

1. Ausfertigung



Stadt Pirmasens

**Bebauungsplan
P 201 „Winzler-Straße - Waisenhausstraße - Änderung 1“**

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 - 24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

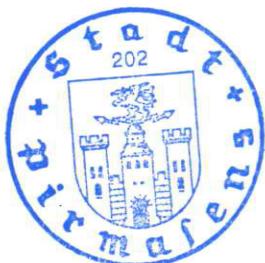
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 25.03.19 den Bebauungsplan P 201 „Winzler-Straße - Waisenhausstraße - Änderung 1“ als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Pirmasens, den 08.04.19

Dienstsiegel



.....
gez. Dr. Bernhard Matheis
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	1
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB.....	3
A ZIELSETZUNG UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB.....	3
B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	4
C ANWENDUNG DER VERFAHRENVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 BAUGB.....	4
D GRUNDLAGEN	4
1 Planungsgrundlagen.....	4
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
3 Bestandssituation	5
E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	6
1 Regionaler Raumordnungsplan.....	6
2 Flächennutzungsplan	6
F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	7
1 Altablagerungen / Altlasten.....	7
2 Kultur- oder sonstige Sachgüter	7
3 Sonstiges.....	7
G ÜBERLAGERUNG MIT ANDEREN SATZUNGEN.....	8
H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	8
1 Städtebauliche Zielvorgaben	8
2 Erschließung, ÖPNV und ruhender Verkehr	8
3 Belange der Ver- und Entsorgung	9
I LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG	9
1 Bestandssituation (10/2018).....	9
2 Auswirkungen der Änderungsplanung.....	10
J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	11
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplans	16
3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	16
K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG	17
L PLANVERWIRKLICHUNG	18
1 Grundbesitz und Bodenordnung.....	18
2 Kosten der Bauleitplanung	18

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB**A ZIELSETZUNG UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Der Bebauungsplan P 189 „Winzler Straße - Waisenhausstraße“ wurde im Jahr 2011 nach den damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und erhielt seine Rechtsverbindlichkeit am 05.03.2011. Mit diesem Bebauungsplan wurde ein Bereich überplant, der für die Stadt Pirmasens einen elementaren Baustein im Rahmen der laufenden sozialen und ökonomischen Stabilisierung des Stadtteils „Winzler Viertel“ darstellt: Das Projekt „Generationenübergreifenden Wohnen in aktiver Nachbarschaft - PS:patio!“

Als städtebauliche Grundlage der Bebauungsplanung P 189 „Winzler Straße - Waisenhausstraße“ diente, für den östlichen Teilbereich des Planungsgebiets, das Konzept des Architekturbüros *k.u.g. - architekten* (München). Im Zuge der Planungsumsetzung hat es sich jedoch gezeigt, dass die auf Basis der damaligen städtebaulichen Rahmenplanung getroffenen Festsetzungen in Teilen zu restriktiv formuliert wurden.

Daher soll die Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Grundstücksvermarktung und den Ansprüchen der ersten Bewohner, insbesondere bezüglich Stellplätze und Garagen, neu geordnet und optimiert werden. Des Weiteren wurden mit dem Verkauf und der Bebauung der ersten Privatgrundstücke verschiedene Grundstückszuschnitte geändert, die in die Bebauungsplanänderung übernommen werden sollen. Darüber hinaus soll zur Verstärkung der Projektziele zukünftig der Projektladen / das Quartiersbüro „PS:patio!“ in Kombination mit verschiedenen sozialen und kulturellen Service- und Dienstleistungsangeboten auf einem eigenen Grundstück im Plangebiet neu errichtet werden, da der bisherige, angemietete Standort verkauft und einer neuen baulichen Nutzungen zugeführt werden soll.

Auch das im Plangebiet gelegene „Diakoniezentrum Pirmasens“ beabsichtigt umfangreiche bauliche Veränderungen auf seinen Grundstücken, denen jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Festsetzungen der Bebauungsplanung P 189 „Winzler Straße - Waisenhausstraße“ entgegenstehen: Das im Sommer 2018 im Stadtrat vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltet die Errichtung der neuen Gebäude der „Jona“ Jugendhilfe, den Neubau eines Hospizes, sowie die Möglichkeit der (wohn-)baulichen Arrondierung im westlichen Bereich des Diakoniegeländes (Seitenarm Waisenhausstraße). Neben den neuen Gebäuden ist eine große mit Bäumen überstellte Stellplatzanlage geplant. Das Gesamtkonzept der Diakonie wird durch eine parkähnliche Freianlage, die an das Hospiz angrenzen soll, abgerundet.

