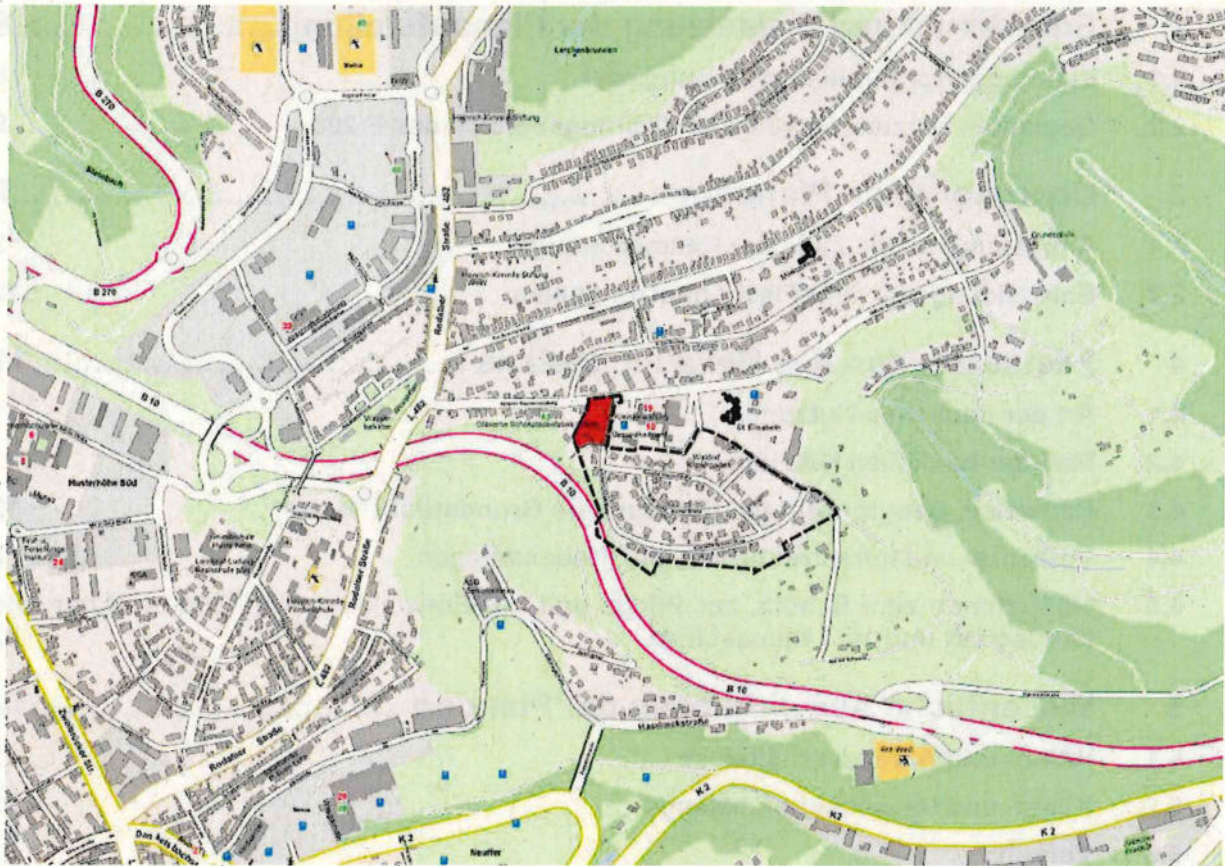




# Stadt Pirmasens

## Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“

(Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“)



### Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Stadtplanungsamt Pirmasens

Stand: 07.03.2025



## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>6</b>
1.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	6
1.2	Bestehendes Bauplanungsrecht	7
1.3	Bebauungsplanverfahren	8
<b>2</b>	<b>Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Planungserfordernis und Planungsziel	8
2.2	Geplantes Nutzungskonzept im Geltungsbereich des P 209	9
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4	Verkehrs- und Infrastrukturanlagen, Nebenanlagen	12
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Klimaschutz	12
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
5.1	Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
5.2	Klima- und Umweltschutzbelange	12
5.3	Verkehr	13
5.4	Technische Infrastruktur	13
<b>6</b>	<b>Stellungnahme der Oberen Landesplanung .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungen .....</b>	<b>13</b>
7.1	Öffentlichkeitsbeteiligung	13
7.2	Behördenbeteiligung	13
7.3	Beteiligung der Naturschutzverbände	14
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>

<b>III</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>15</b>
<b>IV</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>16</b>

## I. Rechtsgrundlagen

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

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

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

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 I 1554 (BBodSchV). Sie ist gem. Art 5 Abs. 1 Satz 1 dieser V am 1.8.2023 in Kraft getreten.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz** vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

**Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

**Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV)** vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG)** in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

**Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

**Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Landeswassergesetz (LWG)** vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz** vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), das zuletzt durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413) geändert worden ist.

**Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

**Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

**Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)** vom 06.03.2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 02. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 299)

**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)** Neufassung TA Luft vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48–54, S. 1050), Veröffentlichung mit Rechtskraft am 01.12.2021.

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) geändert am 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

**DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1:** Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

**DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin.

**Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)** vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

## II. Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung

### 1 Beschreibung des Plangebiets

#### 1.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Pirmasens, liegt im Bereich der Kreuzung Unterer Sommerwaldweg/Ecke Friedrich-Ebert-Ring und hat eine Größe von rund 0,4 ha. Auf der gesamten Fläche des Plangebiets war früher eine Gärtnerei ansässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung dieser Flächen geschaffen werden.

Die Grundstücke sind seit 2010 im Eigentum der Heinrich Kimmle Stiftung (HKS). Das bestehende, im Süden gelegene Bestandsgebäude wird bereits genutzt, aktuell wurde ein Neubau im mittleren Plangebiet eingeweiht und künftig soll ein drittes Gebäude realisiert werden, um die Wohnanlage der HKS am Sommerwald zu komplettieren. Im näheren Umfeld sind neben überwiegend wohnbaulicher Nutzung auch gewerbliche Nutzungen wie die WAWI-Schokoladenfabrik im Westen sowie im Osten das große Verwaltungsgebäude der Kreisverwaltung vorhanden.

Das Plangebiet erfasst die Flurstücke 1459/16, 1459/17, 1458/13 (anteilig) und 6645/41 (anteilig) in der Gemarkung Pirmasens. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die genaue Abgrenzung kann der folgenden Abbildung entnommen werden:

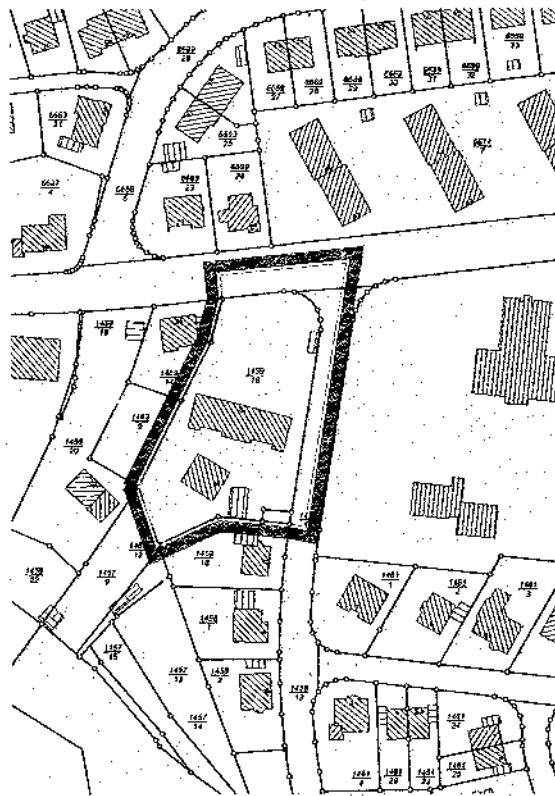


Abbildung 1: Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan P 209 (Stand: 11/2024)



## 1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht

Im Gebiet ist der Bebauungsplan P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ rechtskräftig. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte bereits 1963. In den 70er Jahren wurden die Beteiligungsverfahren durchgeführt, im Jahr 1979 der Satzungsbeschluss gefasst und nach Genehmigung durch die Bezirksregierung bekanntgemacht. Aufgrund von Ausfertigungsmängeln wurde der Bebauungsplan nachträglich ausfertigt und erneut am 16.01.1993 bekanntgemacht.

