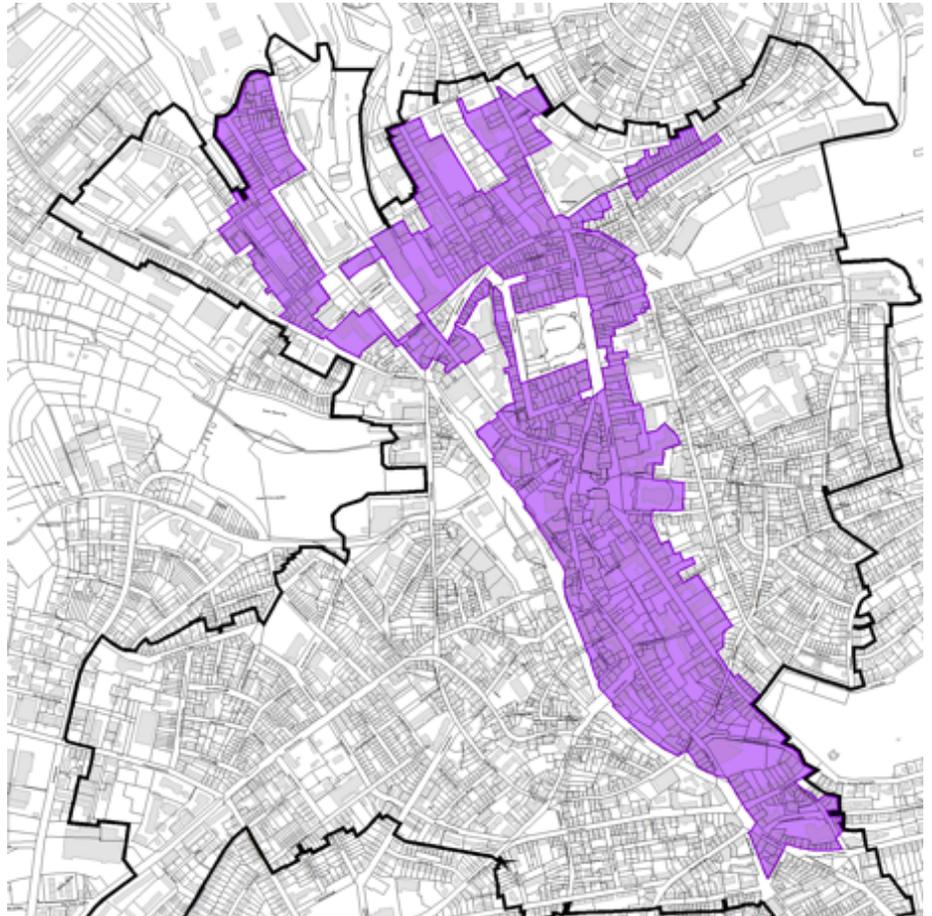


Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK)

LZ-I Zentrale Innenstadt

Programm Lebendige Zentren



Stand: September 2020

Teil I

VU / städtebauliche Analyse

Beurteilungsgrundlage zur Ausweisung des Sanierungs- und Städtebauförderungsgebiets

Erstellt durch:

Stadt Pirmasens
– Stadtplanungsamt –
Schützenstr. 16
66953 Pirmasens
Tel.: 06331/84-2425

Amtsleiter:
Karsten Schreiner

Sachbearbeiter:
Jörg Bauer
Tel.: 06331-84-2427
E-Mail: joergbauer@pirmasens.de

Mit Unterstützung von:

BBP PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Tel.: 0631-36158-0

Sachbearbeiter:
Christine Bachtler
Tel.: 0631-36158-17
E-Mail: c.bachtler@bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1 Rahmenbedingungen / Handlungsanlass	5
1.1 Allgemeine Problemstellung	5
1.2 Bezug zum Stadtentwicklungskonzept	5
1.3 Ziele des Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“	6
1.4 Inhalte und Gliederung ISEK	6
2 Durchgeführte Untersuchungen im Rahmen der VU	7
2.1 Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets	7
2.2 Grundsätzliche Vorgehensweise bei den Vorbereitenden Untersuchungen	8
3 Vorbereitende Untersuchungen zu den Sanierungsgebieten	
SAN20-B6 Horeb und SAN20-B7 Zentrale Innenstadt	9
3.1 Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU)	9
3.2 Abgrenzung Sanierungsverdachtsgebiet	11
3.3 Vorhandene Beurteilungsunterlagen	12
3.4 Einbindung städtebaulicher Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess zur Innenstadt (Innenstadtforum)	13
4 Durchgeführte Beteiligungen	17
4.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB	17
4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB	17
4.3 Beteiligung / Mitwirkung im Rahmen des öffentlichen Innenstadtforums	25
5 Städtebauliche Beurteilung bei der Sanierungsgebietsausweisung	25
5.1 Vorgehensweise / Methodik der städtebaulichen Analyse	25
5.2 Zusammenfassende Bestandsbewertung	27
5.3 Städtebauliche Analyse	28
5.4 Blockbezogene Nutzungsanalyse	36
6 Sanierungsverfahren für die auszuweisenden	
Sanierungs- und Städtebaufördergebiete	40
7 Abgrenzungsvorschläge für auszuweisende Sanierungs-	
und Städtebaufördergebiete	40
7.1 Ausweisung Sanierungs- und Städtebaufördergebiet SZ-2 Horeb (Programm Sozialer Zusammenhalt) nach § 171e BauGB	41
7.2 Ausweisung Sanierungs- und Städtebaufördergebiet LZ-I Zentrale Innenstadt (Programm Lebendige Zentren)	42
8 Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	45
8.1 Nutzungsstruktur	45
8.2 Verkehr	47
8.3 Bebauungsstruktur und Stadtbild	53
8.4 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen und Ökologie	54
8.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	55
8.6 Klimaschutz	57
8.7 Sozialstruktur	58
9 Darstellung der Stärken, Schwächen / Missstände und	
der Entwicklungspotentiale	61
Anhang	65

Vorwort

In der Innenstadt von Pirmasens besteht flächendeckend ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Die Folgen des umfassenden Strukturwandels der letzten Jahrzehnte sind insbesondere in der zentralen Innenstadt von Pirmasens deutlich zu erkennen. Die Auswirkungen zeigen sich z. B. in zunehmenden Einzelhandels- und Gewerbeleerständen mit einem hohen Anteil von betroffenen Großimmobilien und einer nachlassenden Wertigkeit des Einzelhandelsbesatzes (z. B. „Billigläden“). Dazu kommt eine hohe Leerstandquote in den Wohnungsbeständen der Innenstadt.

Das Ziel des Innenstadtentwicklungskonzeptes ist es, die Innenstadt von Pirmasens langfristig zu stabilisieren. Da ein großflächiger Sanierungsansatz nicht bewältigt werden kann, ist in der **Stadtentwicklungsstrategie ein Schritt weises Vorgehen mit Prioritätensetzung** gefragt. Diese Vorgehensweise entspricht dem bereits in der ersten VU SAN 11 festgelegten Grundsatz einer **bedarfs- und zielorientierten Ausweisung von Sanierungsgebieten**. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Gesamtstadt, kommt den innenstadtnahen Quartieren eine ganz wesentliche Rolle zu.

Strategieansatz ist die Initiierung und die zielbezogene und zeitnahe Unterstützung von für die Stadtentwicklung bedeutenden und realistisch umsetzbaren Entwicklungsansätzen und Sanierungsvorhaben. Dabei liegt der Aufgabe der Stadt bei der erforderlichen Steuerung und Koordinierung im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes. **Die gezielte Ausweisung von Sanierungsgebieten und eine zweckmäßige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen spielt dabei eine wichtige Rolle.**

Die Stadt hat durch Maßnahmen im öffentlichen Bereich und durch Impulsprojekte bereits einen Stadtumbauprozess mit dieser Zielsetzung eingeleitet. **Um das Ziel der Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt und der Bewältigung des Strukturwandels zu erreichen, ist die Einbeziehung privater Eigentümer und privater Investitionen durch die öffentliche Hand zwingend erforderlich.** Zur Bewältigung des Strukturwandels und nachhaltigen Umstrukturierung der Innenstadt ist die **Investitionsbereitschaft Privater von entscheidender Bedeutung.**

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.11.2017 hat sich die Stadt Pirmasens mit dem Bereich Zentrale Innenstadt und dem Bereich Horeb (mit jeweils vorläufiger Gebietsabgrenzung) zur Aufnahme in die Städtebauförderung beim Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (Mdl) beworben. Nach Prüfung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) und das Mdl wurde die Stadt mit dem Bereich „Zentrale Innenstadt“ ab dem Programmjahr 2018 in die Städtebauförderung Programm „Lebendige Zentren“ und mit dem Bereich „Horeb“ in die Städtebauförderung Programm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen.

Mit der Ausweisung der neuen Städtebauförderungsgebiete LZ-I Zentrale Innenstadt und SZ-2 Horeb beginnt eine zweite Umsetzungsphase des Innenstadtentwicklungskonzeptes (ISTEK). Neben den nach wie vor wichtigen Impulsprojekten auf den Entwicklungsachsen (gezielter punktueller Ansatz) soll der Fokus bei der Förderung nun verstärkt auch auf der Unterstützung von Privatinvestitionen zur Beseitigung von substanziellen städtebaulichen Missständen (flächiger Ansatz) in den neuen Sanierungs- und Fördergebieten liegen. Mit der Bewilligungsbehörde wurde bei Programmaufnahme vereinbart, dass deshalb ein Schwerpunkt der Städtebauförderung auf der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden liegen soll.

1 Rahmenbedingungen / Handlungsanlass

1.1 Allgemeine Problemstellung

Die Folgen des umfassenden Strukturwandels der letzten Jahrzehnte sind insbesondere in der zentralen Innenstadt von Pirmasens deutlich zu erkennen. Neben dem für die Kernstadt flächendeckend hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, kommt, als Folge der laufenden Umstrukturierung, eine zunehmende Leerstandsproblematik bei gewerblichen Nutzungen und beim Wohnen. Die hohen Leerstände sind sowohl bei ehemaligen Ladenflächen in den Erdgeschosszonen, wie auch in den meist als Wohnungen genutzten Obergeschossen festzustellen. Eine Besonderheit stellen die vielen leerstehenden Fabrikgebäude dar, die als Zeitzeugen, einer ehemals blühenden Schuhindustrie und aufgrund besonderer städtebaulicher Qualitäten, häufig als erhaltenswert eingestuft werden können. Diese historischen Gebäude weisen jedoch meist einen sehr hohen Sanierungs- und Neuordnungsbedarf auf. Ebenso wie beim Gewerbeleerstand von Großimmobilien verhält es sich mit leerstehenden Großimmobilien aus dem Einzelhandel, die aus unterschiedlichen Gründen (Baustruktur, Lage, Stellplatzproblematik, etc.) im Bestand ohne große Investition nicht direkt nachgenutzt werden können.

Die schwierige Situation der Innenstadt wird verschärft durch bauplanungsrechtliche Probleme bei der Umnutzung in Bezug auf die Verträglichkeit angefragter Nutzungen mit der vorhandenen Wohnnutzung.

1.2 Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Das Hauptziel des Stadtentwicklungskonzepts und Innenstadtentwicklungskonzepts ist die langfristige Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt von Pirmasens. Der Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei auf der Innenstadt Nord, der West-Ost und der Nord-Süd-Achse. Die Quartiere in diesem Einzugsbereich, wie auch der Bereich Zentrale Innenstadt (mit dem Zentralen Versorgungsbereich als Kerngebiet) und der Bereich Horeb als stadtkernnahes innerstädtisches Wohnquartier, haben für die Innenstadtentwicklung einen hohen Stellenwert.

Die zielgerechte Entwicklung der Schwerpunktachsen ist ein wesentlicher Inhalt des Stadtentwicklungskonzeptes. **Teil dieser Entwicklungsachsen ist der Bereich Zentrale Innenstadt** im nach Innenstadtentwicklungsmodell flächig rot dargestellten Zentrumsbereich (City Nord und Süd), der deshalb auch ins Sanierungsverdachtsgebiet einbezogen wurde.

Zur langfristigen Stabilisierung der Innenstadt ist daneben auch die Entwicklung der an die Achsen angrenzenden Gebiete (gelb dargestellt) von großer Bedeutung. Diese Quartiere müssen zu attraktiven, zukunftsfähigen Wohnstandorten werden, die einerseits von der Innenstadt profitieren und andererseits ein wichtiges Nutzerpotential für die innerstädtischen Angebote darstellt. Aus genannten Gründen wurde auch das innenstadtnahe Wohngebiet Horeb ins Sanierungsverdachtsgebiet einbezogen.

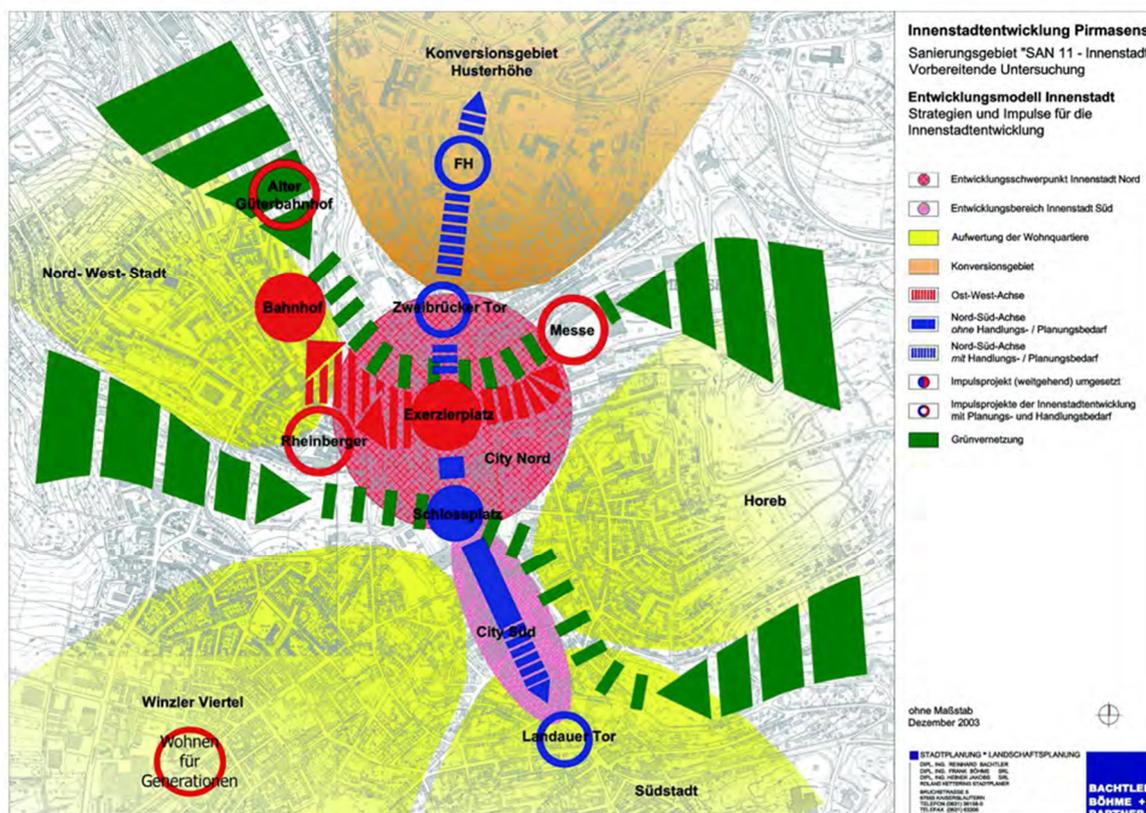


Abb. 1 Innenstadtentwicklungsmodell

1.3 Ziele des Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

In vielen Kommunen sind Funktionsverluste und Gebäudeleerstände in den "zentralen Versorgungsbereichen" zu beobachten. Aus diesem Grund ist im Jahr 2008 das Förderprogramm mit der Bezeichnung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt worden. Mit dem heutigen Programm „Lebendige Zentren“ werden die Zielsetzungen der bisherigen Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „städtebaulicher Denkmalschutz“ gebündelt. Mit dem Programm sollen Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Innenstadtzentren (Ortszentren) als Grund- und Nahversorgungszentrum, als Standort für Wirtschaft, Kultur, Gesundheit sowie als Platz zum Wohnen, Arbeiten, Leben und zur Freizeitgestaltung gefördert werden.

1.4 Inhalte und Gliederung ISEK

Der vorliegende Bericht ist in zwei Teile gegliedert:

Teil I Vorbereitende Untersuchungen / städtebauliche Analyse

Dieser Berichtsteil beinhaltet die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 136ff BauGB mit einer umfassenden städtebaulichen Bestandsaufnahme und Analyse. Es erfolgt auch ein Verweis auf bereits in den letzten Jahren durchgeführte städtebauliche Untersuchungen die als vorhandene Beurteilungsgrundlagen in die städtebauliche Gesamtbeurteilung der Situation im Untersuchungsgebiet einfließen.

Bis einschließlich Kapitel 7 des Berichts werden die alten Planbezeichnungen und alten Begriffe der Förderprogramme verwendet, da der zugrundeliegende VU-Bericht bereits im Jahr 2019 erstellt wurde. Ebenso bis Kapitel 7 des VU-Berichts erfolgt eine Gesamtbetrachtung des VU-Gebiets ohne Trennung in die beiden Sanierungs- und neuen Fördergebiete „Horeb“ und „Zentrale Innenstadt“.

Für die gezielte Vorbereitung und Erstellung der Integrierten Entwicklungskonzepte für die beiden neuen Fördergebiete erfolgt in Kapitel 8 und 9 eine nach Gebieten getrennte und themenbezogene städtebauliche Analyse und eine gebietsbezogene Darstellung der Stärken und Schwächen. Dazu werden die in Punkt erarbeiteten blockbezogenen städtebaulichen Auswertungen (GIS-Auswertung) in der klassischen Form neu aufbereitet.

Insgesamt ist der Bericht Teil I die Grundlage und Herleitung für die im Bericht Teil II folgenden Maßnahmen in den unterschiedlichen Aufgabenfeldern.

Teil II Integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) / Rahmenplan

Der Ergebnisbericht in Teil II enthält alle konzeptionellen Aussagen und erläutert den Rahmenplan und die vorgeschlagenen Handlungsfelder mit Einzelmaßnahmen (Beschreibung und Plan). Zur Erstellung des jährlichen Förderantrags wird eine GIS-basierte Maßnahmenübersicht mit Maßnahmenplan erstellt, die zusammen mit der Kofi mind. einmal im Jahr fortgeschrieben werden. In Maßnahmenübersicht und –plan ist immer der aktuelle Bearbeitungsstatus aller ISEK-Maßnahmen ersichtlich und alle Projekte des jeweiligen Antragsjahres gekennzeichnet.

2 Durchgeführte Untersuchungen im Rahmen der VU

2.1 Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets

Nach § 141 Abs. 1 BauGB hat sich eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die sogenannten „**vorbereitenden Untersuchungen**“ (VU). In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Bei der Beurteilung, ob solche (zunächst nur vermuteten) Missstände vorhanden sind, finden insbesondere folgende Kriterien Berücksichtigung:

a) Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhanden Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

b) Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Städtebauliche Missstände liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB).

Ein Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u. a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als 10 bis 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

2.2 Grundsätzliche Vorgehensweise bei den Vorbereitenden Untersuchungen

Der Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung gliedert sich wie folgt:

a) Bestandsaufnahme und -bewertung

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt in den Bereichen „Gebäudezustand“, „Gebäudenutzung“, „Verkehr und Freiraum“ und „städtebauliche Analyse“. Durch diese Bestandsanalyse sollen entsprechend § 141 BauGB hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Stadtsanierung ermittelt werden. Die anschließende Bewertung muss Aufschluss darüber geben, ob und wie weit innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB vorliegen, die zu einer Anerkennung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

b) Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen (z.B. Flächennutzungsplan) wird auf der Grundlage des § 137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt.

c) Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Gemäß § 139 BauGB i. V. m. § 4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.

d) Vorschlag für Sanierungsgebiete

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der anschließenden Bewertung, unter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürger und den beteiligten Trägern, wird ein Gebiet bzw. verschiedene Gebiete, in dem eine Häufung von städtebaulichen Missständen festzustellen ist, zur Ausweisung als Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

e) Strategisches Handlungskonzept (Sanierungsrahmenplanung)

Das Handlungskonzept / der Rahmenplan visualisiert den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Das Handlungskonzept ist kein starres

Instrumentarium, sondern muss sich als strategisches Handlungskonzept ändernden Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten anpassen.

f) Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Soweit das strategische Handlungskonzept / Rahmenplan konkrete Aussagen zu wichtigen Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände macht, werden diese näher beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung vorgenommen, die gemäß § 149 BauGB „Kosten- und Finanzierungsübersicht“ mit einer Zeitschiene eingebunden wird.

g) Festlegung des Sanierungsgebiets / der Sanierungsgebiete

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung werden die Gebiete, in denen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet beschlossen.

**3 Vorbereitende Untersuchungen zu den Sanierungsgebieten
SAN20-B6 Horeb und SAN20-B7 Zentrale Innenstadt**

Ein VU-Bericht dient der Begründung und Erläuterung der Sanierungsgebietsausweisung. Die bei der Stadtverwaltung und dem zuständigen Stadtplanungsamt vorliegenden Beurteilungsunterlagen zur Innenstadt sind geeignet, auf Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 2 BauGB vor der Sanierungsgebietsausweisung zu verzichten.

Statt einem vollständigen Verzicht soll aber ein inhaltlich komprimierter und für die Entscheidungsträger nachvollziehbarer VU-Bericht vorgelegt werden, der die Notwendigkeit der Sanierung begründet.

3.1 Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hat die Stadt die VU gemäß § 141 BauGB durchzuführen oder zu veranlassen. Diese dienen neben der umfassenden Bestandsaufnahme des Gebietes vor allem der Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB und führen bei entsprechendem Ergebnis zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB.

Beurteilungsgrundlage für die Sanierungsgebietsausweisung ist das am 28.11.2015 bekanntgemachte VU-Gebiet „SAN 20 Zentrale Innenstadt“ zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen.



Abb. 2 Abgrenzung SAN20 VU Zentrale Innenstadt

3.2 Abgrenzung Sanierungsverdachtsgebiet

Die Abgrenzung des Sanierungsverdachtsgebiets für die beiden Sanierungs- und Städtebauförderungsgebiete ergibt sich aus dem Interessenbekundungsverfahren und der Bewerbung beim Mdl zur Aufnahme der Gebiete in die Städtebauförderung.

