wie Apotheke, Sanitätshaus, Orthopädieschuhtechnik, Hörgeräteakustik u.ä. sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele, die über ISTEK/STUW und die städtebauliche Sanierungsmaßnahme für das Plangebiet formuliert wurden. Die Ansiedlung von städtebaulich bedeutsamen und innenstadtrelevanten Vorhaben festigt die Entwicklungsachse Rheinberger-Messe und dient der Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion.

Weiteres Ziel der Planung ist eine platzprägende, städtebaulich wirksame Gestaltung bzw. Kubatur

## 3 Eckpunkte für die Neuplanung

### 3.1 Planungs- und Standortalternativen

Der Bebauungsplan dient der partiellen Um- bzw. Wiedernutzung des in der Umstrukturierung befindlichen Messegeländes. Die Entwicklung eines Schwerpunktes für Medizinische Nutzungen ist geeignet, die Entwicklungsachse Rheinberger-Messe zu stärken. Hauptziel ist die Sicherung der ambulanten medizinischen Versorgung in Stadt und Region.

Standortalternativen werden nicht betrachtet, da es sich nur um eine geringfügige Änderung des bestehenden Bebauungsplans handelt.

### 3.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

#### Auffüllungen im Bebauungsplangebiet

Das Messegelände wurde in der Nachkriegszeit aufgefüllt (v.a. Trümmerschutt). Gemäß SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz) handelt es sich um eine altlastverdächtige Altablagerung. Im Bereich des Bebauungsplanes haben diesbezüglich Untergrunderkundungen stattgefunden. Siehe hierzu auch 6.6.



## 4 Übergeordnete Planungen

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

Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV) und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz vom 08.11.2004 war zum Zeitpunkt der Beteiligung der PGW [an der Aufstellung des Bebauungsplan P 188](#) noch im Verfahren zur Gesamtfortschreibung. Der fortgeschriebene ROP IV [war](#) seit 06.08.2012 rechtsverbindlich. Die darin enthaltenen Ziele [wurden](#) mitberücksichtigt.

Grundsätzlich entspricht die Ansiedlung [eines Medizinischen Zentrums bzw eines Gesundheitszentrums](#) den Zielen der Raumordnung, da Pirmasens so seine Bedeutung als Mittelzentrum und seine Funktion zur Versorgung für den Mittelbereich hinsichtlich Gesundheitswesen stärken kann.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans P 188 durch P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ hinsichtlich Baugrenze und der geringfügigen Änderung der zulässigen OK der Gebäude werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht berührt.

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

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 [enthielt zum Zeitpunkt der Aufstellung von P 188](#) für das Plangebiet die Kennzeichnungen SO Messegelände. Das in der Umstrukturierung befindliche Messegelände wurde teilweise als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ überplant.

Zu diesem Zeitpunkt bestand nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen SO „Gesundheitszentrum“.

Inzwischen ist der Flächennutzungsplans 2020 Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Der Bebauungsplan P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ entspricht den Darstellungen des FNP 2020 (s.u.)

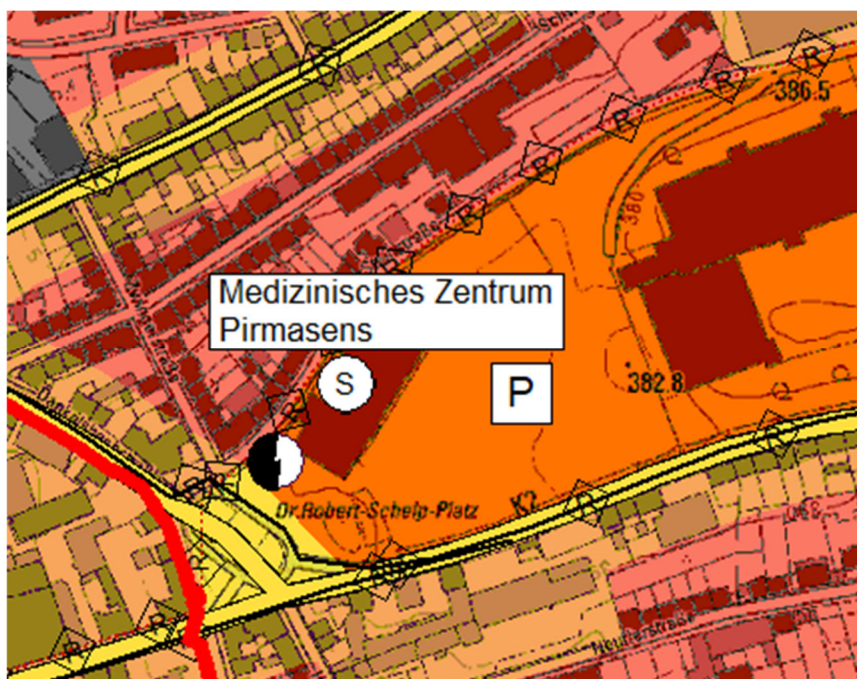


Abbildung: Auszug FNP 2020 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2020); I/61

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum festgesetzt.