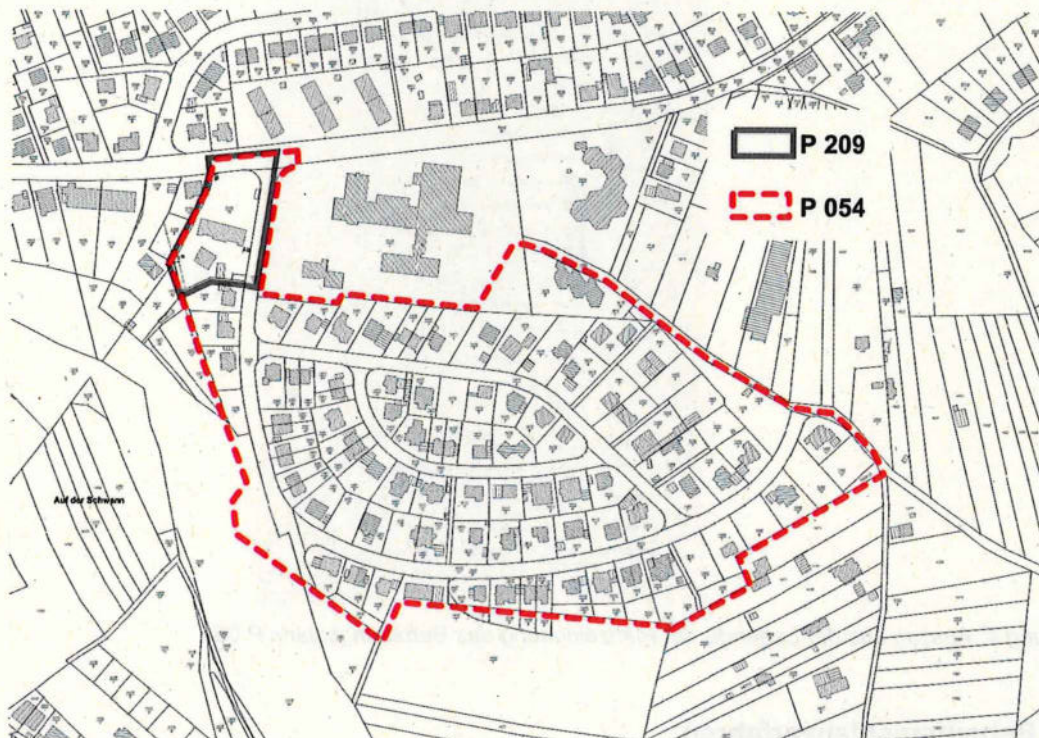


Abbildung 2: Geltungsbereiche der Bebauungsplans P 054 und des Entwurfs zum P 209 (Teilbereich)

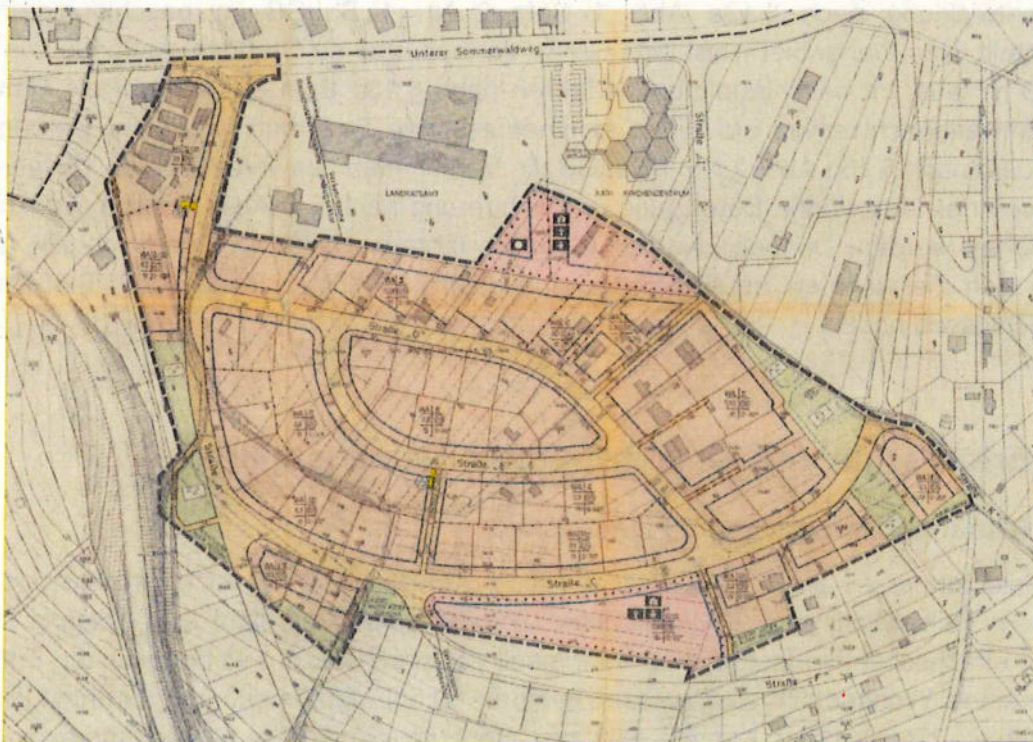


Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans P 054





Abbildung 4: Auszug aus der Legende der Planzeichnung des Bebauungsplans P 054

### 1.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Plangebiet weist eine Größe der bebaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aus. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Es gelten außerdem nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Hierbei kann von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch wurden diese Verfahrensschritte im Sommer 2024 durchgeführt, woran sich die weiteren Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB angeschlossen haben.