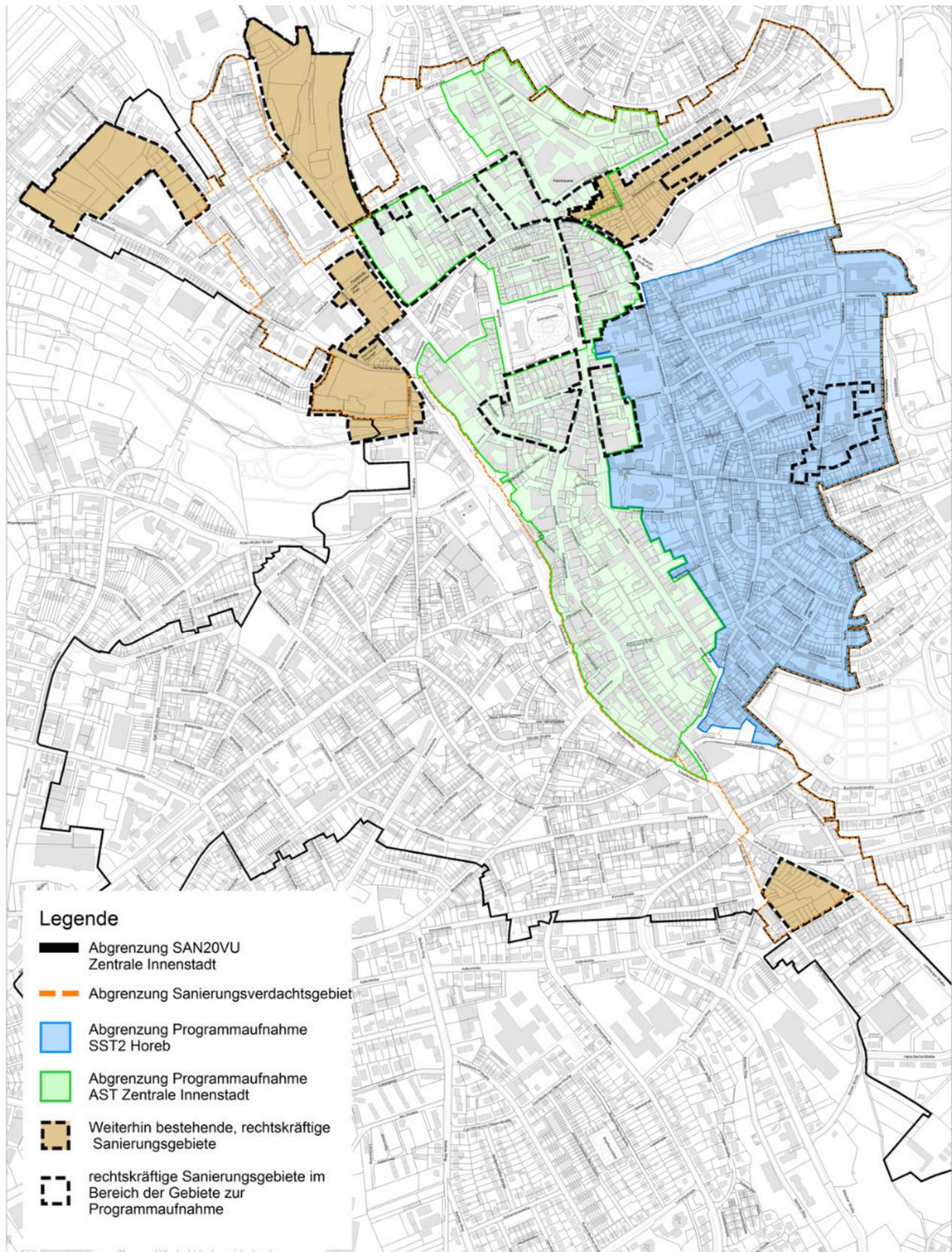


Abb. 3 Abgrenzungen Programmaufnahmen / rechtskräftige Sanierungsgebiete

3.3 Vorhandene Beurteilungsunterlagen

Aufgrund der speziellen Situation der Stadt Pirmasens mit sehr weitreichenden Folgen des Strukturwandels, der militärischen Konversion und der demographischen Entwicklung befasste man sich bereits vor 20 Jahren konkret mit der Innenstadt. Dementsprechend wurden Beteiligungsverfahren durchgeführt, sowie städtebauliche Analysen und Konzeptansätze erarbeitet. Folgende städtebaulichen Grundlagen, die schwerpunktmäßig zur Beurteilung einer Sanierungsgebietsausweisung herangezogen werden können, liegen dazu bereits vor oder sind derzeit in Bearbeitung.

Bestehende städtebauliche Planungen, Konzepte und Beteiligungen als Beurteilungsgrundlage

- **Stadtleitbilddiskussion mit Themenwerkstätten** (ab 1996)
- **Zukunftswerkstätten** mit Themenworkshops (2001 – 2002) als Vorläufer zum ISTEK und Signal zum Beginn der Innenentwicklung
- **Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK)** / Untersuchungsfläche SAN 11 (2001 – 2003)
Basis aller innenstadtrelevanten Planungen, Maßnahmen und Projekte.
 Grober Inhalt:
 - Analyse der Quartiere auf Funktionen, Bauzustandssituationen, Mängel und Qualitäten in Bezug auf die klassischen städtebaulichen Bewertungskriterien
 - Stadtfunktion / Bauzustand
 - Gebiete mit einfachem Sanierungsbedarf
 - funktionale Problembereiche
 - Städtebau / Stadtbild
 - Verkehr
 - Grün / Freiraum
 - Darstellung der Rahmenbedingungen und Analysen
 - Formulierung einer Quartiersbezogenen Zielsetzung
- **SAN 11/3 Innenstadt 2 VU-Bericht** Teil A (2004) mit verschiedenen TÖB-Beteiligungen bzw. Betroffenen- und Eigentümerbeteiligungen
- **Stadtentwicklungskonzept / STEK** (2007)
- **Einzelhandelskonzept (EHK) mit zentralen Versorgungsbereichen** (2007)
- **Abschlussbericht Pilotprojekt Stadtumbau West / STUW** (2002 – 2007) mit Impulsprojekten für die Innenstadt
- **Öffentliches Innenstadtforum 2014 -2015**
 Umfassendes öffentliches Beteiligungsverfahren für MPI-Bereich und Innenstadt mit Auftaktveranstaltung, je drei Themenworkshops zu den bedeutenden Innenstadtthemen Einzelhandel / Gewerbe, Wohnen und Tourismus / Gastronomie, und dem Abschlussforum am 27.05.2015 mit Ergebnisbericht und Präsentation von Konzeptansätzen zur gezielten Umstrukturierung der zentralen Innenstadt.
- **Baustruktur- und Leerstandsanalyse für Masterplangebiet (MPI)** abgeschlossen (2012-2013)
 Evaluierung der Daten 2014 + 2015 + 2016 + 2018 + 2019
- **Städtebauliche Analyse und Handlungsempfehlungen im Masterplan Innenstadt (MPI)**
 Mit lagebezogenen Analysen und Bewertungen (Stärken/Schwächen) in den Themenbereichen Wohnen und Gewerbe / Einzelhandel (2015)
- **Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2017 (EHK 2017) mit zentralen Versorgungsbereichen**

- **Baustruktur- und Leerstandsanalyse für kompletten Bereich SAN 20 Zentrale Innenstadt.** Status: abgeschlossen im Juni 2016. Letzte Evaluierung der Datengrundlage 11/2018 als Beurteilungsgrundlage für die Durchführung dieser VU.
- **SAN 20 Beteiligungsverfahren (Fragebogen) und Beratungen** Betroffene und Bürger (2015 / 2016).
- **SAN 20 Beteiligungsverfahren (Fragebogen) und Beratungen** Betroffene und Bürger (2018)
- **Verkehrsentwicklungsplan 2030** (2019 – 2020)

Laufende Beratungen, städtebauliche Planungen und Konzepte

- Einzelberatungen zu Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden. Ziel: Information, Einbindung und Aktivierung von Eigentümern in den künftigen Städtebauförderungsgebieten.

Soweit von Bedeutung fließen die Ergebnisse aus allen vorgenannten und vorliegenden Unterlagen und die Erkenntnisse aus öffentlichen Beteiligungsverfahren und privaten Beratungsgesprächen in die Vorbereitenden Untersuchungen SAN 20 zur Beurteilung der Situation im Sanierungsverdachtsgebiet ein.

3.4 Einbindung städtebaulicher Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess zur Innenstadt (Innenstadtforum)

In den Jahren 2014 – 2015 fand ein umfassendes öffentliches Beteiligungsverfahren für den Masterplan Innenstadt (MPI) und die Innenstadt statt. Dazu wurde eine Auftaktveranstaltung, je drei Themenworkshops zu den bedeutenden Innenstadtthemen Einzelhandel / Gewerbe, Wohnen und Tourismus / Gastronomie, und ein Abschlussforum am 27.05.2015 durchgeführt. In der Abschlussveranstaltung wurden die Ergebnisse des Forums und Konzeptansätze zur gezielten Umstrukturierung der zentralen Innenstadt vorgestellt. Nachfolgend auszugsweise die Ergebnisse für den städtebaulichen Ansatz.


MPI 2 Masterplan Innenstadt

2.1 Bedeutung Innenstadt

Innenstadt = Herz und Imageträger der Stadt



Funktionen / Aufgaben der City im Mittelzentrum

- Einkaufen (Versorgung und Imagefaktor)
- Arbeitsplatz
- Wohnen (bedeutend Wohnumfeld)
- Dienstleistungen (Ärzte, Banken, etc.)
- Freizeit / Kultur / Gastronomie

Stadtentwicklung seit Jahren eindeutig auf die Stärkung der Innenstadt ausgerichtet.

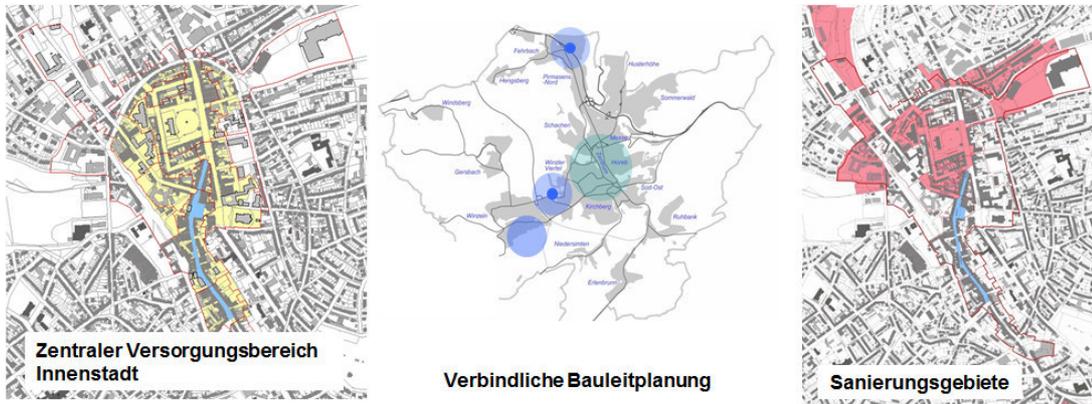




MPI-Abschlussveranstaltung 27. Mai 2015 12

Abb. 4a: Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung

Rechtsgrundlagen/ Instrumente und Beratung zur Steuerung der Umstrukturierung



- Ziele:**
- In Gewerbegebieten kein weiterer Einzelhandel
 - Konzentration auf die Innenstadt
 - Verlässlichkeit für Investoren / Gewerbetreibende

Instrumente sind Bedingung für umgesetzte und Innenstadtprojekte in Planung wie Rheinberger, MZM, Best Western; EKZ, versch. Privatprojekte oder Stadtgalerie.

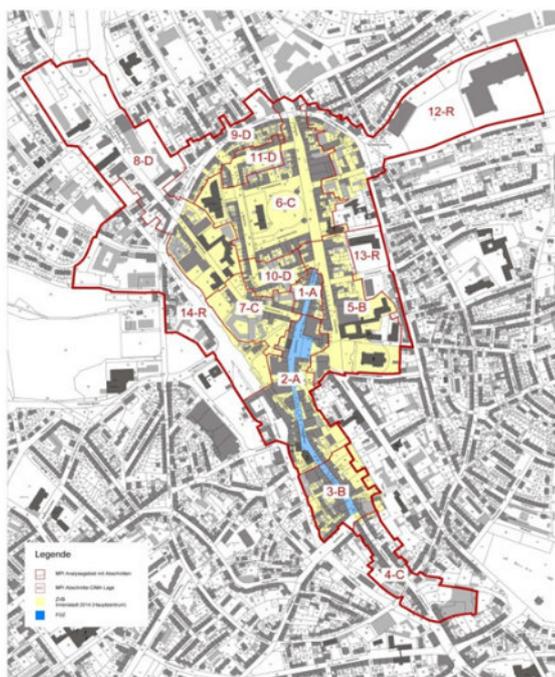
⇒ Gute Entwicklungsansätze ⇒ Weitere Schritte müssen folgen!!

MPI-Abschlussveranstaltung 27. Mai 2015

13

Abb. 4b: Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung

MPI Analysegebiet



Analysemöglichkeiten GIS-Datenbank:

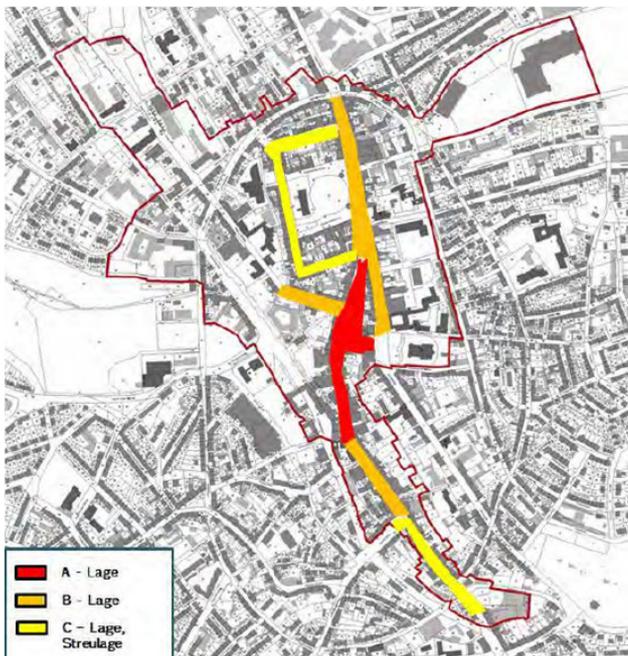
- Gebäude-Baustruktur
- (Geschossigkeit, Anzahl Wohnungen)
- Nutzungen Gebäude (EG EH / OGs Wohnen)
- Belegungen / Leerstände Wohnen und Einzelhandel
- Bewertung Einzelhandel (Sortimente)

MPI-Abschlussveranstaltung 27. Mai 2015

14

Abb. 4c: Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung

Einzelhandelspotentiale zentrale Innenstadt



Handelsflächen Bereich 1 und 2

Einzelhandelspotential

Gesamt: ca. 16.200 qm
davon leer: ca. 1.500 qm

Einzelhandelspotential Großimmobilien

Gesamt: ca. 8.300 qm
davon leer: ca. 3.600 qm

Handelsflächen gesamt: ca. 24.000 qm

VK Stadtgalerie: ca. 15.000 qm

CIMA:

Belegte VK-Fläche im MPI ca. 22.000 qm

⇒ **Konzentrationsprozess Einzelhandel bereits deutlich erkennbar**

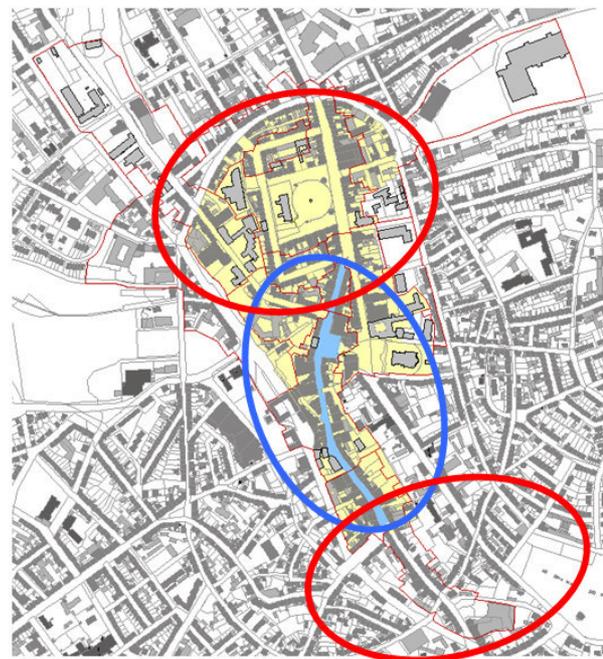
⇒ **zunehmender Leerstand in EG der Innenstadtrandlagen**

MPI-Abschlussveranstaltung 27. Mai 2015

16

Abb. 4d: Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung

Handlungsansatz Funktionserhalt / Umstrukturierung zentrale Innenstadt



Wohnraumpotential:

Gesamt / leer: 158.000 qm / 44.000 qm
davon leer: d. h. bis 30 % / ca. 500 Einh.

Einzelhandelspotential

Gesamt / leer: 91.000 qm / 38.000 qm

Potential Großimmobilien:

Gesamt / leer: 36.000 qm / 12.000 qm

Funktionserhalt / Stärkungsraum

Schwerpunkt:

- Konzentration Einzelhandel
- Erhalt Mischstruktur
- Kreative Ansätze
- Tourismus

Umstrukturierungsbereiche

Rückgang Einzelhandel

⇒ neue Funktionsschwerpunkte:

- Dienstleistung
- Wohnen
- Handwerk
- Kreative Ansätze

MPI-Abschlussveranstaltung 27. Mai 2015

17

Abb. 4e: Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung

Nutzungsschwerpunkte: Wohnen/ Dienstleistung



AUS DEM PIRMAENSER STADT

PIRMIN HAMMER MIT KANDELN IM MIETKAUFAUSHAUS

NEUERÖFFNUNG
Mit Mietkaufhaus Traum erfüllt

Das erste Pirmaenser Mietkaufhaus hat in der oberen Hauptstraße (ehemals Schlecker) eröffnet. Pirmin Hammer hat sich hier seinen Wunschtraum verwirklicht. Der Pirmaenser lebt einige Jahre in Laib im Schwarzwald und ist eine Kleinstadt in seiner Heimatstadt zurückgekehrt. „In Laib habe ich den ersten Regal-Hauptmarkt gesehen und habe direkt gesagt: So etwas werde ich auch mal machen“. Die Idee ist, Regalhäuser für Privatverkäufer zur Verfügung zu stellen und deren Ware gegen eine Provision dort zu verkaufen. Ein Gewinn für beide Seiten. Schulen und Kindergärten bietet Pirmin Hammer jeweils ein Regalkontinent an.

Bisher fanden schon rund 200 Kunden den Weg in seinen Laden. „Wir haben schon et von 45 Regalen vertrieben“, erzählt Hammer. Bücher, Gemüse, Bekleidung und Elektroware sammeln sich langsam an. Weitere Regale werden aufgestellt. Noch ist alles sehr provisorisch, auch die Beleuchtung funktioniert noch nicht richtig, aber die Stimmung ist gut und es gibt noch weitere Pläne. Jeden ersten Samstag im Monat soll es einen

Kliententreff geben, möglichst auch Live-Musik. Am Samstag, 6. Juni, wird im Mietkaufhaus erstmals eine Weinprobe des Bio-Weingutes Kratzl aus Harböld veranstaltet. Kontakt: pirmin-hammer@mietkaufhaus.com, Mobil: 0143/ 97766545 (germ)



**Umnutzung EG-Zone
Gewerbe → Wohnen**

**Ehem. Schlecker-Filiale
Hauptstraße**

MPI-Abschlussveranstaltung 27. Mai 2015

18

Abb. 4f: Auszug Präsentation Innenstadtforum - Abschlussveranstaltung

Handlungsansätze Immobilienumnutzung

1. **Verbesserung Handlungsabläufe**
⇒ verwaltungsintern abgestimmt
2. **Beratungsansatz**
⇒ sofort möglich
- 27.05. Abschlussveranstaltung
3. **Serviceansatz**
⇒ Eigentümeransprache folgt
⇒ Immobilienaktivierung
4. **Bildung Immobilien-Gemeinschaft**
⇒ Eigentümeransprache durch Investoren
⇒ Aufkauf/ Anmietung von Immobilien
5. **Vermarktungsstrategie**
⇒ professionelle Vermarktung der Gemeinschaftsimmobilien



MPI-Abschlussveranstaltung 27. Mai 2015

19

Abb. 4g: Auszug Präsentation Innenstadtforum - Abschlussveranstaltung

4 Durchgeführte Beteiligungen

Die Sanierungsbeteiligung fand für den kompletten Bereich des Gebiets SAN20 VU statt. Ein wesentlicher Grund war die Zielsetzung Entwicklungsprozesse für diesen Bereich auch regelmäßig zu evaluieren zu können. Für den gesamten VU-Bereich SAN20 Zentrale Innenstadt wurde deshalb ab 2013 eine detaillierte Baustrukturdatenbank mit dem Bestandpotential an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten (Anzahl / Nutzungsart) und den entsprechenden Leerständen angelegt. Mit der regelmäßigen Evaluierung können Entwicklungsprozesse nachvollzogen und bewertet werden (z. B. Bewegung / Änderung von Einzelhandelsnutzungen oder Leerständen bei Wohnen und Gewerbe).

4.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Erste Beteiligung von Betroffenen

Mit Schreiben vom 27.11.2015 wurden alle Eigentümer im VU-Gebiet SAN20 Zentrale Innenstadt angeschrieben und um Mitwirkung durch Angaben zu Ihrer Immobilie und u. a. zu Investitionsabsichten und Maßnahmen mittels Fragebogen gebeten. Dabei wurde eine persönliche Beratung angeboten, die von vielen Betroffenen auch genutzt wurde.

Im Zeitraum vom 30.11.2015 bis 08.01.2016 fand zusätzlich eine Betroffenenbeteiligung durch Aushang der Plangebietsabgrenzung (dazu auch einsehbar auf der Homepage der Stadt) mit Gesprächs- und Beratungsangebot im Bauamt statt. Auf die Offenlage wurde ortsüblich in der lokalen Presse hingewiesen (siehe Anlage 1 E-Beteiligung 2016).

Zweite Beteiligung von Betroffenen

Nach Aufnahme der Bereiche „Horeb“ und „Zentrale Innenstadt“ in die Städtebauförderung wurde eine weitere Betroffenenbeteiligung durchgeführt, die wie die erste Betroffenenbeteiligung wieder zweigleisig und in ähnlicher Form stattfand:

Eine Eigentümerbeteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 04.05.2018 und erweiterten Fragebogeninhalten. Eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung mit persönlichem Beratungsangebot in der Zeit vom 30.05.2018 bis 06.07.2018 (siehe Anlage 2 E-Beteiligung 2018).

Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung (Offenlage):

Die Rücklaufquote der Fragebogen bei der Eigentümerbefragung lag bei 75 % der befragten Eigentümer. Damit haben wir sehr gute Erkenntnisse zur abgefragten Situation auf den privaten Grundstücken und der betreffenden Bausubstanz.

Es wurden keine, das Verfahren negativ beeinträchtigenden Bedenken vorgetragen.

4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB wurde im Rahmen der SAN VU 20 Zentrale Innenstadt vom 30.11.2015 bis 08.01.2016 durchgeführt.

Im Sanierungsverdachtsgebiet wurden keine Bedenken erhoben, bzw. keine Hinweise gegeben, die die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren.

Der Stadt Pirmasens liegen die eingegangenen Stellungnahmen in schriftlicher Form vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Träger, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, offensichtlich

keine Bedenken und Anregungen gegen die beabsichtigte Sanierung haben bzw. vor ihr nicht betroffen sind. Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB mit Auswertung und Empfehlung sind der folgenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Die Stellungnahmen sinngemäß teilweise in verkürzter Form wiedergegeben und das Ergebnis der Abwägung kurz dargestellt. Die Anregungen fließen in der von der Verwaltung empfohlenen Form in die weitere Sanierungsbearbeitung ein und werden bei der Durchführung der Sanierung berücksichtigt.

100	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme
201	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Da sich im Untersuchungs- und Analysegebiet Schulen befinden sind Belange der Schulaufsicht berührt. Planungen und Maßnahmen an den einzelnen Einrichtungen werden von den jeweiligen Trägern vorgenommen. Insofern sind diese zu beteiligen. Im Übrigen ist während und nach der Sanierung der ordnungsgemäße Schulablauf inkl. eines sicheren Schulweges zu gewährleisten. Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.
202	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben keine Einwände Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme
204	DB Services Immobilien GmbH Das von Ihnen aufgeführte Objekt Bahnhofstraße 52 kann hier nicht als Grundstück/Gebäude oder Anlage der DB AG ermittelt werden. Die dazugehörigen Grundstücksangaben (Flur, Flurstück) sind in Ihrem Schreiben nicht aufgeführt, könnten uns aber eventuell weiterhelfen. Abwägung Stadtplanung Bahnhofstraße 52 wird als fiktive Adresse zur Bescheid Erstellung in Archikart geführt.
205	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme
206	Deutsche Telekom AG, T-Com Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.
209	Einzelhandelsverband Es bestehen keine Bedenken, da Vertreter des Einzelhandels involviert waren. Abwägung Stadtplanung

	Kenntnisnahme
211	Fachhochschule Kaiserslautern keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme
212	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH keine von der Gesellschaft betreuten Anlagen im Plangebiet Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme
214	Generaldirektion Kulturelles Erbe / Direktion Landesarchäologie In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden: <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeden zutage kommenden archäologischen Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer. 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. 5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege. Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.
215	Generaldirektion Kulturelles Erbe / Direktion Landesdenkmalpflege Eine genaue Prüfung im Einzelfall ist bei dem jetzigen Planungs- und Verfahrensstand noch nicht möglich. Deshalb gehen wir davon aus, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden. Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.
216	Generaldirektion Kulturelles Erbe / Direktion Landesarchäologie – Ref. Erdgeschichte Belange sind nicht nachteilig berührt. Sonstiges:

	<p>Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
217	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe / Westwall keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
218	<p>Handwerkskammer der Pfalz keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
219	<p>IHK Pfalz Belange sind nicht nachteilig berührt. Sonstiges: Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
220	<p>Kabel Deutschland keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
221	<p>Katholischer Pfarrverband keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
222	<p>Kreisverwaltung Südwestpfalz Belange sind nicht nachteilig berührt Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
223	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Bergbau/Altbergbau: kein Altbergbau dokumentiert und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht Boden und Baugrund: bei Eingriffen in den Baugrund einschlägige Regelwerke berücksichtigen Einbeziehen eines Baugrundgutachters bzw. Baugrunduntersuchung empfohlen Radonprognose: Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches in dem Lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential ermittelt wurde. Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
224	<p>Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung – Niederlassung Kaiserslautern Sonstiges:</p>

	<p>Wir wurden im Vorfeld über das Aufstellen eines Sanierungsgebietes nicht informiert. Es gibt 3 Liegenschaften der LBB innerhalb des Gebietes. Wir können an Hand der Unterlagen nicht beurteilen, inwieweit unsere Belange berührt sind.</p> <p>Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
225	<p>Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung – Niederlassung Landau keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
227	<p>Landesbetrieb Mobilität – Speyer keine Bedenken Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
228	<p>Landesbetrieb Mobilität – Kaiserslautern keine Bedenken Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
229	<p>OFD Koblenz keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
230	<p>Pfalzwerke AG Belange sind nicht nachteilig berührt. Sonstiges: Grundsätzlich werden wir, zur Berücksichtigung unserer Versorgungseinrichtungen bei zukünftigen Planungen im Bereich der Entwicklungskonzeption im Rahmen unserer Beteiligung der verbindlichen Bauleitplanung, eine detaillierte Stellungnahme abgeben. Zur Wahrnehmung der Belange unseres Aufgaben-/Zuständigkeitsbereiches wird unsere Beteiligung am Verfahren nach § 4 Baugesetzbuch weiterhin erforderlich. Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
231	<p>Planungsgemeinschaft Westpfalz Belange sind nicht nachteilig berührt. Sonstiges: Alle Maßnahmen sind so zu gestalten, dass die mittelzentrale Funktion der Stadt Pirmasens hierdurch gefördert/gestärkt wird. Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
232	<p>Prot. Gesamtkirchenverwaltung keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
233	<p>Saar-Pfalz-Bus GmbH keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>

234	<p>Sportkreisvorsitzender keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
236	<p>Stadtwerke Pirmasens – Versorgungs GmbH Eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt: Sanierung bzw. Erweiterung des Leitungs- und Anlagebestands Sonstiges: Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung bei weiteren Planungen Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
237	<p>Stadtwerke Pirmasens – Verkehrs GmbH keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
238	<p>SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz – Ref. 32</p> <p>1. Oberflächenentwässerung Bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet sollte soweit wie möglich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Altablagerungsproblematik, Geländetopographie, Untergrundverhältnisse etc.) auf die Umsetzung einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung hingewirkt werden (z. B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung wie Toilettenanlagen, Dachbegrünungen u. ä.).</p> <p>2. Abwasser Die Pflichtaufgabe der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt Pirmasens (§ 57 LWG).</p> <p>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung Für die Sicherstellung der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Pirmasens verantwortlich. Im dargestellten Plangebiet liegen derzeit keine Planungen hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung vor. Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung - VAWs) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.</p> <p>4. Bodenschutz Im Untersuchungsgebiet befinden sich diverse für die Stadt Pirmasens im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfassten Altablagerungen und Altstandorte. Altstandorte wurden bisher noch nicht systematisch in einem Kataster erfasst. Ich weise deshalb darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich auch bisher nicht kartierte Altstandorte befinden können. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.</p>

	<p>Altablagerungen und Altstandorte unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung durch die nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zuständigen Behörden. Eingriffe und Nutzungsänderungen der Flächen sind im Grundsatz erst nach einer bodenschutzrechtlichen Würdigung möglich.</p> <p>Wie mit Ihnen telefonisch besprochen bitte ich um erneute Beteiligung im Zuge der Ausweisung konkreter Sanierungsgebiete. Ich mache zudem darauf aufmerksam, dass die Stadtverwaltung Pirmasens (Umweltschutz) Zugriff auf das Bodenschutzkatasers des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) hat.</p> <p>Weitergehende Informationen über die Altablagerungen und Altstandorte können unter Angabe der Registriernummer bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern erfragt werden.</p> <p>Sofern Eingriffe, Nutzungsänderungen o. ä. im Bereich von Altablagerungen oder Altstandorten vorgesehen sind, bitte ich die SGD Süd als die für den Bodenschutz zuständige Behörde zu beteiligen.</p> <p>Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt. Benachrichtigung der SGD nach Ausweisung von Sanierungsgebieten.</p>
239	<p>SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht – Ref. 23 Belange sind nicht nachteilig berührt. Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
240	<p>Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
241	<p>Verkehrsverbund Rhein-Neckar-GmbH Belange sind nicht nachteilig berührt. Sonstiges: Sollten Bushaltestellen ausgebaut werden, bitten wir sie uns vorab nochmals zu beteiligen. Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
242	<p>ZSPNV-Rheinland-Pfalz-Süd keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
301	<p>Bauordnung keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
302	<p>Behindertenbeauftragter keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
304	<p>Garten- und Friedhofsamt Eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt:</p>

	<p>Teichstraße/Rheinberger: Abriss ehem. Reifenhandel und Anlage einer Freifläche</p> <p>Sonstiges: Bitte III/67 am weiteren Verfahren beteiligen.</p> <p>Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
305	<p>Jugendamt</p> <p>Eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt: Aufgrund einer neuen Kindertagesstättenbedarfsplanung, unter Einbeziehung von einer geschätzten Flüchtlingszuwanderung, ist es evtl. notwendig zentrumsnah eine neue Kindertagesstätte zu bauen (entsprechende Flächen wurden bereits gemeinsam vor Ort besichtigt).</p> <p>Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
306	<p>Ordnungsamt – 32.1 Untere Abfall-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
307	<p>Ordnungsamt – 32.2 Straßenverkehrsbehörde</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
308	<p>Ortsbeirat</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
309	<p>Stadt-Sportverband Pirmasens e. V.</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
318	<p>Tiefbauamt III/66, 66.1, 66.2, 66.3, 66.4</p> <p>Eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt: In den nächsten Jahren sind zahlreiche Straßenausbaumaßnahmen und Kanalerneuerungsmaßnahmen in diesem Bereich vorgesehen.</p> <p>Sonstiges: Wir bitten bei konkreten Sanierungsmaßnahmen die unsere Belange berühren, um rechtzeitige Beteiligung.</p> <p>Abwägung Stadtplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
319	<p>Vorbeugender Brandschutz</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
320	<p>Wirtschaftsförderung und Liegenschaften</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p>

	Kenntnisnahme
502	Bund für Umwelt und Naturschutz keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme

Tab. 1 Auswertung TÖB-Beteiligung 2016

4.3 Beteiligung / Mitwirkung im Rahmen des öffentlichen Innenstadtforsums

In den Jahren 2014 und 2015 wurde ein umfassendes öffentliches Beteiligungsverfahren für MPI-Bereich und Innenstadt mit folgenden Veranstaltungen durchgeführt: die Auftaktveranstaltung, je drei Themenworkshops zu den bedeutenden Innenstadthemen Einzelhandel / Gewerbe, Wohnen und Tourismus / Gastronomie, und das Abschlussforum am 27.05.2015 mit Ergebnisbericht und Präsentation von Konzeptansätzen zur gezielten Umstrukturierung der zentralen Innenstadt.

5 Städtebauliche Beurteilung bei der Sanierungsgebietsausweisung

Wie bereits unter Punkt 3 des Berichts beschrieben, sind aufgrund der **umfangreichen** Untersuchungen in der Innenstadt von Pirmasens bereits sehr gute und aussagekräftige Grundlagen zur Beurteilung der städtebaulichen Situation und Ausweisung von Sanierungsgebieten vorhanden.

Dieser Bericht für das Sanierungsverdachtsgebiet erfolgt deshalb in komprimierter Form unter Einbeziehung der vorliegenden städtebaulichen Erkenntnisse aus den unter Punkt 3.3 genannten vorliegenden Beurteilungsgrundlagen.

5.1 Vorgehensweise / Methodik der städtebaulichen Analyse

Blockbildung / Datenschutz

Aufgrund der Datenschutz-Bestimmungen ist in den Planunterlagen des VU-Berichts die Darstellung der Analyseergebnisse nicht für die einzelnen Gebäude dargestellt, sondern auf Baublöcke generalisiert. Dazu wurden die Gebäude mit ihrem Umfeld zwar im Einzelnen betrachtet, danach aber in räumlich zusammenhängenden Baublöcken erfasst und die Ergebnisse der Analyse blockbezogen dargestellt. Eine Ausnahme bildet die Einzel-Darstellung der Gebäudestrukturen (Unterscheidung in Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus, Öffentliche Gebäude), da dies keine Bewertung abbildet.

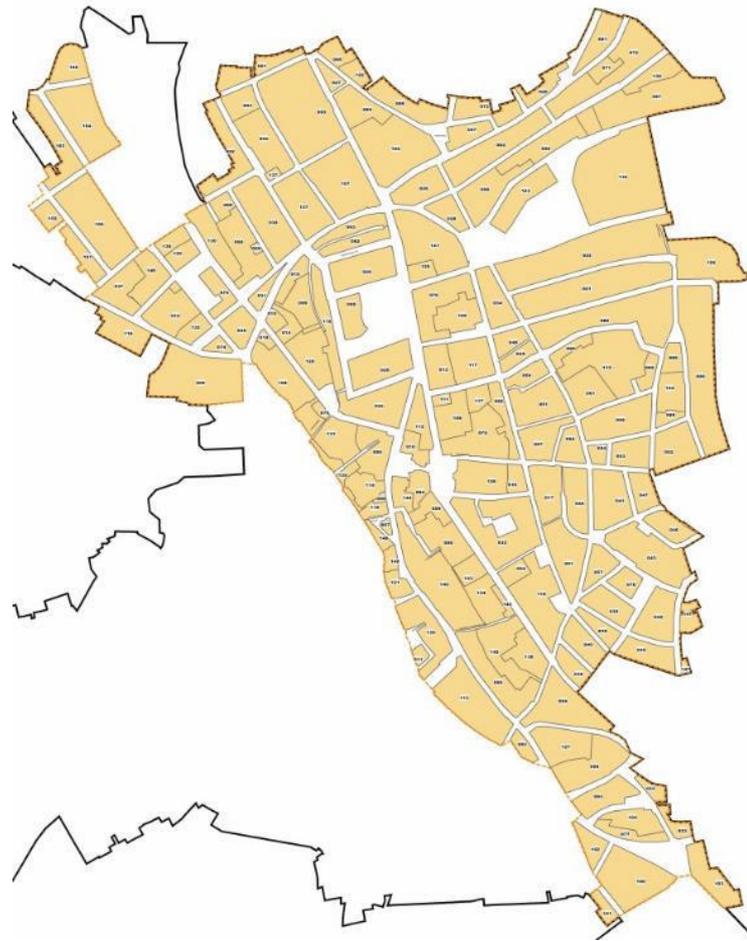


Abb. 5 Blockübersicht

Eine Besonderheit in der Blockbildung sind die öffentlichen Gebäude bzw. Großimmobilien: hier wurden jeweils eigene Blöcke generiert, da diese Gebäudestrukturen unter anderen Gesichtspunkten betrachtet werden müssen, als die im Sanierungsverdachtsgebiet vorherrschenden kleineren Gebäudetypen.

Analyseschwerpunkte

Für die erstellten Blöcke sind zwei Analyse-Schwerpunkte gebildet:

- **baublockbezogene Strukturbewertung / Missstände im Baublock**
Prüfung hinsichtlich Grundstückszuschnitt, Blockordnung, Verdichtung, Freiraumqualität, Versiegelung, Leerstandsquote. Zusätzlich werden blockbezogene Besonderheiten in einer Datenbank erfasst.
- **blockbezogene Einschätzung des Modernisierungs- und Umstrukturierungsbedarfs**
Beurteilung der Außenansicht der Gebäude und Berücksichtigung der Leerstandsquote

Ergänzende Bewertungen

- **bereichsbezogenen Analyse**
Bewertung der Raumkanten bzw. städtebauliche und funktionale Orientierungs- und Identifikationsobjekte
- **öffentliche Plätze und Treppen**
Bewertung der öffentliche und privaten größeren Plätze, sowie der ortsbildprägenden Treppenanlagen

- **Bewertung Straßenzustand / Straßenraum**

Die Bewertung der Straßen im Untersuchungsgebiet ist im Rahmen des Straßenausbauprogramms über wiederkehrende Beiträge erfolgt (ständige Fortschreibung des Straßenzustands).

Eine Analyse des öffentlichen Straßenraums entfällt an diese Stelle, da im Zeitraum der Erstellung des VU-Berichts eine Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) mit städtebaulichem Abgleich erfolgt ist (laufendes Verfahren). Analyseergebnisse des VEP und dort definierte Maßnahmen, die für die Städtebauförderung relevant sind, werden in Kapitel 8 gebietsbezogen aufbereitet.

5.2 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandserfassung in den Themengruppen Gebäudezustand, Gebäudenutzung und Infrastruktur, sowie Verkehr und Freiraum **zusammengefasst und analytisch als Fazit für das Sanierungsverdachtsgebiet** bewertet. Die Einzelergebnisse sind der städtebaulichen Analyse in Plan und Textbewertung (im Bericht unter Punkt 5.3) zu entnehmen.

a) **Gebäudezustand / Gebäudenutzung**

Das Sanierungsverdachtsgebiet liegt im Stadtkern. Das Gebiet umfasst das Hauptzentrum des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) des EHK 2017 mit der für Pirmasens typischen innerstädtischen Mischstruktur (Einzelhandel EG / Wohnen OG) und wird im Norden und Süden ergänzt durch gemischte Baustrukturen mit Funktionsdefiziten im Wohnen oder im gewerblichen Bereich. Im Osten des Stadtkerns wird das Verdachtsgebiet mit der Einbeziehung des älteren Kerns des Wohngebiets Horeb ergänzt.

Der Sanierungsbedarf verteilt sich in allen Bewertungskategorien über die gesamte Fläche. Er kann auch als Nachholbedarf der unterbliebenen Instandsetzung bzw. Erneuerung der letzten Jahre und Jahrzehnte angesehen werden. Einige der Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf stehen teilweise oder komplett leer, da eine Vermietung in diesem Zustand vermutlich nicht mehr möglich ist. Dabei spielt auch die hohe Leerstandsquote und damit das große Wohnungsangebot eine Rolle.

Von ganz besonderer Relevanz in diesem Sanierungsverdachtsgebiet sind die Großimmobilien-Leerstände (Beispiel Kaufhalle). Aufgrund der sehr desolaten und funktional überholten Bausubstanz bei verschiedenen Immobilien (Beispiel ehemalige Kaufhalle oder Höfelsgasse 7 und 10-16) ist bei einer Nachnutzung des Standorts von einem Rückbau und einer Neubebauung oder anderen Nutzung des Grundstücks auszugehen.

Das Sanierungsverdachtsgebiet ist sowohl im Bereich der City als auch in den innerstädtischen Wohnbereichen, bedingt durch die industrielle Vorgeschichte, durchsetzt von traditionell in der Innenstadt gelegenen Gewerbebauten (Schuhfabriken und Zulieferbetriebe) mit teilweise größeren Dimensionen. Auch hier bestehen ein großes Leerstandsproblem und ein großes Raumpotential.

Aufgrund des hohen städtebaulichen Werts (ortsbildprägend, Image) und häufig auch der Bausubstanzqualität (Gründerzeitarchitektur) von Fabrikgebäuden kommt bei dieser Bausubstanz in erster Linie eine Reaktivierung in Betracht.

b) Baublockstruktur / Nutzungsstruktur

Schwerpunkt im Sanierungsverdachtsgebiet ist eindeutig die Mischnutzung im Kernbereich (Einzelhandels- und Wohnnutzung) und die Wohnnutzung im Bereich Horeb (Osten).

Bereich Kernstadt

Die Blockrandbereiche der EG-Zone sind von Einzelhandelsnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen geprägt. Die Blockinnenbereiche der Baublöcke sind mit Rück- und Ergänzungsbauten der gewerblich industriellen Vornutzungen und aus Zeiten des Wachstums häufig ohne klare Ordnung verdichtet. Teilweise geht die Verdichtung über das städtebaulich erträgliche (Qualität) Maß hinaus. In diesem Bereich wird die nachlassende Wertigkeit des Einzelhandelsbesatzes deutlich, wovon insbesondere die EG-Zonen betroffen sind. Die Wohnqualität wird hier vor allem durch die teilweise hohe Verkehrsbelastung, fehlende Stellplätze, stark eingeschränkte Freiraumqualitäten (Balkone, Terrassen oder Gärten nur vereinzelt vorhanden) beeinträchtigt. Der Gebäudeleerstand ist in der kompletten Innenstadt sehr hoch, hier neben dem Einzelhandelsleerstand in der EG-Zone, insbesondere auch der hohe Leerstand im Wohnbereich der oberen Geschosse. Eine Investition in die Immobilienobjekte macht aber grundsätzlich nur dann Sinn, wenn die analysierten Eckpunkte bei der Umstrukturierung und Sanierung beachtet werden. Bei der Betrachtung des Einzelhandelsleerstands ist ganz deutlich der laufende Konzentrationsprozess des Handels in den Kernbereich der Fußgängerzone (zur A- Lage) abzulesen.

Das Kaufhallenareal stellt derzeit einen großen Gewerbeleerstand dar. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung und die Möglichkeit bei einer Nachentwicklung wieder große Handelsflächen in der zentralen Innenstadt anbieten zu können, bietet der Standort hohes Entwicklungspotential.

Wohnbereich Horeb

Die Problematik der Blockstruktur in diesem ursprünglich schon vom Wohnen geprägten Gebiet liegt in den bereits beschriebenen Missständen der Wohnbaustrukturen. Die Gewerbeleerstände der EG-Zone sind das Ergebnis des Rückzugs der Nahversorgung aus der Fläche (Wegfall kleiner auf wenige Produkte spezialisierter Nahversorgungsläden).

c) Verkehrssituation / Freiraumsituation

Wie bereits erwähnt entfällt die Bewertung des öffentlichen Straßenraums aufgrund der laufenden Bearbeitung der Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP). Die Aufstellung des VEP erfolgt unter Beachtung der städtebaulichen Analyse, insbesondere im Bereich des Sanierungsverdachtsgebiets. Nach Erstellung des VEP erfolgt ein Abgleich der Zielsetzung mit dem städtebaulichen Rahmenplan für die beiden neuen Fördergebiete / Sanierungsgebiete. Offensichtlich ist das fehlende Parkraumangebot insbesondere für die Wohnnutzung, was die Vermietbarkeit stark beschränkt (Wohnraumqualität).

Die Möglichkeit der Nutzung des bestehenden und recht guten öffentlichen Freiraumangebots wird durch die topographische Lage (relative kurze, aber beschwerliche Wege) eingeschränkt. In den Blockinnenbereichen sind insbesondere im zentralen Innenbereich hohe Defizite bei den privaten Freiraumqualitäten festzustellen.

5.3 Städtebauliche Analyse

Ergänzend und zusammenfassend zu den vorangegangenen Bestandsaufnahmen und

Bewertungen wurde für den Bereich des Sanierungsverdachtsgebiets ein städtebaulicher Analyseplan erarbeitet. Darin werden die festgestellten städtebaulichen Mängel und Defizite dargelegt. Durch die integrative Darstellung werden hier Punkte und Themen wiederholt, die bereits Bestandteil der vorangegangenen Ausführungen waren (siehe Anlage 3 Detail-VU Städtebauliche Analyse).

