

Begründung

zum Bebauungsplan "Am Horeb" der Stadt Pirmasens

Der Horeb ist der markanteste Hügel der Stadt Pirmasens. Die Randzone (Strobelallee) und der westliche Teilbereich ist bebaut. Der noch unbebaute Teil hat eine Größe von etwa 12,3 ha. Nachdem inzwischen durch Bau des Hauptsammlers Parkwaldsiedlung und der Pumpstation die Voraussetzungen für die Entwässerung des Gebietes gegeben sind, häufen sich die Bauanfragen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Gebiet, welches sich hervorragend als Wohngebiet eignet. Es schließt im Westen direkt an die bestehende Bebauung des Altbaugebietes Horeb mit reicher Infrastrukturausstattung an und liegt sehr innenstadtnah, gleichzeitig ist jedoch auch der Pfälzerwald mit all seinen stadtnahen Erholungsmöglichkeiten sogar zu Fuß gut zu erreichen. Es wird somit gehobenen Wohnbauansprüchen gerecht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Stadtkern-Nahbereich als geplante Wohnbaufläche sowie mit Flächen für Kirche, Kindergarten und Trinkwasserhochbehälter dargestellt. Der rechnerische Nachweis des Bedarfes an Wohnbaufläche ist ausführlich im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes dargelegt.

Bereits im Jahre 1974 hat ein Bebauungsplanentwurf öffentlich aus-
gelegt, der jedoch aufgrund eines Ratsbeschlusses überarbeitet werden sollte, obwohl weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden waren. Es sollte entsprechend den Anregungen während einer Ortsbesichtigung des Stadtrates die Erschließungskonzeption geprüft werden, u.a. ob eine billigere Erschließung des Gebietes möglich sei; Stützmauern u.ä. sollten möglichst entfallen.

In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 29.04. bis 29.05.1981 wurden die neuen Ziele und Planungsvorstellungen für das Baugebiet den Bürgern der Stadt und den Grundstückseigentümern im Planbereich öffentlich dargelegt und dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Entsprechend der hervorragenden Wohnlage wird der unbebaute Bereich des Horebs weitgehend als reines Wohngebiet und die überwiegend bebauten Teilgebiete als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da hier vereinzelt Nutzungen vorhanden sind, welche erst in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder dort ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nördlich der verlängerten Wagenstraße hat die Prot. Kirche Eigentum und möchte sich im Rahmen der Festsetzung "allgemeines Wohngebiet" bei Bedarf die Errichtung von kirchlichen Einrichtungen (Gemeindehaus, Kindergarten o.ä.) vorbehalten. Nach § 4 Baunutzungsverordnung sind solche Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Wegen der anderen Entwurfskriterien bei Kirchenbauten wurden Ausnahmeregelungen von der Geschößzahl, der Dachneigung und der Traufhöhe speziell für solche kirchlichen Anlagen im Bebauungsplan vorgesehen. Die zwischen diesem

Gebiet und der Strobelallee gelegene Fläche der Prot. Pfarrpfründestiftung wird, wie von dieser gewünscht, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wegen des Baumbestandes und der Nordhanglage müssen die Häuser möglichst im oberen Hangbereich plaziert werden.

Der diesen kirchlichen Grundstücken gegenüberliegende Teilbereich hinter dem Wasserbehälter wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um hier Möglichkeiten für andere Nutzungen als Wohnen zuzulassen, die der Versorgung des Gebietes dienen und das Wohnen nicht stören.

Um sicherzustellen, daß das Wohnen in dem innenstadtnahen Gebiet nicht durch gewerbliche Nutzung beeinträchtigt wird, sollen im Planbereich Ausnahmen, die im reinen Wohngebiet und allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1. alle im reinen Wohngebiet - § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - aufgeführten Ausnahmen, da die Absicht besteht, ein möglichst großes, zusammenhängendes reines Wohngebiet zu schaffen, ohne Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, denn die Versorgung der Bewohner des Gebietes mit Gegenständen des täglichen Bedarfs ist durch die im nahen Altbaugbiet vorhandenen Läden und Handwerksbetriebe gedeckt und Ergänzungen sind ggf. im o.g. allgemeinen Wohngebiet möglich.
2. die im allgemeinen Wohngebiet in § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen, um sicherzustellen, daß in den allgemeinen Wohngebieten die Hauptnutzungsart Wohnen nicht durch Anlagen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Kleintierställe für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen beeinträchtigt wird.