## 2 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

### 2.1 Planungserfordernis und Planungsziel

Im Gebiet ist derzeit der Bebauungsplan P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“ rechtskräftig, welcher in einem Teilbereich (P 209 „Wohnanlage Sommerwald“) überplant wird. Bislang ist auf dieser Fläche ein Mischgebiet festgesetzt, künftig soll entsprechend der wohnbaulichen Entwicklung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet, die Heinrich Kimmle Stiftung, plant im nördlichen Geltungsbereich ein weiteres Gebäude in Ergänzung zu den beiden bereits bestehenden Einrichtungen, die allesamt der



Nutzungsart Wohnen zuzurechnen sind. Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet wird mit der Realisierung der gesamten Wohnanlage funktionslos, da nun ausschließlich Wohnen in diesem Gebiet vorhanden sein wird. Daher ist die Änderung der Gebietsart erforderlich. Als Maß der baulichen Nutzung werden im betreffenden Bereich des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“ zwei bis drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Der damaligen Festsetzung der Geschosse mangelt es an Bestimmtheit, die Höhenentwicklung einer möglichen Bebauung wurde ebenfalls nur unzureichend bestimmt, da weder Gebäude-, Trauf- oder Geschosshöhen benannt werden. Durch die Überplanung des Teilbereichs werden auch beim Maß der baulichen Nutzung die gewünschte und überwiegend bereits realisierte städtebauliche Entwicklung der Flächen berücksichtigt und die planerische Unbestimmtheit beseitigt.

## **2.2 Geplantes Nutzungskonzept im Geltungsbereich des P 209**

Die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet, die Heinrich Kimmle Stiftung, beabsichtigt die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes für volljährige Menschen im Rahmen der Eingliederungshilfe. Die Wohnangebote der Heinrich Kimmle Stiftung richten sich an Menschen mit Beeinträchtigungen, die auf umfassende Hilfestellungen angewiesen sind und auch an Menschen mit Beeinträchtigungen, die weniger Hilfestellung benötigen, um möglichst selbstständig in einer eigenen Wohnung leben zu können. Schwerpunkt dieser Angebote sind die Betreuung von Menschen im Erwachsenenalter im Bereich von stationärem und teilstationärem Wohnen. Im Plangebiet befinden sich bereits Einrichtungen der Heinrich Kimmle Stiftung: Das Bestandsgebäude im südlichen Geltungsbereich wird als Wohngebäude genutzt. Im Herbst 2024 wurde ein neues Gebäude eingeweiht, welches zwölf Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen bereithält. Das Projekt wurde über die Infrastrukturbank (ISB) im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Das dritte nun zu errichtende Gebäude komplettiert die Wohnanlage der HKS am Sommerwald: Hier soll eine besondere Wohnform mit 24 Plätzen entstehen, deren Bewohner einen größeren Unterstützungsbedarf benötigen.

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), dritte Teilfortschreibung vom 21.07.2017, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, erste bis dritte Teilfortschreibung, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

#### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) definiert die Stadt Pirmasens als Mittelzentrum. Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet dargestellt. Ein wichtiger Grundsatz (G 50) des LEP IV lautet: „Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.“

### 3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) weist dem Mittelzentrum Pirmasens bei den besonderen Funktionen „W“ (Wohnen) eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Der Planbereich ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ deklariert. Demnach sind die Planungsziele des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