Der Schwerpunkt der Nutzung soll eindeutig auf der ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung liegen (Arztpraxen, Physiotherapeuten, Logopäden u.ä), die durch gemeinschaftlich nutzbare Räume bzw. Einrichtungen (wie Labor, OP, Bettenstation, Technikräume usw) ihre Effizienz und Wirtschaftlichkeit optimieren können. Durch die Ergänzung mit medizinaffinen Gewerbebetrieben (wie medizinisches Labor, Zahntechniker, Chirurgiemechaniker, ...) lassen sich Synergieeffekte und Attraktivität der Einrichtung steigern. Daher sind diese Nutzungen allgemein zulässig.

Weitere, die Hauptnutzung unterstützende Einrichtungen/Nutzungen sind ausnahmsweise, und damit in nur untergeordnetem Umfang zulässig. Dazu gehören – soweit sie der Zweckbestimmung dienen – Büro- und Schulungsräume, Aufenthalts- und Warteräume (ggf. mit gastronomischem Angebot) oder auch Räume für sportliche Zwecke (z.B. Reha-Sport, vorbeugende Angebote wie Rückenschule, Kreislauftraining).

Einzelhandelsbetriebe mit gesundheitsorientierten Sortimenten (v.a. Apotheken aber auch Sanitätshäuser, Optiker usw.) suchen die Nähe entsprechender Arztpraxen; gleichzeitig fördert deren Ansiedlung im Gesundheitszentrum dessen Attraktivität. Zu den ergänzenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehören deshalb auch eine Apotheke, ein Sanitätshaus sowie in Verbindung mit medizinaffinen Gewerbebetrieben (z.B. Orthopädieschuhmacher, Optiker, Hörgeräteakustiker) Verkaufsflächen an letzte Verbraucher.

Eine Begrenzung der Verkaufsflächen an letzte Verbraucher ist erforderlich,

1. aufgrund der Innenstadtrelevanz der Sortimente und
2. zur Vermeidung einer Schwerpunktverschiebung von medizinischer und gesundheitlicher Versorgung hin zum Verkauf von medizinischen und gesundheitlichen Produkten.

[.....]

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt; dies entspricht der nach § 17 (1) BauNVO vorgesehenen Obergrenze für sonstige Sondergebiete; die GFZ wurde entsprechend mit 2,4 festgesetzt. Zudem darf im gesamten SO-Gebiet gemäß textlichen Festsetzungen die GRZ von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Zuwegungen [z.B. Rettungswege] bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, soweit dies zur Sicherstellung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke erforderlich ist.

Die umgebenden Freiflächen (Platz, Parkplatz) sind nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen, können jedoch für die erforderlichen Abstandsflächen herangezogen werden.

Aufgrund der örtlichen Situation bzw. der umgebenden Freiflächen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Verkehr und Umwelt sind in Anbetracht der bisherigen baulichen Nutzung durch die möglichen Veränderungen nicht oder nicht wesentlich betroffen.

### 5.3 Zahl der Vollgeschoße / Höhe baulicher Anlagen

Der Dr.-Robert-Schelp-Platz ist nur teilweise und durch eine inhomogene Bebauung eingefasst. Im Wesentlichen handelt es sich um 3 bis 4-geschossigen Gebäude, doch auch 6 und 7 Geschosse sind vorhanden. Entlang der Steinstraße reduziert sich die Gebäudehöhe auf 2-3 Geschosse. Aufgrund der Ausdehnung des Platzes können nur Gebäude mit entsprechend großer Kubatur und Gebäudehöhe eine Raumkante bilden.

Die künftige Bebauung soll den Dr.-Robert-Schelp-Platz fassen, was eine Gebäudehöhe von mindestens 10 m, besser 12 m bis 15 m Höhe erfordert (was bei einer Geschoßhöhe von 3-3,5 m einer 3 bis 4-geschoßigen Bebauung zur Ebene des Dr. Robert-Schelp-Platzes entspricht; bis zu zwei weitere (Unter-)geschoße ergeben sich durch den Höhenversatz von fast 6 m zum tiefer gelegenen Messeparkplatz). Entlang der Steinstraße sollten Geschosszahl bzw. Gebäudehöhe mit Rücksicht auf die gegenüber vorhandene Baustruktur (2- bis 3-geschossige Wohnbebauung) reduziert werden.