Darüber hinaus ergeben sich auch auf der „Diakonieseite“ aufgrund der Erfahrungen aus der laufenden Grundstücksvermarktung im Bereich der „Winzler Straße“ und den Ansprüchen aus Finanzierung und wirtschaftlicher Unterhalt weitere Änderungserfordernisse an der bestehenden Planung.

Zur Realisierung der oben geschilderten Änderungen ist es daher im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. An der planerischen Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie einer städtebaulich attraktiven und architektonisch qualitätvollen Entwicklung des Wohnprojekts „PS:patio!“ wird in diesem Zusammenhang nach wie vor festgehalten. Auch die städtebauliche Planung des Diakoniezentrums Pirmasens orientiert sich an den Bedürfnissen ihrer Bewohner und

Nutzer und ist in dieser Form ein wichtiger Beitrag für die Aufwertung des Wohnquartiers „Winzler Viertel“.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat daher in seinen Sitzungen am 18.05.2015 und 18.06.2018 über die Änderungsinhalte beraten und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die „1. Änderung“ des Bebauungsplans P 189 beschlossen. Die Änderung trägt den Titel P 201 „Winzler-Straße - Waisenhausstraße - Änderung 1“.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Stadt- und Landschaftsplanungsbüro BBP PartGmbB, Kaiserslautern.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.¹
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- eine Übersicht der Änderungspunkte im Bereich des „PS:patio!“, zusammengestellt von der Stadtverwaltung Pirmasens, Stadtplanungsamt, für die Beratung in den städtischen Gremien,
- das städtebauliche Masterkonzept „Diakoniezentrum Pirmasens“ von 05/2017 und
- ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster im Vektorformat der Stadt Pirmasens.

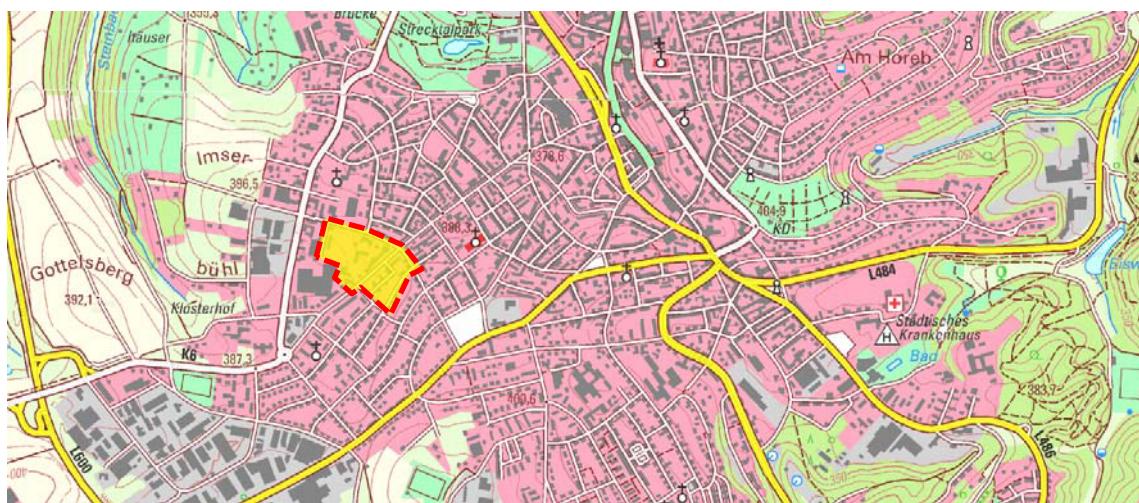
¹ Im vorliegenden Fall beträgt die Summe der in den einzelnen Baufenstern nach § 17 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen GRZ im Plangebiet rund 16.150 m².

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Pirmasens im „Winzler Viertel“, einem Stadtteil, der sich von der Kernstadt bis an den Stadtrandbereich von Pirmasens erstreckt.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird im Osten von der Johannesstraße, im Süden von der Winzler Straße, im Westen von einer namelosen Stichstraße und im Norden von der Waisenhausstraße gebildet. Die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Pirmasens ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Fläche von ca. 5,1 ha.



Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Topografische Karten farbig), 10/2018

3 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Siedlungsfläche. Sie gliedert sich in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich, getrennt durch die innerörtliche Hauptverkehrsstraße „Winzler Straße“.