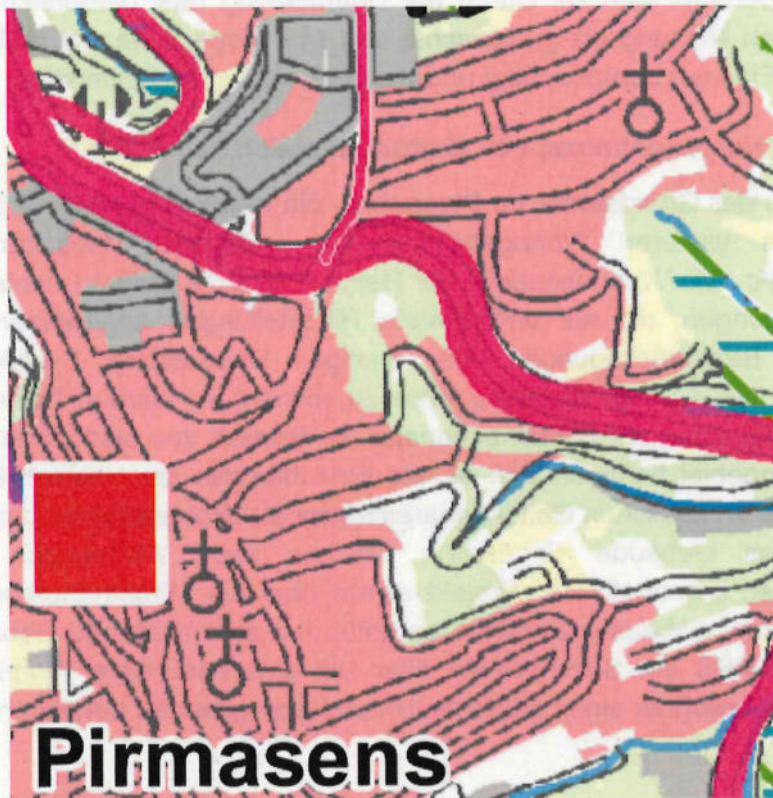


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 stellt im Bereich des Plangebiets „Wohnbauflächen“ dar. Dies entspricht dem künftigen baulichen Nutzungskonzept, da die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich und dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.





Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans P 209 erhält die städtebauliche Entwicklung der Flächen als Wohnanlage ihren planungsrechtlichen Rahmen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da aufgrund des relativ kleinen Geltungsbereichs und der bestehenden Wohnanlage diese Nutzungen kontraproduktiv zur Wohnnutzung sowie unrealistisch in der Umsetzung sind. Private Ladestationen der Elektromobilität für die genehmigten Hauptnutzungen sind zulässig.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximaler Höhe der Gebäude bestimmt. Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist mit der Oberkante der höchste Punkt des Baukörpers als oberer Bezugspunkt heranzuziehen (ungeachtet untergeordneter Dachaufbauten). Hierunter kann insbesondere – je nach Kubatur der baulichen Anlage – die höchste Stelle des Dachaufbaus (First), die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) oder die Oberkante der das Dach abdeckenden Dachhaut verstanden werden. Unterer Bezugspunkt für den Unteren Sommerwaldweg ist der in der Planzeichnung eingetragene Referenzpunkt. Für den Friedrich Ebert-Ring sind ebenfalls Referenzpunkte in der Planzeichnung eingetragen. Es gilt der einem Gebäude nächst gelegene Referenzpunkt. Generell dürfen bauliche Anlagen allerdings eine absolute Höhe von 12,5 m, gemessen zwischen Oberkante Gebäude und natürlichem Gelände, nicht überschreiten. Da im Plangebiet insbesondere im südwestlichen Bereich im Vergleich zu den Referenzpunkten im Straßenniveau deutliche Geländetiefen bestehen, wird dieser nominale Wert hinsichtlich einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (12,5 m) ergänzend definiert. Durch die Überplanung und die nun getroffenen Festsetzungen wird die planerische Unbestimmtheit insbesondere bei der zulässigen Gebäudehöhe beseitigt. Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden im Rahmen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO getroffen.

#### **4.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden entsprechend § 22 BauNVO eine offene Bauweise und eine durchgehende vordere Baugrenze im Bereich der Erschließungsstraßen festgesetzt. Der überbaubare Bereich ist damit bis auf die vordere Baugrenze sehr flexibel gehalten.

#### **4.4 Verkehrs- und Infrastrukturanlagen, Nebenanlagen**

Im Plangebiet befinden sich bereits als Erschließungsstraßen hergestellt der Untere Sommerwaldweg sowie die Friedrich-Ebert-Ring, welche als Bestandsstraßen festgesetzt werden. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die im Bebauungsplan P 054 festgesetzte Versorgungsfläche für Elektrizität ist an dieser Stelle im Plangebiet nicht mehr erforderlich, ein gegebenenfalls notwendiger Standort für eine mögliche Trafostation kann an technisch geeigneter Örtlichkeit in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und Betreiber der Wohnanlage erfolgen.

#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Klimaschutz**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zur Dach- und Fassadenbegrünung leisten auf lokaler Ebene einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung. So lassen sich beispielsweise auch Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung kombinieren. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dachflächen daher ausdrücklich zulässig. Zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien wurden die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung zudem um eine Ausnahmeregelung ergänzt. An Fassaden zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik-Fassade) kann ausnahmsweise auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation. Aufgrund der Vornutzung der Flächen im Plangebiet als Gärtnerei ist gemäß der Oberen Bodenschutzbehörde eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig (Altstandort).

