



WOHNPAK PIRMASENS - WINZELN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN IN DER STADT PIRMASENS

STAND: 13.05.2008
BEARBEITET IM AUFTRAG DER
L+L VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH, SAARBRÜCKEN

VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN, RAUM- UND UMWELTPLANER
TEL.: 0 68 25 / 40 49 36
EMAIL: INFO@KERNPLAN.DE

© **KERN** *PLAN*

INHALT:

| | |
|---|-----------|
| VORBEMERKUNGEN | 4 |
| GRUNDLAGEN | 5 |
| Planungsgebiet | 5 |
| Ziel der Planung | 5 |
| Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs | 6 |
| RAHMENBEDINGUNGEN | 7 |
| Topografie des Plangebietes | 7 |
| Nutzung des Planungsgebietes und Umgebungsnutzung | 7 |
| Verkehrsanbindung | 8 |
| ÖPNV-Anschluss | 8 |
| Infrastruktur | 8 |
| Übergeordnete Planungsvorgaben | 8 |
| Geltendes Planungsrecht | 8 |
| Umwelt- und Nutzungspotenziale | 9 |
| STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ERSCHLIESSUNG | 10 |
| PLANFESTSETZUNGEN, EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE | 11 |
| Art der baulichen Nutzung | 11 |
| Zulässige Arten von Nutzungen | 11 |
| Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen | 11 |
| Nicht zulässige Arten von Nutzungen | 11 |
| Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 12 |
| Zahl der Vollgeschosse | 12 |

| | |
|--|----|
| Bauweise | 12 |
| Überbaubare Grundstücksflächen | 13 |
| Flächen für Stellplätze und Garagen | 13 |
| Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 13 |
| Entwässerung | 13 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 14 |
| Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |
| Grünhaltung der Grundstücke | 15 |
| Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| Empfehlungen | 15 |

ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS **16**

| | |
|---|----|
| Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen | 16 |
| Gewichtung des Abwägungsmaterials | 17 |

FAZIT **17**

KOSTEN UND FINANZIERUNG **17**

VORBEMERKUNGEN

Die Firma L+L Verwaltungsgesellschaft mbH, Saarbrücken, beabsichtigt die Wohnbau-Erschließung einer kleineren innerörtlichen Fläche „Zwischen Tilsiter und Gersbacher Straße“ in Pirmasens-Winzeln. Diese Fläche wurde bis vor wenigen Jahren von einer Spedition gewerblich genutzt..

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Maßnahme wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt.

Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, in 66557 Illingen beauftragt.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg, sofern es sich um Bebauungspläne der Innenentwicklung handelt, welche der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Dies trifft für den vorliegenden VEP zu, zumal die versiegelte Gesamtfläche weit unter 20.000 m² bleibt. Somit greift auch § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung entfällt).

§13a BauGB kann auch angewendet werden, da die Fläche in der Fortschreibung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Pirmasens als Wohnbaufläche bzw.

gemischte Baufläche dargestellt ist und nach geltendem Recht die Einbeziehung einer kleinen Parzelle in den Innenbereich nach § 34 Abs. 4 BauGB zulässig wäre.

GRUNDLAGEN

Das vorliegende Planungsgebiet stellt eine bis vor wenigen Jahren überwiegend gewerblich genutzte Fläche (Spedition) dar, welche sich hervorragend zur Siedlungsarrondierung eignet. Die Fläche eignet sich zur Wohnbebauung, da auch das angrenzende Siedlungsgebiet überwiegend aus Wohnbebauung besteht.

PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des westlich von Pirmasens

gelegenen Stadtteils Winzeln. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in guter Erreichbarkeit.

ZIEL DER PLANUNG

Die Schaffung neuer Wohneinheiten im Norden von Pirmasens-Winzeln trägt zur Siedlungsarrondierung dieses Stadtteils sowie zur Auslastung der dortigen Infrastruktur (technische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Versorgungsinfrastruktur) bei. Zudem bietet sich der geplante großzügige Grundstückszuschnitt mit Einzel- und Doppelhäusern in vergleichsweise ru-

higer Lage am Ortsrand von Winzeln insbesondere für junge Familien an. Bei der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans wird zum Großteil auf eine vorhandene Gewerbebrache zurückgegriffen, was im Sinne eines Flächenrecyclings ist (und nicht zuletzt auch angesichts des demografischen Wandels einer Neuausweisung im Außenbereich vorzuziehen ist). Das Planungsgebiet liegt darüber hinaus in guter Erreichbarkeit zum Stadtzentrum von Pirmasens (ca. 3 km).