Aufgrund eines Ausführungsfehlers bei Straßenausbauarbeiten musste der gesamte vorhandene prägende Baumbestand im Plangebiet im Sommer 2018 gefällt werden. Als Ersatz ist nach Mitteilung der Stadtverwaltung eine Pflanzung von insgesamt 33 Bäumen im Straßenverlauf der „Winzler Straße“ vorgesehen.

Der westliche Teilbereich der im Wesentlichen das „Diakoniezentrum Pirmasens“ umfasst, ist strukturell zweigeteilt: Der östliche Grundstücksbereich ist u.a. mit diversen sozialen Einrichtungen der Diakonie und Wohngebäuden relativ dicht bebaut. Die westlich hiervon angrenzende Freifläche, wird zur Hälfte als grüne Freifläche und zur Hälfte als (ungestalteter) Parkplatz genutzt.

Im östlichen Teilbereich, der sich ursprünglich überwiegend im Besitz der kommunalen Wohnungsbauorganisation bzw. der Stadt Pirmasens befand, wurde, aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan, mit einer Bebauung begonnen, nachdem die vorhandene Bausubstanz im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtumbau West“ zur Vorbereitung des Projekts „Generationenübergreifenden Wohnen in aktiver Nachbarschaft“ 2006/2007 abgebrochen wurde. So sind zwischenzeitlich zwei Zeilenbauten entlang der

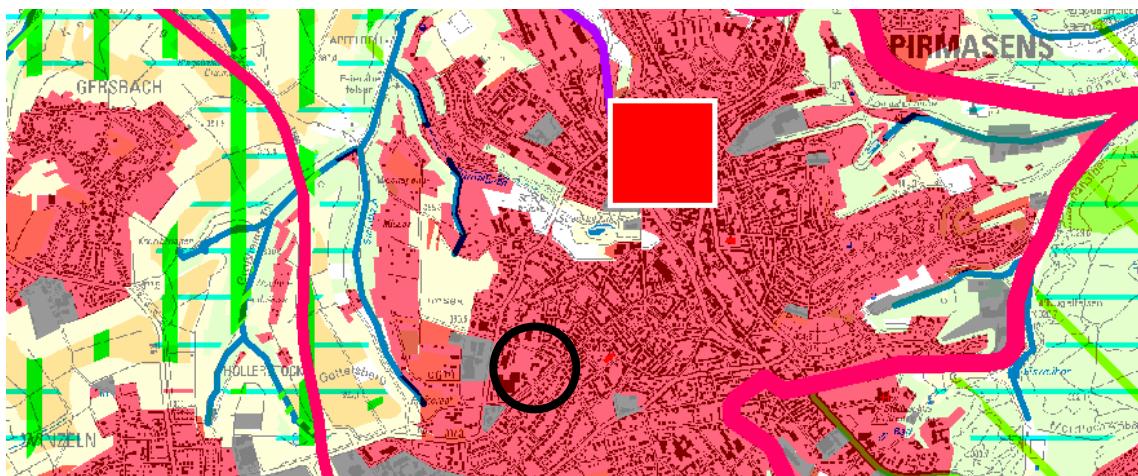
Winzler Straße von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft „Bauhilfe“, das Jugendhaus „Benjamin“ der Diakonie und mehrere private Einfamilienhäuser gebaut worden. Ein weiteres Privatgebäude ist gegenwärtig im Bau. Die innere Erschließung ist ebenfalls weitgehend hergestellt.

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz. Im seit 08/2012 rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplan „Westpfalz IV“ der Planungsgemeinschaft Westpfalz ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ gekennzeichnet. Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.



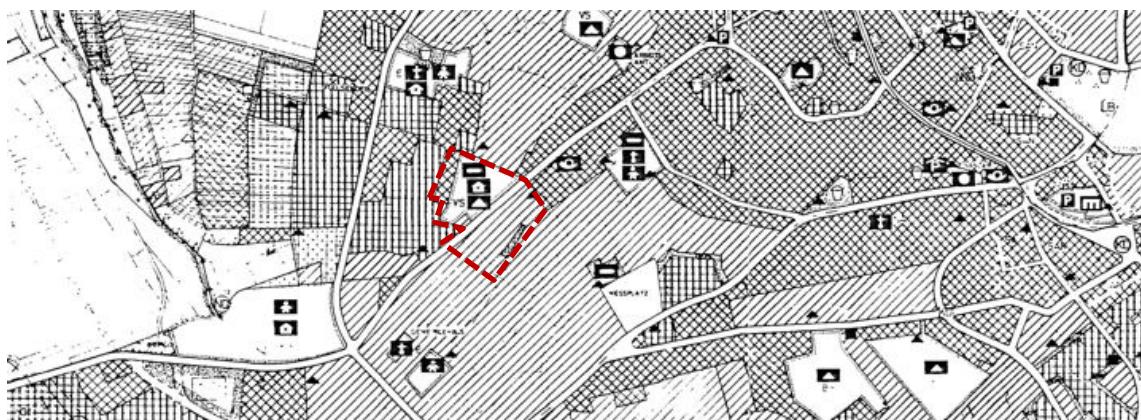
Lage des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz
Quelle: <https://ris.rlp.de/de/webgis/> Rauminformationssystem/Öffentliches WebGIS, 2018