Aus diesen Vorgaben leitet sich die gestufte Festsetzung der Mindest- und Höchstzahl an Vollgeschossen ab. Im Hinblick auf die aktuelle Landebauordnung Rheinland-Pfalz erfolgt zur Klarstellung die Festsetzung, dass das erste Untergeschoß bis OK 387 m.ü.NN nicht als Geschoß über der Geländeoberfläche bzw. nicht als Vollgeschoß im Sinne der LBauO anzusehen ist. Dies entspricht der Annahme eines natürlichen Geländes, das von der Steinstraße in Richtung Messeparkplatz mindestens über die Tiefe des Baufensters gleichmäßig fällt. Damit entfällt auch die Anrechnung auf die Geschossfläche bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ). Auf diese Weise wird ein hinzukommendes – freistehendes - Gebäude dem Bestandsgebäude am Dr. Robert-Schelp-Platz (oder dessen Erweiterung) gleichgestellt, das auf zwei Gebäudeseiten an das höhere Geländeniveau angrenzt.

Da die Geschoßhöhen sehr variieren können und durch Staffelung von Geschossen die Festsetzungen zu Vollgeschossen unterlaufen werden können, wird zusätzlich eine Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante OK über NN.) getroffen.

Im nordöstlichen Teilbereich des Baufensters wurde zugunsten des geplanten Gebäudes die OK von 398 auf 399 m angehoben, um etwas mehr Spielraum für die Neubebauung zu erhalten. Gegenüber der Steinstraße ist somit eine Bauhöhe von ca. 8-9 m über Straßenniveau möglich. Technische Aufbauten sind auf bis zu 30% (bisher 10%) der Dachfläche mit einer Höhe von bis zu 3,5 m zulässig, da medizinische Einrichtungen einen erhöhten Bedarf an technischer Ausstattung, wie Lüftungsanlagen, Aufzüge für Liegendtransporte o.ä., haben können. (o.ä.).

Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 3.1.2 zur Klarstellung des Umgangs mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen ergänzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wurde in der Planzeichnung im m ü. NN festgesetzt, weil die Höhenangaben der eingezeichneten Referenzpunkte (vorhandene Kanaldeckel) in m ü. NN vorliegen. Bei Umstellung auf NHN-Höhen können die Festsetzungen analog angewendet werden, da lediglich Unterschiede von wenigen Zentimetern zu erwarten sind, was planungsrechtlich als unerheblich angesehen wird.

### 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (im Bereich des Dr. Roberts-Schelp-Platzes) und durch Baugrenzen vorgegeben. Die Lage der Baulinien und Baugrenzen ist im Wesentlichen aus städtebaulichen Aspekten abgeleitet und mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung abgestimmt (s.a. 5.2 und 5.3)

Nach § 23 Abs 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen hinsichtlich eines Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen zur Baulinie und

Baugrenze vorgesehen werden. Die Baulinien und Baugrenzen folgen in weiten Teilen der vorhandenen Messehalle 1. Damit (z.B. aufbauend auf dem vorhandenen Gebäude) auch außenliegende Fluchtwege vorgesehen werden können, wurde eine entsprechende Festsetzung vorgenommen. Danach dürfen Gebäudeteile, die der Sicherstellung der Fluchtwege dienen (z.B. Fluchtbalkone) die Baugrenzen und Baulinien auf der gesamten Länge der Gebäude um bis zu 2 m überschreiten. Dies gilt nicht soweit die Baugrenze entlang der Steinstraße mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt.

Die städtebaulichen Vorgaben und die örtliche Situation machen eine abweichende Bauweise erforderlich. Danach dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise errichtet werden, deren Länge darf jedoch 50 m überschreiten. Aufgrund der Festsetzungen - insbesondere der Baulinien auf der Grundstücksgrenze - sind Abstandsflächen auf den benachbarten, städtischen Grundstücken (Steinstraße, Dr. Robert-Schelp-Platz und Messeparkplatz) nachzuweisen bzw. mittels Baulast zu sichern.

