

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „HUSTERHÖHE SÜD – ÄNDERUNG 1 ZWISCHEN CARL-SCHURZ-STRASSE UND B 10“



STADT PIRMASENS

Fassung der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB

Teil 1 – Allgemeines, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung
Teil 2 – Verfahrensdokumentation, Abwägung
Teil 3 - Anhang

INHALT

1. ALLGEMEINES	5
1.1. Geltungsbereich	5
1.2. Aufstellungsbeschluss	5
1.3. Wirksamkeit.....	5
2. ANPASSUNG AN DIE GESAMTPLANUNG	6
2.1. Raumordnung und Regionalplanung.....	6
2.1.1. Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans	6
2.2. Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE	7
3.1. Planungsanlass	7
3.2. Flächennutzung	8
3.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2.2. Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3. Erschliessung	9
3.3.1. Verkehr.....	9
3.3.1.1. Erschließungsstraßen	9
3.3.1.2. ÖPNV	10
3.3.2. Versorgung.....	10
3.3.3. Entsorgung	10
3.3.4. Oberflächenwasser	11
4. UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN	11
4.1. Bodenkontaminierungen und Altlasten	11
4.2. Angrenzende Bundesstrasse 10	12
4.2.1. Straßenverkehrslärm.....	12
4.2.2. Schadstoffe	13
5. VERFAHREN	14
5.1. Aufstellungsbeschluss	14
5.2. Landesplanerische Stellungnahme	14
5.3. Beteiligung der Öffentlichkeit, Auslegung	14
5.4. Beteiligung der Behörden	15
5.5. Beteiligung der anerkannten Vereine nach Naturschutzrecht	15

6. ABWÄGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN 15

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit, Auslegung 15

6.2. Beteiligung der Behörden 15

6.3. Beteiligung der anerkannten Vereine nach Naturschutzrecht 16

7. ABWÄGUNG DER BAULEITPLANERISCHEN BELANGE 17

7.1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 17

7.1.1. Schutz vor Verkehrslärm und vor unverträglichen Nutzungen 17

7.1.2. Schutz vor Schadstoffen aus Verkehrsanlagen, Bodenkontaminationen und Altlasten 19

7.1.3. Durchführung von Modernisierungs- und Ordnungsmassnahmen 20

7.2. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung 20

7.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 20

7.4. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 20

7.5. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Strassen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 21

7.6. Die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge 21

7.7. Die Belange des Umweltschutzes einschliesslich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 21

7.7.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt 21

7.7.2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete 22

7.7.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 22

7.7.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 22

7.7.5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 22

7.7.6. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 23

7.7.7. Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	23
7.7.8. Die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der EG Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen	23
7.8. Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung sowie der Sicherung von Rohstoffvorkommen.....	24
7.8.1. Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen	24
7.8.2. Die sonstigen Belange der Wirtschaft.....	24
7.9. Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, der Mobilität der Bevölkerung einschliesslich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs	25
7.10. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	26
7.11. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen städtebaulichen Planung.....	26
7.11.1. Die städtebauliche Sanierungsmassnahme SAN 102 „Husterhöhe-Süd“	26
7.11.2. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens“	27
7.12. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	27
8. SATZUNGSBESCHLUSS	28

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG..... 29

I.

Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau der Bundesstraße B 10 Pirmasens - Hinterweidenthal, III. Bauabschnitt

II.

Leitungsplan

Teil 1

1. ALLGEMEINES

Zum Oktober 1997 wurden im Bereich der „Husterhöh-Kaserne“ umfangreiche Flächen, für die eine militärische Weiternutzung nicht mehr beabsichtigt war, von den US-Amerikanern freigegeben.

Unmittelbar nach der Freigabe begannen einerseits die Vorbereitungen zu einem städtebaulichen Vertrag über die Konversion der Husterhöh-Kaserne zwischen der Bundesrepublik Deutschland, dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Pirmasens. Andererseits fasste die Stadt Pirmasens aber auch die Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

So wurde für den südlich der B 10 gelegenen Teilbereich „Bunker Hill“ der Bebauungsplan P 163 „Husterhöhe-Süd“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 29. April 2006 rechtskräftig.

Nun soll der Bebauungsplan P 163 „Husterhöhe-Süd“ in einem räumlichen Teilbereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ geändert werden.

1.1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ umfasst eine ca. 16.000 m² große Fläche, die im Norden von der Bundesstraße 10, im Westen und Süden von der Carl-Schurz-Straße und im Osten von der Grundstücksgrenze zwischen den Häusern Nrn. 17-19 und 21-23 an der Carl-Schurz-Straße begrenzt wird.

1.2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 02.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ beschlossen.

1.3. WIRKSAMKEIT

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ werden die Zulassungsgrundlagen für Bauvorhaben nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs geschaffen.

2. ANPASSUNG AN DIE GESAMTPLANUNG

2.1. RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG

2.1.1. AUSSAGEN DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLANS



Abbildung 1: Ausschnitt Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2004

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 weist der Stadt Pirmasens bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „Gewerbe“ und „Wohnen“ als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Pirmasens ist Mittelzentrum. Eine gewerbliche Entwicklung an der Husterhöhe ist wegen der verkehrsgünstigen Lage entlang der im Ausbau befindlichen Bundesstraße B 10 geboten.

Der Bereich der ehemaligen US-Liegenschaft ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Flächennutzungsplan wurde im 36. Änderungsverfahren für den Teilbereich „Bunker Hill“ vorlaufend und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans P 163 „Husterhöhe-Süd“ mit Wirkung vom 29. April 2006 geändert. Die 36. Flächen-

Bebauungsplan „Husterhöhe Süd - Änderung 1“

Begründung

Seite 6

nutzungsplanänderung war von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Bescheid vom 30.03.2006 genehmigt worden (Az. 43/405-02 PS-0/FNP Ä 36).