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens stellt für den Bereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung: „Grund- und / oder Hauptschule“, „Kinderheim“ und „Altenwohnheim, Altersheim, Altenpflegeheim“) sowie eine Grünfläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und die Flächen als Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen. Für den Bereich des „Diakoniezentrum Pirmasens“ und des „Nachbarschaftszentrums“ gebietet sich die ergänzende Kennzeichnung durch eine entsprechendes Planzeichen nach der PlanZV jedoch ohne Flächendarstellung.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan

Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Stadt Pirmasens nicht vor.

2 Kultur- oder sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Waisenhausstraße das als Kulturdenkmal festgesetzte „Ehemalige protestantische Waisenhaus“ (Waisenhausstraße 5). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass sich der Denkmalschutz auch auf die Einfriedung um das ehem. Waisenhaus erstreckt, die in der Denkmalbeschreibung explizit erwähnt wird.

Daher bedürfen alle Bau- und Pflegemaßnahmen am Gebäude einer denkmalfachlichen Beratung und denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Darüber hinaus ist auf den Schutz der Grundstücksbegrenzung in seiner Originalsubstanz zu achten. Zudem dürfen gem. § 13 DSchG auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bauliche Anlagen nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Daher ist bei Baumaßnahmen im Umfeld des Kulturdenkmals eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Über archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) ist nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

3 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind der Stadt Pirmasens nicht bekannt.

G ÜBERLAGERUNG MIT ANDEREN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan P 201 „Winzler-Straße / Waisenhausstraße, 1. Änderung“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans P 189 in Gänze.

Diesbezüglich gilt, dass die bestehende Bebauungsplanung durch die Änderungsplanung ersetzt bzw. abgelöst wird.

H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan P 189 „Winzler Straße / Waisenhausstraße“ sollte auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er sollte dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet sollte dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes waren daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- schaffen eines attraktiven, zukunftsfähigen und generationenübergreifenden Wohnangebots in der Stadt,
- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

An diesen planerischen Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans P 189 wird auch im Änderungsplan P 201 grundsätzlich festgehalten.

Der Änderungsplan P 201 soll lediglich die rechtliche Grundlage zur Umsetzung der aktualisierten städtebaulichen Rahmenkonzeption und des städtebaulichen Konzepts des Diakoniezentrums Pirmasens bilden und somit auch die Voraussetzung für die Verwirklichung der inhaltlichen Ziele der Konzeption „PS:patio!“ und des „Diakoniezentrums Pirmasens“ schaffen.

2 Erschließung, ÖPNV und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz „Waisenhausstraße“, „Johannesstraße“ sowie die das Plangebiet querende „Winzler Straße“.

Die interne Gebietserschließung erfolgt im Bereich des „PS:patio!“ durch die Straße „Patio“. Im Bereich des „Diakoniezentrums Pirmasens“ durch einen Seitenarm der „Waisenhausstraße“ und durch eine interne Erschließung, die jedoch nicht ergänzend planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Erschließung im ÖPNV ist über die Winzler Straße gesichert.

Die öffentliche Parkierung erfolgt im Straßenraum. Zur ergänzenden Sicherung des Parkraumbedarfs von Bewohnern, Besuchern und Lieferanten ist die Errichtung mehrerer Stellplatzflächen vorgesehen.

3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit genutzt und bebaut. Somit sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden bzw. können bei Bedarf entsprechend ergänzt werden.

Die Flächen des Plangebiets sind in der Hydraulik des Entwässerungssystems bereits berücksichtigt. Anfallendes Niederschlagswasser kann daher über das vorhandene öffentliche Kanalsystem entwässert werden.

I LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen.

Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor - soweit sie abwägungserheblich sind - zu ermitteln und zu bewerten. Sie sind dann im Abwägungsergebnis gem. § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen, wobei die Erforderlichkeit eines Ausgleichs entfällt.

1 Bestandssituation (10/2018)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, in Teilbereichen dicht bebauten Siedlungsfläche im westlichen Stadtbereich von Pirmasens (vgl. auch nachfolgenden Luftbildausschnitt).