Im bebauten Teil des Gebietes an der Strobelallee und im Altbaugbiet des Horebs westlich des Wasserbehälters ist offene Bauweise festgesetzt (Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen), nur am Lichtenbergplatz entsprechend der vorhandenen Bausubstanz geschlossene Bauweise. Ausgehend vom vorhandenen Bestand wird als Geschoßzahl in der Regel II Vollgeschoße (als Höchstgrenze) festgesetzt. In zwei Teilbereichen befinden sich dreigeschossige Gebäude, hier wird auch III als zulässige Zahl der Vollgeschoße vorgesehen. Die Geschoßzahl im bebauten Bereich an der verlängerten Burgstraße wird entsprechend des baulichen Bestandes mit I bzw. II zulässigen Vollgeschoßen festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des unbebauten Bereiches ist die Errichtung der Häuser in Form von freistehenden Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen vorgeschrieben. Dadurch soll eine gute Durchgrünung dieses Baugebietes gesichert und eine gehobene Wohnqualität erreicht werden. "Unechte" Familienheim mit drei oder vier Wohnungen (wie sie durch zusätzlichen Ausbau von separaten Sockelgeschoß- und Dachgeschoßwohnungen manchmal gebaut werden) sollen vermieden werden.

Lediglich in wenigen Teilbereichen ist die Errichtung von "Einzel- oder Doppelhäusern" zulässig.

Im genannten allgemeinen Wohngebiet der kirchlichen Grundstücke wird wegen der noch unklaren Bedarfslage offene Bauweise festgesetzt, was die Errichtung sowohl von Einzel- und Doppelhäusern als auch von Hausgruppen bis 50 m Länge ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen werden in der Regel durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzt, die den erforderlichen und vertretbaren Spielraum für die Gebäudestellung belassen. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten, soweit keine Baugrenzen festgesetzt sind, die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung, die ohnehin immer zusätzlich zu beachten sind. In den bereits bebauten Bereichen sowie in Sonderfällen (z.B. bei Eckgrundstücken) wurde auf hintere Baugrenzen verzichtet, weil hier die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung ausreichen. In einem Teilbereich der verlängerten Hanauer Straße soll durch eine Baulinie die städtebauliche Ordnung gesichert werden (Markierung der Übergangsstelle von der zweireihigen Allee zum schmaleren verkehrsberuhigten Bereich, Gliederung des Straßensbildes).

Aufgrund der Planungshinweise sind 128 noch unbebaute Baugrundstücke zu erwarten. Damit wäre für den gesamten Planbereich mit maximal ca. 250 neuen Wohneinheiten zu rechnen. Die Festsetzung einer größeren Baudichte ist nicht vertretbar, wegen der exponierten Lage des Hangrückens und der daraus sich ergebenden landespflegerischen Anforderungen, da die Verkehrsanbindung über das dichtbebaute Altbaugebiet des Horebs für eine dichtere Bebauung nicht ausgebaut ist und die Strobelallee keinen direkten Anschluß zur Hanauer Straße erhalten soll und ohnehin als Spiel- und Promenierstraße keine geeignete Sammelstraße darstellt.

Außer den genannten Wohngebieten sind im Baugebiet noch ausgewiesen: die Flächen für den vorhandenen Trinkwasserbehälter sowie für zwei geplante Umformerstationen.

In den bebauten Bereichen Lichtenbergplatz und Strobelallee Nr. 68 bis 70 b werden die Höchstgrenzen der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl des § 17 Baunutzungsverordnung überschritten. In beiden Fällen rechtfertigen städtebauliche Gründe diese Überschreitung: am Lichtenbergplatz die geschlossene Zeile zur Abgrenzung und Gestaltung des vorhandenen Platzes mit Bäumen, wodurch der Freiflächenanteil im öffentlichen Bereich sichergestellt ist, und in der Strobelallee die bauliche Nutzung durch ein Terrassenhaus mit freiem Blick über die Unterlieger in den Pfälzerwald. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Festsetzungsmaß nicht entgegen.