Die Fläche des aktuellen Bebauungsplanverfahrens P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ wird dort als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel – Shoe Factory Outlet „S 2“ dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist für den betreffenden Bereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE

3.1. PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan P 163 „Husterhöhe-Süd“ soll in einem räumlichen Teilbereich geändert werden. Der Bebauungsplan P 163 wurde aufgestellt, um aufbauend auf dem städtebaulichen Vertrag zur Konversion von Bunker Hill über ein Public-Private-Partnership (PPP) den planungsrechtlichen Entwicklungsrahmen für die ehemalige US-Housing südlich der B 10 zu definieren. Festgesetzt sind dazu Sondergebiete für Fachhochschule, Technologie/Gründerzentrum und für ein „Shoe-Factory-Outlet“.

Das „Shoe-Factory-Outlet“ wurde nach der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags im Verlauf der anschließenden Entwicklung der Liegenschaft von den privaten Partnern vorgeschlagen. Das „Shoe-Factory-Outlet“ sollte ein komplementärer Baustein zur „Schuhkompetenz“ von FH, PFI und ISC sein. Auf der Fläche an der Carl-Schurz-Straße gegenüber der FH sollten großflächig auf 2.175 m² Verkaufsfläche vor allem Schuhe verkauft werden. Vor einer Zulassung dieses großflächigen Einzelhandelsvorhabens mussten zunächst die raumordnerischen Vorgaben erfüllt werden. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde nach Abschluss einer raumordnerischen Prüfung und anschließendem Zielabweichungsverfahren mit raumordnerischem Prüfungsbescheid im August 2005 festgestellt. Dies war Voraussetzung der Sondergebietsfestsetzung für das „Shoe-Factory-Outlet“ im Bebauungsplan P 163 „Husterhöhe-Süd“. Ergänzend festgesetzt zu den Sondergebieten sind dort Kerngebiete und Allgemeine Wohngebiete.

Der Bebauungsplan P 163 enthält speziell auf das Vorhaben des „Shoe-Factory-Outlet“ zugeschnittene Festsetzungen einschließlich der raumordnerischen Vorgaben. Damit fehlt die Zulassungsgrundlage für jedes andere Vorhaben.

Das Vorhaben „Shoe-Factory-Outlet“ wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Grundstückseigentümer PEP GmbH hat deshalb gebeten, den Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern, damit eine gastronomische und technologieorientierte Nutzungen dort ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan P 163 liegt bezogen auf den Zeitpunkt seiner Rechtskraft zwar noch innerhalb der sogenannten „Plangewährleistungsfrist“ von sieben Jahren gem.

§ 42 Abs. 2 BauGB. Innerhalb dieser Frist kann die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu einer Entschädigungspflicht gegenüber dem Grundstückseigentümer führen, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich dabei nach dem Wert des Grundstücks vor und nach der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass eine Entschädigung zu gewähren ist, weil der Grundstückseigentümer selbst die Änderung des Bebauungsplans beantragt hat, damit dort andere Vorhaben realisiert werden können.

3.2. FLÄCHENNUTZUNG

3.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf den Flächen des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ sollen einerseits räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für Nutzungen gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags für die Konversion des Bereichs Bunker Hill gesichert werden. Dies können insbesondere technologisch und wissenschaftlich zu nutzende Bauflächen sein, auf denen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Forschungs- und Technologieeinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen zugelassen werden sollen. Dafür stünden ca. 11.000 m² zur Verfügung.

Andererseits soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans P 186 auf einer Teilfläche aber auch die Errichtung eines Grill-Restaurants ermöglicht werden. Für dieses Vorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Das Vorhaben setzt auf die autoorientierte Lage unmittelbar an der B 10 mit dem kostenlosen Stellplatzangebot im Umfeld. Funktionale Bezüge zum Entwicklungsziel gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags und zum Baugebiet sind nicht gegeben. Um für das Vorhaben dort die planungsrechtliche Zulässigkeit zu begründen, muss der Bebauungsplan geändert werden. Die vorgesehene Fläche umfasst ca. 3.000 m².

Im Bebauungsplan P 186 soll ein Sondergebiet „SO-Technologie“ festgesetzt werden. Ein solches Sondergebiet ist im Bebauungsplan P 163 angrenzend festgesetzt. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von nicht störenden, Technologie orientierten Betrieben in Anlehnung an Forschung und Lehre der angrenzenden Fachhochschule dienen. Zulässig können dort Technologiebetriebe, Betriebe der EDV mit Schwerpunkt Dienstleistung, Büros für Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe sein.

Um das Grill-Restaurant zulassen zu können, müssen auf einer Teilfläche dieses Sondergebietes Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig sein.

Ausgeschlossen werden, gemäß den Vorgaben aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment, Einkaufszentren oder Verbrauchermärkte.

Nicht in Betracht kommen Wohnfunktionen wie Studierendenwohnen und Wohnungsbau, aus immissionsrechtlichen Gründen, wegen Überschreitung der Lärmgrenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

3.2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Vorgaben des § 17 Abs. 1 der BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Mit der Wiedernutzung der einst militärischen Flächen wird zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf das Höchstmaß von 2,4 und einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von IV festgesetzt, was der Bestandsbebauung entspricht.

3.2.3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Bauweise wird einheitlich als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf maximal 50 m betragen (vgl. LBauO, § 8).

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass durch die Gebäude ein Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entsteht. Damit soll den in der Straßenverkehrsfläche der Carl-Schurz-Straße befindlichen Bäumen Raum zur Entwicklung gegeben werden.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Stellung und Größe der Baukörper wird verzichtet. Dadurch wird eine gegenüber dem alten Baubestand wesentlich bessere Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht.