Bestandssituation

Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Luftbildaufnahme vom 10.07.2016

Der westliche Teilbereich, mit den Flächen des „Diakoniezentrums Pirmasens“, ist gekennzeichnet durch mehrgeschossige offene Bebauung, die von intensiv gepflegten Grünanlagen durchzogen ist. Im Südwesten wird eine große Fläche als Parkplatz genutzt.

Im östlichen Teilbereich befindet sich das Projektgebiet „PS:patio!“. Die ursprünglich vorhandene Bausubstanz wurde weitgehend abgebrochen wurde. Auf den so entstandenen

Freiflächen erfolgte zwischenzeitlich eine städtebauliche kompakte Neubebauung. Einschließlich einer inneren Erschließung.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit insgesamt vier Bäumen bestanden, die im Zuge einer Großbaumverpflanzung von der Winzler Straße hier ihren neuen Standort gefunden haben. Darüber hinaus befindet sich an einem vorhanden Geländeversprung im Gebiet ein markanter Baum-Überhälter.

Der ursprünglich in der Winzler Straße vorhandene (und auch dem obigen Luftbild noch erkennbare) prägende Baumbestand musste aufgrund eines Ausführungsfehlers bei Straßenausbauarbeiten im Sommer 2018 gefällt werden. Als Ersatz ist nach Mitteilung der Stadtverwaltung eine Pflanzung von insgesamt 33 Bäumen nach Abschluss der Straßenbaumaßnahmen vorgesehen.

2 Auswirkungen der Änderungsplanung

Im Geltungsbereich der Änderungsplanung sind keine natur- und wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen bzw. -objekte vorhanden.

Auswirkungen der Änderungsplanung auf geschützte und schutzwürdige Biotope und deren Schutzzwecke sowie Schutzgebiete sonstige sind demzufolge nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der Ursprungsbebauungsplanung und den zwischenzeitlich ausgesprochenen und umgesetzten bzw. in Umsetzung befindlichen Baugenehmigungen führt die Änderungsplanung P 201 auch zu keinen zusätzlichen voraussichtlichen negativen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter.

Darüber hinaus gelten die zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffsfolgen getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen aus der Ursprungsbebauungsplanung weiterhin fort. Dies sind u.a.:

- Festsetzungen zum Erhalt vorhandener / bestehender Grünstrukturen,
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Begrünung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“,
- Kennzeichnung des Gebäudes „Waisenhausstraße 5“ als Kulturdenkmal gemäß § 8 Abs. 1 DSchG,
- verpflichtende Dachbegrünung von Neubauten in den Plangebietsbereichen „C“, „D“, „E“, „H“ und „J1/J2“,
- Hinweise zum Schutz des Oberbodens,
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen,
- Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Hinweise zur Radonvorsorge.

J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird, teilweise auch unter Rückgriff auf die Ausführungen in der Bebauungsplanung P 189 auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen. Diese Vorgehensweise erscheint auch dadurch gerechtfertigt, dass an den planerischen Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans P 189 auch im Änderungsplan P 201 grundsätzlich festgehalten wird.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der vom Stadtrat Pirmasens gebilligten städtebaulichen Rahmenpläne „PS:patio!“ und „Diakoniezentrum Pirmasens“ wird das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO) sowie als Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen findet zur Realisierung der städtebaulichen Rahmenpläne innerhalb der festgesetzten Wohngebiete in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in unterschiedliche Teilbereiche statt.

Für den als „Reines Wohngebiet“ definierten Bereich wird dabei bestimmt, dass sämtliche Ausnahmen nicht zugelassen werden, da nach dem Willen der Stadt Pirmasens dieses Gebiet rein für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen ist. In diesem Kontext steht auch die Regelung, dass Anlagen zur Kinderbetreuung nur ausnahmsweise zulässig sind. Für solche Anlagen stehen darüber hinaus auch im Umfeld besser geeignete Grundstücke zur Verfügung.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wurde, wurde bestimmt, dass, je nach Lage eines Teilbereichs und des vorhandenen Störgrads sowie unter Berücksichtigung der vom Stadtrat Pirmasens gebilligten städtebaulichen Rahmenpläne, für das Plangebiet Nutzungen, die allgemein zulässig sind nur ausnahmsweise als zulässig erklärt wurden bzw. Ausnahmen als allgemein zulässig bestimmt wurden.

Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden im gesamten Plangebietbereich für unzulässig bestimmt. Diese Betriebe wurden ausgeschlossen, weil sie der geplanten Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Vollgeschosse sowie - soweit städtebaulich erforderlich - durch Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

In Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl überschritten.

Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall im Wesentlichen den städtebaulichen Rahmenplanungen für das Projekt „Generationenübergreifendes Wohnen in aktiver

Nachbarschaft - PS:patio!“ und „Diakoniezentrum Pirmasens“, die der vorliegenden Bebauungsplankonzeption im Wesentlichen zugrunde liegen, geschuldet und betrifft im Wesentlichen bebaute bzw. in Bebauung befindliche Grundstücke.

Öffentliche Belange und Bedürfnisse des Verkehrs stehen den zur Realisierung der Rahmenpläne gestatteten Überschreitungen nicht entgegen. Auch ein Entstehen ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke nicht zu befürchten. Unter Berücksichtigung der ergänzend getroffenen Reglementierung der maximalen Gebäudehöhe ist gleichwohl gewährleistet, dass keine unmaßstäblichen Baukörper entstehen.

Durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie Freiflächen („Patio Platz“ und „Quartiersplatz“) im Plangebiet sowie durch die Begrünung von gesondert gekennzeichneten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans können zudem die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, als ausgeglichen angesehen werden.

Um das Entstehen von unmaßstäblichen Baukörpern, die sich in die umliegende Bestandsbebauung nicht einfügen, zu verhindern, wurden die Anzahl der Vollgeschosse und in den städtebaulich sensiblen Bereichen auch die maximale Gebäudehöhe begrenzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung der abgestimmten, der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepte und der darin festgelegten Nutzungs- und Grundstücksgefüge sowie der angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebiets wurden im Plangebiet offene als auch abweichende Bauweisen bestimmt sowie unterschiedliche Bereiche hinsichtlich der Zulässigkeit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn weitgehend auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Lediglich im Teilbereich „PS:patio!“ werden an städtebaulich bedeutsamen Bereichen, auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplans, Baulinien festgesetzt, um die geplanten städtebaulichen und architektonische Qualität auch realisieren zu können. Zudem erfolgte in diesem Bereich bereits eine sehr ausdifferenzierte Festlegung der Baugrenzen, da die für diesen Bereich bestehenden Entwicklungsabsichten - in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und Investoren - einen hohen Konkretisierungsgrad aufweisen.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke sichern.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit

Die getroffenen Festsetzungen für *Nebenanlagen* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden, je nach Lage des Grundstücks im Plangebiet und Zielaussage der städtebaulichen Rahmenpläne als nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den gesondert ausgewiesenen Bereichen für zulässig erklärt bzw. soweit deren Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, in ihrer Größenordnung in Relation zur Grundstücksgröße und Höhenentwicklung begrenzt. Durch diese Festsetzungen soll eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit

Die Bebauungsplanfestsetzungen für *Stellplätze und Garagen* wurden vergleichsweise großzügig gefasst. Insbesondere im „PS:patio!“-Bereich zielen die Reglementierungen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke für diese Nutzung zu verhindern. Dementsprechend werden Bereiche für Stellplätze und Garagen, je nach Lage des Grundstücks im Plangebiet und Zielaussage der städtebaulichen Rahmenpläne differenziert festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung des Plangebiets mit Stellplätzen wurden an mehreren Stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flächen für Stellplätze und/oder Garagen“ ausgewiesen.

Da eine direkte Ausfahrt aus einer Garage bzw. aus einem Carport in den öffentlichen Straßenraum ein erhebliches Unfallrisiko birgt, ist vor einer Garage bzw. vor einem Carport eine hinreichende Stellfläche vorzusehen, so dass das Öffnen und Schließen eines vorhandenen Garagentores und / bzw. das Ausfahren ohne Behinderung oder Gefährdung des Straßenverkehrs möglich ist. Darüber hinaus ist auch aus gestalterischen Gründen der Einbau von Garagen und überdachten Stellplätzen in den Straßenraum nicht erwünscht.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Gewährleistung und Verfestigung der Projektziele des „PS:patio!“ wurde im fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan bestimmt, dass zukünftig der Projektladen / das Quartiersbüro „PS:patio!“ in Kombination mit verschiedenen sozialen und kulturellen Service- und Dienstleistungsangeboten auf einem eigenen Grundstück im Plangebiet neu errichtet soll.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieses Ansinnens hat sich die Stadt Pirmasens dafür ausgesprochen, anstelle der bisherigen Darstellung von zwei Bauplätzen eine Gemeinbedarfsfläche am südlichen Plangebietsrand festzusetzen.