Dieser die Landschaft und die Stadtsilhouette bestimmende Berg Rücken erfordert aus landespflegerischen und stadtplanerischen Gründen des weiteren folgende Festsetzungen:

- auf dem Bergrücken Begrenzung auf I Vollgeschoß. Da nach der neuen Landesbauordnung der Ausbau von Sockel- und Dachgeschoß erleichtert wird und Dächer bis zu 45° sowie Kniestöcke bis 0,50 m zugelassen sind, ist eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit auch so gegeben.
- an den Bergflanken Begrenzung der Traufhöhe auf 3,00 m über Straße, da bei der dort vorgesehenen II-geschossigen Bauweise in Verbindung mit dem Ausbau des Sockelgeschosses und der Dächer mit 45°-Neigung (ggf. ausgebaut) sonst zu hohe Baukörper entstehen könnten.
- Dachneigungen zwischen 30° und 45°, somit Ausschluß von Flachdächern, wobei zur Vermeidung von Härtefällen die Einräumung bestimmter Ausnahmen für Anbauten an bestehende Gebäude, für begrünte Dächer und für Nebengebäude vorgesehen sind.
- Walmdächer mit 30 - 45° Dachneigung oberhalb der Doppelhäuser Stobelallee Nr. 84 bis 96, um sich diesen Walmdach-Doppelhäusern etwas anzupassen und die Dächer der Einfamilienhäuser möglichst klein erscheinen zu lassen.
- gruppenweise Festlegung der Firstrichtung zur Sicherstellung der Grundordnung bei der Baukörperstellung.
- Beschränkung der Zulässigkeit von Kniestöcken auf eingeschossige Häuser und auf 0,50 m, um zu hochgestellte Baukörper zu vermeiden.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen in der Stobelallee sind vorhanden und stehen somit bereits der Öffentlichkeit zur Verfügung. Im Einmündungsbereich der geplanten Straße A in die verlängerte Hanauer Straße befinden sich drei markante Bäume, die zur Erhaltung festgesetzt sind. Dieser Bereich wurde als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Hier kann eine kleine Anlage mit Aussichtspunkt in den Pfälzerwald geschaffen werden. Dies entspricht einer Anregung der oberen Landespflegebehörde. Auch in anderen Bereichen wurde vorhandener markanter Baumbestand zur Erhaltung festgesetzt.

Die verlängerte Hanauer Straße ist als zweireihige Allee vorgesehen, um die landschaftliche Einbindung und Erhaltung der stadtbildprägenden Leitlinie durch natürliche und raumwirksame Elemente sicherzustellen.

Kinderspielplätze sind am Lichtenbergplatz (vorhanden), an der Stobelallee (vorhanden) und an der verlängerten Wagenstraße (geplanter Bolzplatz) vorgesehen. Für den Bolzplatz werden entsprechende Grünanpflanzungen zur umliegenden Bebauung festgesetzt, um Distanz und optische Abschirmung sowie Staubschutz zu erreichen.

Bei der landschaftlich exponierten Lage des Wohngebietes, seiner Flächenausdehnung und der potentiell erreichbaren hohen Wohnqualität ist es dringend erforderlich, im gesamten Plangebiet in Ergänzung der öffentlichen Grünanlagen und der Bäume im verkehrsberuhigten Bereich auf den Vorgärten der Baugrundstücke

die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern durch Text festzusetzen.

Ergänzt wird dies durch Anordnung von Baum- und Strauchbepflanzung besonders im Straßenraum der Hanauer Straße und später in den geplanten verkehrsberuhigten Zonen sowie im Gelände des Wasserhochbehälters.

Um die Eingriffe in die Hänge möglichst gering zu halten und, wo nicht zu umgehen, auszugleichen, wurden durch schriftliche Festsetzung Grenzen für Abgrabungen und Aufschüttungen sowie für die Stützmauerhöhen und ihre äußere Gestaltung und Eingrünung festgelegt.