3.3. ERSCHLIESSUNG

3.3.1. VERKEHR

3.3.1.1. Erschließungsstraßen

Das Bebauungsplangebiet ist über die Carl-Schurz-Straße erschlossen und indirekt an die überörtlich bedeutsame Bundesstraße 10 angebunden.

Zur Vermeidung eines negativen städtebaulichen Bildes wurde die Breite und die Anzahl der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus beschränkt. Damit soll zusätzlich vermieden werden, dass die öffentliche Verkehrsfläche als Parkraum nicht mehr zur Verfügung steht.

3.3.1.2. ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung ist mit der die durch die Carl-Schurz-Straße verlaufenden Linie 208 „Husterhöhe“ über die Haltestellen „Fachhochschule“ und „Hillstraße“ gesichert. Darüber besteht eine Anbindung von und zur Innenstadt.

3.3.2. VERSORGUNG

Wasserversorgung ist vorhanden, teils auf der Basis des ursprünglichen Netzes zur Zeit der militärischen Nutzung. Dieses Netz folgte nicht, wie bei der Erschließung üblich, dem Verlauf der Straßen. Somit befinden sich Anlagen und Leitungen der Wasserversorgung auf den Baugrundstücken. Für diese Anlagen und Leitungen setzt der Bebauungsplan, soweit erforderlich, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest.

Elektroversorgung ist, ebenfalls teils auf der Basis des ursprünglichen Netzes zur Zeit der militärischen Nutzung, vorhanden. Auch dieses Netz befindet sich teilweise auf den Baugrundstücken. Für die betreffenden Anlagen und Leitungen setzt der Bebauungsplan ebenfalls Flächen fest, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

In der Carl-Schurz-Straße verläuft auch eine Gasleitung, von der Gasdruckregelstation im Nordwesten der Carl-Schurz-Straße bis zum Laborbereich der Fachhochschule.

Von der Gasdruckregelstation verläuft parallel zur B 10 eine Gastransportleitung. Diese befindet sich im Bereich der Baugrundstücke. Deshalb setzt der Bebauungsplan Flächen fest, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Die ehemalige Liegenschaftsfläche „Bunker Hill“ ist an ein funktionierendes Fernwärmenetz angeschlossen, das von den Stadtwerken betrieben wird. Im Baugebiet verlaufen Fernwärmeleitungen teilweise in den Baugrundstücken. Zur Sicherung setzt der Bebauungsplan Flächen fest, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Soweit eigene (Grundstücks)Flächen für Versorgungsanlagen notwendig waren, wurden diese bereits im Bebauungsplan P 163 in Abstimmung mit den Versorgungsträgern festgesetzt. Diese werden unverändert übernommen. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig.

3.3.3. ENTSORGUNG

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in Freispiegelleitungen der städtischen Kläranlage Blümeltal zugeführt wird.

Eine Besonderheit stellt der im Baugebiet durch Baugrundstücke verlaufende Mischwasserkanal dar. es handelt sich um einen Transportkanal, an den ein direkter Anschluss der Grundstücke nicht möglich ist. Zur Sicherung dieses Kanals setzt der

Bebauungsplan, soweit erforderlich, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest.

Die Anfahrbarkeit der künftigen Grundstücke für die Entsorgung des Mülls mittels Müllsammelfahrzeugen ist bzw. wird gewährleistet.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen kann die Möglichkeit geschaffen werden, Standplätze für Wertstoffsammelcontainer einzurichten.

Die der Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig.

3.3.4. OBERFLÄCHENWASSER

Zur Ordnung der Oberflächenentwässerung wurde in der Carl-Schurz-Straße ein Regenwasserkanal verlegt, der zu einem nördlich der B 10 gelegenen Regenrückhaltebecken verläuft. Von dort fließt das Oberflächenwasser dem Steinbach zu.

Die Rückhaltung und dosierte Abgabe des Niederschlagswassers ist die einzige Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser zu behandeln. Wegen den geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten ist eine Versickerung auf natürliche Art und Weise nicht möglich. Unterhalb der belebten und durchwurzten Bodenzone liegt in geringer Tiefe sehr dichter Schluff auf Buntsandstein, was nahezu undurchlässig ist und zur Entstehung von Hangsichtwasser führt. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

An den Regenwasserkanal in der Carl-Schurz-Straße sind noch nicht alle Grundstücke angeschlossen, so dass das Oberflächenwasser derzeit teilweise noch über offene Gräben abläuft.

4. UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

4.1. BODENKONTAMINIERUNGEN UND ALTLASTEN

Die gesamte vormals militärisch genutzte Liegenschaft ist als sogenannter Altstandort eingestuft. Damit geht die Beachtung von Standardauflagen für Altstandorte einher.

In der Vergangenheit wurden Gefahrerforschungsmaßnahmen, Detailuntersuchungen und ggf. Sanierungsuntersuchungen hinsichtlich Konversionsaltlasten durchgeführt und deren Ergebnisse innerhalb der Konversionsaltlasten-Arbeitsgemeinschaft (KoAG), die aus Oberer und Unterer Bodenschutz- bzw. Wasserbehörde, Fachbehörden, den Grundstückseigentümern und der Kommune besteht, beraten sowie eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen festgelegt und durchgeführt.

Der letzte Kenntnisstand dazu ist in den Übersichtslisten zur 8. Arbeitsgruppensitzung (KoAG) vom 14.05.2008 dokumentiert.

Bodenkontaminierungen oder Altlasten waren und sind demnach im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

4.2. ANGRENZENDE BUNDESSTRASSE 10

Nördlich des Bebauungsplangebiets verläuft die Bundesstraße 10. Sie wurde dort in den letzten Jahren 4-spurig ausgebaut. Die Baumaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen: bis voraussichtlich Ende 2009 soll die Anschlussstelle an die B 270 fertig gestellt sein.