Lage im Raum, M 1:5.000

BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- im Osten von Parzelle 620,
- im Norden von Parzelle 601,
- im Süden von Parzelle 594/4 und Parzelle 594/3,
- im Westen von Parzelle 597/5 und Parzelle 611.

Von der Planung sind folgende Parzellen direkt betroffen:

598, 599 und 600 (nach Aktualisierung Ende 2008: 598/1 und 598/2)

Die genauen Grenzen sind dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.



Luftbildausschnitt des Plangebietes; Quelle: Stadt Pirmasens

RAHMENBEDINGUNGEN

TOPOGRAFIE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten ist aufgrund der topografischen Bedingungen nicht zu rechnen.

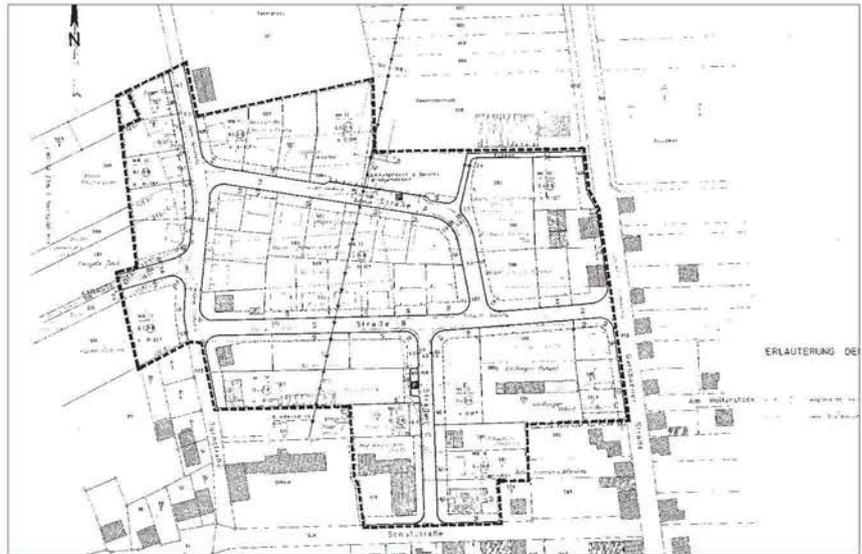
NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES UND UMGEBUNGSNUTZUNG

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um eine gewerbliche Brachfläche eines ehemaligen Speditionsbetriebs (Parzellen 598 und 599), sowie um eine kleine, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Parzelle (Parzelle 600, Breite ca. 10 m), welche nördlich an die gewerbliche Brachfläche angrenzt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- im Osten von einem Fahrweg (Eigentümer: Stadt Pirmasens), der parallel zur „Gersbacher Straße“ verläuft
- im Norden von landwirtschaftlichen Flächen (ackerbauliche Nutzung) (Parzelle 601)
- im Süden von einer zur Wohnbebauung freigegebenen Freifläche (Parzelle 594/4), sowie von einem Fußweg (Eigentümer: Stadt Pirmasens) mit dahinter gelegener Kirche
- im Westen von Wohnbebauung (597/5), sowie von sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen (Sportplatz) (Parzelle 611).

Im Süden und Westen schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Sportplatz und Schulstraße“ an das Planungsgebiet an.



Angrenzender Bebauungsplan "Zwischen Sportplatz und Schulstraße"



Gersbacher Straße



Plangebiet

VERKEHRSANBINDUNG

Innerörtliche Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet ist im Osten über die Gersbacher Straße erschlossen. Die Gersbacher Straße stellt die innerörtliche Verbindung des Planungsgebiets an die L 482 (Bottenbacher Straße) dar. Über die L 482 und die L 600 ist der nächste Autobahnanschluss in ca. 5 Minuten Fahrzeit erreichbar, welcher die A 8, die A 62 und die B 10 bedient. Verbindungen nach Zweibrücken (ca. 20 Minuten), Kaiserslautern (ca. 35 Minuten), Saarbrücken (ca. 45 Minuten) und Karlsruhe (ca. 70 Minuten) sind hierdurch gewährleistet.

ÖPNV-ANSCHLUSS

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle (Gersbacher Straße), welche von den städtischen Buslinien 203 und 209 angefahren wird. Die Linien 203 und 209 verbinden den Stadtteil Winzeln mit der Innenstadt von Pirmasens im Stundentakt (Fahrzeit ca. 15 Minuten). Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in der Bottenbacher Straße am Winzler Denkmal. Die Linie 242 der RSW bedient von hier aus ebenfalls die Pirmasenser Innenstadt. Beide Haltestellen sind fußläufig problemlos zu erreichen.