Die städtebauliche Analyse im Plan wird ergänzt durch nachfolgende blockbezogene Bewertung, die besondere baublockspezifische Aussagen beinhaltet:

Nr. Baublock	Prägende Nutzung	Details Analyse – zusätzliche Angaben zum Analyseplan	Wohnen leer EH %	Gewerbe leer EH %
001	keine	keine	8,3	0,0
002	Denkmalschutz	keine	14,7	0,0
003	Denkmalschutz	keine	0,0	0,0
004	TVP-Halle	TVP. Hoher Modernisierungsstau und bauliche Missstände in der bestehenden Sporthalle / Veranstaltungshalle / Gaststätte. Sporthallenstandort mit vielfältigen Nutzungen (Vereinsport, Schulsport, Groß-Veranstaltungen) und Gaststätte mit Freizeitangebot	0,0	0,0
005	ehem. Schuhfabrik - Schmenger	Ehemaliges Schuhfabrikgebäude im Blockinnenbereich störend in der Baublockstruktur	26,7	0,0
006	Altes Rathaus	Funktionsschwäche der Ladenstruktur im EG (kleinteilig).	30,2	22,2
007	keine	Baustrukturelle Defizite im Baublock.	37,0	0,0
008	keine	Minderung der Freiraumqualität durch Gebäude im Blockinnenbereich.	31,1	46,2
009	DL - Rheinberger	keine	0,0	15,6
010	EH - Schloßgalerie	Hoher Leerstand in Mittelgeschoßen des ehem. Kaufhauses.	0,0	40,0
011	keine	Hohe Blockverdichtung.	13,3	0,0
012	Gewerbehof	Ehemalige Maschinenfabrik, Umnutzung in Teilen bereits mehrfach erfolgt. Immer noch keine durchgreifende Änderung der Nutzungsstruktur und Gebäudeneuordnung erfolgt. Defizite bei Freianlagen / Parkraumgestaltung	0,0	22,2
013	Bank	Hohe Verdichtung Innenbereich.	46,2	33,3

014	AOK	Mom. funktionsfähig.	0,0	0,0
015	keine	Innenbereich tw. hoch verdichtet.	0,0	0,0
016	keine	Hohe Verdichtung Innenbereich durch Stellplatzanlagen.	17,6	0,0
017	keine	Blockinnenbereich in Teilen hoch verdichtet.	14,3	100,0
018	keine	keine	30,8	66,7
019	keine	Weitestgehend unsanierter Baublock aus ehem. SAN-Gebiet.	46,9	42,9
020	keine	keine	25,0	0,0
021	keine	In Teilbereichen verdichteter Blockinnenbereich durch ehem. Gewerbegebäude.	15,7	50,0
022	Jochum Stiftung	Westl. Blockbereich Gewerbestruktur.	15,6	22,2
023	PH-Wintergarten	keine	18,2	50,0
024	keine	Funktionsschwäche Mischbaustruktur insbesondere Ringstraße und Bahnhofstraße durch EH-Leerstand	17,8	25,0
025	keine	Funktionsschwäche Mischbaustruktur insbesondere Ringstraße und Exerzierplatzstraße durch EH-Leerstand	27,6	9,1
026	keine	Parkraum im Blockinnenbereich nicht optimal zugeordnet.	29,0	66,7
027	keine	Erhaltenswerte hist. Baustruktur.	23,1	100,0
028	Stadtbücherei und Dankelsbachstr.9	Hohe Verdichtung und Versiegelung Blockinnenbereich	39,7	50,0
029	keine	Hoch verdichteter Blockinnenbereich mit hohem Leerstand.	21,7	31,8
030	keine	Umgenutzte ehemalige Gewerbegebäude mit Teilleerstand im Blockinnenbereich störend und dadurch in Teilen auch stark verdichtet und Defizite bei der Blockordnung. Hoher Modernisierungsbedarf.	48,7	44,4
031	Postdreieck-Ensemble	Sanierter Baublock im ehem. SAN1-Gebiet.	18,8	33,3
032	keine	Baulandpotentiale im Innenbereich vorhanden. In Teilen verdichteter Blockinnenbereich.	19,5	30,0
033	keine	keine	44,4	0,0

034	keine	Blockinnenbereich in Teilen stark verdichtet.	23,3	16,7
035	Gärtnerei Christoffel	Hohe Verdichtung. Problematik Nachnutzung Gewerbestruktur.	10,0	50,0
036	keine	Hohe Verdichtung Blockinnenbereich durch ehem. Gewerbegebäude.	25,0	0,0
037	keine	Hohe Verdichtung Blockinnenbereich durch gewerbl. Gebäudebestand.	16,3	0,0
038	ehem. Schuhfabrik	Hohe Leerstandsquote. Baufunktionale Mängel.	32,4	66,7
039	keine	Funktionierender Wohnbaublock, Blockinnenbereich in Teilen hoch verdichtet.	26,1	50,0
040	Wohnblock Bauhilfe Horebstraße	Leerstehende ehem. Schuhfabrik im Blockinnenbereich.	22,0	33,3
041	keine	Blockinnenbereich in weiten Teilen verdichtet und ungeordnet.	37,8	50,0
042	keine	Block mit hoher Freiraumqualität.	27,5	0,0
043	keine	Blockinnenbereich in Teilen verdichtet und ungeordnet.	9,3	0,0
044	keine	In Teilen stark verdichteter Blockinnenbereich	17,5	0,0
045	Hotel	Extrem hohe Blockverdichtung. Funktionsschwäche durch gewerbl. Nutzung im Blockinnenbereich.	33,3	8,3
046	keine	keine	23,1	100,0
047	keine	Funktionierender Wohnbaublock, Blockinnenbereich in Teilen verdichtet.	19,4	0,0
048	keine	Blockinnenbereich hoch verdichtet.	20,5	25,0
049	keine	Hoher Versiegelungsgrad durch Nebengebäude.	8,2	0,0
050	keine	Blockinnenbereich in Teilbereichen Rückbau.	17,4	0,0
051	keine	Blockinnenbereich ungeordnet und in Teilen verdichtet.	21,6	50,0
052	ehem. Schuhfabrik Neupert	Ehemalige gewerbliche Nutzung teilweise umgenutzt.	11,1	0,0
053	Gewerbliche Nutzung	Störende Gewerbliche Nutzung im Wohnblock.	18,8	50,0
054	keine	Hohe Verdichtung Blockinnenbereich.	22,2	0,0
055	keine	Blockinnenbereich in Teilen verdichtet.	18,6	100,0

056	keine	Blockinnenbereich in Teilen verdichtet.	32,1	66,7
057	Arius, Ecksituation	Blockinnenbereich in Teilen verdichtet.	59,3	50,0
058	keine	Teilweise Funktionsschwäche in der Mischstruktur der Gebäude.	37,9	20,0
059	Jugendherberge	Komplett-Leerstand der ehemaligen Hauptpost. Hauptgebäude derzeit in der Umbauphase zur Umnutzung als Jugendherberge. Im Bereich der Nebengebäude und Lagerflächen noch erhebliche Defizite.	0,0	100,0
060	keine	keine	18,2	0,0
061	Schule - Horebschule	keine	0,0	0,0
062	keine	Block hoch verdichtet.	20,3	46,2
063	ehem. Schuhfabrik Behrens	Block hoch verdichtet.	27,1	53,3
064	Kirche - Zionskirche	keine	20,0	0,0
065	keine	keine	41,9	100,0
066	keine	Funktionsschwäche insb. EG-Zone (Ehem. ZVB) im Bereich Hauptstraße.	21,8	30,0
067	keine	Typische hochverdichtete Baustruktur.	53,8	20,0
068	keine	Fehlende Freiräume.	17,2	50,0
069	Öffentlich - Rathaus	keine	0,0	0,0
070	keine	Problematik Einzelhandel im EG Bereich	7,1	0,0
071	Jukuwe	Teilweise umgenutzte ehem. Schuhfabrik zu sozialer Einrichtung. Teilleerstand.	0,0	0,0
072	keine	keine	18,5	0,0
073	keine	keine	31,4	0,0
074	keine	Baustrukturelle Missstände.	70,0	100,0
075	Nardini - Kinderbetreuung	keine	0,0	0,0
076	Kirche - Johanneskirche	Blockinnenbereich in Teilen hoch verdichtet	23,9	7,1
077	keine	Geringe Grundstückstiefen daher sehr kleine Freibereiche.	47,2	50,0
078	keine	keine	41,7	0,0
079	Bauamt	Hohes Modernisierungserfordernis bei Teil- und Komplettleerstand.	27,3	0,0
080	keine	keine	14,3	0,0
081	keine	In Teilen sehr dichte innere Blockbebauung.	18,0	0,0

082	Reppa	Blockinnenbereich durch Gewerbegebäude punktuell hoch verdichtet	28,2	66,7
083	keine	Funktionsschwäche insb. EG-Zone (Ehem. ZVB) im Bereich Hauptstraße	36,4	40,0
084	VR-Bank	Gut strukturierter Neubau.	0,0	0,0
085	keine	Hochwertige Wohnbaustruktur im Bereich Luisenstraße.	14,6	0,0
086	keine	Hoher Modernisierungsbedarf.	46,2	0,0
087	keine	Parkflächen Blockinnenbereich unstrukturiert.	18,8	50,0
088	Schule - Realschule + Schulverwaltungsamt	Rückbau 2. Reihe Block Realschule prüfen.	0,0	0,0
089	keine	Extrem kleine Grundstückszuschnitte. Fehlende Freiraumqualität.	25,9	100,0
090	keine	Überwiegend aufgelockerte EFH + DH-Bebauung mit Baulücken.	20,7	0,0
091	keine	Punktuelle Verdichtung im Blockinnenbereich	20,2	0,0
092	keine	In Teilen hoch verdichtet.	22,2	0,0
093	Walhalla Kinocentrum	Funktionale Probleme in der EG-Zone/Leerstand.	23,1	50,0
094	Ehem. Gärtnerei Lippert	Fehlender Blockrand Buchweiler Straße.	33,3	100,0
095	keine	keine	0,0	0,0
096	keine	In Teilbereichen hohe Blockverdichtung und unzureichende Ordnung in der Blockstruktur.	22,2	50,0
097	Messe Pirmasens GmbH	Schwierige Vermarktung der hochwertigen Hallenstruktur, da Nähe zu Wohnbaustruktur und schlechte Anbindung	0,0	50,0
098	P-Town-Lofts Hummel	Umgenutzte ehem. Schuhfabrik zu hochwertigem Wohnraum	8,1	0,0
099	Seniorenwohnheim	keine	0,0	0,0
100	Dienstleistungszentrum	ehem. Schuhfabrik, bereits entwickelt, Lage im Sanierungsgebiet, Mod-Ver. vorh.	18,5	16,7
101	keine	keine	38,9	0,0
102	keine	Vorh. Gewerbestrukturen prägen den Block.	26,7	83,3
103	keine	Gewerbestrukturen erkennbar.	23,2	22,2
104	Kultur - Festhalle	Ausgewiesene Parkflächen im Umfeld nicht immer ausreichend.	0,0	0,0

105	Kiga - Johanneskindergarten	Bereich mit kirchlichen Einrichtungen.	0,0	0,0
106	Gewerbe - Parkbrauerei	großflächige innerstädtische Gewerbebaustruktur, derzeit noch funktionierend	100,0	0,0
107	Gebäudekomplex Parkbrauerei	Parkplatz trennt Bock in zwei Bereiche, dadurch Bebauung im Blockinnenbereich möglich.	47,1	45,5
108	KSK Pirmasens / VG PS- Land	Wichtige Dienstleistungsfunktion	50,0	0,0
109	C & A / ehem. Hans- Sachs-Hof	Umstrukturierung ehem. Hans- Sachs-Hof-Gebäude läuft über Modernisierungsvereinbarung.	0,0	33,3
110	DL - Messe	nur in Teilbereichen genutztes Messeareal mit erheblichem Umstrukturierungsbedarf	0,0	0,0
111	keine	Stark verdichteter Blockbereich.	40,0	0,0
112	keine	Hohe Bebauungsdichte	29,6	9,1
113	keine	Funktionsschwäche insb. EG- Zone (ehem. ZVB) im Bereich Hauptstraße.	37,0	26,1
114	EH - Woolworth	Klassische Mischnutzung Kaufhaus Innenstadt	100,0	0,0
115	keine	In Teilen hoch verdichtet.	25,0	35,7
116	Rheinberger Villa	keine	0,0	0,0
117	Schule - Leibniz- Gymnasium	keine	0,0	0,0
118	keine	Funktionsschwäche insb. EG- Zone (Ehem. hoher Besatz an EH- Flächen)	10,0	11,1
119	EH - Müller	Klassische Mischnutzung Kaufhaus Innenstadt.	0,0	0,0
120	Katasteramt / Amtsgericht	keine	0,0	0,0
121	Kirche - Lutherkirche	Wichtige Grundfunktion im Zentralen Versorgungsbereich.	0,0	0,0
122	ehem. Schuhfabrik - Ohr	Komplettleerstand ehem. Schuhfabrik. Stark sanierungsbedürftig.	100,0	0,0
123	DL - Medi-Center	Umgenutzte ehem. Messehalle zu med. Zentrum	0,0	0,0
124	Wohnen - Bellvue	Ehem. Schuhfabrikgebäude/Gewerbehof mit hohem Leerstand.	0,0	75,0
125	Kultur - Forum Alte Post	keine	0,0	0,0
126	Kirche - Pirminiuskirche	keine	0,0	0,0
127	EH - LTC	Neuordnung Baublock abgeschlossen.	0,0	0,0

128	DL - Neuffer	Bereits Umgenutzte ehem. Schuhfabrik zu Dienstleitungen	0,0	0,0
129	ehem. Kaufhalle	Funktionaler Gewerbeleerstand.	0,0	100,0
130	EH - Auto-Jung	städtebauliche blockübergreifende Fehlentwicklung in Bezug auf Lage und Gewerbeart	0,0	0,0
131	ehem. Schuhfabrik - Kopp	Leerstand ehem. Schuhfabrik, in geringen Teilen gewerblich Nachgenutzt	0,0	46,7
132	keine	tw. noch ungenutzte Nebengebäude mit Nachteilen für die Freiraumqualität.	25,8	66,7
133	Schule - Kant-Gymnasium	keine	0,0	0,0
134	Schuhfabrik Semler	Schuhfabrik in Nutzung	0,0	0,0
135	keine	Geb. Hnr. 14 verdeckt historisches Grenadierhaus	36,4	0,0
136	keine	keine	28,6	0,0
137	Dominanz ehemaliger Gewerbebaustruktur	Blockinnenbereich weitestgehend unstrukturiert. Nutzungsqualität Wohnen in den oberen Geschossen dadurch stark eingeschränkt.	46,3	25,0
138	Kulisse	Verdichtung in zweiter Reihe mit Gastronomiefunktion	16,2	11,1
139	keine	Funktionsschwäche der Ladenstruktur im EG (kleinteilig).	22,5	44,0
140	keine	Funktionsschwäche der Ladenstruktur im EG (kleinteilig).	44,4	35,7
141	keine	Blockinnenbereich weitestgehend unstrukturiert. Nutzungsqualität Wohnen in den oberen Geschossen dadurch stark eingeschränkt.	47,0	45,8
142	ehem. Fabrikgebäude Semler	Wohnnutzungen komplett ohne Freibereich	16,7	0,0
143	keine	Hohe Verdichtung in 2. Reihe	0,0	0,0
144	keine	Funktionsschwäche der Ladenstruktur im EG (Kleinteilig)	34,6	9,1
145	Schule - Nagelschmiedsbergschule und Jugendhaus	Entfallende öffentliche Nutzung durch innerstädtisches Konzept für Schulen	0,0	0,0
146	Netto-Markt	Neuordnung ehem. Gewerbegebiete	0,0	0,0
147	keine	keine	46,2	0,0
148	EKZ	Große baustrukturelle Schwächen in der Großimmobilie.	9,5	70,6

149	Modehaus Adler	hoch verdichtete, gewachsene Gebäudestrukturen an Hangkante. Im Einzelhandel nicht marktfähig.	65,0	54,5
150	Denkmalgeschützte Villa Gasstraße	Bebauung Güterbahnhofstraße geprägt durch hohe Verdichtung der rückwärtigen Freibereich > Minderung der Wohnqualität. Baulandpotentiale in der Emil-Kömmerling-Straße	26,3	33,3
151	ehemalige Fabrikgebäude Schuhindustrie	hohe Leerstandsquote Gewerbehallen. Funktionale Missstände in der Baustruktur	21,4	33,3
152	ehemalige Fabrikgebäude Schuhindustrie	hohe Leerstandsquote Gewerbehallen. Funktionale Missstände in der Baustruktur	100,0	80,0
153	keine	In Teilbereichen hochwertige Fassadenabwicklung, hoher Modernisierungsbedarf der Gebäude	36,4	0,0
154	Musikkneipe Ecke Hermannstraße Blümelstalstraße	In Teilbereichen hochwertige Fassadenabwicklung, hoher Modernisierungsbedarf	22,7	75,0
155	Speditionshallen	Historisch gewachsene Gewerbestruktur im Nordosten des Baublocks in dieser Struktur problematisch. Nutzungskonflikt mit der Umgebungsnutzung Wohnen.	30,0	0,0

Tab. 2 Blockbezogene Bewertung

5.4 Blockbezogene Nutzungsanalyse

Die städtebauliche Analyse wird ergänzt durch eine themenbezogene Auswertung der vorhandenen Baustruktur-Datenbank zu Leerständen in Nutzungseinheiten bezogen auf den Baublock (Datenschutz). In der folgenden Tabelle werden die Wohn- und Gewerbeeinheiten im Baublock erfasst (Einheiten in Anzahl und Flächen in qm) und der prozentuale Leerstands-Anteil dargestellt.

Nr. Baublock	Wohnen				Gewerbe			
	ges EH	ges QM	leer EH %	leer QM	ges EH	ges QM	leer EH %	leer QM
001	24	2.806,08	8,33	181,46	0	0,00	0,00	0,00
002	34	4.035,98	14,71	376,68	0	0,00	0,00	0,00
003	9	971,60	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
004	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
005	45	6.198,87	26,67	1.411,68	1	97,92	0,00	0,00
006	63	5.145,15	30,16	1.442,61	18	1.410,19	22,22	255,10
007	54	3.643,04	37,04	1.097,15	1	132,57	0,00	0,00
008	74	5.779,66	31,08	1.912,39	13	894,08	46,15	414,72
009	0	0,00	0,00	0,00	32	13.583,32	15,63	1.066,00

010	0	0,00	0,00	0,00	15	7.372,80	40,00	2.335,68
011	15	706,93	13,33	75,22	2	316,08	0,00	0,00
012	0	0,00	0,00	0,00	9	2.842,40	22,22	772,14
013	26	2.212,08	46,15	1.259,38	15	1.801,84	33,33	797,26
014	0	0,00	0,00	0,00	1	2.847,32	0,00	0,00
015	5	577,25	0,00	0,00	3	474,41	0,00	0,00
016	51	2.677,77	17,65	669,87	0	0,00	0,00	0,00
017	63	3.953,47	14,29	607,81	3	178,72	100,00	178,72
018	26	1.630,56	30,77	526,03	3	287,02	66,67	147,35
019	32	2.836,75	46,88	1.549,15	7	541,60	42,86	211,86
020	36	2.992,37	25,00	831,42	2	229,73	0,00	0,00
021	115	10.037,24	15,65	1.634,59	6	1.375,94	50,00	262,62
022	122	8.384,21	15,57	1.284,14	9	2.380,09	22,22	150,43
023	11	749,80	18,18	135,19	2	776,52	50,00	194,13
024	107	8.815,48	17,76	2.027,16	36	4.840,54	25,00	975,59
025	58	5.812,99	27,59	1.895,37	44	8.188,82	9,09	975,13
026	69	3.722,16	28,99	1.094,15	9	622,23	66,67	453,78
027	13	1.264,76	23,08	324,23	1	107,49	100,00	107,49
028	58	3.172,90	39,66	1.272,11	4	454,94	50,00	133,73
029	83	7.025,98	21,69	1.352,38	22	2.231,46	31,82	393,05
030	76	8.059,65	48,68	3.973,74	9	1.053,52	44,44	440,61
031	16	1.780,07	18,75	308,36	3	336,76	33,33	119,70
032	169	12.584,56	19,53	2.590,58	10	3.848,91	30,00	3.075,66
033	18	1.261,59	44,44	661,61	2	161,59	0,00	0,00
034	60	4.896,23	23,33	1.412,08	6	906,67	16,67	105,51
035	10	806,54	10,00	86,99	2	891,89	50,00	557,76
036	52	3.095,94	25,00	745,97	2	115,30	0,00	0,00
037	49	4.335,42	16,33	1.102,52	5	928,73	0,00	0,00
038	37	2.560,47	32,43	821,66	3	331,12	66,67	250,56
039	46	3.329,45	26,09	741,40	2	115,98	50,00	60,25
040	50	4.045,15	22,00	727,07	3	426,29	33,33	57,30
041	90	6.064,91	37,78	2.392,03	4	641,22	50,00	215,85
042	40	3.750,80	27,50	950,08	0	0,00	0,00	0,00
043	86	6.347,93	9,30	570,72	0	0,00	0,00	0,00
044	80	4.809,58	17,50	765,03	4	327,40	0,00	0,00
045	9	963,66	33,33	310,33	12	2.681,79	8,33	57,17
046	39	2.867,96	23,08	547,84	2	116,45	100,00	116,45
047	36	2.592,19	19,44	478,24	1	99,28	0,00	0,00
048	39	2.777,56	20,51	425,95	4	290,00	25,00	96,22
049	49	3.687,70	8,16	243,74	0	0,00	0,00	0,00
050	23	2.001,20	17,39	329,06	0	0,00	0,00	0,00
051	51	3.688,80	21,57	695,92	2	199,75	50,00	113,51
052	45	3.585,55	11,11	246,92	1	1.237,09	0,00	0,00
053	32	2.666,38	18,75	353,27	2	478,25	50,00	47,51
054	27	1.684,77	22,22	445,07	3	266,33	0,00	0,00
055	97	6.864,75	18,56	1.188,45	3	267,01	100,00	267,01
056	53	3.242,16	32,08	889,30	3	198,05	66,67	83,67