Vorlaufend waren im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Prof. Karl-Heinz Schächterle, Verkehrsuntersuchung vom 12.04.1999) Prognosewerte für das Jahr 2015 auf dem Abschnitt Anschlussstelle B 270 bis Haseneck, der am Bebauungsplangebiet Husterhöhe vorbeiführt, ermittelt worden. Demnach sind dort bis zum Jahr 2015 32.900 Kfz/24 h (DTV) mit 30 % Schwerverkehrsanteil am Tage und 50 % Schwerverkehrsanteil in der Nacht zu erwarten.

Was den B 10-Ausbau selbst anbetrifft, kann auf den raumplanerischen Entscheid einschließlich der Umweltverträglichkeitsstudie „Bundesfernstraße Pirmasens bis A 65 Abschnitt Pirmasens - B 427“, Fröhlich/Dr. Sporbeck, 1996 verwiesen werden. Zur derzeit weitgehend umgesetzten Ausbauvariante gab es keine grundsätzlichen Alternativen.

4.2.1. STRAßENVERKEHRSLÄRM

Die B 10 verursachte bisher eine starke Vorbelastung des Bebauungsplangebiets im Hinblick auf Lärmbeeinträchtigungen. Insofern führt der Ausbau der B 10 „nur“ zu einer Erhöhung der Lärmemissionen und nicht zu einer neuen Beeinträchtigung. Anhand der aus der Verkehrsuntersuchung vorliegenden Prognosewerte zum Verkehrsaufkommen (siehe oben) berechnete die Arcadis ASAL im Jahr 2000 für die „Schalltechnische Untersuchung B 10 Pirmasens - Hinterweidenthal, III. Bauabschnitt“ (siehe Anhang, I). Der zufolge waren die Ziele des Schallschutzes gemäß DIN 18005 nicht zu erreichen.

Striktes Recht hingegen sind die Regelungen zum Immissionsschutz nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und nach dessen Rechtsverordnungen (BImSchV). Die Vorschriften der §§ 41 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes konkretisieren den dort verwendeten Begriff der „schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche“ in der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) – 16. BImSchV.

Danach ist sicher zu stellen, dass der zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche dienende Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte für unterschiedliche Baugebiete nicht überschreitet.

Die auf der Grundlage der Vorschriften der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) – 16. BImSchV durchgeführte „Schalltechnische Untersuchung B 10 Pirmasens - Hinterweidenthal, III. Bauabschnitt“ (siehe Anhang, I) mündet im Verkehrslärmschutzkonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.2.2. SCHADSTOFFE

Die B 10 verursachte bisher auch eine starke Vorbelastung des Bebauungsplangebiets mit Schadstoffen. Bei den Schadstoffen handelt es sich vorwiegend um Gasemissionen (CO, NO/NO_x, Pb (CH₃CH₂)₄, Kohlenwasserstoffe), schwermetallhaltige Stäube (aus Straßenbelag-, Reifen- und Bremsabrieb) und Tausalze.

Die Schadstoffe können sich negativ auf die in den angrenzenden Gebieten bewohnenden Menschen auswirken.

Mit abnehmender Entfernung von der Straße reduzieren sich die Wirkungsintensitäten der Emissionen, abhängig von der Lage der Straße, der Hauptwindrichtung und der Lage der Lärmschutzwälle. Allgemein gilt, bei Gleichlage und freier Ausbreitung, dass die Konzentration von Staubemissionen in einer Entfernung von 50 m bereits stark reduziert sind. Gasförmige Emissionen haben sich ab ca. 50 m Entfernung zumindest auf ca. 30 % in 100 m Entfernung bereits auf 20 % reduziert. Der deutlich schädigende Einfluss von Tausalzen und schadstoffhaltigen Abwässern bei Verwirbelung und Verbreitung durch die Luft kann ebenfalls auf die maximale Entfernung von ca. 100 m zum Fahrbahnrand angenommen werden.

Um beeinträchtigenden Umweltauswirkungen in Form gasförmiger Emissionen und Stäuben zu entgegnen, wurden mit der Errichtung der Lärmschutzwälle entlang der B 10 bereits vorsorgende Maßnahmen verwirklicht.

TEIL 2

5. VERFAHREN

5.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 02.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ beschlossen.

Der Bebauungsplan P 186 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan P 186 kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 11.330 m² unterhalb des in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bestimmten Schwellenwerts von 20.000 m² liegt.

Im Einzelnen umfassen die im räumlichen Geltungsbereich festgesetzten Flächen:

- | | |
|---|---|
| - Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Technologie“ | 14.162 m ² , x GRZ 0,8 = 11.330 m ² |
| - Straßenverkehrsflächen (Bestand) | 1.806 m ² |
| - Flächen für Versorgungsanlagen | 65 m ² |

Im beschleunigten Verfahren können die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB entfallen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, damit entfallen auch die zusammenfassende Erklärung und das „Monitoring“.

5.2. LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME

Die landesplanerische Stellungnahme wurde bei der zuständigen Oberen Landesplanungsbehörde – Struktur- und Genehmigungsdirektion – Süd – zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden eingeholt. Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

5.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, AUSLEGUNG

Der Stadtrat hat am 02.03.2009 beschlossen, die Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs zu beteiligen.

Der Bebauungsplan P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ wurde in der Zeit vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 öffentlich ausgelegt.

5.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Stadtrat hat am 02.03.2009 beschlossen, die Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs zu beteiligen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 die Beteiligung der Behörden statt.

5.5. BETEILIGUNG DER ANERKANNTEN VEREINE NACH NATURSCHUTZRECHT

Die anerkannten Vereine nach Naturschutzrecht wurden zeitgleich mit den Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplans P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“ beteiligt.

6. ABWÄGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

6.1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, AUSLEGUNG

In der Zeit vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

6.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

In der Zeit vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Dabei wurden 26 Behörden beteiligt, wovon 17 antworteten.