Der im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes geplante Gebäudekomplex bedarf einer Erweiterung des Baufensters um 15 m in nordöstlicher Richtung. Das zur Verfügung stehende Grundstück (Flur-Nr. 1272/28, Gemarkung Pirmasens) ist ausreichend groß und die Abstandsflächen können ggf. auf Nachbargrundstücken per Baulast übernommen werden.

Durch die Veränderung der Lage der Baugrenze ergibt sich im Übrigen gegenüber der BauNVO 1990 keine Änderung, da in die aktuelle BauNVO die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO unverändert übernommen wurden.

*(Hinweis: Bereits auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans P 188 konnte die GRZ von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Siehe 5.2 und 6.3)*

In der Planzeichnung wurden die „innenliegenden Baugrenzen“ **klarstellend** durch eine Darstellung nach 15.14. der Planzeichenverordnung ersetzt (**Perlschnur**). Baugrenzen bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und sind in der Regel nicht von beiden Seiten „anbaubar“. Die nun verwendete „Perlschnur“ dient der Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes bzw. Baufensters.

## 5.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind lediglich die vorhandenen Verkehrsflächen als solche festgesetzt. Neue Verkehrsflächen kommen nicht hinzu.

## 5.6 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

Erforderliche Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung sind auf den Baugrundstücken als Ausnahme zulässig. Die Ausweisung gesonderter Flächen ist nicht erforderlich.

## 5.7 Öffentliche und private Grünflächen

Eine baulich nicht nutzbare Teilfläche zwischen Steinstraße und Zufahrt zum Messegelände wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

## 5.8 Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen

Auf den Grundstücken sind nicht überbaubare / nicht überbaute Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Unbefestigte Flächen, insbesondere Böschungsbereiche zur Steinstraße, sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zweiter Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und zu erhalten (ggf. in den Böschungsbereichen oder vorhandenen Grünflächen). Es wird die Verwendung von Arten der in Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste empfohlen. Aus gestalterischen Gründen sind bei Baumpflanzungen im Anschluss an den vorhandenen Messeparkplatz Blutbuchen zu verwenden, entsprechend dem bereits vorhandenen Baumbestand.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der ökologischen und stadtgestalterischen Aufwertung der Stellplatz- und Freiflächen.



## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### Vorbemerkungen:

Da in der aktuellen BauNVO gegenüber der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) keine Änderungen hinsichtlich der Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO vorgenommen wurden, ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf abwägungserhebliche Belange.

Auch die ergänzende Festsetzung unter Absatz 2.3 der textlichen Festsetzungen hat keine Auswirkungen auf abwägungserhebliche Belange, da dies nur zur Klarstellung der bereits dem Ursprungsplan zugrundeliegenden Konzeption dient. Dies gilt ebenso für Absatz 3.1.2 Satz 2 bis 4 der textlichen Festsetzungen.

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

Das geplante Gesundheitszentrum kann die Funktion der Stadt Pirmasens als Mittelzentrum im Hinblick auf die Versorgung von Stadt und Mittelbereich mit ärztlichen und gesundheitlichen Angeboten stärken.

Dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs wird durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente Rechnung getragen. Auswirkungen auf andere Gemeinden oder deren Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

### 6.2 Auswirkungen auf Arbeitsplätze und Wirtschaft

Durch die Wiedernutzung eines brachgefallenen Teils des Messegeländes zum Gesundheitszentrum sind keine maßgeblichen Veränderungen auf die Zahl der Arbeitsplätze und die Wirtschaft zu erwarten. Im Wesentlichen wird eine räumliche Konzentration von Arbeitsplätzen im gesundheitlichen Bereich und die Nutzung von Synergieeffekten die Folge sein.

### 6.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur und Landschaft

Das Plangebiet war und ist in hohem Maße baulich genutzt und versiegelt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die in Ihren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (einschließlich Natur und Landschaft) gegenüber der bisherigen Nutzung keine oder nur unwesentliche Veränderungen mit sich bringt.

Durch die Erweiterung der Baugrenze ergeben sich gegenüber den bestehenden Festsetzungen keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, da

1. das Grundstück bereits fast vollständig versiegelt und baulich genutzt ist (Parkplatz) und
2. innerhalb der Baufläche (SO) bereits eine GRZ von 0,8 mit einer Überschreitung bis 1,0 durch Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Rettungswege... zulässig ist.