057	27	2.204,63	59,26	1.319,75	2	113,72	50,00	68,25
058	29	3.155,85	37,93	1.161,39	5	689,81	20,00	82,03
059	0	0,00	0,00	0,00	1	6.962,63	100,00	6.962,63
060	33	1.992,21	18,18	339,49	0	0,00	0,00	0,00
061	0	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	0,00
062	74	4.926,15	20,27	979,01	13	1.025,00	46,15	446,92
063	70	4.443,64	27,14	1.150,57	15	1.320,88	53,33	424,83
064	5	582,88	20,00	145,72	0	0,00	0,00	0,00
065	31	2.454,46	41,94	891,00	1	25,08	100,00	25,08
066	78	6.333,61	21,79	1.335,44	20	2.552,80	30,00	574,29
067	13	1.001,23	53,85	547,68	5	797,99	20,00	144,49
068	64	4.176,95	17,19	788,58	2	660,52	50,00	96,35
069	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
070	14	831,05	7,14	45,94	3	230,58	0,00	0,00
071	0	0,00	0,00	0,00	4	3.041,12	0,00	0,00
072	54	5.251,72	18,52	649,17	3	355,70	0,00	0,00
073	35	2.725,24	31,43	710,05	2	192,84	0,00	0,00
074	10	937,94	70,00	623,95	2	155,65	100,00	155,65
075	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
076	71	6.892,36	23,94	1.391,24	14	2.040,93	7,14	140,18
077	36	3.300,13	47,22	1.728,30	8	831,49	50,00	447,23
078	36	2.870,43	41,67	1.198,14	0	0,00	0,00	0,00
079	11	1.425,35	27,27	627,63	1	176,76	0,00	0,00
080	14	1.371,41	14,29	164,10	0	0,00	0,00	0,00
081	50	3.619,52	18,00	545,29	1	109,49	0,00	0,00
082	177	12.316,69	28,25	3.414,07	6	730,32	66,67	498,86
083	22	1.927,27	36,36	564,84	5	593,67	40,00	278,31
084	0	0,00	0,00	0,00	1	2.456,72	0,00	0,00
085	123	9.116,81	14,63	1.433,52	1	77,51	0,00	0,00
086	26	2.907,21	46,15	991,05	0	0,00	0,00	0,00
087	69	4.437,75	18,84	884,69	2	170,30	50,00	118,08
088	1	194,88	0,00	0,00	2	3.817,82	0,00	837,21
089	27	2.051,86	25,93	636,29	1	54,39	100,00	54,39
090	82	7.822,02	20,73	1.552,11	1	206,52	0,00	0,00
091	94	6.453,03	20,21	1.077,85	1	97,48	0,00	0,00
092	18	1.409,87	22,22	253,40	0	0,00	0,00	0,00
093	39	4.848,85	23,08	1.676,11	8	1.540,68	50,00	377,13
094	78	5.985,12	33,33	2.057,11	2	137,18	100,00	137,18
095	3	525,67	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
096	81	5.556,38	22,22	1.342,61	2	141,89	50,00	47,53
097	0	0,00	0,00	0,00	2	7.128,91	50,00	2.198,53
098	37	5.561,08	8,11	306,92	0	0,00	0,00	0,00
099	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
100	92	10.828,36	18,48	1.357,73	6	903,98	16,67	84,40
101	18	1.908,99	38,89	430,36	2	566,22	0,00	0,00
102	30	3.398,37	26,67	914,95	6	758,89	83,33	580,37
103	69	5.120,60	23,19	1.279,83	9	1.101,70	22,22	495,31

104	0	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	0,00
105	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
106	2	1.645,86	100,00	1.645,86	1	24.670,45	0,00	0,00
107	70	6.566,84	47,14	2.643,48	11	2.846,72	45,45	1.570,88
108	2	175,54	50,00	87,77	5	7.622,95	0,00	0,00
109	1	220,05	0,00	0,00	3	6.930,85	33,33	3.410,73
110	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
111	10	800,72	40,00	356,79	3	341,61	0,00	0,00
112	54	5.046,14	29,63	1.404,01	22	3.214,40	9,09	236,10
113	100	8.752,96	37,00	3.033,38	23	3.371,48	26,09	792,19
114	1	426,28	100,00	426,28	1	2.983,93	0,00	0,00
115	88	7.662,15	25,00	2.076,62	14	1.286,26	35,71	327,51
116	16	1.842,72	0,00	0,00	1	79,12	0,00	0,00
117	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
118	60	5.079,35	10,00	656,40	9	3.270,05	11,11	188,74
119	5	1.896,94	0,00	0,00	2	2.845,42	0,00	0,00
120	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
121	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
122	6	3.592,51	100,00	3.592,51	0	0,00	0,00	0,00
123	0	0,00	0,00	0,00	15	2.280,00	0,00	0,00
124	0	0,00	0,00	0,00	4	5.403,08	75,00	4.631,21
125	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
126	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
127	0	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	0,00
128	0	0,00	0,00	0,00	19	0,00	0,00	0,00
129	0	0,00	0,00	0,00	1	6.523,69	100,00	6.523,69
130	0	0,00	0,00	0,00	2	4.184,51	0,00	0,00
131	0	0,00	0,00	0,00	15	9.088,17	46,67	7.052,45
132	31	3.182,49	25,81	1.531,74	3	457,01	66,67	373,05
133	0	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	0,00
134	0	0,00	0,00	0,00	1	2.936,08	0,00	0,00
135	11	762,73	36,36	190,13	0	0,00	0,00	0,00
136	7	1.298,34	28,57	458,33	0	0,00	0,00	0,00
137	80	8.813,20	46,25	4.406,70	8	1.895,16	25,00	614,01
138	37	4.625,56	16,22	1.023,63	9	1.554,30	11,11	111,31
139	102	9.781,99	22,55	2.835,82	25	5.445,00	44,00	2.019,70
140	90	10.234,83	44,44	4.794,38	28	4.581,91	35,71	1.408,77
141	66	7.625,39	46,97	3.846,77	24	6.402,41	45,83	3.009,28
142	18	1.771,25	16,67	265,62	2	147,49	0,00	0,00
143	15	1.131,19	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
144	26	2.008,08	34,62	599,30	11	1.137,56	9,09	50,08
145	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
146	0	0,00	0,00	0,00	2	792,74	0,00	0,00
147	13	1.303,76	46,15	536,65	0	0,00	0,00	0,00
148	42	1.578,00	9,52	505,00	17	3.008,00	70,59	2.064,00
149	20	1.731,46	65,00	1.145,47	11	1.790,97	54,55	921,41
150	80	8.027,90	26,25	1.262,81	3	1.205,96	33,33	542,40

151	14	870,38	21,43	117,78	6	1.949,10	33,33	533,62
152	1	877,36	100,00	584,91	5	1.707,51	80,00	1.512,27
153	66	4.862,07	36,36	1.730,55	0	0,00	0,00	0,00
154	128	10.264,33	22,66	2.272,00	4	1.085,18	75,00	532,73
155	30	2.890,53	30,00	627,48	0	0,00	0,00	0,00

Tab. 3 Blockbezogene Nutzungsanalyse

Gesamtbilanz im Sanierungsverdachtsgebiet (Fläche 120 ha)- ohne Bilanzierung der öffentlichen Gebäude

Wohnen				Gewerbe			
ges. EH	ges. QM	leer EH %	leer QM	ges. EH	ges. QM	leer EH %	leer QM
5.705	479.720,49	25,61	128.138,14	819	234.713,59	30,77	69.190,85

Tab. 4 Blockbezogene Nutzungsanalyse – Gesamtbilanz

6 Sanierungsverfahren für die auszuweisenden Sanierungs- und Städtebaufördergebiete

Bei der Entscheidung der Gemeinde über die Durchführung der Sanierung im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Im Zuge der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das **umfassende Verfahren** (gem. §142 Abs.3 BauGB) oder das **vereinfachte Verfahren** (gem. §142 Abs. 4 BauGB) anzuwenden ist. Dabei bestimmt der **Grundsatz der Erforderlichkeit** die Verfahrenswahl. Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§152 ff. auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der **Sanierungsgebietsausweisung im Sanierungsverdachtsgebiet** soll für beide auszuweisenden Sanierungsgebiete, SAN20-B6 Horeb und SAN20-B7 Zentrale Innenstadt, das **vereinfachte Verfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB** angewandt werden. Dieses "vereinfachte Verfahren" ist dann anzuwenden, wenn ersichtlich ist, dass bei der Umsetzung der Sanierungsziele in den auszuweisenden Sanierungs- und Fördergebieten **keine Erschwernisse** absehbar sind.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ergeben sich häufig bereits aus der Aussicht auf die Sanierung (nach Bekanntmachung des Untersuchungsgebiets SAN20-VU am 28.11.2015) oder der Vorbereitung der Sanierung im Rahmen der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (u. a. mit Eigentümerbeteiligung Ende 2015 / Anfang 2016 und im Jahr 2018). In dieser relativ langen Vorbereitungszeit (Ende 2015 bis Frühjahr 2019) waren solche durchgängigen Preissteigerungen nicht feststellbar. Ein Anzeichen dafür, dass eine Gefährdung der Sanierungszielsetzung durch hohe Bodenwertsteigerungen voraussichtlich nicht erfolgen wird.

Nach der Sanierungszielsetzung liegt in beiden Sanierungsgebieten ein wesentlicher Schwerpunkt der Sanierung auf der grundlegenden Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden. Dabei sollen in der Regel Qualitäten, die für Bodenwerterhöhungen relevant sind (Möglichkeiten einer intensiveren Grundstücksnutzung / Verdichtung oder Bodenordnungen im größeren Stil) auf den Grundstücken nicht verändert werden. Aufgrund der großen Anzahl an leerstehenden Gebäudepotentialflächen geht es eher um eine Aufwertung oder Schaffung von privaten Freiräumen

als um eine bodenpreissteigernde Nachverdichtung. Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere bei privaten Immobilien, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Es sind nach heutigen Erkenntnissen keine umfangreichen bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich, welche die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen.

Insbesondere im Bereich des Sanierungsgebiets SAN20-B7 Zentrale Innenstadt sind laut Maßnahmenplan sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht einige Ordnungsmaßnahmen vorgesehen. Bei diesen Maßnahmen ist die Stadt bereits Grundstückseigentümer und damit eine überhöhte Kaufpreiszahlung für die Stadt ausgeschlossen.

Bei den vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Freiraums erfolgt in beiden neuen Sanierungs- und Fördergebieten eine wesentliche Refinanzierung über das System der Wiederkehrenden Beiträge (WKB) für den Straßenausbau (Anwendung des Solidaritätsprinzips seit 2001) über das die Eigentümer im Sanierungsgebiet bereits belastet werden.

Die Durchführung der Sanierung wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das vereinfachte Sanierungsverfahren nicht erschwert und kann somit unter Ausschluss der §§152 bis 156 BauGB durchgeführt werden. Da die bodenordnungs- oder enteignungsrechtlichen Instrumente des besonderen Städtebaurechts nicht erforderlich sind, soll die Sanierung in beiden Sanierungsgebieten SAN20-B6 Horeb und SAN20-B7 Zentrale Innenstadt im **vereinfachten Verfahren** durchgeführt werden.

Die Vorschriften bezüglich der Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen (§§144 und 145 BauGB) sollten jedoch auch hier, als Steuerungsinstrument der Sanierung (z. B. bei Eigentumsübergängen und Belastungen von sanierungsbedürftigen Gebäuden oder Bauanträgen mit Auswirkungen auf die Baugestaltung, Grundstückszuschnitte, negative Wirkungen auf die Umgebungsbebauung oder die Verhinderung von städtebaulichen Entwicklungszielen), einbezogen werden.

Wenn in einem bestimmten Bereich der Sanierungsgebiete bei der Umsetzung der Sanierungsziele Erschwernisse erkennbar werden, muss die Gemeinde prüfen, ob in Teilbereichen der Sanierungsgebiete auf das umfassende Sanierungsverfahren umgestellt werden soll. Es besteht die Möglichkeit mit entsprechender Begründung und Beschlussfassung in Teilbereichen der ausgewiesenen Sanierungsgebiete vom vorgesehenen einfachen Verfahren (§142 Abs. 4 BauGB) auf das umfassende Sanierungsverfahren nach §142 BauGB mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 bis 156 BauGB) umzustellen.

7 Abgrenzungsvorschläge für auszuweisende Sanierungs- und Städtebaufördergebiete

Gemäß vorheriger Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (Mdl) und dem Stadtratsbeschluss vom 27.11.2017 hat sich die Stadt Pirmasens mit dem Bereich Zentrale Innenstadt und dem Bereich Horeb (mit jeweils vorläufiger Gebietsabgrenzung) zur Aufnahme in die Städtebauförderung beim Mdl beworben. Nach Prüfung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) und des Ministeriums des Innern und für Sport (Mdl) wurde die Stadt mit dem Bereich „Horeb“ im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ und mit dem Bereich „Zentrale Innenstadt“ im Programm „Lebendige Zentren“ in die Städtebauförderung aufgenommen. Beide Gebiete werden ab dem Programmjahr 2018 gefördert.

Grundlage der Förderung von beiden Gebieten ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit einer städtebaulichen Analyse und der Abgrenzung von Sanierungsgebieten bzw. Ausweisung von Fördergebieten im jeweiligen Förderprogramm Soziale Stadt bzw. Aktive Stadtzentren.

7.1 Ausweisung Sanierungs- und Städtebaufördergebiet SZ-2 Horeb (Programm Sozialer Zusammenhalt) nach § 171e BauGB

Angesichts des flächendeckenden Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet erfordert die Ausweisung von Sanierungsgebieten ein auf die **Zielsetzung der Innenstadtentwicklung ausgerichtetes, bedarfsorientiertes Vorgehen.**

Bei Beachtung einer zweckmäßigen Durchführung muss sich eine Gebietsausweisung insbesondere auch an Maßnahmen orientieren die realistisch und in einem überschaubaren Zeitraum umzusetzen sind. Dabei sind private Investitionen von großer Bedeutung. Im Anerkennungsverfahren zur Ausweisung eines Städtebauförderungsgebiets wurde mit dem Mdl bereits geklärt, dass **ein Schwerpunkt der Förderung auf der Unterstützung von Privatinvestitionen liegen soll.**

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets basiert auf der Grundlage der durchgeführten städtebaulichen Analyse (Analyseplan und ergänzende Blockaussagen im Text), der Auswertung der Eigentümerbeteiligung und einer planerischen Abschätzung der Situation.

Im Bereich Horeb verkleinert sich die beantragte und anerkannte (vorläufige) Gebietsfläche (ca. 38 ha) aufgrund entfallender Flächen im Randbereich auf ca. 32 ha Gebietsfläche (siehe Anlage 4 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet B6) durch

- Übernahme von angrenzenden Flächen ins Gebiet LZ-I (z. B. Flächen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aus dem Einzelhandelskonzept 2017)
- Durch vollständigen Ausschluss (Analyse), was insbesondere den Randbereich im Osten des Sanierungsverdachtsgebiets betrifft. Für die Untersuchung definierte Baublöcke mit weitgehend intakter Baublockstruktur wurden, soweit auch eine überwiegend gute Gebäudebewertung (Einzelobjektbewertung) und ein geringer Leerstand vorlag, vollständig oder teilweise aus der Sanierungsgebietsabgrenzung ausgeschlossen.

Die Sanierungsabsicht entspricht den Umstrukturierungszielen des bestehenden Entwicklungskonzepts für die Innenstadt in diesem Bereich.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet liegt in einem alten innerstädtischen Wohngebiet, das bedingt durch die industrielle Vorgeschichte, von traditionell in der Innenstadt gelegenen Gewerbebauten (Schuhfabriken und Zulieferbetriebe) durchsetzt ist. Die Gebietsausweisung mit dem Hintergrund der Städtebauförderung ist für den Bereich „Horeb“ eine bedeutende Grundlage für eine zukunftsfähige Modernisierung der Wohnbaupotentiale und Umstrukturierung von ehemals rein gewerblich und gemischt genutzten Baustrukturen.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Abgrenzungsplan zum Sanierungsgebiet zu entnehmen (siehe Anlage 4 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet B6).

Die Sanierungsgebietsabgrenzung ist deckungsgleich mit dem Städtebauförderungsgebiet SZ-2 Horeb im Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt.

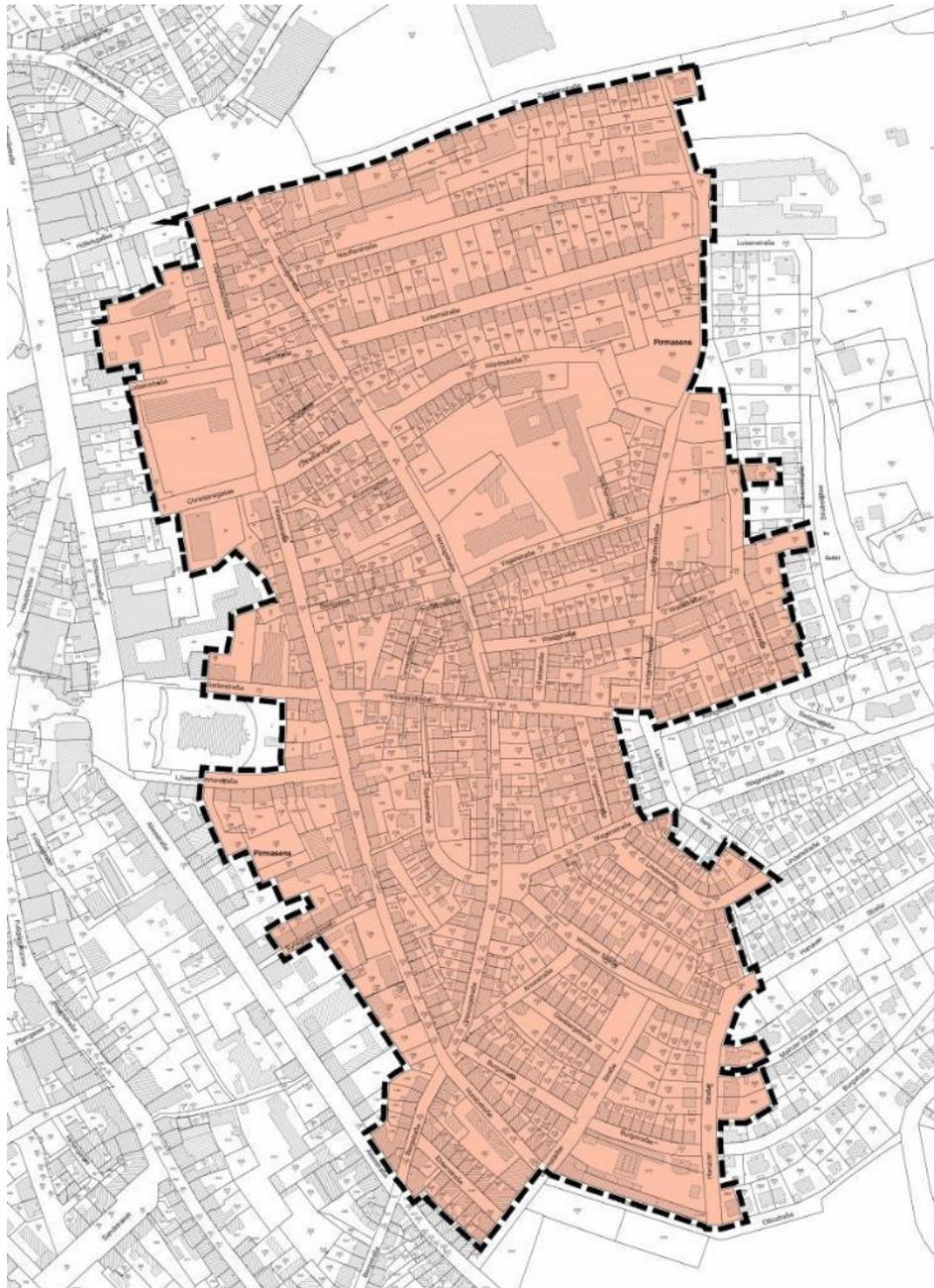


Abb. 6 Abgrenzung Sanierungsgebiet SAN20-B6 / Städtebauförderungsgebiet SZ-2 Horeb

7.2 Ausweisung Sanierungs- und Städtebaufördergebiet LZ-I Zentrale Innenstadt (Programm Lebendige Zentren)

Angesichts des flächendeckenden Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet erfordert die Ausweisung von Sanierungsgebieten ein auf die **Zielsetzung der Innenstadtentwicklung ausgerichtetes, bedarfsorientiertes Vorgehen.**

Bei Beachtung einer zweckmäßigen Durchführung muss sich eine Gebietsausweisung insbesondere auch an Maßnahmen orientieren die realistisch und in einem überschaubaren Zeitraum umzusetzen sind. Dabei sind private Investitionen von großer Bedeutung. Im Anerkennungsverfahren zur Ausweisung eines Städtebauförderungsgebiets wurde mit dem MdI bereits geklärt, dass **ein Schwerpunkt der Förderung auf der Unterstützung von Privatinvestitionen liegen soll.**

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets basiert auf der Grundlage der durchgeführten städtebaulichen Analyse (Analyseplan und ergänzende Blockaussagen im Text), der Auswertung der Eigentümerbeteiligung und einer planerischen Abschätzung der Situation (siehe Anlage 5 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet B7).

Im Bereich des Gebiets „Zentrale Innenstadt“ vergrößert sich die im Bewerbungsverfahren beantragte und anerkannte (vorläufige) Gebietsfläche von ca. 38 ha auf ca. 50 ha Gebietsfläche (siehe Anlage Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet). In der Gesamtbilanz der beiden neuen Fördergebiete (Horeb und Zentrale Innenstadt) ergibt sich aber, bedingt durch die Flächenreduzierung im Bereich Horeb, eine Flächenmehrung in beiden neuen Städtebaufördergebieten von insgesamt ca. 6 ha.

Die Abweichung der Sanierungsgebietsabgrenzung SAN20-B7 von der Bewerbungsfläche zur Städtebauförderung ergibt sich durch:

- Einbeziehung einer bereits vor 15 Jahren beschlossenen Sanierungsgebietsfläche „Güterbahnhof“ im Norden, die nicht umgesetzt werden konnte. Die Fläche weist einen hohen Anteil an historischer Bausubstanz auf und wurde in der städtebaulichen Analyse erneut als stark sanierungsbedürftig festgestellt.
- Einbeziehung einer Fläche im Süden, die auch einen hohen historisch wertvollen Altbaubestand mit städtebaulichen Missständen aufweist.
- Ausschluss von Baublöcken (oder Baublockteilen) mit weitgehend intakter Baublockstruktur aus der städtebaulichen Analyse, soweit auch eine überwiegend gute Gebäudebewertung (Einzelobjektbewertung) und ein geringer Leerstand vorlag. Diese Ausschlussflächen liegen aufgrund der Analyse und städtebaulichen Überlegungen (Faktor Gebietszusammenhang) insbesondere an den Randbereichen des Sanierungsverdachtsgebiets
- Ausschluss von hochwertig entwickelten Flächen z. B. verschiedene Verwaltungs- und Bankgrundstücke in der Bahnhofstraße oder Flächen aus ehemaligen Sanierungsgebieten, wie das sogenannte „Postdreieck“.
- Erneute Einbeziehung von Grundstücken aus aufgehobenen Sanierungsgebieten, auf denen keine Modernisierung erfolgt ist und hohe städtebauliche Missstände aufweisen.