Um auf dieser Gemeinbedarfsfläche ein breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen, wurde eine entsprechende unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten implizierende übergeordnete Zweckbestimmung angegeben: „Nachbarschaftszentrum“. Zur Verdeutlichung wurden in den textlichen Festsetzungen zulässige Einrichtungen aufgelistet, wobei klargestellt wurde, dass diese Liste nicht abschließend ist.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich. Eine solche städtebauliche Erforderlichkeit wurde im vorliegenden Fall jedoch nicht gestehen. Auf eine ergänzende Bestimmung wurde daher verzichtet.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur öffentliche und öffentliche Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion soll die innere verkehrliche Erschließung des „PS:patio!“ in flächensparender Form erfolgen und die Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigte Bereiche“ (Zeichen 325/326 StVO) gewidmet und als Mischflächen gestaltet werden. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher, da in einem solchen Straßenraum alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Da Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen, kann der Straßenraum auch für Kinderspiel und Aufenthalt genutzt werden, was die Wohnqualität erhöht.

Zur Ergänzung dieses Erschließungssystems und aufbauend auf den Rahmenvorstellungen werden ein „Privatweg“ und ein „Quartiersplatz“ ausgewiesen.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellungen und angestrebten städtebaulichen Qualität wird des Weiteren im Plangebiet eine öffentliche Platzfläche festgesetzt, die die Bereiche „PS:patio!“ und „Diakoniezentrum Pirmasens“ - über die „Winzler Straße“ hinweg - miteinander verbindet.

Im Bereich des „Diakoniezentrums Pirmasens“ wird, abweichend von den ursprünglichen Planungsabsichten auf die Festzügungen einer inneren verkehrliche Erschließung weitestgehend verzichtet. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Zur Anbindung der Stellplatzfläche und der angedachten (wohn-)baulichen Arrondierung in diesem Bereich wurde der Seitenarm der „Waisenhausstraße“ sowie dessen Verlängerung als Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurde, wie bereits in der Ursprungsfassung, die Verlängerung als „Privatstraße“ bestimmt.

Die im Südwesten des Plangebiets gelegene, ursprünglich als öffentliche Stellplatzfläche angedachte Verkehrsfläche wurde zwischenzeitlich zu Großen teilen veräußert und dient nun der Erweiterung der Stellplatzflächen eines an das Plangebiet angrenzenden Einzelhandelsbetriebs. Vor diesem Hintergrund wurden hier entsprechende Festsetzungsänderungen der Zweckbestimmung in „Private Parkfläche“ vorgenommen.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befindet sich bereits heute eine Transformatorstation. Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets und seiner Umgebung mit Elektrizität wird der Standort in der Planzeichnung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

1.9 Öffentliche Grünflächen

Zur Erreichung der angestrebten städtebaulichen Qualität gehört neben einer adäquaten Durchgrünung des Plangebiets auch das Vorhandensein von wohnungsnahen Erholungs- und Freizeitflächen. Daher wurden im Bereich des „PS:patio!“ zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Auf diesen Flächen haben zwischenzeitlich vier, der ursprünglich unter Schutz stehenden Straßenbäume der Winzler Straße im Zuge einer Großbaumverpflanzung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einen neuen Standort gefunden. Diese Baumstandorte wurden daher ergänzend nunmehr auch als dauerhaft zu erhalten bestimmt.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Regel werden Anlagen und Leitungen zur Energie- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist hier nicht erforderlich. In Einzelfällen kann jedoch die Inanspruchnahme von privaten Flächen unvermeidbar sein. Für den Bau und Betrieb solcher Anlagen und Leitungen sind dann vertragliche Vereinbarungen zwischen den Versorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten sowie ggf. Entschädigungsmodalitäten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese notariell beurkundeten Vereinbarungen (Gestattungsverträge) sind Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Im vorliegenden Fall ist es zur Gewährleistung der Erreichbarkeit und Erschließung der über die „Privatstraße“ angebundenen Flächen die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich. Die Rechte sind grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und sind zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Nutzungsberechtigter (wie z.B. Ver- und Entsorgungsträger) eingetragen.

1.11 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur adäquaten Begrünung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkfläche“ und der im Bereich des „Diakoniezentrums Pirmasens“ gesondert gekennzeichneten Fläche wurden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen getroffen.

Darüber hinaus wurden die Standorte der zwischenzeitlich im Zuge einer Großbaumverpflanzung auf die beiden öffentlichen Grünflächen umgesetzten vier Straßenbäume als dauerhaft zu erhalten festsetzt. Auch der auf dem ursprünglich als Bauplatz „Patio 11“ befindliche Großbaum wurde im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung als dauerhaft zu erhalten bestimmt.