### 6.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung des Gebietes bleibt unverändert erhalten. Solange die Gebäude zu Messezwecken genutzt wurden, waren die das Verkehrsaufkommen erhöhenden Ereignisse zeitlich und in der Häufigkeit begrenzt. Die nun geplante Nutzung hat regelmäßige Öffnungszeiten,

erzeugt jedoch kein Verkehrsaufkommen bzw. keine Verkehrsspitzen wie Messeveranstaltungen. Das vorhandene Verkehrsnetz kann den zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Zudem ist der Standort in der Nähe des zentralen Busbahnhofes am Exerzierplatz gelegen und damit gut über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Ergänzend besteht die Möglichkeit und die Absicht im Rahmen eines städtischen Parkraumkonzepts die vorhandenen Kapazitäten für den ruhenden Verkehr zu steuern und besser zu nutzen. Durch eine Begrenzung der Parkdauer bzw. einer Parkraumbewirtschaftung kann der Bedarf der vorhandenen und geplanten Nutzungen gedeckt werden.

#### Auszug aus BV 1932/II/66.2/2024 (SR 11.11.2024)

*„[Bei] Realisierung des [geplanten] MVZ werden momentan zum Parken genutzte Flächen mit ca. 45 öffentlichen Parkständen sowie ca. 24 private Stellplätze des bestehenden Parkplatzes Medicenter überbaut. Gleichzeitig werden für das geplante MVZ nach Angaben des Bauträgers ca. 100 Stellplätze erforderlich. Dadurch wird sich die Auslastung des Messeparkplatzes weiter erhöhen und es sind Auswirkungen auf den umliegenden öffentlichen Raum zu erwarten*

*Die Verwaltung hat deshalb die Planersocietät, die das Parkraumkonzept erstellt hat, mit einer Wirkungsabschätzung und der Ableitung von Handlungsempfehlungen beauftragt [...]. Damit kann die Entscheidung über die Bewirtschaftung des Messeparkplatzes auf einer validen Grundlage getroffen werden.*

*Im Ergebnis wird empfohlen, eine Höchstparkdauer mit 4 Stunden einzurichten. Dadurch könne der Parkdruck auf dem oberen Messeparkplatz auf einem moderaten Niveau gehalten werden und die Verlagerungseffekte ins unmittelbare Umfeld, in dem es ausreichend Parkraumkapazitäten gibt, begrenzt werden.*

*Nach Einschätzung der Verwaltung könnte die Höchstparkdauer von 4 Stunden auf dem oberen Messeparkplatz auf die Werktage von Montag bis Freitag und zwischen 7 Uhr und 17 Uhr beschränkt werden. Um den ruhenden Verkehr gezielt zu lenken, Parksuchverkehr zu reduzieren und Anwohnende im Umfeld zu entlasten, sollten als geeignete Maßnahme die im Parkraumkonzept empfohlenen Bewohnerparkzonen angegangen werden.*

*Darüber hinaus hat die Verwaltung ermittelt, dass ca. 50 weitere Stellplätze auf dem oberen Messeparkplatz geschaffen werden können, zu finanzieren über die Stellplatzablässe.“*

## **6.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Die erforderliche öffentliche Infrastruktur ist vorhanden.

## **6.6 Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Nutzung ist mit der Umgebung (im wesentlichen MI, Messenutzung und entlang der Steinstraße WA) vereinbar. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Für das Plangebiet wurde ein Geh- und Fahrrecht auf dem Messeparkplatz eingetragen, so dass die Zufahrt zum Gebäude und zu den zugeordneten Stellplätzen von dort erfolgen kann. Die Steinstraße bildet zur Erschließung des Zentrums eine untergeordnete Rolle.

Von der SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz) wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung auf die im Plangebiet und im angrenzenden Bereich vorhandene **altlastverdächtige Altablagerung** hingewiesen.

Es handelt sich dabei um eine insgesamt ca 2,4 ha große Talverfüllung aus der Nachkriegszeit, deren Gesamtvolumen auf rund 363.000 m<sup>2</sup> geschätzt wurde. Die Vermutung, dass auch

Lederreste mit abgelagert wurden, war ein Grund für die Einstufung als „altlastverdächtig“. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teilbereich der Ablagerung.

Bebauungspläne dürfen keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wären (→ Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung). Dem entspricht § 1 (6) Nr. 1 BauGB wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis kam das Gutachten zu dem Schluss, dass „auf Basis der o.g. Erkundungsergebnisse sowie aufgrund der Versiegelung der Fläche, die beibehalten werden soll, und des hohen Grundwasserflurabstandes kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf eine sensible Nutzung der Fläche“ gegeben ist.