### **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Durch die Planung werden sich aufgrund der bestehenden Strukturen und den künftigen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben. Durch die Entwicklung der Grundstücke zur Wohnnutzung und die Anpassung der Gebietsart an die tatsächliche Nutzung sind sogar geringere Immissionsbelastungen zulässig als durch die bisherige Festsetzung eines Mischgebiets möglich gewesen wären. Auch die nun erfolgte Deckelung der Höhenentwicklung schafft Planungssicherheit. Durch die fehlende Festsetzung einer maximalen Geschoßhöhe im bisherigen Mischgebiet war die Höhenentwicklung einer Bebauung nicht genau bestimmt und daher nicht begrenzt. Dies schafft auch Rechtssicherheit für die angrenzende Bebauung, die moderate Höhenentwicklung und verträgliche Ausnutzung ist Anlage IV zu entnehmen (Ansichten der geplanten Wohnanlage mit Umgebungsbebauung). Durch die bisherige und künftig ausgeübte Nutzung im Plangebiet entstehen Arbeitsplätze, welche in der Wohnanlage benötigt werden. Die verkehrliche Anbindung mit öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sehr gut. Auch die Wohnqualität durch die ruhige und naturnahe Lage ist für die jetzigen und künftigen Bewohner, auch bei eventuell eingeschränkter Mobilität, sehr hoch.

#### **5.2 Klima- und Umweltschutzelange**

Aufgrund dessen, dass es sich bei dem Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ um



ein innerstädtisches, bereits zu großen Teilen und seit Jahrzehnten bebautes Gebiet handelt, sind negative Umwelteinwirkungen durch die Planaufstellung nicht zu erwarten. Außerdem werden durch klimaschutzorientierte Festsetzungen wie Dach- und Fassadenbegrünung und Begrünung von unbebauten Flächen die Belange von Klima- und Umweltschutz durch den Bebauungsplan berücksichtigt, was künftig zu einer ökologischen Aufwertung führen wird.

### **5.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über die bereits vorhandenen Straßen Unterer Sommerwaldweg und Friedrich-Ebert-Ring gesichert. Somit sind keine weiteren Straßenbaumaßnahmen in diesem Bereich notwendig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet zu erwarten.

### **5.4 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Pirmasens, die Entsorgung des Schmutzwassers über das vorhandene Mischsystem.

## **6 Stellungnahme der Oberen Landesplanung**

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 22.01.2025 keine Bedenken geäußert und aus Sicht der Raumordnung der Überplanung des Bebauungsplans P 054 und der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 zugestimmt, da dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## **7 Ergebnisse der Beteiligungen**

### **7.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans P 209 auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt sowie im Foyer des Bauamts ausgelegt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. In der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplans P 209 auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt sowie im Foyer des Bauamts ausgelegt. In dieser Zeit wurden ebenfalls keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **7.2 Behördenbeteiligung**

In der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 07.06.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 50 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 24 Behörden haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten überwiegend Hinweise und Empfehlungen, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

In der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden

mit Mail vom 06.12.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 44 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 21 Behörden haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten überwiegend allgemeine Hinweise, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. **Die Obere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme auf die Vornutzung im Gebiet (ehemalige Gärtnerei) und eventuell bestehende Bodenverunreinigungen hingewiesen. Diese Thematik wird in Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche im Zuge des zeitnah geplanten Bauvorhabens behandelt.**

### 7.3 Beteiligung der Naturschutzverbände

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 07.06.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens acht Naturschutzverbände in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 zur Stellungnahme aufgefordert. Ein Naturschutzverband hat sich beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufhebungen oder gegen Planung vorgebracht. Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 06.12.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens acht Naturschutzverbände in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2024 zur Stellungnahme aufgefordert. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 8 Planverwirklichung und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ ist die Überarbeitung des Bauplanungsrechts hinsichtlich baulicher Entwicklungen im Bereich dieser Flächen. Da das Gebiet bereits erschlossen ist und mit der Planaufstellung die Revitalisierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche baurechtlich unterstützt werden soll, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen. Der Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## 9 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ umfasst etwa 0,4 ha (3.976 m<sup>2</sup>).