Der Planbereich wird vornehmlich von der Hanauer Straße erschlossen, die mitten über den Höhenrücken verläuft. Ein Anschluß der Hanauer Straße an die Stobelallee ist nicht vorgesehen, ein zusätzlich geplanter breiter Grünstreifen mit Fußwegverbindung soll die Durchfahrt blockieren. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Panoramastraße "Stobelallee", die stark von Spaziergängern frequentiert wird, keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen muß. Sollte trotzdem in der Zukunft einmal der Bedarf an der Durchführung dieser verlängerten Hanauer Straße bestehen, könnte durch entsprechenden Ausbau und Einziehung des Grünstreifens die Verkehrsverbindung zur Stobelallee hergestellt werden. Die Abgrenzung und Höhenlage des Grünstreifens muß bei der Anlegung der späteren möglichen Straße (verkehrsberuhigte Zone) übereinstimmen.

Während die Schlaufe Hanauer Straße - Wagenstraße als normale anbaufähige Sammelstraße ausgebaut werden soll, sind die verlängerte Burgstraße, der hintere Teil der verlängerten Hanauer Straße und die kleine Erschließungsstraße A als verkehrsberuhigte Zone vorgesehen. Durch Schaffung der verkehrsberuhigten Bereiche soll jeder unnötige Fremdverkehr aus diesem qualifizierten Wohngebiet ferngehalten, die Wohnruhe gewährleistet und die öffentlichen Bereiche wieder stärker von Fußgängern, Kindern und für die allgemeine Kommunikation genutzt werden können. Dies entspricht während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Bürgeranregungen ebenso wie dem Wunsch der Polizeidirektion als Straßenverkehrsbehörde und war ein wesentliches Anliegen des Stadtrates. In Fortsetzung der zweireihigen Allee an der verlängerten Hanauer Straße wird in dem dann schmaleren Bereich der verkehrsberuhigten Zone eine einreihige Allee angeordnet. Die weitere Untergliederung des Straßenraumes der verkehrsberuhigten Zonen durch Bäume, Grünelemente usw. wird in der späteren Straßenausbauplanung festgelegt, da erst nach Vollzug der Bodenordnung die neuen Grundstücksgrenzen festliegen und die Baumpflanzungen auf die dann konkretisierbaren Grundstückszufahrten abgestimmt werden können. Die Zielrichtung für Gebäudestellung und wesentlicher Baumpflanzung ist aus dem als Anlage beigefügten Gestaltungsplan ersichtlich.

Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungen wurden auf dem anschließenden Baugelände festgesetzt, um die für die öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen so

gering wie möglich zu halten. Dabei wurde von einer möglichst gut an das Gelände angepaßten Gradienten ausgegangen und, um die Böschungen nicht zu weit in die Grundstücke eingreifen zu lassen, von einer Böschungsneigung 1 : 1,5. In einigen Fällen wurden Stützmauern mit Höhenangaben vorgesehen (max. 1,00 m), da sonst die Eingriffe in die Grundstücke zu groß geworden wären.

Das Baugebiet kann an die städt. Kanalisation für die Parkwaldsiedlung angeschlossen und somit über die vorhandene Pumpstation und den Nordstollen zur Zentralkläranlage Blümelstal entwässert werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser und Gas kann durch Anschluß an vorhandene Leitungen gesichert werden. Für die Versorgung mit elektrischer Energie werden zwei Umspannstationen erforderlich, deren Standorte nach Wünschen des Versorgungsträgers im Planbereich festgesetzt worden sind.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchzuführen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll die Baulandumlegung eingeleitet werden.

Die Kosten für die Herstellung und den Ausbau der Erschließungsstraßen werden geschätzt mit 1,5 Mio für Straßenbau, 4,4 Mio für Straßenerschließung, 0,35 Mio für Straßenbeleuchtung, 1,5 Mio für Kanalisation, 1,6 Mio für Wasser-, Gas- und Elektroversorgung (ohne Hausanschlüsse): zusammen ca. 9,35 Mio DM. Diese Kosten sind nach den Satzungen der Stadt zum Teil von den Grundstückseigentümern und zum Teil von der Stadt zu tragen.

Pirmasens, den 28.8.90

Misra
Rheinwält
Oberbürgermeister

Anlage

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 29. Nov. 1990
Az.: 35/405-03-PS-0/22

I. Fertigung