In einigen Stellungnahmen wurde teilweise nur Allgemeines zum Bebauungsplan vorgebracht. Manche Belange, die genannt wurden, unterfallen nicht dem Regelungsbereich des Bebauungsplans. Insofern sind nur wenige Stellungnahmen für den Bebauungsplan relevant. Die in diesen Stellungnahmen angeführten Belange waren aber bereits in den Bebauungsplan eingeflossen und dort berücksichtigt. Also ist keine dieser Stellungnahmen abwägungserheblich.

Eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist damit nicht erforderlich.

6.3. BETEILIGUNG DER ANERKANNTEN VEREINE NACH NATURSCHUTZRECHT

In der Zeit vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 wurden die anerkannten Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Es wurden 10 Vereine beteiligt, wovon 4 antworteten.

Keine der Stellungnahmen war abwägungserheblich.

Eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist damit nicht erforderlich.

7. ABWÄGUNG DER BAULEITPLANERISCHEN BELANGE

Nach den Bestimmungen des BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7.1. DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

7.1.1. SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM UND VOR UNVERTRÄGLICHEN NUTZUNGEN

Üblicherweise werden zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes im Städtebau für die Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau herangezogen. Diese Werte sind als so genannte „sachverständige Konkretisierung“ der für die städtebauliche Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu verstehen. Der Anwendungsbereich der DIN 18005 hat vor allem Bedeutung für die Planung bzw. Neuausweisung von Baugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Lärm auf bestehende oder schutzbedürftige Nutzungen ausgeht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Altbestand überplant. Die direkt daneben liegende Bundesstraße B 10 ist ebenfalls im Bestand vorhanden. Es handelt sich also nicht um eine Neuausweisung von Baugebieten, sondern eine bestehende immissionstechnische „Gemengelage“.

Die Ziele des Schallschutzes gemäß DIN 18005 sind dort nicht zu erreichen.

Gegenüber den Zielen gemäß DIN 18005 sind die Regelungen zum Immissionsschutz nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und nach dessen Rechtsverordnungen (BImSchV) strikt zu beachten. Die Vorschriften der §§ 41 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes konkretisieren den dort verwendeten Begriff der „schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm“ in der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) – 16. BImSchV mit der Festlegung von Grenzwerten. Danach ist sicher zu stellen, dass der zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm dienende Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte für unterschiedliche Baugebiete nicht überschreitet.

Im Einzelnen enthält die 16. BImSchV die Immissionsgrenzwerte:

Tag	Nacht
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	
57 dB(A)	47 dB(A)
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
59 dB(A)	49 dB(A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
64 dB(A)	54 dB(A)
in Gewerbegebieten	
69 dB(A)	59 dB(A)

Mit den auf der Grundlage der Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, die im Zuge der Planfeststellung für den B 10-Ausbau vom Straßenbaulastträger erstellt und im Hinblick auf die Bebauungspläne P 163 „Husterhöhe-Süd“ und P 164 „Husterhöhe-Nord Teil 1“ mit der „Schalltechnischen Untersuchung B 10 Pirmasens - Hinterweidenthal, III. Bauabschnitt“ (siehe Anhang, I) aktualisiert und ergänzt wurde, liegen Beurteilungsgrundlagen vor.

Der schalltechnischen Untersuchung zufolge reichen aktive Schallschutzmaßnahmen allein nicht aus, um die Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Deshalb sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen gefordert.

Daraus wurde ein Verkehrslärmschutzkonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entwickelt, was wiederum gleichzeitig die Vorgabe für die Festsetzungen des Bebauungsplans darstellt.

Deshalb werden mit besonderer Rücksicht auf die Belastungen durch die Bundesstraße 10 die in den Baugebieten zulässigen Arten der baulichen Nutzung, Betriebe und Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Bundesstraße 10 und den aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) sind im Bebauungsplan P 164 „Husterhöhe-Nord Teil 1“ enthalten. Der Lärmschutzwall nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist zwischenzeitlich größtenteils errichtet worden. Er schützt die Sondergebiete „Technologie“.

Die Immissionsgrenzwerte werden für die Sondergebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in Anlehnung an die für Wohngebiete mit 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht festgelegt. Trotz der aktiven Schallschutzmaßnahmen können sie nicht überall unterschritten werden, weshalb zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden erforderlich sein können. Die beiden betreffenden Gebäude sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Um den beeinträchtigenden Umweltauswirkungen zu entgegnen, wird der Nachweis von passiven Schallschutzmaßnahmen auch an neu zu errichtenden Gebäuden vorgeschrieben. Mit dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ist nach den Vorschriften der 24. BImSchV das erforderliche Schalldämmmaß für schutzbedürftige

Räume auf der Grundlage der Immissionspegel im Anhang zur Begründung zu ermitteln und der Nachweis zur Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße an den Umfassungsbauteilen der schutzbedürftigen Räume der Gebäude zu erbringen.

Bei den bestehenden Gebäuden (bis 07.01.2002) besteht Anspruch gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße 10 auf Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Art und Umfang dieser Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Die Höhe der Erstattung richtet sich nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97).

Neben der Verkehrslärmproblematik durch die Bundesstraße 10, berücksichtigen die zulässigen Arten der baulichen Nutzung, Betriebe und Anlagen aber auch den angrenzenden Siedlungsbestand und dort vorhandene schutzbedürftige Nutzungen. Deshalb werden im Sondergebiet „Technologie“ nur nicht störende Betriebe zugelassen. Die Einstufung der zulässigen Betriebe ist damit im Störgrad den Betrieben, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, gleichgestellt.