Die Sanierungsabsicht entspricht den Umstrukturierungszielen des bestehenden Entwicklungskonzepts für die Innenstadt in diesem Bereich.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet liegt im Stadtkern. Das Gebiet umfasst das Hauptzentrum des zentralen Versorgungsbereich (ZVB) des EHK 2017 mit der für Pirmasens typischen innerstädtischen Mischstruktur (Einzelhandel EG / Wohnen OG) und wird im Norden und Süden ergänzt durch gemischte Baustrukturen mit Funktionsdefiziten im Wohnen oder im gewerblichen Bereich. Bedingt durch die industrielle Vorgeschichte ist der Bereich durchsetzt von traditionell in der Innenstadt gelegenen Gewerbebauten (Schuhfabriken und Zulieferbetriebe) mit teilweise größeren Dimensionen.

Die Gebietsausweisung mit dem Hintergrund der Städtebauförderung ist für den Bereich „zentrale Innenstadt“ eine bedeutende Grundlage zur Entwicklung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen

Stärkung des ZVB, der Umstrukturierung und Modernisierung von Gebäuden und städtebaulichen Strukturen in Innenstadtrandbereichen mit Funktionsverlusten und der Aufwertung des innerstädtischen Wohnens.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Abgrenzungsplan zum Sanierungsgebiet zu entnehmen (siehe Anlage 5 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet B7).

Die Sanierungsgebietsabgrenzung ist deckungsgleich mit dem Städtebauförderungsgebiet LZ-I Zentrale Innenstadt im Förderprogramm Lebendige Zentren.

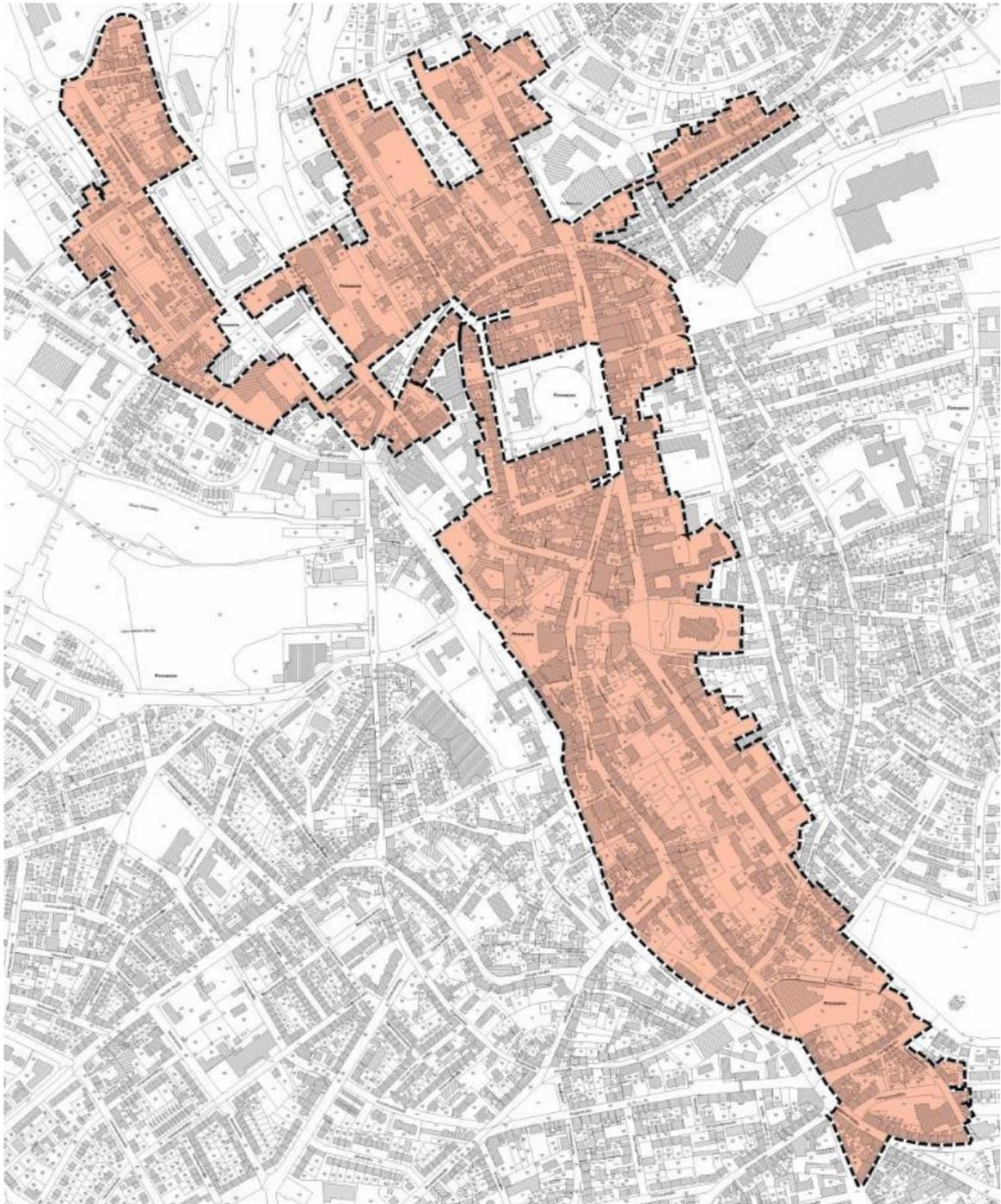


Abb. 7 Abgrenzung Sanierungsgebiet SAN20-B7 / Städtebauförderungsgebiet LZ-I

8 Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Auf der Grundlage der VU erfolgt in diesem Kapitel eine Aufbereitung und Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Analyse zur Erstellung des ISEK für das Fördergebiet LZ-I „Zentrale Innenstadt“ im Programm Lebendige Zentren.

Vorhandene Analyse-Ergebnisse aus durchgeführten Untersuchungen

Neben den Analyseergebnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen fließen auch alle vorhandenen Erkenntnisse aus den unter 3.3 aufgeführten Beurteilungsgrundlagen in die Gesamtbeurteilung für das vorliegende Fördergebiet ein.

8.1 Nutzungsstruktur

Nutzungsstrukturell gliedert sich das VU-Gebiet in sehr heterogene Bereiche. In Anlage 6. Bestandsanalyse Nutzungsstruktur ist das Nutzungsgefüge im VU-Bereich dargestellt. Die blockweise Analyse der Nutzungsstruktur- und -qualität sowie der sich daraus ergebende Handlungsbedarf geht aus Anlage 7 Bestandsanalyse der Nutzungsstruktur- und Qualität und Handlungsbedarf) hervor. Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass bis auf sehr wenige Blöcke, alle Bereiche aus ihrer Struktur heraus Handlungsbedarfe aufweisen.

Bereiche mit vorwiegend Mischnutzung

Der zentrale Bereich um den Exe und die Fußgängerzone bis zum Landauer Tor ist geprägt von typischen innerstädtischen Mischstrukturen (Einzelhandel EG und Dienstleistung / Wohnen OG), die sich allerdings in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt haben.

In den Bereichen um den Exe, entlang der Höfelsgasse und der Alleestraße sowie südlich der Sandstraße, bis hin zum Landauer Tor, sind in den letzten Jahren durch die Schließung von Geschäften deutliche Funktionsverluste entstanden. Sie wirken negativ auf die wirtschaftliche Situation und durch die sichtbar leerstehenden Erdgeschosse negativ auf das Image der Innenstadt.

Der Einzelhandelsbesatz in der Fußgängerzone ist in der Summe einigermaßen stabil, verliert aber zunehmend an Qualität. Dies ist einerseits begründet durch die allgemeine Einzelhandelsentwicklung, andererseits aber auch durch die kleinteiligen Bebauungs- und Eigentümerstrukturen, die in dieser Form keine größeren Verkaufsflächen ermöglichen.

Die Wohnfunktion im gesamten zentralen Bereich wird beeinträchtigt durch die Verkehrsemissionen, insbesondere entlang der Schäferstraße, Schloßstraße, Alleestraße und Landauer sowie der Zweibrücker Straße. Hinzu kommt der insgesamt hohe Modernisierungsbedarf der Bausubstanz, die massive Bebauungsdichte und hohe Versiegelung und die fehlenden Freiflächen (siehe unten Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf).

Bereiche mit vorwiegend Wohnfunktion

Die Wohnfunktion überwiegt in kleineren Einheiten im Norden und Süden. Im Norden, zwischen Blümelstalstraße, Güterbahnhofstraße und Emil-Kömmerling-Straße, führt die historisch gewachsene Gewerbestruktur im Baublock an der Ludwigstraße zu einem Nutzungskonflikt mit der umgebenden Wohnnutzung. Leerstehende Gebäude einer ehemaligen Schuhfabrik stellen ein Nutzungsdefizit und zugleich ein Entwicklungspotential an der Emil-Kömmerling-Straße dar. Der Bereich Zweibrücker Straße / Joßstraße entwickelt sich mehr und mehr zum Wohnschwerpunkt, ist aber noch stärker durchsetzt mit sonstigen Nutzungen. Hier fallen die Leerstände ehemaliger Gewerbebetriebe auf, die zukünftig als Potentiale für den Ausbau der Wohnnutzung dienen können.

Fast überwiegend Wohnen ist beidseitig der Rodalber Straße sowie im Süden zwischen Friedhofstraße / Volksgartenstraße und Landauer Straße sowie im Bereich Gartenstraße / Zweibrücker Straße / Hügelstraße und an der nördlichen Bahnhofstraße zu festzustellen. In diesen Wohngebieten bestehen häufig Mängel bezüglich Grundstückszuschnitte, hoher Versiegelung, Freiraumqualität, bauliche Verdichtung. Hinzu kommen hohe allgemeine und energetischer Sanierungsbedarf der Gebäude sowie Leerstände.

Impulsprojekte / Frequenzbringer

In den letzten 20 Jahren ist es gelungen verschiedene, beeindruckende Impulsprojekte zu entwickeln, die wesentlich zu einer Imageaufwertung der Gesamtstadt beitragen. Diese Impulsprojekte liegen entweder im VU-Gebiet oder in seiner direkten Nachbarschaft. Hierbei handelt es sich von West nach Ost, um das Dynamikum, das Kulturzentrum Alte Post, die neue Jugendherberge in der ehemaligen Hauptpost, die Gestaltung des EXE, der Dr. Robert-Schelp-Platz mit dem neuen Medi-Center und die Modernisierung der Messe im Osten. Zentrales Impulsprojekt im Gebiet ist die Entwicklung des Bereichs Schloßstreppe.

Alle Impulsprojekte ziehen Besucher aus dem Stadtgebiet und weit darüber hinaus an. Ebenfalls wichtige Frequenzbringer, wenn auch mit Anziehungswirkung „nur“ auf Stadt und Umland, stellen die Verwaltungen, Schulen und öffentliche Einrichtungen dar, die im Gebiet oder angrenzend zahlreich vertreten sind. All diese Einrichtungen tragen maßgeblich zur Belebung und Stabilisierung der Innenstadt bei.

Leerstand / Einzelhandel

Der Gebäudeleerstand ist in der kompletten Innenstadt sehr hoch. Markant ist der zunehmende Einzelhandelsleerstand in den EG-Zonen, wie bereits einleitend dargestellt. Hier ist ganz deutlich der Rückzug aus den B- und C-Lagen und die Konzentration des Handels auf den Kernbereich der Fußgängerzone (A- Lage) abzulesen. Hier sei verwiesen auf die detaillierten Untersuchungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens¹. Das auf Basis dieser Studie verfasste und vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept sieht die Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandels im Bereich der Fußgängerzone vom südlichen Exe bis zum Sandplatz vor. Das Konzept sieht für den Teils zwischen Pfarrgasse und Sandplatz die Umwidmung zum verkehrsberuhigten Bereich vor, da hier die fußläufige Kundenfrequenz deutlich schwächer ist. Die Bereiche nördlich und südlich der Fußgängerzone sollen zu Mischgebieten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Wohnen und Handwerk umstrukturiert werden.

Problematisch ist, insbesondere im zentralen Bereich des VU-Gebiets, der hohe Leerstand im Wohnbereich der oberen Geschosse. Neben den klassischen Problemen von Innenstadtlagen, spielen hier der sehr hohe Sanierungsstau vieler Gebäude und die fehlende Investitionsbereitschaft vieler Eigentümer eine maßgebliche Rolle (siehe Anlage 8 Bestandsanalyse Gebäudeleerstand).

Markante, großflächige Einzelleerstände und Entwicklungspotentiale

Das VU-Gebiet ist bedingt durch die industrielle Vorgeschichte, durchsetzt von (früher traditionell in der Innenstadt gelegenen) Gewerbebauten (Schuhfabriken und Zulieferbetriebe), mit teilweise größeren Dimensionen. Der überwiegende Teil dieser markanten und häufig imposanten Gebäude, steht seit vielen Jahren bzw. Jahrzehnten leer und ist zunehmend vom Verfall bedroht. Gleichzeitig stellen sie ein großes innerstädtisches Raumpotential dar. Einige dieser Gebäudekomplexe sind von

¹ Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens, beschlossene Fassung 27.11.2017, erstellt durch MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

hohem städtebaulichem Wert (ortsbildprägende Gründerzeitarchitektur). Diesen gilt es, trotz zeitgemäßer Umnutzung, zu erhalten. Hier sind insbesondere die ehemaligen Schuhfabriken Kopp und Ohr zu nennen.

Eine andere Form des markanten, großflächigen Leerstands, stellt der direkt an Exe und Höfelsgasse grenzende Komplex der ehemaligen Kaufhalle und die benachbarten, gewerblichen Leerstände in der Höfelsgasse dar. Aufgrund der sehr desolaten und funktional überholten Bausubstanz, ist hier eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht zu vertreten. Gleichzeitig stellt die Fläche ein Entwicklungspotential dar. Aktuell liegen der Stadt Entwürfe zur Neubebauung vor. Danach soll hier die sogenannte Schuhstadt entstehen, die als Impulsprojekt auf der West-Ost-Achse, zu einem weiteren innerstädtischen Anziehungspunkt werden soll.

Ebenfalls als Entwicklungspotentiale einzustufen sind leerstehende oder untergenutzte Flächen im Bereich Gärtnerstraße / Zweibrücker Straße, die ehemalige Telekom-Fläche an der Schäferstraße, der Bereich Zweibrücker Straße / Hohlgassentreppe, die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Lippert an der Buchweiler Straße, der Parkplatz an Rodalber Straße 10 sowie Flächen im Bereich Emil-Kömmerling-Str.2. Bei diesen Bereichen ist je nach Sachlage zwischen Instandsetzung und Neuordnung zu entscheiden.

Jugendhaus

Die Lage und bauliche Situation des Jugendhauses stellen einen funktionalen Missstand dar. Direkt an der Nagelschmiedsbergterrasse gelegen, ist es nicht barrierefrei erreichbar. Das Gebäude selbst weist einen sehr hohen Instandsetzungsbedarf aus. Zur Beseitigung dieses Missstandes beabsichtigt die Stadt das Jugendhaus in die leerstehende Pakethalle der ehemaligen Hauptpost, an der Joßstraße, unterhalb der Jugendherberge zu verlagern.

Stadtbücherei

Ebenfalls Handlungsbedarf besteht für die Stadtbücherei. Sie befindet sich am Dr. Robert-Schelp-Platz in einem Gebäude mit sichtbarem Sanierungsbedarf. Die Bücherei selbst bedarf eines zeitgemäßen Ausbaus und einer Neustrukturierung. Vorgesehen ist eine gemeinsame Konzeption für Stadtbücherei, Mediathek und ein Haus der Stadtgeschichte.

8.2 Verkehr

Die Untersuchung und Bewertung der Verkehrssituation und des öffentlichen Straßenraums fand im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplans 2030 (VEP)² statt, der auf der Homepage der Stadt einzusehen ist. Die für das VU-Gebiet wesentlichen Aussagen sind in Anlage 9 Bestandsanalyse Verkehr und in den folgenden Abbildungen (Abb. 8 - 13) plakativ dargestellt.

Danach wird deutlich, dass das Gebiet von dem Hauptverkehrsring Schäferstraße / Gärtnerstraße / Schloss- und Alleestraße umschlossen und entsprechend gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, aber auch maßgeblich geprägt ist. Südlich der Innenstadt treffen alle Landesstraßen zentral in mehreren Knotenpunkten im Bereich Landauer Tor aufeinander. Über die Schäferstraße werden dann die Verkehre gebündelt durch den Stadtkern geführt. Parallel dazu verläuft die untergeordnete Nord-Süd-Achse über die Allee- bzw. Schloßstraße. Diese Hauptverbindungsadern stellen funktionale Barrieren dar. (s.a. VEP S. 86 ff). Insbesondere die Schäferstraße mit ihrer Dimension und ihrem Kfz-Aufkommen von ca. 15.000 Kfz / Wochentag hat

² Stadt Pirmasens Verkehrsentwicklungsplan 2030, Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation Dr.-Ing. Frehn, Steinberg Partnerschaft, Stadt- und Verkehrsplaner Dortmund | Bremen | Karlsruhe

eine starke Trennwirkung. Aber auch die Schloßstraße mit ca. 12.600 Kfz / Wochentag wird im VEP als belastend eingestuft. Die hohe Verkehrsbelastung hat mehrere Ursachen. So die zentrale Verbindungsfunktion der Achsen und die Zentralität des Gebiets, aber auch die im VEP als hoch eingestufte Frequenz des Individualverkehrs (u.a. aus dem Umland) und des Schwerververkehrs (Andienung und Durchgang).

Besonders beeinträchtigt wirkt die Tempo 50 -Regelung auf der Schloßstraße / Alleestraße, welche die Aufenthaltsqualität mindert, für Fußgänger (insbesondere mit Einschränkungen) schwer zu queren ist und sich schädlich auf angrenzende Geschäfte und Dienstleistungen auswirkt.



Abb. 8 Tempolimit im Innenstadtgebiet

Die allgemeine Orientierung ist für den Ortsunkundigen aufgrund der bewegten Topographie und dem Einbahnstraßensystem schwierig. Besonders schwierig stellt sich die Situation an den Kreuzungsbereichen Zweibrücker Tor, Landauer Tor und Teichstraße / Schäferstraße dar. Die letzten beiden Bereiche gehören dementsprechend zu den im VEP dargestellten Unfallschwerpunkten. (siehe VEP, S.153).



Abb. 9 Einbahnstraßensystem

Fußgängerverkehr

Bedingt durch die bewegte Topographie der Stadt sind die vielen Treppenanlagen in der Innenstadt, wesentliche Elemente des Fußwegenetzes und stellen gleichzeitig ein Alleinstellungsmerkmal dar, das z. B. durch den „Pirmasenser Treppenlauf“ in Szene gesetzt wird. Folgende der Treppenanlagen im VU-Gebiet befinden sich allerdings in schlechtem Zustand und bedürfen der gestalterischen Aufwertung (auch unter dem Aspekt Beseitigung eines Angstraums):

- Nagelschmiedsbergtreppe
- Kaffeetreppe
- Fröbelgassentreppe incl. Fröbelgassenweg

Eine Barrierefreiheit wird allerdings aufgrund der Topographie und der meist fehlenden Flächen nur eingeschränkt möglich sein.

Beeinträchtigend ist auch häufiges legales und illegales Gehweg-Parken; das nur eine eingeschränkte, nicht nutzbare Restbreite für Fußgänger übriglässt (zum Beispiel in der südlichen Schloßstraße). Besonderen Handlungsbedarf zur Verbesserung der Verkehrssicherheit besteht im Vorbereich der Realschule. Hier bedarf es der Aufweitung der Gehwege und der Verkehrsberuhigung der Alleestraße.

Ein besonderer Anziehungspunkt der Innenstadt ist die Fußgängerzone (FGZ). Gemäß Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens³, lässt die Kundenfrequenz im südlicher FGZ zwischen Pfarrgasse und Sandstraße deutlich nach. Aus diesem Grund plant die Stadt die Umwidmung dieses Teils in einen verkehrsberuhigten Bereich, um so die Andienung die angrenzenden Nutzungen zu verbessern.

Gemäß VEP befinden sich 2 wichtige touristische Fußwegebeziehungen im Gebiet: zwischen Dynamikum / Strecktal und Schloßplatz sowie zwischen Hauptbahnhof und Messe. Im VEP sind hierzu auf den Seiten 60 ff. umfassend die Handlungsbedarfe analysiert und notwendige Maßnahmen dargestellt. Gleiches gilt für die „Alltagsroute“ zwischen Exerzierplatz und Horeb. Eine zentrale Maßnahme, die sich bereits aus dem Innenstadtentwicklungskonzept begründet, ist die bereits erfolgte Verkehrsberuhigung der Höfelsgasse, als wichtiger Teil der West-Ost-Achse, vom Bahnhof / Dynamikum, über den Exe zur Messe. Mit der Entwicklung der Schuhstadt wäre eine weitergehende Verkehrsberuhigung wünschenswert.

Fahrradverkehr

Bedingt durch die topographische Situation hat der Fahrradverkehr keine Tradition in Pirmasens und wurde Jahrzehntlang von der Verkehrsplanung wenig berücksichtigt. So gibt es keine Fahrradwege im VU-Gebiet. Dies hat sich mittlerweile geändert. Die Stadt bemüht sich, soweit es Topographie und Baudichte zulassen, die Bedingungen für Radfahrer wesentlich zu verbessern. Dementsprechend ist dem Radverkehr im VEP auf den Seiten 65 ff. ein ausführliches Kapitel gewidmet. Dennoch bleiben die Möglichkeiten im VU-Gebiet überwiegend auf Maßnahmen der Verkehrsordnung bzw. der Verkehrsführung beschränkt.

³ Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens, beschlossene Fassung 27.11.2017, erstellt durch MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

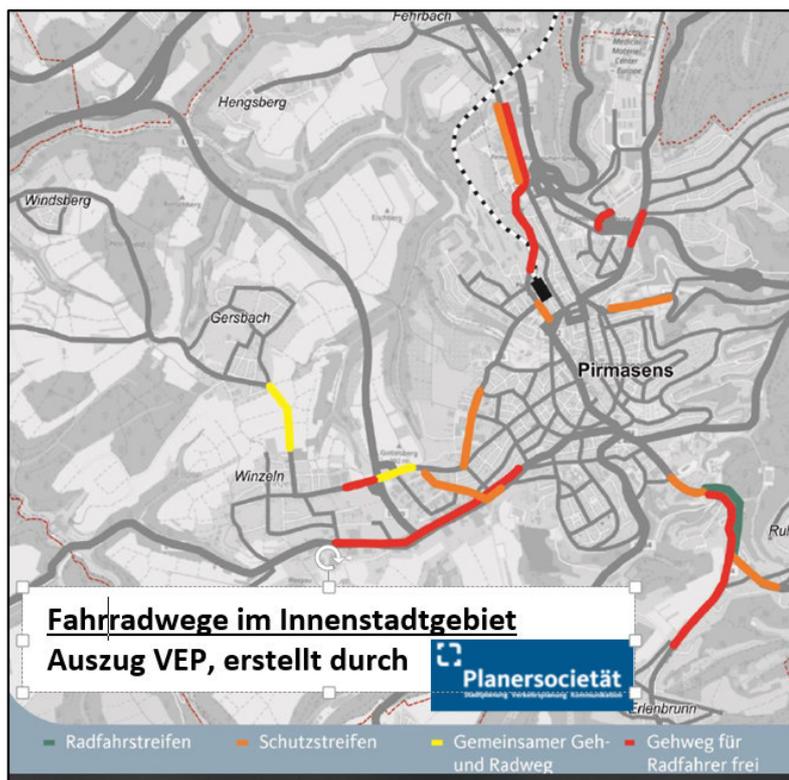


Abb. 10 Fahrradwege im Innenstadtgebiet

Parken

Für Besucher der Innenstadt steht eine Reihe von Parkhäusern und Parkieranlagen zur Verfügung, die laut VEP (siehe VEP, Seite 137) über eine ausreichende Stellplatzkapazität verfügen. Auf den Seiten 125 ff. des VEP, sind die größeren Parkieranlagen in Steckbriefen ausführlich beschrieben. Bemängelt wird, dass es kein dynamisches Parkleitsystem gibt, das den Parksuchverkehr steuern könnte.

Neben den Parkieranlagen, sind auch öffentliche Parkplätze an Fahrbahnrandern und in Parkbuchten. Stellenweise ist halbseitiges Parken auf dem Gehweg legitimiert, was wiederum zur Beeinträchtigung für Fußgänger führt.

Problematisch dagegen ist der massive Stellplatzmangel für die Bewohner der Innenstadt. Hier sind Stellplätze aufgrund der Stadtbaustruktur und der massiven Verdichtung, Mangelware. Ausgewiesene Anwohnerparkplätze wurden nicht gekennzeichnet. Eine seltene Bevorzugung gibt es beispielsweise in der Schlittgasse, welche nur von Anliegern befahren werden darf. Diese schwierige Stellplatzsituation erschwert erheblich die Vermietbarkeit der Immobilien.

Öffentlicher Personennahverkehr

Mit dem Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und dem zentralen Busbahnhof am Exe ist die Innenstadt sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen, sodass in diesem Themenfeld kein Handlungsbedarf besteht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der deutlich schlechteren Versorgung der Ortsteile und des Umlands, aus diesen Bereichen ein hoher Anteil an Individualverkehr in die Stadt kommt.

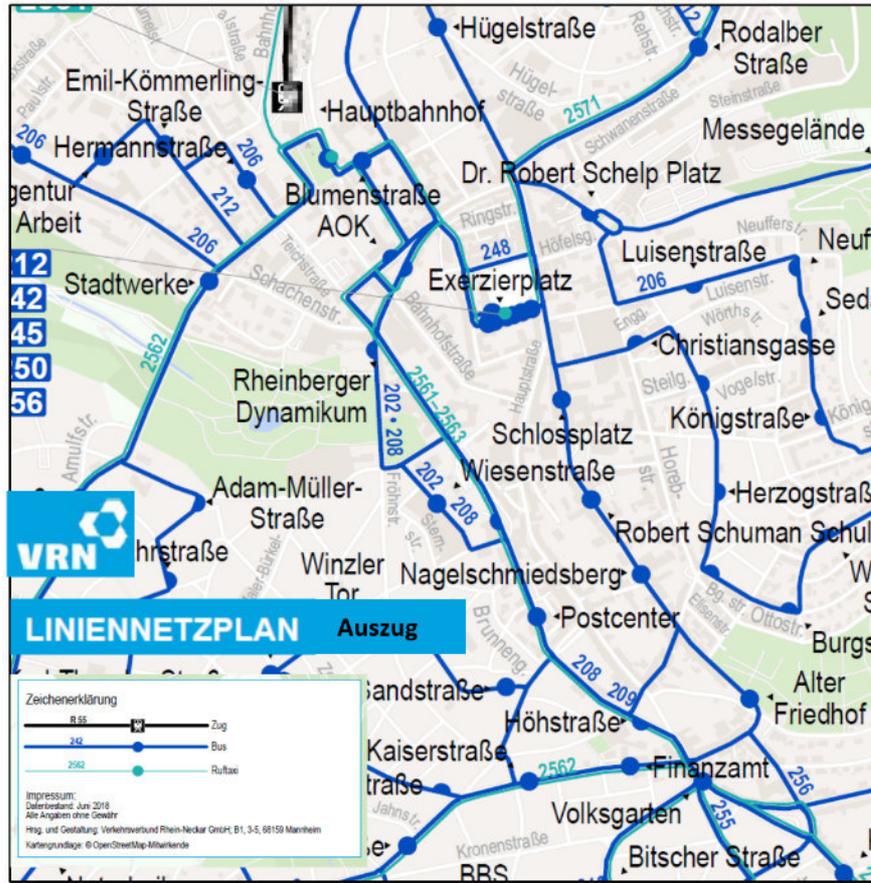


Abb. 11 Auszug Liniennetzplan

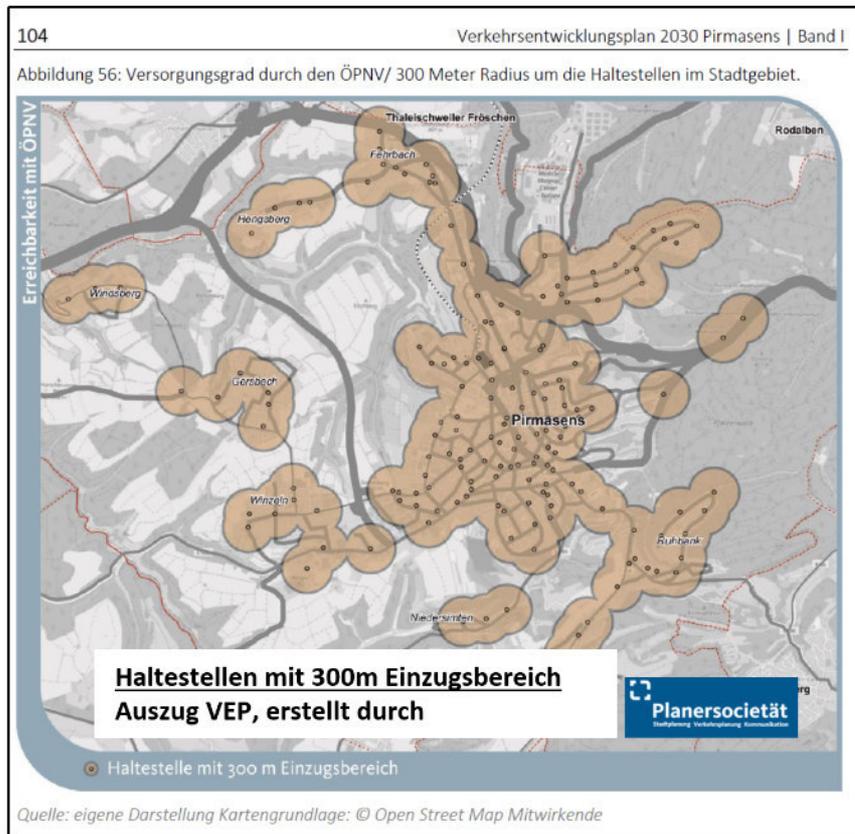


Abb. 12 Haltestellen mit 300m Einzugsbereich



Abb. 13 Wichtige Wegebeziehungen im VU-Gebiet

8.3 Bebauungsstruktur und Stadtbild

Das Untersuchungsgebiet spiegelt mit seiner Mischung aus historischen Plätzen, einigen Gründerzeitgebäuden, Monumenten aus der Blütezeit der Schuhfabriken, Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhausbauten der Nachkriegszeit und Kuben der 70er und 80er Jahre, die städtebauliche Geschichte der Stadt wieder.

Aufgrund der starken Zerstörungen, die die Innenstadt von Pirmasens während des 2. Weltkrieges erfahren hat und deren weitgehenden Wiederaufbau in den 1950er und 1960er Jahren, wird die Baustruktur im Zentrum durch die Geschäfts- und Wohnbauten dieser Zeit geprägt. Daneben gibt es noch kleine Gebäudeensembles aus der Vorkriegszeit. Einige Baulücken wurden erst in den 1970er / 1980er Jahren geschlossen.

Der Stadtgrundriss im VU-Gebiet ist geprägt von der innenstadttypischen Blockrandbebauung, mit hochverdichteten, versiegelten und ungeordneten Innenbereichen. Die Blockstrukturen werden partiell durchbrochen durch Solitärbauten oder im Maßstab aus der Struktur ausbrechenden Gebäude, wie Schulen, Verwaltungsgebäuden, Kirchen oder Gewerbebauten, die häufig aufgrund ihrer besonderen Gestalt der Orientierung oder sogar der Identifikation dienen. Viele von ihnen sind hochwertig gestaltet, in einem guten Zustand und positiv ortsbildprägend. Es gibt aber auch viele dieser Sonderformen, die sich in einem schlechten Zustand befinden und / oder unmaßstäblich und gestalterisch das Stadtbild stören (siehe Anlage 10 Bestandsanalyse Stadtbild).

Auch bei der städtebaulichen Wirkung der Blockränder gibt es große Unterschiede. Viele wirken intakt aufgrund ihrer Geschlossenheit, der Traufständigkeit, Dachausformung (Sattel-, oder Walmdach, evtl. mit Gauben, stellenweise Flachdach), der (ungefähr) einheitlichen Gebäudehöhe (Ladenzone EG / darüber 3-4 Wohngeschosse) sowie der Gliederung der Fassaden (symmetrische Lochfassaden in den Obergeschossen). Manche können sogar mit ihrer ortsbildprägenden Bausubstanz als hochwertig bezeichnet werden. Andere hingegen sind mangelhaft, durch klaffende Baulücken, massive Maßstabsprünge oder durch Fassaden, die sich in Form und / oder Materialität negativ vom Stadtbild abheben. Hier bedarf es, neben der maßstäblichen Schließung der Baulücken, einer Regelung in Form einer Gestaltungssatzung, um frühzeitig auf die zukünftige ortsbildgerechte Gestaltung von Baumaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen hinwirken zu können (siehe Anlage 10 Bestandsanalyse Stadtbild).

Die Entwicklung der Impulsprojekte (siehe Kapitel Nutzungsstruktur) und die Gestaltung ihres Umfelds tragen wesentlich zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Imageaufwertung der Gesamtstadt bei. (Beispiel: Dynamikum, Kulturzentrum „Alte Post“, Gestaltung des EXE und Schlosstreppe, Dr. Robert-Schelp-Platz mit dem neuen Medi-Center).

Denkmalschutz

Die 1950er-Jahre-Bebauung in weiten Teilen des Zentrums lassen das Ausmaß der Zerstörung der Innenstadt im zweiten Weltkrieg erahnen. Trotz hoher kriegsbedingter Verluste trifft man im ganzen VU-Gebiet auf ortsbildprägende Einzelgebäude oder kleinere Ensemble, die zum großem Teil gemäß „Nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler“⁴, unter Denkmalschutz stehen. Diese sind in Anlage 10 Bestandsanalyse Stadtbild mit einem D gekennzeichnet. Die meisten Denkmäler liegen zwischen Exe und Landauer Tor. Denkmalzonen sind in den Bereichen Bahnhofstraße 39, 40, 41, 43 und 45, Poststraße 2, Schützenstraße 7–13 (ungerade Nummern), 16 und 18, Teichstraße

⁴ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Nachrichtlichem Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreisfreie Stadt Pirmasens

6, 8, 9, 11 und 13, Buchweiler Straße / Friedhofstr., Turnstraße 31–39 (ungerade Nummern), Zweibrücker Straße 14–20 (gerade Nummern). Eine Aufzählung findet man auf: <http://www.pirmasens.de/dante-cms/29004/Denkmalschutz.html>

Während sich die in öffentlicher Hand befindlichen Denkmäler meist in recht gutem Zustand befinden, weisen die in Privatbesitz befindlichen Denkmäler häufig hohen oder sogar sehr hohen Handlungsbedarf auf. Dies trifft in besonderem Maße auf die historischen Monumente der Schuhgeschichte zu, wie Kopp oder Ohr. Aber auch viele geschützte Wohngebäude müssten zu ihrem Erhalt instandgesetzt und für ihre weitere Nutzung (soweit vereinbar) modernisiert werden. Häufig scheitert eine private Investition an den erhöhten Kosten, sehr häufig aber auch an dem geringen Interesse der Eigentümer (siehe Kapitel Leerstand).

8.4 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen und Ökologie

Intakte Freiflächen

In den 1980/90er Jahren ist es der Stadt Pirmasens gelungen, durch die aufwendige Gestaltung des Exe und der Schloßstreppe, außergewöhnliche Anziehungspunkt zu schaffen. Auch die Gestaltung der Fußgängerzone, war zur damaligen Zeit „en Vogue“, bedarf aber aktuell einer Anpassung an heutigen Ansprüchen und Standards, z. B. Barrierefreiheit oder Umwandlung des südlichen Teils von Fußgängerzone zu verkehrsberuhigter Zone, zur Anpassung an seine heutige Funktion.

Im Zuge des „Stadtumbaus“ der letzten 20 Jahre sind neue attraktive Bereiche in Form von Impulsprojekten entstanden bzw. funktional verbessert worden, wie der Strecktalpark, das Rheinbergerumfeld und seine Zuwegung, das Umfeld Bahnhof sowie der Freibereich Alte Post und der Dr.-Robert-Schelp-Platz. All diese Flächen sind wichtige Punkte auf der West-Ost-Achse, die ein zentrales Ziel der Innenstadtentwicklung ist. Darüber hinaus tragen sie, mit ihren jeweiligen Begrünungselementen, als „grüne Trittsteine“ zur Vernetzung der Grünzüge bei, die von allen Seiten auf die Innenstadt treffen (siehe Anlage 11 Bestandsanalyse Freiflächen und Blockinnenbereiche).

Ökologisches Grünflächenmanagement

Mit dem Ziel einer „langfristige Erhaltung der Grün- und Freiflächen“ in der Stadt, ist das Garten- und Friedhofsamt Pirmasens aktuell im Begriff ein ökologisches Grünflächenmanagement zu installieren. Die Schaffung von vielfältigen Kleinlebensräumen und Vernetzungsstrukturen, Blühflächen, die Vermeidung von Versiegelung, eine naturnahe Gestaltung der Anlagen, wenn möglich mit Wasserelementen und Angeboten für den aktiven Artenschutz (z.B. Insektenhotel), die naturnahe Bepflanzung und Pflege von Flächen sowie Fassadenbegrünungen, sollen zur ökologischen Aufwertung und zu Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Um den Bürgern die Natur und den angemessenen Umgang mit ihr zu vermitteln, wurden bereits Maßnahmen der „Essbaren Stadt“ durchgeführt. Die Pflegintensität wird nach Nutzungen der Flächen, wie Spielplätze, Stadtplätze, Verkehrsräume, differenziert. Darüber hinaus sollen privaten Eigentümern von Seite des Fachamtes beraten werden, wie sie ihre privaten Flächen ökologisch aufwerten können.

Öffentliche Freiflächen mit Handlungsbedarf

Unter dem Gesichtspunkt der funktionalen Verbesserung des Freiraums und der gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Innenstadt, verbleiben im VU-Gebiet noch viele „kleinere“ Handlungsbedarfe. Sie sind weniger spektakulär wie die Impulsprojekte, tragen aber in ihrer Summe wesentliche zum allgemeinen Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität sowie zur

Grünvernetzung bei. Besonders hoher Handlungsbedarf besteht bei diversen Treppen, die wesentliche Elemente des Fußwegenetzes sind und gleichzeitig ein Alleinstellungsmerkmal darstellen (s.o. Kapitel Verkehr).

Handlungsbedarfe bestehen auf folgenden Flächen:

(siehe Anlage 11 Bestandsanalyse Freiflächen und Blockinnenbereiche).

- Kaffeegasse / Kaffeetreppe: Instandsetzungsbedarf / Erneuerung der Beleuchtung; Freistellung des ortsbildprägenden Grenadierhauses und Gestaltung dessen Vorzone.
- Grünanlage Kaffeegasse: Gestaltungsdefizit / unattraktive Grünfläche.
- Nagelschmiedsbergtreppe: Sanierung unter Berücksichtigung der Entwicklung des Umfelds (Auslagerung Jugendhaus und Neubau Grundschule).
- Fußgängerzone: nach Abschnitten differenziert, bedarf es der Anpassung an den heutigen Standard und der aktuellen Nutzungsverlagerungen bzw. der angestrebten Entwicklung (Einzelhandelskonzentration im Bereich Nord und Mitte, Umstrukturierung im südlichen Bereich).
- Höfelsgasse: Anpassung an die Entwicklung "Schuhstadt".
- Fröbelgassentreppe: historische Treppenanlage zur Realschule mit Sanierungsbedarf und Ordnungsbedarf (Leerstand ehem. gewerbliches Gebäude, Fröbelgasse 15).
- Fröbelgassenweg (in Fortsetzung der Treppe): Gestaltungsbedarf.
- Hirtengasse: Grünfläche mit Gestaltungsbedarf.

Private Freiflächen / Blockinnenbereiche mit Handlungsbedarf

In den Blockinnenbereichen sind insbesondere im zentralen Innenbereich hohe Defizite bei den privaten Freiraumqualitäten festzustellen: hoher Versiegelungsgrad, ungeordnete Verdichtung der Innenbereiche. Viele Flächen sind geprägt von ihren früheren industriellen Nutzungen (ehem. Schuhfabriken) und von unkontrolliert entstandenen Schuppen, Garagen und Nebengebäuden. Betrachtet man Anlage 11 Bestandsanalyse Freiflächen und Blockinnenbereiche wird deutlich, dass fast alle Innenbereiche des VU-Gebiets defizitär sind.

Um das Ziel einer Verbesserung und Aufwertung der Wohnfunktion in der Innenstadt zu erreichen, bedarf es erheblicher Anstrengungen. Hier gilt es in diesen kleinteiligen Innenstadttagglomerationen, die verschiedenen Ansprüche (private Grünflächen / Gemeinschaftsflächen / private Stellplätze) bestmöglich zu befriedigen und dabei die ökologischen Belange einzubeziehen.

Von zusätzlich öffentlichem Interesse ist die Verbesserung solcher Agglomerationen sowie privater Freiflächen, die negativ auf das Erscheinungsbild der Stadt wirken. Hier sind beispielhaft Privatflächen an der Höfelsgasse, sowie Grünflächen im Vorbereich der ehemaligen Telekom an der Schäferstraße zu nennen.

8.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Zur Beurteilung der Gebäudezustände wurde das äußere Erscheinungsbild der Gebäude erfasst und bewertet. Sanierungstatbestände die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen) konnten nicht dezidiert erfasst, sondern nur nach dem äußeren Gesamteindruck eingeschätzt werden. Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche wurden nicht bewertet. Aus Gründen des Datenschutzes fasst die vorliegende Darstellung in Anlage 12 Bestandsanalyse Modernisierungsbedarf, die Erhebungsergebnisse blockbezogen zusammen und stellt je Block den dort überwiegenden Bedarf dar.

Bei der Einstufung wird differenziert nach augenscheinlich niedrigem, mittlerem und hohem Bedarf. Die Kategorien sind wie folgt definiert:

Kategorie A	Kriterien / Handlungsbedarf
Gebäude ohne oder mit einfachem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Keine oder geringe bauliche oder gestalterische Mängel, wie gestalterische Überformung durch ortsuntypische Materialien, optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter. (Plandarstellung: grüner Punkt)
Kategorie B	Kriterien / Handlungsbedarf
Gebäude mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Die unter Kategorie A genannten Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz. Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen oder erneuerungsbedürftige Dacheindeckungen etc. aber auch deutliche gestalterische Mängel, die zu einer Beeinträchtigung des Straßen-/ Stadtbildes beitragen. Der begründete Verdacht auf Modernisierungsbedarf (Grundrissänderung, Installationen, Heizung, energetische Maßnahmen etc.) wird ebenfalls in die Kategorisierung mit einbezogen. (Plandarstellung: gelber Punkt)
Kategorie C	Kriterien / Handlungsbedarf
Gebäude mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Die unter Kategorie A und B genannten Mängel sind deutlich sichtbar und lassen einen erheblichen Handlungsbedarf vermuten. In weiteren Planungsstufen ist die Verhältnismäßigkeit der jeweilig angedachten Maßnahmen zu prüfen. (Plandarstellung: roter Punkt)
Kategorie D	Kriterien / Handlungsbedarf
Gebäude mit erheblichem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Die unter Kategorie A und B genannten Mängel sind so deutlich, dass von einem erheblichen Handlungsbedarf ausgegangen werden kann und eine Sanierung offensichtlich unverhältnismäßig erscheint. (Plandarstellung: roter Kreis mit schwarzem X)

Begriffserläuterung:

Unter **Instandsetzung** wird die Behebung von baulichen Mängeln gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Handlungsbedarf

Wie aus der Plandarstellung eindrücklich hervorgeht, besteht im überwiegenden Teil des VU-Gebiets hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Vereinzelt konnten Bereiche mit mittlerem Bedarf konstatiert werden. So an der Bahnhofstraße / Gärtnerstraße, an der Volksgartenstraße oder im Norden, an der Turnstraße. Bei den ebenfalls wenigen Bereichen ohne Bedarf handelt es sich meist um größere Investorenobjekte, wie die Sparkasse an der Schloßstreppe.

Der hohe Bedarf ist die Folge von unterbliebenen Instandsetzungen der letzten Jahre und Jahrzehnte. Die Ursachen für die fehlende Investitionsbereitschaft sind vielfältig. Die allgemeine wirtschaftliche Abwärtsspirale der Stadt und der Region, Funktionsdefizite der beengten, innerstädtischen Baustrukturen, die Ansprüche der heutigen Wohn- und Gewerbekultur verbunden mit einer Bausubstanz mit nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen, der niedrige Mietspiegel, aber auch der fehlende Ortsbezug vieler Eigentümer, bilden eine Art Teufelskreis. Die Wohnungen werden zunehmend an finanzschwache, bildungsferne Bevölkerungsgruppen und Migranten vermietet, deren Mietzahlung durch öffentliche Unterstützung gesichert ist. Bestimmte Eigentümer sehen keinen Anlass für Investitionen und nehmen in Kauf, dass sich die Zusammensetzung der Bevölkerung nachteilig homogen verändert und ein Negativimage entsteht.