Vom Bahnhof Pirmasens besteht Anschluss nach Kaiserslautern (Fahrzeit: ca. 42 Minuten), Landau (Fahrzeit: ca. 60 Minuten) und Saarbrücken (Fahrzeit: ca. 80 Minuten).

INFRASTRUKTUR

Abwasser / Entwässerung ¹

Das Planungsgebiet wird dem Kanal in der Gersbacher Straße zugeordnet. Das Planungsgebiet selbst verfügt bereits über Anschlüsse.

Strom- und Gasversorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Pirmasens. Die Strom- und Gasversorgung ist aus dem bestehenden Ortsnetz möglich.

Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Pirmasens. Die Wasserversorgung ist aus dem bestehenden Ortsnetz möglich.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

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

Regionalplan Westpfalz

Das Mittelzentrum Pirmasens liegt im verdichteten Raum und ist Bestandteil folgender Siedlungsachsen:

- Karlsruhe – Pirmasens – Zweibrücken – Saarbrücken (überregional bedeutsam)
- Trier - Landstuhl – Pirmasens (überregional bedeutsam)
- Hermeskeil – Kusel – Landstuhl – Pirmasens (regional bedeutsam)

- Pirmasens – Dahn – Bad Bergzabern (regional bedeutsam)

Darüber hinaus trifft der Regionalplan Westpfalz keine weiteren Aussagen, welche für die vorliegende Planung relevant sind.

GELTENDES PLANUNGSRECHT

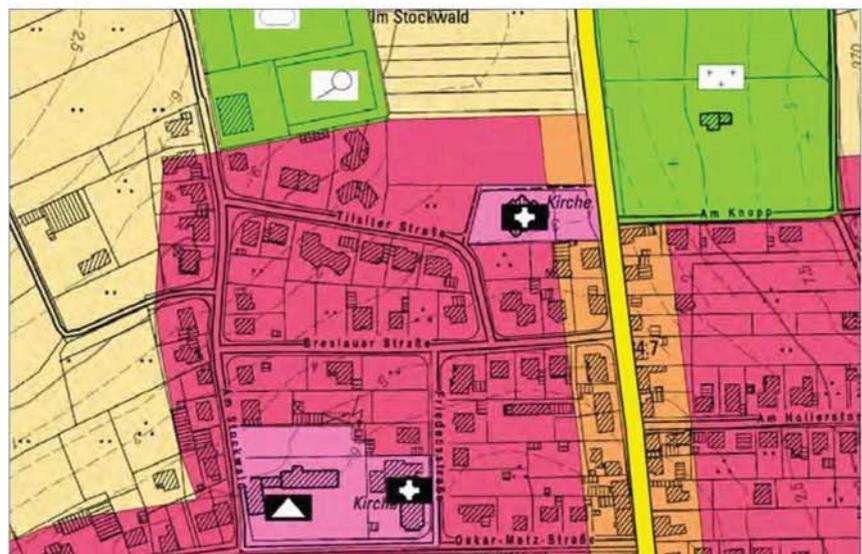
Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens stellt für das Planungsgebiet eine gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar. Der Entwurf des Flächennutzungsplans Pirmasens 2020 stellt das Planungsgebiet überwiegend als Wohn- und Mischgebiet dar. Der VEP „Wohnpark Pirmasens-Winzeln“ kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.²

Bebauungspläne der Innenentwicklung müssen zudem nicht aus dem FNP entwickelt werden.

Auch der Landschaftsplanentwurf zum Entwurf des Flächennutzungs-



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Entwurf, der Stadt Pirmasens; Quelle: Stadt Pirmasens

plans „Pirmasens 2020“ weist das Planungsgebiet als Baufläche aus.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des VEPs sind keine Wasserschutzgebiete, Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie Biotope und FFH-Gebiete vorhanden.

Sonstige siedlungseinschränkende Restriktionen

Derzeit sind keine siedlungseinschränkende Restriktionen, die das Planungsgebiet betreffen, bekannt.

UMWELT- UND NUTZUNGSPOTENZIALE

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Zweibrücker Westrich“.

Oberflächengewässer/ Grundwasser

Oberflächengewässer bestehen im Planungsgebiets selbst keine. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich im Großheimer Tal, wenige Hundert Meter östlich des Planungsgebiets.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Grundwasserschutzzone.

Klima

Das Klima ist atlantisch beeinflusst. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 9 C, die mittleren Jahresniederschläge liegen bei ca. 796 mm.

Aufgrund seiner Struktur, Vegetationszusammensetzung und der vorhandenen umliegenden Nutzungen besitzt das Planungsgebiet eine untergeordnete klimaökologische Bedeutung.

Biototypen

Auf den Böden des Unteren Muschelkalks sind als potenziell natürliche Vegetation Muschelkalk-Buchenwälder zu erwarten.