Wohnen selbst ist jedoch unzulässig, da wegen der B 10 in den Baugebieten die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

7.1.2. SCHUTZ VOR SCHADSTOFFEN AUS VERKEHRSANLAGEN, BODENKONTAMINIERUNGEN UND ALTLASTEN

Bezüglich **Schadstoffen** kann festgestellt werden, dass aufgrund der starken Vorbelastung durch die bestehende B 10 eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und keine neue Beeinträchtigung vorliegt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Puffer in Form von Lärmschutzwällen geschaffen.

Bauliche Anlagen sind innerhalb des 20 m bis 40 m breiten Bauschutzstreifens von der Bundesstraße nur mit Genehmigung des Straßenbaulastträgers zulässig. Die wohnbauliche Nutzung der direkt an die Bundesstraße angrenzenden Flächen ist unzulässig.

Hinsichtlich **Bodenkontaminierungen und Altlasten** wurden Maßnahmen der Gefahrforschung sowie ggf. Detailuntersuchungen und Sanierungsuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Übersichtslisten zur 8. Arbeitsgruppensitzung der Konversionsaltlasten-Arbeitsgemeinschaft (KoAG) vom 14.05.2008 dokumentiert.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodenkontaminierungen und Altlasten nicht bekannt.

7.1.3. DURCHFÜHRUNG VON MODERNISIERUNGS- UND ORDNUNGSMASSNAHMEN

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme SAN 102 „Husterhöhe-Süd“ können Mängel in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden durch Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen behoben werden. Dies stellt einen weiteren Beitrag zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen dar.

7.2. DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG, DIE SCHAFFUNG UND ERHALTUNG SOZIAL STABILER BEWOHNERSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE ANFORDERUNG KOSTEN SPARENDEN BAUENS SOWIE DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die bisherige demografische Entwicklung mit Wanderungsverlusten und sinkender Geburtenrate hat tiefgreifende Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt. Dort sind Leerstände in größerem Umfang zu verzeichnen, insbesondere bei einfachen Mietwohnungen.

Deshalb - und wegen der Verkehrslärmproblematik - setzt der Bebauungsplan für das ehemalige militärische Wohngebiet keine Wohnnutzung fest.

7.3. DIE SOZIALEN UND KULTURELLEN BEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG, INSBESONDERE DIE BEDÜRFNISSE DER FAMILIEN, DER JUNGEN, ALTEN UND BEHINDERTEN MENSCHEN, UNTERSCHIEDLICHE AUSWIRKUNGEN AUF FRAUEN UND MÄNNER SOWIE DIE BELANGE DES BILDUNGSWESENS UND VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG

Wegen des geringen Umfangs der Baugebietsausweisungen ist die Berücksichtigung sozialer, kultureller und der Bildung dienender Einrichtungen, auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der bestehenden Infrastrukturen entbehrlich.

7.4. DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG, FORTENTWICKLUNG, ANPASSUNG UND DER UMBAU VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGBEREICHE

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Teilfläche der ehemals militärisch genutzten Husterhö-Kaserne für zivile Nutzungen zu revitalisieren.

Dabei werden gemäß den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts, insbesondere des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens, Einzelhandelsnutzungen nicht zugelassen, um den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ nicht weiter zu schwächen.

7.5. DIE BELANGE DER BAUKULTUR, DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE, DIE ERHALTENSWERTEN ORTSTEILE, STRASSEN UND PLÄTZE VON GESCHICHTLICHER, KÜNSTLERISCHER ODER STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG UND DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Die Bestandsbebauung wird von Zweckbauten dominiert. Aufgrund der geringen Ansprüche an Gestaltung und Bauweise sowie den in allen militärischen Liegenschaften, die zu dieser Zeit entstanden, vorkommenden einheitlichen Gebäudetypen werden Belange des Denkmalschutzes und Aspekte erhaltenswerter Strukturen sowohl hinsichtlich einzelner Gebäude als auch hinsichtlich städtebaulicher Ensembles nicht berührt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, wie in der gesamten Konversionsliegenschaft „Husterhöhe-Süd“ eine hochwertige architektonische und städtebauliche Gestaltung gefordert. Diese kann im Zuge von Ordnungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen ausgeführt werden.

7.6. DIE VON DEN KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS FESTGESTELLTEN ERFORDERNISSE FÜR GOTTESDIENST UND SEELSORGE

Entsprechende Erfordernisse, die zur Einplanung zusätzlicher Flächen für Gottesdienst und Seelsorge dienender Einrichtungen führen, bestehen vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der vorhandenen Infrastruktur nicht.

7.7. DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLIESSLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

7.7.1. AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT

Die genannten Auswirkungen wurden im Umweltbericht des mit diesem Bebauungsplan zu ändernden Bebauungsplan P 163 „Husterhöhe-Süd“ ausführlich beschrieben und behandelt, einschließlich der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dazu. Daraus geht hervor, dass alle durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleich innerhalb des Gebiets mit Begrü-

nungsfestsetzungen für die Grundstücke und die Straßenverkehrsflächen sowie durch die Anlage von Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

7.7.2. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs sind bei der Abwägung auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen, soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht erfasst.

7.7.3. UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT

Auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen wurden im Umweltbericht des mit diesem Bebauungsplan zu ändernden Bebauungsplan P 163 „Husterhöhe-Süd“ ausführlich behandelt. Die umweltbezogenen Auswirkungen betreffen insbesondere die prognostizierte Lärmbelastung durch die Erhöhung der Verkehrsbelastung mit dem Ausbau der B 10. Zur Verringerung dieser Belastung wurde ein Lärmschutzwall gebaut. Zur Vermeidung von Gesundheitsschäden wird in den Bereichen, in denen die Lärmgrenzwerte trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden, bei Neubauten der Nachweis von passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Innenraumpegel an den Gebäuden gefordert.

7.7.4. UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Nennenswerte Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Gebäudebestand ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert. Wichtige Sichtachsen zur Umgebung sind nicht gegeben.

