

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Auf der Schwann" - Teil I

Der Stadtrat hat am 24. 6. 1963 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Schwann beschlossen. Aus dem damals festgelegten sehr großen Planbereich -das Gebiet erstreckte sich von der Schwanenstraße, der Rodalber Straße, des Unteren Sommerwaldweges (Sportplatz Rot-Weiß) bis zur Haseneckstraße- sind inzwischen die Bebauungspläne "Am Häusel-Am Sommerwald", "In den Eichen" und "Schule Sommerwald" rechtsverbindlich.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Schwanngebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Bis zur Genehmigungsvorlage an die höhere Verwaltungsbehörde wird der Flächennutzungsplan mindestens einen Verfahrensstand erreicht haben, der eine Genehmigung durch die Bezirksregierung gestatten würde. *FENK ist genehmigt*

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Schwann ist dringend erforderlich, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere nach geeigneten Familienheimen begegnen zu können. Die Wanderungsverluste der Bevölkerung von Pirmasens stehen auch in Zusammenhang mit dem fehlenden Bauplatzangebot im Stadtgebiet.

Bereits im Jahre 1973 hat ein Bebauungsplanentwurf "Auf der Schwann" öffentlich ausgelegen. Gegen diesen Planentwurf wurde eine große Anzahl von Bedenken und Anregungen erhoben, denen in dem jetzt ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf soweit als möglich Rechnung getragen wird.

Wegen der Problematik der Bedarfsvorausschätzung für die gesamte Schwann (ca. 33,5 ha) soll das Gebiet in einzelne Abschnitte zerlegt werden, für die sukzessiv die Planverfahren durchgeführt werden können. Die endgültigen Grenzen der Abschnitte werden zu gegebener Zeit vom Stadtrat festgelegt.

Bei dem jetzigen Bebauungsplan "Auf der Schwann" Teil I handelt es sich nur um den westlichen Bereich der Schwann mit einer Gesamtfläche von etwa 8,5 ha. Obwohl das nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebene Verfahren zunächst nur für den Teilbereich I durchgeführt wird, war die Erarbeitung des Gesamtbebauungsplanes in seinen Grundzügen unbedingt Voraussetzung für diesen Teilplan. Der Bebauungsplan "Auf der Schwann" Teil 1 enthält daher außer den Festsetzungen innerhalb der Plangebietsgrenze auch die Darstellung der beabsichtigten Planung des Restgebietes. Im Rahmen der späteren Festlegung der Grenzen der künftigen Teilbebauungspläne werden auch die Teilbereiche entlang der Kanaltrasse von der Krummen Steig bis zur Haseneckstraße auf ihre bauliche oder sonstige Nutzung untersucht.

Durch die schöne, nicht zusteile Südhanglage, die vorhandenen ausreichend dimensionierten Hauptsammler und die Anschlußmöglichkeiten der künftigen Erschließungsanlagen an den ausgebauten Unteren Sommerwaldweg eignet sich das Gebiet der Schwann besonders für eine wohnbauliche Nutzung. Hinzu kommt, daß eine Vergrößerung der Einwohnerzahl im Siedlungsbereich zwischen B 10 und Rodalber Straße wünschenswert ist, um das Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen

hier verbessern zu können. Daher soll der Teilbereich vornehmlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Als Planungshinweis wurden über 60 unbebaute Einzelhausgrundstücke eingetragen. Für etliche der vorhandenen Gebäude konnten die als Planungshinweis im Bebauungsplan eingezeichneten künftigen Grundstücksgrenzen so festgelegt werden, daß sie auch künftig bestehen bleiben können. Eine weitere Gruppe bestehender Gebäude wurde zwar im Bebauungsplan als abubrechen gekennzeichnet, jedoch müssen diese Gebäude erst bei einem evtl. Neubau bzw. ggfls. zum Abschluß der Bodenordnung abgerissen werden. Eine dritte Gruppe vorhandener Gebäude steht entweder künftigen baulichen Festsetzungen entgegen oder liegt innerhalb geplanter Straßen, öffentlicher Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen. Die Frage der Entschädigung ist im Bundesbaugesetz geregelt.

Der Bereich der bestehenden Gärtnerei am Unteren Sommerwaldweg wird entlang der Planstraße A entsprechend dieser Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Im Anschluß an das Landratsamt und des Kath. Kirchenzentrums werden zur Arrondierung entsprechende Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Für die Errichtung eines Prot. Gemeindezentrums ist entsprechend der Bedarfsanmeldung eine weitere Gemeinbedarfsfläche festgelegt.