Das Gutachten wurde der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vorgelegt. In Ihrer Stellungnahme vom 10.11.2012, folgte die Fachbehörde der Einschätzung des Gutachters, dass bei Erhalt der Versiegelung des Plangebietes kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich des Wirkungspfades **Boden-Mensch** besteht.

Hinsichtlich des Wirkungspfades **Boden-Grundwasser** wurden weitere gutachterliche Aussagen nachgereicht. Aufgrund des großen Verfüllvolumens der Altablagerung und der damit verbundenen diffusen Verteilung der Abfälle ist jedoch keine eindeutige Zuordnung der Schadstoffe zu eingebrachten Abfällen möglich. Allerdings kann unter Einhaltung bestimmter Vorkehrungen / Maßnahmen die Freisetzung oder Mobilisierung von Schadstoffen verhindert werden (wie Beibehaltung des hohen Versiegelungsgrades, Verhinderung des Eindringens von Niederschlagswasser).

Die **Boden-Luft**-Untersuchungen enthielten keine hohen Gehalte an AKW, jedoch in einem Bereich in dem die Fachbehörde (SGD) über weitere Maßnahmen zu entscheiden hat. Aufgrund der Stellungnahme der SGD und der Empfehlung der Gutachterin wurde eine zweite Bodenluftmessung beauftragt, bei der alle untersuchten Schadstoffgehalte (LHKW und AKW) unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze lagen.

Grundsätzlich kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind bzw. werden können.

Die Ergebnisse aus beiden Untersuchungen dienen dazu, bei Nutzungsänderungen, Eingriffen in den Baugrund oder Baumaßnahmen – falls erforderlich – in Abstimmung mit der SGD über geeignete Sicherungsmaßnahmen (wie bauliche, baulich-technische Maßnahmen) zu entscheiden.

## 7 Planverwirklichung

### 7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

- Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Sonstige Maßnahmen (wie öffentliche Erschließung) sind nicht erforderlich.
- Der Bedarf an Baulasten oder Dienstbarkeiten ist im Rahmen des jeweiligen Vorhabens zu ermitteln.

### 7.2 Kosten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine unmittelbaren Kosten durch die Planung, da die Erschließung - soweit erforderlich - vorhanden ist.

### 7.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ umfasst rund 1,16 ha.

<b>Festgesetzte Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet	8283
Öffentl. Verkehrsflächen	2837
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	439
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>11559</b>

## 8 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung an der Aufstellung des Bebauungsplans P212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“

### 8.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ wurde als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die nun vorgesehene Änderung des Plans unter der Bezeichnung P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ wird im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt.

Die erforderlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben, weil

- durch die Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Grundkonzeption des Plans bleibt erhalten,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs 3 BauGB wird

- von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen.
- § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen/Monitoring) ist nicht anzuwenden.
- Auch die Eingriffsregelung entfällt.
- Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

folgende **Verfahrensschritte sind vorgesehen**

- Aufstellungsbeschluss (P 212)
- die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB (Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird)
- die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.2 BauGB
- Abwägung
- Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt bewertet bzw. berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahmen erfolgte Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans sind dargelegt.



## **8.2 Stellungnahme der Oberen Landesplanungshörde**

Der Oberen Landesplanungsbehörde wurde am 14.11.25 ein Entwurf des Bebauungsplans incl. textlichen Festsetzungen und Begründung per E-mail zugestellt.

## **8.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **8.3.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

In der Zeit vom 17.11.25 bis 21.12.25 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt (E-Mail/Ansreiben vom 14.11.25).

## **8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **8.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)**

In der Zeit vom 17.11.25 bis 21.12.25 wurde die **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB** durchgeführt (Offenlage).

.....

## II. VERFAHRENSVERMERKE

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

---

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 10.11.25 die Aufstellung des Bebauungsplans P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beschlüsse wurden in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 15.11.25 ortsüblich bekannt gemacht.

---

Der Entwurf des Bebauungsplan P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.25 bis einschließlich 21.12.25 im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen haben im selben Zeitraum öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 14.11.25 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21.12.25 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am ..... und dem Stadtrat in seiner Sitzung am ..... gewürdigt.