Festgesetzte Fläche	Größe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	3.198 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	742 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3.976 m<sup>2</sup></b>



### III. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pirmasens hat in der Sitzung am 22.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 08.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde über die Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) im Zeitraum vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 gem. § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Naturschutzverbände wurden über die Planung per Mail am 07.06.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 12.07.2024 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 06.12.2024 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 17.01.2025 aufgefordert.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 den Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“), bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ (Teilbereich P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.03.2025 unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## IV. Anlagen

### Entwurf Wohnanlage Heinrich Kimmle Stiftung

**LEGENDE:**

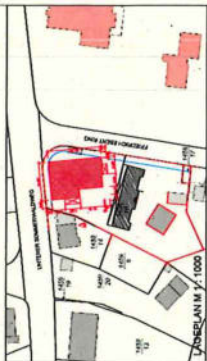
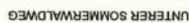
-1.2	HOHE BEFESTIGTE FLÄCHEN IM GRUNDRISS:	
-1.26	URSPRÜNGLICHE GELÄNDEHOHE	
-1.26	HOHE BEF. FL. IN SCHNITT UND ANSICHT:	
-0.5	TÜRÖHREN AB KORB:	
2.25	LEICHTE FENSTERHOHE	
2.15	NEUES MAUERWERK VERSCHIEDENE STÄRKEN	
	NEUE TÜR/SCHWELLENWÄNDE VERSCH. STÄRKEN	
	NEUE STAHLBETONTEILE VERSCH. STÄRKEN	
	NICHT FORDERBARKE FLÄCHE IM KG	

Ohne unsere Genehmigung darf dieses Dokument nicht vervielfältigt, übertragen oder überarbeitet werden.  
Es ist Dritten nicht zugänglich zu machen!

Die Angaben im Nachweis gemäss ENEV sind zu beachten.

Bei der Ausführung sind die gültigen Pläne des Statikers zu beachten

Alle Maße sind am Bau verantwortlich zu prüfen!



**BAUVORHABEN**  
**WOHNGRUPPE SOMMERWALD**

**Auftraggeber:**  
WERKO HAUSKONZEPT GmbH  
STRASSBURGER RING 21  
66482 ZWEIBÜCKEN

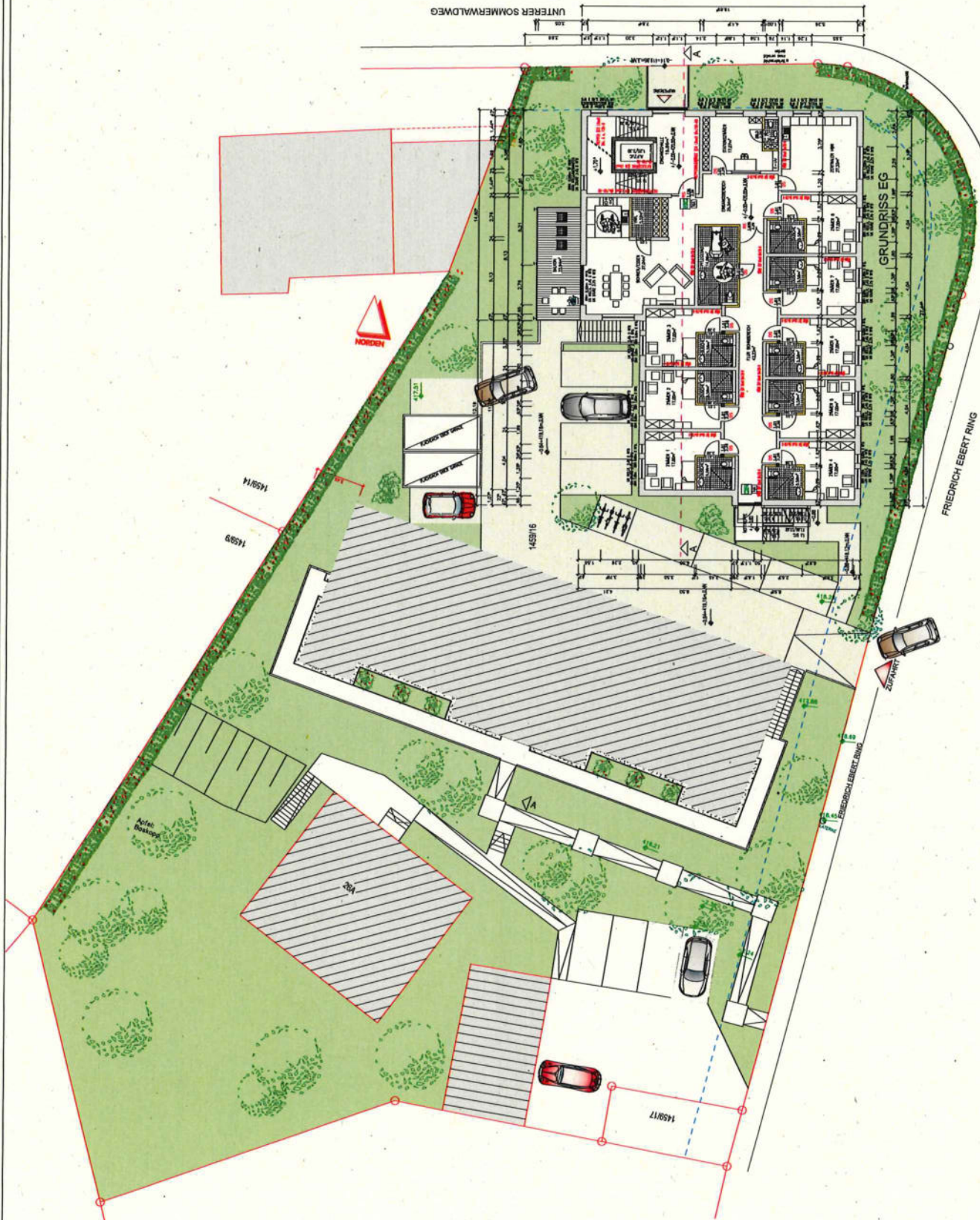
**Baustelle:** UNTERER SOMMERWALDWEG 26  
66953 PIRMASENS  
FLURST. NR. 148/16