Derzeit handelt es sich beim größten Teil des Planungsgebiets (Parzelle 598 und 599) um eine Gewerbebrache, die jedoch geräumt wurde. Trotz der hohen Bodenverdichtung konnte sich mittlerweile eine Sukzessionsvegetation bilden. Auf Parzelle 600 findet dagegen noch eine landwirtschaftliche Nutzung statt (Ackerbau).

Arten aus der Roten Liste der gefährdeten Pflanzenarten in Rheinland-Pfalz wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen auf keiner der betroffenen Parzellen festgestellt.

Land- und Forstwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet auf Parzelle 600 derzeit noch statt (Ackerbau). Forstwirtschaftlich wird das Planungsgebiet nicht genutzt.

Erholung

Beim Umweltteilpotenzial Erholung handelt es sich um ein sekundäres oder abgeleitetes Teilpotenzial, da die freiraumbezogene Erholung in ent-

scheidendem Maße von der Qualität des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes abhängig ist.

Die natürlichen Voraussetzungen für die Erholung sind im Stadtgebiet besonders günstig. Grundlage hierfür sind u.a. der Pfälzerwald, aber auch die offenen Höhen und Talbereiche des Westrichs mit ihrer landwirtschaftlichen Prägung.

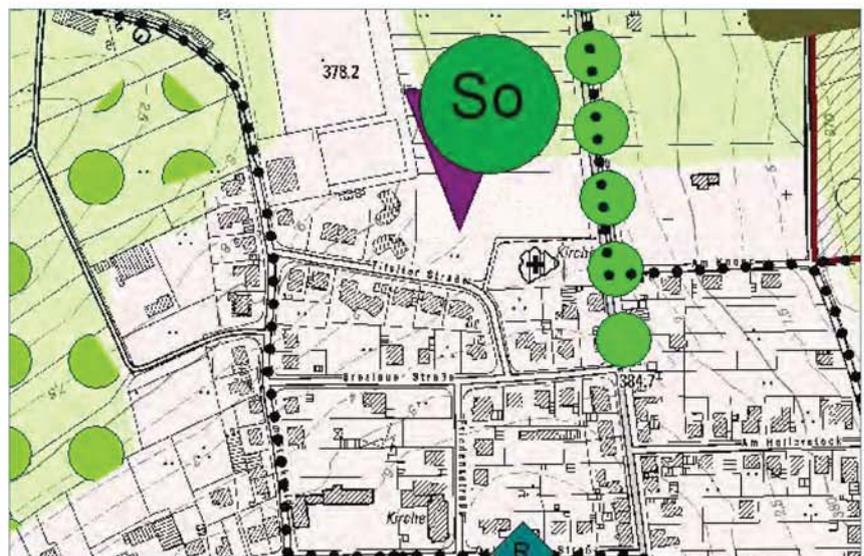
Das Planungsgebiet selbst ist aufgrund seiner Struktur und Nutzung für die Erholung eher nicht geeignet, höchstens in Form einer Feierabend-erholung (z.B. Ausführen von Hunden).

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde das Planungsgebiet von einer Spedition genutzt. Im Juli 2003 wurden die Gebäude entsorgt und der Boden gereinigt. Hierzu wurde eine Gutachterliche Begleitung durchgeführt (TECUS GmbH, Matzenberg 141, 66115 Saarbrücken).

Fazit

Die ehemalige Betriebsfläche der Firma Anerist & Schneider in Pirmasens-Winzeln, Gersbacher Straße soll einer



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Entwurf, der Stadt Pirmasens; Quelle: Stadt Pirmasens

Neunutzung als Bauland zugeführt werden. Zu diesem Zweck war es erforderlich, die im Zuge einer Bodenuntersuchung durch das Erdbaulaboratorium Saar (ELS) im Januar 1997 in insgesamt 3 Bereichen (oberirdische Diesellagerung, Wartungsgrube, Dieseltank) festgestellten Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) zu sanieren. Darüber hinaus wurde im Zuge der Aushubarbeiten ein vierter Sanierungsbereich in Form einer ehemaligen Klärgrube entdeckt und saniert.

Insgesamt wurden 120t verunreinigtes Erdreich ausgekoffert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung durch die BOWESA Boden- und Wertstoffrecycling GmbH in 66424 Homburg zugeführt.

MKW-Analysen an Bodenproben, die nach Abschluss der Aushubarbeiten an den jeweiligen Grubensohlen gezogen wurden, ergaben Konzentrationen <50 mg/kg und bestätigen folglich den Sanierungserfolg.