---

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

---

Der Bebauungsplan P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... unter Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

---

# 1 Rechtsgrundlagen

**Für die unveränderten Inhalte aus dem Bebauungsplan P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“ weiter anzuwenden.**

Verordnung **über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Rechtsgrundlagen, anzuwenden bei den Änderungen zum Bebauungsplan P 212 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz – Änderung 1“**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

**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).

# Anlagen:

## Anlage 1:

Liste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente  
(aus P 188 „Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz“)

## Anlage 2:

Planzeichnung P188 „Steinstraße am Dr. Robert-Schelp-Platz“ (A4) zur Information

## Anlage 2:

### Liste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente

#### Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pirmasens

#### Anpassung der „Sortimentsliste Pirmasens“, beschlossen in der öffentlichen Stadtratssitzung am 19.11.2012:

### PIRMASENSER LISTE

Die Pirmasenser Liste aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept hat nach wie vor weitgehend Gültigkeit. Sie wurde aus den örtlichen Angebotsstrukturen hergeleitet<sup>24</sup> und wird hier nachrichtlich zitiert. Hinter den ausgewiesenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird die Wirtschaftszweignummer nach dem Wirtschaftszweigverzeichnis des Statistischen Bundesamtes 2008 (WZ 2008) ausgewiesen.

#### Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Pirmasens sind folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen:

- \_ Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- \_ Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- \_ Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.29)
- \_ Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- \_ Drogerieartikel (WZ 47.75)
- \_ Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.74 und WZ 47.75)
- \_ Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.62.1)
- \_ Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)
- \_ Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

#### Nachfolgende Sortimente sind zentrenrelevant, weil sie in der Innenstadt von Pirmasens in signifikanten Umfang angeboten werden bzw. diese Sortimente maßgeblich das Angebotsprofil der Innenstadt von Pirmasens prägen können:

- \_ Bekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Wäsche) (entsprechend aus WZ 47.71)
- \_ Kürschnerwaren, Bekleidungszubehör, Wolle, Kurzwaren (entsprechend aus WZ 47.71)
- \_ Schuhe (WZ 47.72.1)
- \_ Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- \_ Uhren, Schmuck (WZ 47.77)
- \_ Optik, Akustik (WZ 47.78.1; entsprechend aus WZ 47.74)
- \_ Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung (entsprechend aus WZ 47.71)
- \_ Haushaltswaren, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Porzellan, WZ 47.59.2 und WZ 47.59.9
- \_ Geschenkartikel, Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.78.3 und WZ 47.62.2)
- \_ Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (= Haushaltsgegenstände a.n.g.; WZ 47.59.9)
- \_ Textilien, Heimtextilien, Bettwäsche, Badetextilien, Wolle (WZ 47.51)
- \_ Vorhänge, Gardinen, Orientteppiche (entsprechend aus WZ 47.53.0)
- \_ Spielwaren (WZ 47.65)
- \_ Bücher (WZ 47.61), Antiquariate (WZ 47.79.2)
- \_ Schreibwaren, Bürobedarf (WZ 47.62)
- \_ Fotobedarf, optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- \_ Sportartikel, Sportbekleidung (entsprechend aus WZ 47.64.2 und WZ 47.71)



- \_ Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Zubehör (WZ 47.41)
- \_ Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- \_ Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.45)
- \_ Elektronische Haushaltskleingeräte, Elektroartikel (entsprechend aus WZ 47.54)
- \_ Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- \_ Lampen, Leuchten (entsprechend aus 47.59.9)
- \_ Medizinische und orthopädische Artikel („Sanitätshausartikel“); (WZ 47.74)
- \_ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- \_ Antiquitäten, antike Teppiche (WZ 47.79.9)
- \_ Gebrauchtwaren (WZ 47.79.9)



## Zeichnerische Festsetzungen

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

SO	1.4.2 Sonstige Sondergebiete - Gesundheitszentrum (§11 BauNVO)
----	--
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10ff BauNVO)
 

GRZ 0.8	Grundflächenzahl
GFZ 2.4	Geschloßflächenzahl
IV-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK m ü NN	Oberkante in Meter über NN (siehe auch Textliche Festsetzungen)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 

a	abweichende Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 

—	Strassenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 

—	öffentliche Grünfläche
V	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Sonstige Planzeichen
 

—	Altablagierung Messegelände
—	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**STADTVERWALTUNG PIRMASENS**  
Stadtplanung

### BEBAUUNGSPLAN P 188

#### Steinstraße am Dr.-Robert-Schelp-Platz



Pirmasens - Kernstadt

P188 / 900

1. Ausfertigung

Stand: 04.01.2013

Planfestsetzung: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Ausfertigungsexemplar

	am	von	Plangrundlage:
aufgestellt	26.01.09	KE-DE	Liegenschaftskarte der Vermessungs und Katasterverwaltung Rheinland-Platz
gezeichnet	März 2012	MD	Rechtsverbindlich am 16.03.2013
			Pirmasens, den 28.03.13
			gez. i.A.