**Bauherr:** HEINRICH KIMMLE STIFTUNG IMMOBILIEN GmbH  
RODALBER STRASSE 152  
66963 PIRMASENS

BAUHERRSCHAFT			
---------------	--	--	--

[illegible]

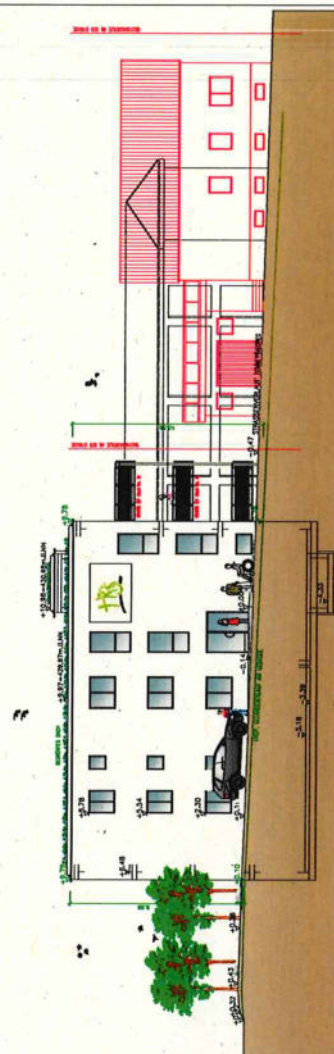
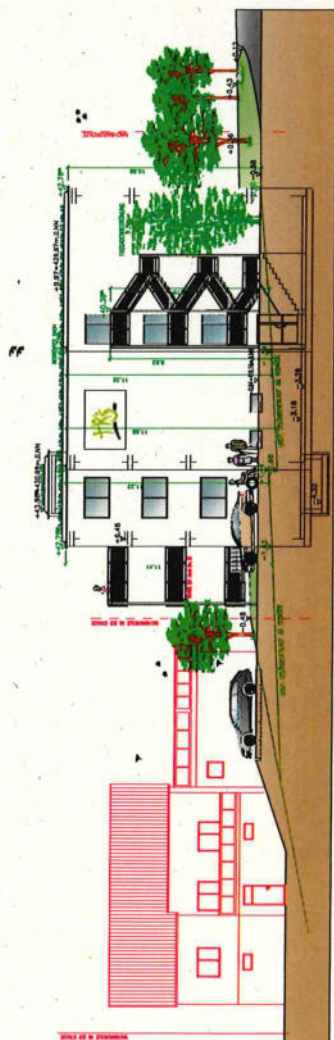
1 : 100	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	 HAW HAMBURG
---------	-----------------------	--



FRIEDRICH EBERT RING







Ohne unsere Genehmigung darf dieses Dokument nicht vervielfältigt, übertragen oder überarbeitet werden.  
Es ist Dritten nicht zugänglich zu machen!




Die Angaben im Nachweis gemäße ENEV sind zu beachten.

Bei der Ausführung sind die gültigen Pläne des Statibors zu beachten

Alle Maße sind am Bau verantwortlich zu prüfen!



**BAUVORHABEN**  
**WOHNGRUPPE SOMMERWALD**

	WERNIG HAUSKONZEPT GmbH STRASSBURGER RING 21 54674 ZWISCHENHOEN (0650) 2500-100	HENRICH EBERT RING 28 59693 PRAMENSEE (02307) 471-1029	HENRICH KIMMEL STIFTUNG RUDOLFER STRASSE 152 59693 PRAMENSEE		BAUGEMEINSCHAFT	ARCHITECTENBURRO 	ANSPRUCHEN	BAUFERTIGKEIT 1 : 100
--	--	--	--	--	-----------------	--	------------	--------------------------