Somit wird in den sanierten Bereichen der derzeit gültige MKW-Grenzwert für Wohnbebauung (100 mg/kg) deutlich unterschritten.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ERSCHLIESSUNG

Im Planungsgebiet sollen ca. 10 Einzel- bzw. Doppelhäusern errichtet werden. Die durchschnittlichen Grund-

stücksgrößen liegen zwischen ca. 600 – 900 m². Das Planungsgebiet bindet sich damit gut in die umgebende Bebauung ein.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gersbacher Straße. Die innere Erschließung erfolgt über eine von der Gersbacher Straße aus abzweigenden Stichstraße. Diese ist 5.5 m breit und wird niveaugleich ausgebaut.

Ein Spielplatz ist im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht vorgesehen, da sich neben der Winzler Schule bereits ein großer Kinderspielplatz befindet (< 200 m vom Planungsgebiet entfernt). Darüber hinaus umfassen die benachbarten Sportan-



Städtebaulicher Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

lagen auch einen Hartplatz, der u.a. zum Kicken benutzt werden kann.

PLANFESTSETZUNGEN, EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzung

Die Parzellen im Geltungsbereich des VEPs werden gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

ZULÄSSIGE ARTEN VON NUTZUNGEN

gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE ARTEN VON NUTZUNGEN

gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

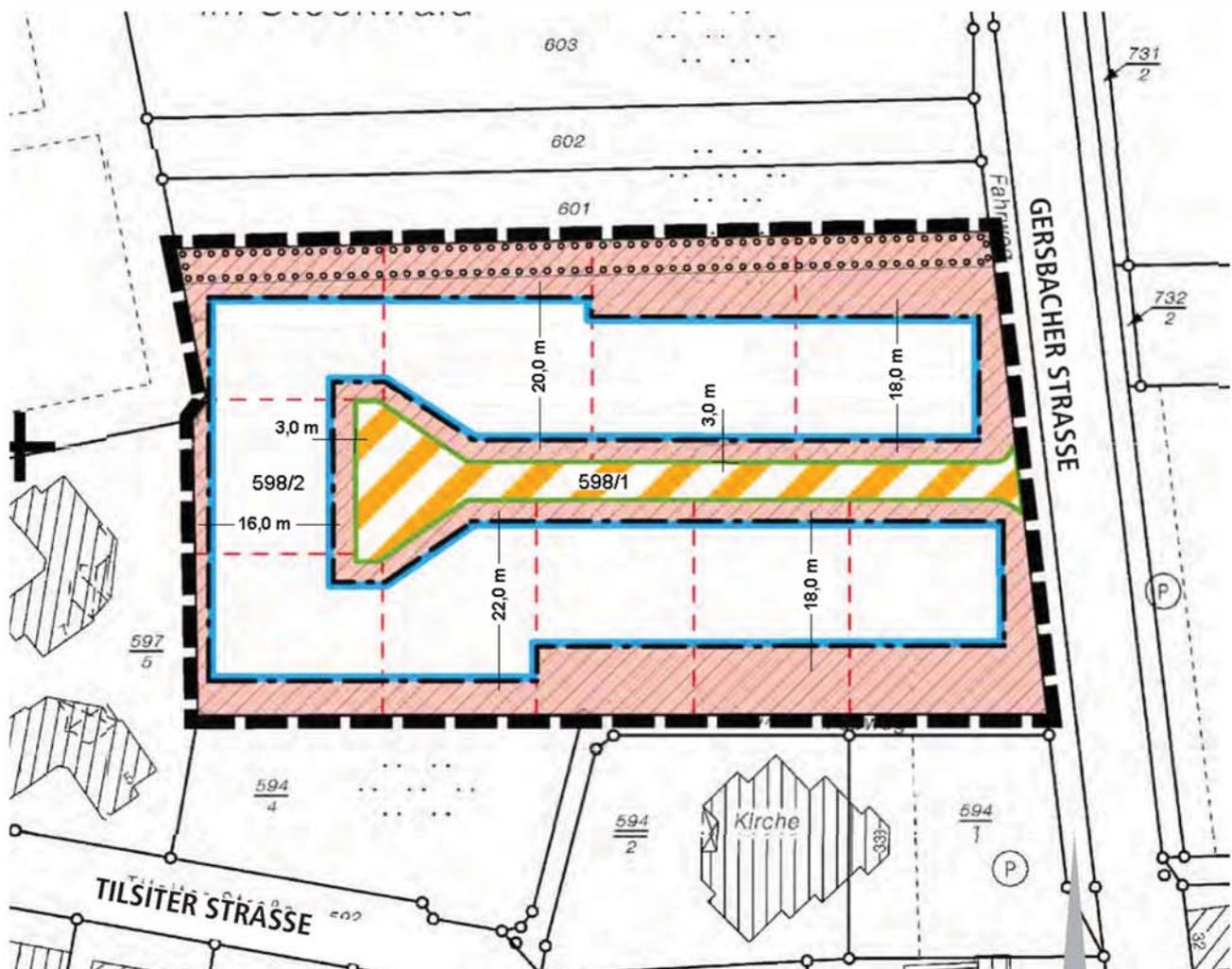
NICHT ZULÄSSIGE ARTEN VON NUTZUNGEN

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften

Begründung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend im Wohnen liegt. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen allgemein zulässig, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören.