M 1 : 500

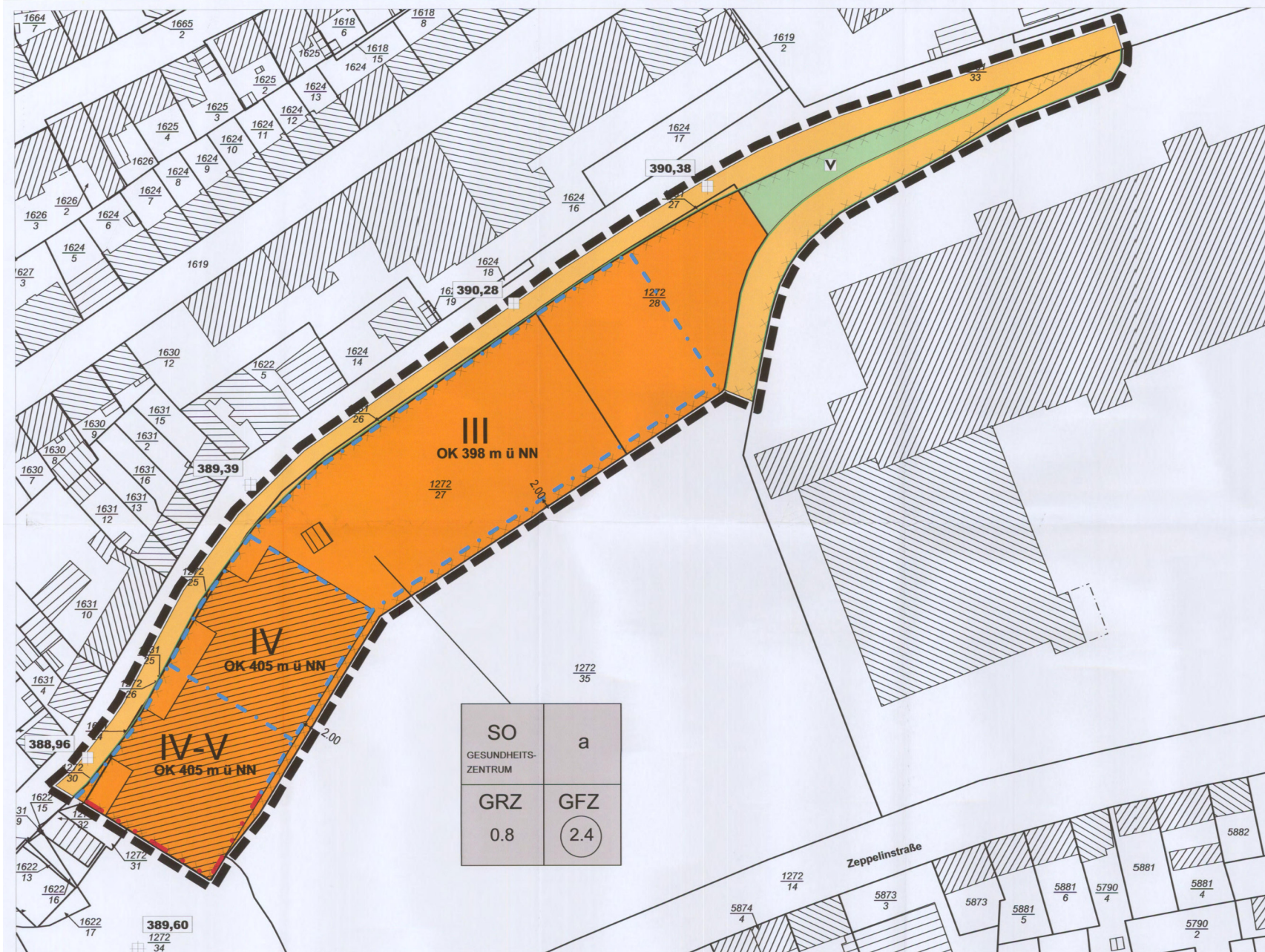
## Sonstige Planinhalte

Bemaßung

399,6 Referenzpunkt im Gelände in m über NN (vorhandene Kanaldeckel)

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude



SO	a
GESUNDHEITS-ZENTRUM	
GRZ	GFZ
0.8	2.4

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

Der Beschluss wurde am 12.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 22.12.2011.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung Pirmasens in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 22.12.2011 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 12.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 05.02.2013.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bei der Stadtverwaltung Pirmasens in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 05.02.2013 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 16.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.02.2013 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt: Pirmasens, 07.03.2013  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2013 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, 27.03.2013  
Oberbürgermeister