Die Auswirkungen wurden im Umweltbericht des mit diesem Bebauungsplan zu ändernden Bebauungsplan P 163 „Husterhöhe-Süd“ untersucht. Es wurden keine nennenswerten Auswirkungen festgestellt.

7.7.5. VERMEIDUNG VON EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Nach den Leitvorstellungen der Stadtentwicklungsstrategie und verschiedenen vorbereitenden städtebaulichen Planungen wurde die Konversionsliegenschaft „Husterhöhe-Süd“ als für eine technologische Entwicklung geeignet angesehen.

Es sind nur nicht störende gewerbliche Betriebe zugelassen, wie sie vom Störgrad auch in einem Allgemeinen Wohngebiet anzutreffen sind.

Für die Entsorgung des Mülls mittels Müllsammelfahrzeugen ist die Anfahrbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Standplätze für Wertstoffsammelcontainer einzurichten.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem zur städtischen Kläranlage Blümltal. Die Schmutzwasserkanalisation wurde erst den technischen und rechtlichen Anforderungen angepasst.

7.7.6. DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Auf die Festsetzung von baulichen Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden wird bewusst verzichtet. Es hat sich gezeigt, angesichts der technologisch geprägten Entwicklung im Umfeld, dass die Bauherren selbst Wert auf die Nutzung regenerativer Energien und effiziente Energienutzung legen. Außerdem werden die Gewerbebetriebe von der Stadt begleitet und beraten, wobei auch auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie hingewirkt wird.

7.7.7. DARSTELLUNGEN VON LANDSCHAFTSPLÄNEN UND SONSTIGEN PLÄNEN, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Pirmasens einen Landschaftsplan erarbeitet. Die Belange von Natur und Landschaft nach diesem Landschaftsplan wurden im Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens integriert, der mit dem 36. Änderungsverfahren für den Teilbereich „Bunker Hill“ vorlaufend zum Bebauungsplans P 163 „Husterhöhe-Süd“ festgestellt wurde (siehe Kap. 2.2).

Nordöstlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft entlang von L 482 (Rodalber Straße) und B 10 die Grenze des „Naturpark Pfälzerwald“ der durch Rechtsverordnung vom 26.11.1984 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert die Grenzen des bestehenden Schutzgebietes „Naturpark Pfälzerwald“ nicht.

Andere Pläne außer den genannten, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassen, sind nicht bekannt.

7.7.8. DIE ERHALTUNG BESTMÖGLICHER LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DURCH DIE RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON BINDENDEN BESCHLÜSSEN DER EG IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DÜRFEN

Das Bebauungsplangebiet ist davon nicht betroffen.

7.8. BELANGE DER WIRTSCHAFT, DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN, DES POST- UND TELEKOMMUNIKATIONSWESENS, DER VERSORGUNG SOWIE DER SICHERUNG VON ROHSTOFFVORKOMMEN

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen zu berücksichtigen.

7.8.1. DIE BELANGE DER WIRTSCHAFT, AUCH IHRER MITTELSTÄNDIGEN STRUKTUR IM INTERESSE EINER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG SOWIE DIE ERHALTUNG UND SICHERUNG VON ARBEITSPLÄTZEN

Die Konversionsliegenschaft Husterhöhe-Süd sichert insbesondere Entwicklungsflächen für Fachhochschule, Forschungsinstitute und Technologie. Durch die vertrags- und planungsrechtliche Absicherung dieses Profils wird eine Clusterbildung entsprechender Einrichtungen mit Synergien durch unmittelbare räumliche Nähe zueinander ermöglicht. Dieses Cluster steht für die Sicherung der Pirmasenser Kernkompetenz rund um den Bereich Schuh, im Sinne der Entwicklungsstrategie, Stärken zu stärken.

Das Konzept des Technologietransfers auf der Grundlage des Clusters mit Kooperation zwischen Fachhochschule, Prüf- und Forschungsinstitut (PFI), Schuhkompetenzzentrum (ISC), Dienstleistern und Existenzgründern ist auf die Schaffung neuer zukunftsorientierter Arbeitsplätze ausgelegt. Damit wird ein wichtiger Impuls für eine positive Entwicklung der Stadt Pirmasens im wirtschaftsstrukturellen Wandel gesetzt.

Nach der bislang sehr erfolgreich verlaufenen Entwicklung bei der Fachhochschule, dem PFI, dem ISC und auch anderen Technologie orientierten Betrieben im Umfeld, ist deshalb die Sicherung weiterer Flächenreserven geboten.

Die verbrauchernahe Versorgung mit Dienstleistungen und Einzelhandelseinrichtungen ist in unmittelbarer Nähe gegeben. Die zukünftige Weiterentwicklung, insbesondere beim Einzelhandel, richtet sich nach dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens.

7.8.2. DIE SONSTIGEN BELANGE DER WIRTSCHAFT

Belange der Land- und Forstwirtschaft

Der Bebauungsplan tangiert land- und forstwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen nicht. Insofern werden Belange der Land- und Forstwirtschaft nicht berührt.

Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Diese Belange werden ebenfalls nicht berührt. Telekommunikationskabel wurden im Zuge der Erschließung über das bestehende Netz hinaus in allen Straßen verlegt.

Belange der Versorgung

Wasserversorgung ist auf der Basis des bestehenden Netzes vorhanden.

Fernwärmeversorgung ist auf der Grundlage des Leitungsbestandes möglich.

Gasversorgung besteht über die in der Carl-Schurz-Straße zur Fachhochschule verlaufende Leitung.

Elektroversorgung ist im Nieder- und Mittelspannungsbereich vorhanden.