Um den Gebietscharakter des Wohngebiets nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen von Vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen notwendig.

Aufgrund des potenziell höheren Störgrades sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.

Aus Gründen der Verträglichkeit können in Allgemeinen Wohngebieten Nutzungen, die ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Für den vorliegenden VEP werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch aus stadtgestalterischen Aspekten sind diese Nutzungen kaum in das Wohngebiet integrierbar.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 für das gesamte Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.

Begründung

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundflächen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die Umgebung angepasst, so dass eine optimale Auslastung der Grundstücke für zeitgemäße Wohnansprüche gewährleistet wird.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

gem. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Festsetzung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse nach LBauO beträgt maximal zwei.

Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die neu zu errichtenden

Gebäude fügen sich somit gut in die umgebende Bebauung ein.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern.

Zusammenfassende Begründung zum Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zur Höhenstaffelung der Gebäude und der Grundstücksfläche soll die Entwicklung ortstypischer Bauformen gewährleistet und eine mit einer überdimensionierten Höhenentwicklung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Somit kann innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die individuelle Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

BAUWEISE

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festsetzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Planungsgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß der LBauO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht im Wesentlichen der Baustruktur

tur der angrenzenden Bereiche und gewährleistet damit die Anpassung des Planungsgebietes an das typische Ortsgefüge. Hausgruppen bzw. Reihenhäuser sind nicht zulässig, da sie einen hohen Stellplatzbedarf verursachen und in der Umgebung des Planungsgebietes genügend Angebote vorhanden sind.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standorten zu errichten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze ist eine 3 m breite Fläche von Hochbauten freizuhalten. In diesem Streifen dürfen lediglich Zufahrten und Stellplätze errichtet werden.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Terrassen und weitere Gestaltungselemente zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche,

wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Grundideen des bereits beschriebenen städtebaulichen Entwurfs in den VEP übernommen (Abstand zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze 3 Meter). Die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurde so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt und Ruhezonen in Form zusammenhängender Freibereiche geschaffen.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Festsetzung

Je Grundstück sind mindestens 2 Stellmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten; diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

Begründung

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen dient in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Die Festsetzung eines Stauraums von 5,00 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen dient auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Des Weiteren trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr durch die Schaffung von Garagen und Stellplätzen auf der angrenzenden Gersbacher Straße entlastet und auf der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vermieden wird.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut.

In der Stichstraße werden zwei öffentlichen Parkplätze hergestellt. Alle sonstigen Stellplätze für Besucher werden auf den Baugrundstücken bereitgestellt.

Begründung

Die geplante interne Stichstraße soll, neben der Erschließungsfunktion, insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Aus diesem Grund soll die Stichstraße niveaugleich ausgebaut und die Breite auf 5.5 Meter beschränkt werden. Flächen für den ruhenden Verkehr sind nur in geringem Umfang zugelassen, da dies der Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion des Straßenraums zuwiderliefe.

ENTWÄSSERUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB

Festsetzung

Trotz Anbindung des Grundstückes an den bestehenden Mischwasserkanal

besteht nach aktueller Gesetzeslage grundsätzlich die Pflicht, das anfallende Oberflächenwasser zu behandeln. Deshalb wird das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt. Je 100 m² Grundstücksfläche ist 1 m³ Zisternenvolumen gefordert, mindestens jedoch 6 m³.

Die Nutzung als Brauchwasser (z.B. Spülwasser für die Toiletten oder zum Wäschewaschen) wird empfohlen. Das überschüssige Niederschlagswasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen.

Zum Schutz des Grundwassers muss bei Versickerung darauf geachtet werden, dass die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese) passiert wird.

Begründung

Nach detaillierter Prüfung der Entwässerungssituation kann das Abwasser nur in den Kanal in der Gersbacher Straße eingeleitet werden. Hier befinden sich auch bereits die Anschlüsse der ehemaligen Spedition. Um den Kanal zu entlasten, wird das Niederschlagswasser zunächst in Zisternen gesammelt. Ein Trennsystem ist aufgrund der großen Entfernung zum nächsten Vorfluter nicht realisierbar.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 30% der gesamten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Darunter müssen sich, neben Sträuchern und Hecken, mindestens 1 Obstbaum und 2 weitere Laubbäume, die standortheimisch sind, befinden. Die restliche unbebaubare Fläche soll als Grünfläche angelegt werden.