An der Nahtstelle zur B 10 und im östlichen Bereich sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese Grünflächen dienen der Abschirmung gegen die Verkehrsanlagen, der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, der Durchgrünung des Wohngebietes und der Erzielung kleinklimatischer Vorteile. Durch die östlich gelegenen Grünflächen führen Fußwegverbindungen getrennt von befahrbaren Erschließungsanlagen diagonal durch das Plangebiet. In diesen Grünstreifen werden außerdem Kinderspielplätze konzentriert.

Bei der Aufteilung der künftigen Grundstücke -als Planungshinweis werden die neuen Grundstücksgrenzen dargestellt- verbleiben kleinere Teilflächen. Diese Teilflächen können erst durch Verschmelzung mit Flächen aus künftigen benachbarten Teilbebauungsplänen einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden. Im Bebauungsplan Teil I werden diese Flächen mit dem Vermerk "bleibt unter alter Nutzung" versehen, die anschließenden Teilbebauungspläne werden diese Teilflächen mit erfassen.

Als Ergebnis der Überprüfung und Überarbeitung des Erschließungssystems des ausgelegenen Bebauungsplanentwurfes aus dem Jahre 1973 wurde u.a. der durch die Höhenverhältnisse sehr aufwendige Hauptverkehrsanschluß an den Unteren Sommerwaldweg -gegenüber der Einmündung in den Eichenetwa 70 m in östlicher Richtung verlegt und erhält außerdem dadurch ein verhältnismäßig geringes Gefälle. Weiterhin ergibt sich als Folge dazu für das angrenzende Gelände eine bessere bauliche Nutzung. Die vorher geplanten Straßenbreiten konnten wegen der geringeren geplanten Wohndichte im übrigen insgesamt reduziert werden. Die im Hang kosten-trächtigen Wendepunkte wurden zugunsten durchgehender Anliegerstraßen fallen gelassen. Das Erschließungssystem selbst besteht aus einer großen Schlaufe, die als Planstraße A von ausgebaut-en Unteren Sommerwaldweg und über die Straße B zum Unteren Sommerwaldweg zurückführt. Zusätzlich erhalten die Planstraßen A und B direkte Verbindung durch die geplanten Straßen C und G. Weiterhin ist dann über die Planstraße A, Haseneckstraße eine zusätzliche kreuzungsfreie Verknüpfung zur Stadt-

mitte und der B 10 vorgesehen. Das Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz für den Knotenpunkt B 10/Haseneckstraße läuft z.Z. Vor kurzem hat die Erörterung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens stattgefunden. Im südlichen Bereich des Schwanngebietes ist zum Anschluß der Straße A an den Knoten B 10/Haseneckstraße unbedingt eine Planierung mit größeren Erdbewegungen des angrenzenden Geländes erforderlich, um eine verkehrsrechte Lösung zu erhalten.

Im Planbereich Teil I bestehende Gebäude behalten bis zur Herstellung der neuen Erschließungsanlagen ihren Anschluß an die derzeitigen ausreichenden öffentlichen Erschließungsanlagen.

Die Kanalisation ist im Rahmen des Generalentwässerungsplanes der Stadt Pirmasens über die vorhandenen Hauptsammelkanäle im westlichen Teil des Plangebietes möglich.

Da das Hanggelände eine sehr exponierte Lage hat, ist es aus landespflegerischen Gründen erforderlich, zusätzlich zu den öffentlichen Grünanlagen auch eine starke Durchgrünung der Hausgärten - insbesondere der Vorgärten - sicherzustellen. Pflanzgebote sowie Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher und die Untersagung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen dies sicherstellen.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Bodenordnungsmaßnahmen Voraussetzung. Voraussichtlich werden für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen des Planbereiches "Auf der Schwann" Teil I folgende Kosten entstehen:

1. Erschließungsanlagen-Gehwege, Fahrbahnen, Straßenbeleuchtung usw.	ca. 1.600.000,--	DM
2. Kanalisation	ca. 700.000,--	DM
3. Öffentliche Grünflächen	ca. 100.000,--	DM
4. Versorgungsanlagen	ca. 600.000,--	DM

Die Kostenverteilung erfolgt aufgrund der einschlägigen Satzungen der Stadt Pirmasens. Die anfallenden Beträge sind zum Teil von der Stadt und zum Teil von den Anliegern zu tragen. Entsprechende Mittel werden im Haushalt der Stadt Pirmasens für das Jahr 1979 bereitgestellt.

Pirmasens, den 1.6.1978