1.12 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufgrund der topografischen Situation können, insbesondere zur Herstellung der internen Erschließungsstraßen, in Teilbereichen Abgrabungen / Aufschüttungen erforderlich werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für die Erschließungsanlage möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt.

1.13 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe der kreisfreien Stadt Pirmasens das als Kulturdenkmal bestimmte Gebäude „Waisenhausstraße 5“². Dieses wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

hier: Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplans

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung,
- zur Gestaltung von Standplätzen für Müllbehältnisse sowie
- zu Werbeanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenplanungen und dienen somit vorwiegend der Realisierung der geplanten bzw. sich in Umsetzung befindlichen städtebaulich und architektonisch hochwertigen Gebietsentwicklung.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

² ehem. prot. Waisenhaus; langgestreckter Bau, kurze Querflügel, Mischformen: Neuspätgotik/Neurenaissance, 1904

K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Nr. 1 BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt die rechtliche Grundlage zur Umsetzung der aktualisierten städtebaulichen Rahmenkonzeption für den Bereich des „PS:patio!“ und des städtebaulichen Konzepts für das „Diakoniezentrum Pirmasens“ dar.

In diesem Zusammenhang wird die Auffassung vertreten, dass die vorgesehenen Neuregelungen hinsichtlich der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, der Änderung von Wohnbauflächen in Gemeinbedarfsflächen bzw. in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“, die Darstellung von Flächen für Stellplätze und Garagen, die Rücknahme von Verkehrsflächen zugunsten von Wohnbauflächen sowie die Anpassung der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung an die vom Stadtrat gebilligten Rahmenpläne und den ausgesprochenen Baugenehmigungen keine wesentlichen Auswirkungen haben.

Die auch vor den Hintergrund, dass durch die vorgesehenen Änderungen insbesondere keine Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Hierzu gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Belebung auch die nachbarschützenden Belange: Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers.

Darüber hinaus führt die der Bebauungsplanung zugrundeliegende geänderte Rahmenplanung (Wegfall von fünf Bauplätzen) zu einer deutlichen Auflockerung der ursprünglich geplanten sehr kompakten städtebaulichen Struktur im Bereich des „PS:patio!“.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind mit der Änderungsplanung, unter Berücksichtigung der Ursprungsbebauungsplanung und den zwischenzeitlich ausgesprochenen und umgesetzten bzw. in Umsetzung befindlichen Baugenehmigungen ebenfalls nicht zu erwarten. Darüber hinaus gelten die zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffsfolgen getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen aus der Ursprungsbebauungsplanung im Wesentlichen weiterhin fort.

Lediglich der ursprünglich in der Winzler Straße vorhandene prägende Baumbestand musste aufgrund eines Ausführungsfehlers bei Straßenausbauarbeiten im Sommer 2018 gefällt werden, dies kann aber nicht der vorliegenden Bebauungsplanung angelastet werden. Diesbezüglich ist zudem nach Mitteilung der Stadtverwaltung eine Ersatzpflanzung von insgesamt 33 Bäumen nach Abschluss der Straßenbaumaßnahmen vorgesehen.

Belange des Verkehrs werden ebenfalls nur untergeordnet tangiert. Die ergänzend getroffenen Festsetzungen eines „Quartiersplatzes“ sowie von zusätzlichen Stellplatzflächen im Bereich „PS:patio!“ führen zu einer deutlichen Entspannung des Parkdrucks im Gebiet, mit dem man bei der Ursprungsplanung nicht gerechnet hatte. Die in diesem Zusammenhang zurückgenommenen fünf Bauplätze und die „Umwandlung“ zweier weiterer Bauplätze zur Realisierung des Nachbarschaftszentrums führen darüber hinaus zu einer deutlichen Auflockerung der sehr kompakt geplanten städtebaulichen Struktur.

Auch durch die im Bereich des Diakoniezentrums zukünftig angedachte interne Erschließung ohne planungsrechtliche Festlegung einzelner Erschließungsäste ist städtebaulich vertretbar. Negative Auswirkungen sind hierdurch ebenfalls nicht erkennbar, da eine adäquate Erschließung durch die Diakonie in Eigenverantwortung durchgeführt wird.

Das vorgelegte und vom Stadtrat gebilligte städtebauliche Masterkonzept „Diakoniezentrum Pirmasens“ belegt dies.

Eine Betroffenheit sonstiger Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB wird nicht gesehen.

L PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand zur Planungsumsetzung eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.