Auf den Grundstücken entlang der nördlichen Plangebietsgrenze – im Bereich der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen – sind zur Eingrünung der Wohnbauflächen pro Grundstück mindestens 2 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Diese Anpflanzungen können auf die sonstigen Festsetzungen zur Anpflanzung angerechnet werden.

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar (Beispiele):

Bäume erster Ordnung

| | |
|------------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |

Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm) z.B. für Gartenflächen und Vorgärten (Privatflächen)

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Juglans regia | Walnuss |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

Sorbus aucuparia Vogelbeere

Obstbäume (hochstämmige lokale Arten und Sorten!) z.B. für Gartenflächen und Vorgärten (Privatflächen)

Apfelsorten: Boskop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne

Kirschen: Hedelfinger Riesen, Schattemorelle, Schneiders Späte Knorpel

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Weitere: Pflaume, Mirabelle

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Damit wird ihr Bestand gesichert.

Begründung

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Ortsbilds im Bereich des Planungsgebietes bei. Die Verwendung von einheimischen Arten hat den Vorteil, dass sie an die im Naturraum herrschenden Umweltbedingungen angepasst sind. Sie sind u.a. weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost. Auch unsere heimische Tierwelt (Vögel, Kleinsäuger, Wirbellose) steht in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlich vorkommenden Arten.

Die Hecke an der nördlichen Plangebietsgrenze dient einerseits der Eingrünung des Ortsrands und andererseits als Lärmschutz gegen Emissionen, die von den nahegelegenen Sportanlagen und der Gersbacher Straße herrühren.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Das auf Grundstückszufahrten, -zuwegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (Zisternen), zu verdunsten oder zu versickern, soweit es die Hydrogeologie vor Ort zulässt.

Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB Bodenschutzklausel – Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden und § 3 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG):

Die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollte versucht werden, die Aushubmassen im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung des eigenen Grundstückes zu verwenden. Mutterboden ist zur gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

GRÜNHALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzung

Die geforderte Grünhaltung der privaten Grundstücke ist für die Baugebiete in einem gesonderten Begrünungsplan – begleitend zu den sonstigen Baugenehmigungsunterlagen – durch den Bauherrn nachzuweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO

Festsetzungen

1. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Dachneigung höchstens 30° betragen
2. Der Kniestock darf bei zwei Vollgeschossen maximal 0,90m hoch sein
3. Ausnahmsweise können andere Dachneigungen und Bauformen zugelassen werden, wenn das Gebäude die Kubatur aus zulässiger Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf eine Bautiefe von 16 m nicht überschreitet. Dabei bleiben Gauben und untergeordnete Gebäudeteile außer acht. Als untergeordnet wird definiert Kamine, Antennen, Dachüberstände einschließlich Dachrinnen bis max. 1 m, Anlagen für Photovoltaik und Sonnenkollektoren. Bezugspunkt für die Berechnung der Trauf- und Firsthöhe ist dabei die Oberkante der Erschließungsstraße.
4. Die Länge von Gauben darf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen.
5. Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind von Gebäuden, auch wenn sie nicht genehmigungspflichtig sind, freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Nebengebäude, auch Garagen, Stellplätze, Carports, sind nur in einem der seitlichen Abstandsflächen ohne eigenen Grenzabstand zulässig. Je Grundstück bzw. je Wohngebäude ist nur eine Zufahrt zulässig, deren Breite auf max. 4,5 m an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt wird.

Begründung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die einheitliche und typische Gestaltung des Ortsbildes und Wohnumfel-

des gewährleisten. Die getroffenen minimalen Einschränkungen sollen Auswüchse verhindern.

EMPFEHLUNGEN

Grünhaltung der Grundstücke

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

Es wird empfohlen, überwiegend fensterlose Außenwandflächen mit Kletterpflanzen bzw. Rankgehölzen zu begrünen und nicht oder nur flachgeneigte Dächer (bis ca. 15 Grad) extensiv zu begrünen.

Die Verwendung der folgenden Gehölzarten wird für Pflanzungen empfohlen (Beispiele):

Pflanzen für Dachbegrünung:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Sedum album | Weißer Fetthenne |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum reflexum | Felsenfetthenne |
| Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| Saatgut | Gräser und Kräuter |

Pflanzen für Fassadenbegrünung:

Rankgehölze, Kletterpflanzen

| | |
|-----------------------|------------------|
| Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Parthenocissus | |
| tricuspidata Veitchii | Wilder Wein |
| Lonicera henryi | Efeu |
| Hedera helix | Scharlachwein |
| Vitis coignetiae | Glyzinie |
| Wisteria sinensis | Glyzinie |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |

Hinweise

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung.

Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Pirmasens als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (bzw. VEPs) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den VEP eingestellt:

Auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass das Wohn- und Arbeitsfeld so entwickelt werden soll, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Planungsgebiet ist überwiegend von Wohnnutzung bzw. öffentlicher Nutzung umgeben, so dass davon auszugehen ist, dass keine das geplante Wohngebiet beeinträchtigende Nutzungen die Wohnqualität beeinträchtigen werden.

Im Westen des Planungsgebietes grenzt eine Sportnutzung an die Bebauung. Hiervon ist möglicherweise eine Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten, zumindest zu bestimmten Zeiten. Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen wird in den Kaufvertrag ein Passus aufgenommen, dass die zukünftigen Eigentümer auf jegliche Forderungen gegenüber dem Betreiber der Sportanlage verzichten und zusätzlich entsprechende Vorkehrungen an ihren Gebäuden durchführen.³

Umgekehrt schließen die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im

direkten Umfeld zu Störungen und damit Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen können.

Der zusätzlich entstehende Verkehr bleibt bei 10 neuen Baugrundstücken weitgehend auf den Anliegerverkehr beschränkt.

Auf die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen aller Bevölkerungskreise Rechnung tragen.

Der vorliegende VEP kommt dieser Forderung des Baugesetzbuches nach. Er schafft die Voraussetzung zur Erschließung von ca. 10 neuen Wohngrundstücken. Die derzeitige Brachfläche wird für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern bereitgestellt. Die überwiegende Zahl der Grundstücke besitzt dabei eine Grundstücksgröße von ca. 600 – 900 m² und damit Größen, die von den Bauwilligen bevorzugt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen haben Personen aus unterschiedlichen sozialen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit, Bauland zu erwerben.

Auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen.

Den Bedürfnissen von Familien und junger Menschen wird durch die großzügigen Baufenster Rechnung getragen, alte und behinderte Menschen finden in unmittelbarer Nähe Geschäfte zur täglichen Versorgung sowie eine gute ÖPNV-Anbindung vor. Die Belange des Bildungswesens (Schule in unmittelbarer Nachbarschaft) sowie von Sport, Freizeit und Erholung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Gewerbebrache am Ortsrand von Pirmasens-Winzeln. Sie trägt zur Erneuerung und Fortentwicklung des Innenorts des Stadtteils bei.

Die Errichtung der ca. 10 Einzel- bzw. Doppelhäuser passt sich durch die getroffenen Festsetzungen wie bspw. durch die Definition der Vollgeschosse (definiert wurden max. 2 Vollgeschosse) optimal in die Umgebungsnutzung ein. Der überwiegende Teil der umgebenden Wohnbebauung besteht aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern. Auch durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften (Dachneigung etc.) lässt sich eine Anpassung an die umgebende Nutzungsstruktur erreichen.

Ein indirekter Beitrag zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die potenzielle Kaufkraftbindung vor Ort gegeben.

Auf die Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Da im Planungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe ausreichende Kapazitäten vorhanden sind, sind keine Auswirkungen auf die Belange der Versorgung zu erwarten. Die vorhandenen Kapazitäten werden durch die neuen Wohngebäude besser ausgelastet.

Auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen analog § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden VEP eingestellt.

Folgende Argumente sprechen für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des VEPs und sind damit wesentliche Grundlagen bei der Entscheidungsfindung im Rahmen des Abwägungsvorgangs.

Vorzug für innerörtliches Bauen

Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll eine Ausdehnung der Bausubstanz möglichst innerörtlich erfolgen. Dadurch soll der Verbrauch freier Landschaft verhindert werden. Die Nutzung des Planungsgebietes, welches aktuell eine Gewerbebrache darstellt, stimmt damit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Geringer Erschließungsaufwand

Der Erschließungsaufwand für das geplante Vorhaben ist gering, da alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vorhanden sind.

FAZIT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Pirmasens die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung des Bebauungsplans eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Pirmasens zu dem Ergebnis, den VEP „Wohnpark Pirmasens-Winzeln“ zu realisieren.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Das Planungsgebiet wird von der Firma L+L Verwaltungsgesellschaft mbH erschlossen, sie ist auch Eigentümerin der überplanten Flächen. Trägerin der Erschließungskosten ist die ebenfalls die Firma L+L Verwaltungsgesellschaft mbH.