Kennzeichnend für die Netze der Versorgungsmedien im Bebauungsplangebiet ist, dass diese auf dem ursprünglichen Bestand aufbauen und deshalb nicht überall dem Verlauf der Straßen folgen. Somit befinden sich Anlagen und Leitungen der Versorgung auf den Baugrundstücken. Für diese Anlagen und Leitungen setzt der Bebauungsplan, soweit erforderlich, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest. Die mit R 2 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Pirmasens Versorgungs GmbH bzw. dem jeweiligen Träger von Versorgungseinrichtungen zu belasten. In den mit R 2 bezeichneten Flächen befinden sich Anlagen und Leitungen, die der Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme dienen.

Sicherung von Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen sind nicht bekannt.

7.9. DIE BELANGE DES PERSONEN- UND GÜTERVERKEHRS, DER MOBILITÄT DER BEVÖLKERUNG EINSCHLIESSLICH DES ÖPNV UND DES NICHT MOTORISIERTEN VERKEHRS

Die Belange des Verkehrs - unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung - wurden teilweise in Kapitel 3 dargelegt.

So ist das Bebauungsplangebiet auf sehr kurzem Weg von der überörtlich bedeutsamen Bundesstraße 10 aus über eine eigene Anschlussstelle zu erreichen. Das fördert eine mit den Siedlungsbereichen verträgliche Verkehrsabwicklung.

Die ÖPNV-Erschließung ist mit der die durch die Carl-Schurz-Straße verlaufenden Linie 208 „Husterhöhe“ über die Haltestellen „Fachhochschule“ und „Hillstraße“ gesichert. Darüber besteht eine Busanbindung von und zur Innenstadt.

Durch die relativ nahe Lage des Bebauungsplangebiets zur Innenstadt wird die fußläufige Erreichbarkeit erleichtert. So wurden fußläufige Verbindungen außerhalb der Erschließungsstraßen zum Campus der Fachhochschule und weiterlaufend zur Steinbachstraße geschaffen, von wo aus sowohl die Innenstadt als auch der Bahnhof erreicht werden können.

Die Förderung des Radverkehrs basiert auf einem Radverkehrs-Gesamtkonzept.

7.10. DIE BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES SOWIE DER ZIVILEN ANSCHLUSSNUTZUNG VON MILITÄRLIEGENSCHAFTEN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft. Diese wird, seit der vollständigen Freigabe im Jahr 1997, der zivilen Anschlussnutzung zugeführt.

7.11. ERGEBNISSE EINES VON DER GEMEINDE BESCHLOSSENEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS ODER EINER SONSTIGEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

7.11.1. DIE STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHME SAN 102 „HUSTERHÖHE-SÜD“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „SAN 102 Husterhöhe-Süd“. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wurde am 10.02.2004 wirksam. Die Sanierungsmaßnahme wird im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gesamtstädtisches Ziel ist die Aufbereitung gewerblicher Entwicklungsflächen in verkehrsgünstiger Lage an geeigneter Stelle im Stadtgebiet, um damit Entwicklungsdruck von bislang unverplanten oder unerschlossenen Freiflächen zu nehmen sowie als gebietsbezogenes Ziel insbesondere die Technologie orientierte Profilierung des Standorts um die Fachhochschule.

Räumlich verankert und konkretisiert wurden die Sanierungsziele im städtebaulichen Rahmenplan „Husterhöhe“. Dort sind die Verkehrsanbindung an das großräumige Straßennetz, die Verbindung mit dem städtischen Straßen- und Wegenetz, die Anbindung an Innenstadt und Bahnhof, die landespflegerischen Zielvorstellungen und stadtgestalterische Vorgaben dargestellt. Diese Ziele werden in der Bauleitplanung umgesetzt.

7.11.2. DAS EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT PIRMASENS

Im Zusammenhang mit umfangreichen Planungen und Initiativen zur Stadtentwicklung hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens am 12.11.2007 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirmasens beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept enthält vielfältige Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung. Demgemäß liegt das Bebauungsplangebiet in einer Ausschlusszone zur zukünftigen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment.

Aufgrund der in unmittelbarer Nähe zahlreich vorhandenen, bestandsgeschützten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment, können Einzelhandelsbetriebe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Dies wiederum steht im direkten Zusammenhang mit dem Planungsziel, Flächen für Technologie orientierte Nutzungen zu sichern.

7.12. SPARSAMER UND SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass die Planung dem Gebot der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen für bauliche Nutzungen folgt. Eine bisher zu Siedlungszwecken genutzte Fläche wird revitalisiert, womit Siedlungsdruck von anderen Freiflächen genommen wird.

Was den schonenden Umgang mit Grund und Boden anbelangt, so wurden und werden im Plangebiet Flächen größeren Umfangs entsiegelt. Das geschieht mit der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen für Gebäude einschließlich der sie umgebenden befestigten Flächen. Unter diesen befestigten Flächen sind auch solche, wo PAK-haltige Materialien eingebaut sind. Diese wurden, soweit sie im Zuge von Ordnungsmaßnahmen zurückgebaut sind, einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Die Anschlussnutzung wird jedoch wieder zu Neuversiegelungen führen, insbesondere für die Errichtung neuer Gebäude und notwendiger Stellplätze.

Das Maß der Versiegelung wird über Grundflächenzahl und grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt.

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl 1994, S. 153) i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetz vom 24. Dez. 2008 (BGBl. I S. 3018) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 06.07.2009 den Bebauungsplan P 186 „Husterhöhe-Süd – Änderung 1 zwischen Carl-Schurz-Straße und B 10“, bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung), textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats zum Bebauungsplan stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 Nr. 1 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Pirmasens, den ...14.07.2009

Dienstsiegel

Gez. Dr. Matheis.....

Dr. Matheis, Oberbürgermeister

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

I.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM AUSBAU DER BUNDESSTRAßE B 10 PIRMASENS - HINTERWEIDENTHAL, III. BAUABSCHNITT

II.

LEITUNGSPLAN