Ebenfalls negativ wirken die leerstehenden, ehemaligen Fabrikgebäude (Kopp, Ohr, etc.), mit denen das Gebiet durchsetzt ist. Die ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Gebäude können nur mit enormen finanziellem Aufwand Instand gesetzt werden. Zur Gegenfinanzierung fehlen jedoch entsprechende Nutzungen. Diese und weitere Orientierungs- und Identifikationsobjekte mit Handlungsbedarf, sind im oben genannten Plan mit einem roten Stern gekennzeichnet. Einige davon, stehen unter Denkmalschutz.

Finanziell aufwendig ist die Verbesserung der Bereiche mit Bausubstanz, die einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Aufgrund der wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit, sollten diese Objekte niedergelegt werden, um dadurch Entwicklungsflächen für die Innenstadt zu gewinnen. Hier ist insbesondere der Bereich Höfelsgasse mit dem Kaufhallenareal (Schloßstraße 21-23), und ehemalige Gewerbebauten in der Höfelsgasse 7 und 10-16 sowie Nagelschmiedsbergstreppe (mit dem desolaten Jugendhaus und der ehemaligen Realschulgebäude) zu nennen. Diese und weitere Objekte, sind in Anlage 10 Bestandsanalyse Stadtbild explizit gekennzeichnet (roter Kreis mit schwarzem X).

8.6 Klimaschutz

Klimaschutzkonzept

Textzitat, Homepage der Stadt:⁵

„Bereits 2011 ließ die Stadt Pirmasens ein Integriertes Klimaschutzkonzept⁶ erstellen. Dabei wurden zunächst alle klimarelevanten Bereiche wie die eigenen Liegenschaften, die Straßenbeleuchtung, private Haushalte, Gewerbe, Handel und der Dienstleistungssektor (Industrie, Mobilität, Abwasser, Beschaffung) untersucht. So kann festgestellt werden, wo Möglichkeiten bestehen, Energie zu sparen und den CO₂-Ausstoß zu senken. Das Ergebnis ist ein Katalog für konkrete Maßnahmen. Das integrierte Klimaschutzkonzept wurde im Dialog mit den lokalen Akteuren z. B. Verwaltungseinheiten, Investoren, Umweltverbänden, Handwerkskammern u. a. m. erarbeitet.

⁵ http://www.pirmasens.de/dante-cms/30864/Klimaschutzkonzept_fuer_Pirmasens.html

⁶ Integriertes Klimaschutzkonzept und Klimateilschutzkonzept Erschließung erneuerbarer Energien Potenziale, erstellt durch IfaS, Birkenfeld, wird aus Seite

Auf der Grundlage des integrierten Klimaschutzkonzeptes wurden folgende Klimaschutz-Teilkonzepte(TK) abgeleitet, welche sich in der Umsetzungsphase befinden:

1. TK Teilkonzept Anpassung an den Klimawandel, siehe Homepage der Stadt
Vortrag / Präsentation im Rahmen eines Workshops zu o.g. TK v. Amtsleiter Tiefbau Hr. Maas:
klima_stuttgart_10.06.2015.pdf
2. TK ‚Erschließung der verfügbaren Erneuerbaren Energien Potenziale‘
3. TK Teilkonzept Eigene Liegenschaften“

In letzterem wurden für alle Liegenschaften der Stadt energetische Bewertungen durchgeführt und Maßnahmenlisten aufgestellt. Dies betrifft auch die öffentlichen Gebäude im VU-Gebiet, wie Schulen, Festhalle und Rathaus.

Potentiales Solardach

Zur „Erschließung der verfügbaren „erneuerbaren-Energien-Potentialen“ wurde im Rahmen der „GIS-gestützte Standortanalyse für Photovoltaik- und thermische Solaranlagen mittels Laserscannerdaten“⁷ die einzelnen Dächer bezüglich ihrer Eignung für Photovoltaik- und thermische Solaranlagen kartiert. Wie in Anlage 13 Bestandsanalyse Solardach-Eignung dokumentiert, sind die Mehrheit der Dächer im VU-Gebiet aus technisch / physikalischer Sicht als geeignet eingestuft worden. Grund hierfür ist die überwiegende Ausformung der Dächer als Sattel oder Walmdächer, die über die notwendige Neigung verfügen.

Handlungsbedarf energetische Sanierung

Im Klimaschutzkonzept der Stadt PS⁶, wird auf Seite 30ff. dargestellt, wie unterschiedlich der Jahreswärmebedarf von Wohngebäuden nach ihren Baualtersklassen ist. Dieser wächst bei Mehrfamilienhäusern mit zunehmenden Gebäudealter von 90 kWh/m² bei Gebäuden die ab 2001 errichtet wurden, auf 204 kWh/m² bei Gebäuden, die zwischen von 1990 bis 1948 und auf 238 kWh/m² bei Gebäuden die vor 1918 errichtet wurden. Betrachtet man nun die Erhebung der Baualtersklassen, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts PS⁸, erfasst wurden (s. a. Anlage 13 Bestandsanalyse Solardach-Eignung), so wird schnell deutlich, dass im VU-Gebiet von einem sehr hohen Bedarf an energetischer Sanierung ausgegangen werden kann, denn der weit überwiegende Teil der Gebäude wurde vor 1970 erbaut. Der Bedarf dürfte durch private energetische Maßnahmen der letzten 10 Jahren nicht augenfällig gemindert worden sein. Um die energetische Bilanz zu verbessern, soll Eigentümern verstärkt eine individuelle Beratung angeboten werden.

Verbesserung des Kleinklimas

Bereits im Kapitel „Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen und Ökologie“ wurden die Ansätze „ökologischen Grünflächenmanagements“ verwiesen, das zurzeit vom Garten- und Friedhofsamt Pirmasens installiert wird. Zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung des Stadtklimas sollen die Schaffung von vielfältigen Kleinlebensräumen und Vernetzungsstrukturen, Blühflächen, die Vermeidung von Versiegelung, eine naturnahe Gestaltung der Anlagen, wenn möglich mit Wasserelementen und Angebote für den aktiven Artenschutz (z.B. Insektenhotel), die naturnahe Bepflanzung und Pflege Flächen sowie Fassadenbegrünungen beitragen.

⁷ GIS-gestützte Standortanalyse für Photovoltaik- und thermische Solaranlagen mittels Laserscannerdaten, Berechnung des Untersuchungsgebietes für den Landkreis Südwestpfalz und die kreisfreien Städte Pirmasens und Zweibrücken, erstellt durch Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH

⁸ Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Pirmasens, erstellt durch BBP, Kaiserslautern

8.7 Sozialstruktur

Im VU-Gebiet leben rund 3560 Menschen (Stand 2019). Die Zusammensetzung ist beispielhaft für die schwierige Sozialstruktur, die sich in den letzten Jahren in Pirmasens immer mehr zugespitzt hat.

Der Ausländeranteil im VU-Gebiet liegt bei rd. 26%. Das Durchschnittsalter beträgt 38 Jahre. (siehe Abbildung unten: Alterspyramide / Lebensbaum). Der Jugendanteil (unter 18 Jahren) bei 21,6%. Die Altenquote (über 65 Jahren) liegt bei rd. 15 %.

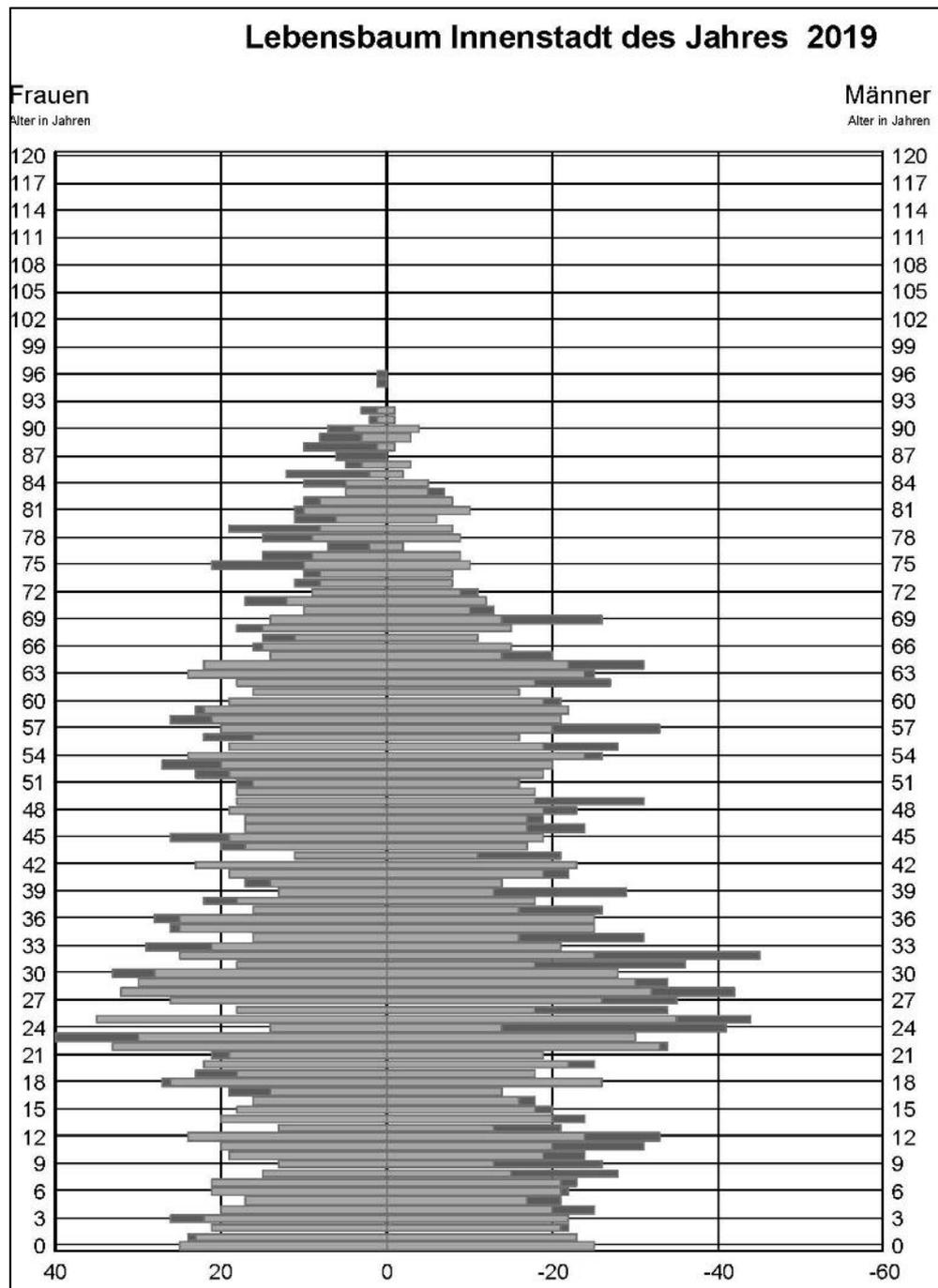


Abb. 14 Lebensbaum Innenstadt / 2019, Quelle Stadt Pirmasens

Die Altersverteilung innerhalb der Gruppe der Deutschen unterscheidet sich deutlich von dem der Ausländergruppe. Siehe folgende Tabelle:

	Prozentualer Anteil innerhalb der Gruppe der Deutschen, rd.	Prozentualer Anteil innerhalb der Gruppe der Ausländer, rd.
Anteil der unter 6jährigen	3%	5%
Anteil der 6- 14jährigen	10%	13%
Anteil der 15- 24jährigen	12%	16%
Anteil der 25- 39jährigen	9%	13%
Anteil der 40- 64jährigen	14%	13%
Anteil der 65jährigen und älter	19%	4%

Tab. 5 Altersverteilung

Am auffallendsten ist, dass es sich bei den älteren Bewohnern und Bewohnerinnen in der Innenstadt fast ausschließlich um Deutsche handelt. Dagegen ist der Kinder- und Jugendanteil, wenn auch nicht so extrem, in der Ausländergruppe höher. Ausgeglichen ist das Verhältnis bei den 40- 64jährigen.

Beim Vergleich der beiden nachfolgenden Abbildungen wird augenscheinlich, dass die blockbezogene Ausländerdichte, mit Ausnahme einiger nördlicher Bereiche, bei mindestens 25% und im Stadtkern überwiegend bei 50% liegt. Die blockbezogene Seniorendichte dagegen im Stadtkern geringer und dafür in den nördlichen und südlichen Bereichen höher ist.

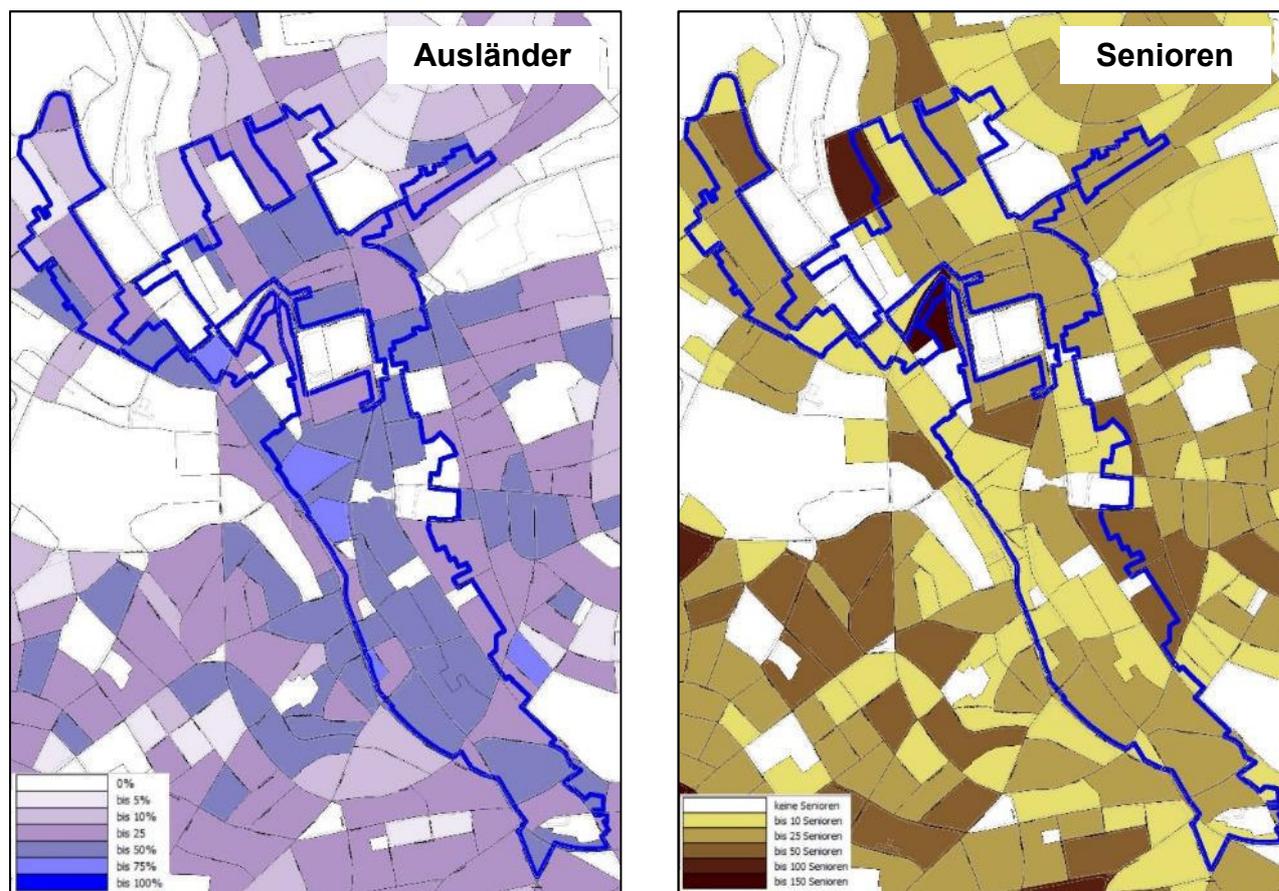


Abb. 15 Innenstadt Baublock Ausländer und Senioren prozentual 2019 (Quelle: Stadt Pirmasens)

Ein weiteres Phänomen der Einwohnerentwicklung ist die starke Fluktuation, bzw. der hohe Anteil der Standortwechsel, sowohl innerhalb der Stadt, als auch über die Grenzen hinaus.

Im Jahr 2019 wurden 382 Wegzüge und 359 Zuzüge (entspricht jeweils rd. 10% der Bewohnerschaft) sowie 428 interne Umzüge (entspricht rd. 12% der Bewohnerschaft) registriert.

Nach Aussage des Sozialamts leben 9 % der Sozialhilfeempfänger der Stadt Pirmasens im Fördergebiet LZ-I Zentrale Innenstadt. Die Innenstadt hat dabei im Stadtteilvergleich einen sehr hohen Anteil an Hilfsempfängern.

Das im Durchschnitt niedrige Einkommensniveau, der häufige Mieterwechsel, der hohe Ausländeranteil und der hohe Anteil älterer Menschen ergibt eine Agglomeration von Problemen.

Diese wirkt sich städtebaulich dahingehend aus, dass es für Eigentümer an Investitionsanreizen fehlt (zu niedriges Mietniveau im Wohnungssektor). Hinzu kommt die fehlende Investitionsbereitschaft, entweder aus Altersgründen oder weil die Vermieter primär daran interessiert sind, mit wenig Investitionsaufwand eine sichere Rendite zu bekommen (in Form von sozialem Wohnungsgeld). Das zunehmend schlechter werdende Niveau der Wohnungen, hält wiederum Gruppen mit mittleren und höheren Einkommen davon ab, in die Innenstadt zu ziehen. Dagegen zieht es, über die Stadtgrenzen hinaus, Menschen mit niedrigem Einkommensniveau an. Ein Teufelskreis, den es u.a. durch städtebauliche Maßnahmen zu durchbrechen gilt.

9 Darstellung der Stärken, Schwächen / Missstände und der Entwicklungspotentiale

Aus den Erkenntnissen der vorangestellten Bestandsanalyse (Kapitel 8) heraus stellt sich das Stärken-Schwächen-Profil des VU-Bereichs wie folgt dar:

Stärken

- Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Pirmasens, mit Einzelhandel, Fußgängerzone, öffentliche und private Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Schulen und touristisch attraktive Bereiche als Frequenzbringer.
- Vielfach noch innerstädtisches Wohnen.
- Impulsprojekte im VU-Gebiet und in direkter Nachbarschaft erhöhen Attraktivität und wirken als Prestigeobjekte über die Stadt hinaus (z.B. West-Ost-Achse, Schloßstreppe etc.).
- Historische Gebäude / Plätze wirken als Identifikationspunkte (z.B. Altes Rathaus und ehemalige Schuhfabriken, wie Kopp und Ohr).
- Öffentliche Plätze zum Teil sehr hochwertig gestaltet. (Schloßstreppe / Exe).
- Vielfach harmonische Stadtstruktur durch weitgehend homogene Blockrandbebauung.
- Sehr gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr.
- Sehr gute Erreichbarkeit für MIV.
- Ausreichendes öffentliches Stellplatzangebot.

Schwächen / Missstände

- Abwärtsspirale / Imageverlust.
- Rückgang Einzelhandel, Gewerbe und Handwerk.
- Stark abnehmende Frequenzen nördlich und südlich der zentralen Fußgängerzone zwischen Exe und Schusterbrunnenplatz.
- Jugendhaus und Stadtbücherei mit hohem Handlungsbedarf.

- Barrierefreiheit kaum umsetzbar.
- Sanierungs- und Gestaltungsbedarf diverser Treppenanlagen und deren Umfeld.
- Hoher Leerstand in Erdgeschosszonen, der sich negativ auf Erscheinungsbild der Innenstadt und Image der Gesamtstadt auswirkt.
- Markante Leerstände ehemaliger Imageträger und Identifikationspunkte, wie ehemalige Schuhfabriken und Kaufhalle.
- Hoher Leerstand von Wohnungen.
- Hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf; Grundrisse und Ausstattung nicht zeitgemäß. Dadurch Zunahme finanzschwacher Mietergruppen und somit Veränderung der Bewohnerstruktur.
- Fehlende Investitionsbereitschaft.
- Massive Defizite im Wohnumfeld: versiegelte und ungeordnete Blockinnenbereiche, fehlende private Frei- und Grünflächen, schlechtes Kleinklima.
- Vielfach Beeinträchtigung des Ortsbilds durch fehlende Raumkanten, ungeordnete Bereiche, und störende Fassadengestaltungen.
- In zentralen Bereichen Dominanz des fließenden und ruhenden Verkehrs (Umfeld Exe, Schloßstraße, Alleestraße) und damit Benachteiligung von Fußgängern und Radfahrern.
- Hohe Belastung durch Verkehr (Luft / Lärm).
- Hohes Defizit an privaten Stellplätzen.

Entwicklungspotentiale und Handlungsansätze

Sowohl Stärken, als auch Schwächen können durch entsprechende Entwicklung zu Potentialen werden, für eine nachhaltige Stärkung und Aufwertung der Innenstadt und damit des Images der Gesamtstadt.

- Großflächige Leerstände im Zentrum bieten Entwicklungspotentiale zur Stärkung und Aufwertung der Innenstadt. Hier ist insbesondere das Kaufhallenareal mit seiner zentralen Lage am Exe und auf der West-Ost-Achse zu nennen. Ein Konzept zur Entwicklung einer „Schuhstadt“, die zu einem weiteren Impulsprojekt / Alleinstellungsmerkmal für Pirmasens werden kann, wird aktuell diskutiert.
- Markante Leerstände, wie die ehemalige Schuhfabrik Ohr, bieten Potential für individuelle Wohn- und Arbeitsformen und könnten so wieder zu positiven Imageträgern und Identifikationspunkten werden.
- Umnutzung und Entwicklung sonstiger Leerstände und untergenutzter Flächen, wie Telekom-Fläche an der Schäferstraße, Bereich zwischen Gärtnerstraße / Zweibrücker Straße oder ehemalige Gärtnerei an der Buchweiler Straße, zu zeitgemäßen innerstädtische Wohn- und Dienstleistungsflächen. Beispiel: Verlagerung des Jugendhauses in die ehemalige Posthalle an der Joßstraße.
- Noch weitgehend funktionierenden Lagen (zentrale FGZ) bieten ein gutes Fundament, um den Einzelhandel in der Innenstadt zu halten und auszubauen. Dazu bedarf es jedoch der Umstrukturierung von Verkaufsflächen, bzw. deren Anpassung an heutige Anforderungen.
- Gleiches gilt für Wohnflächen und Wohnumfeldflächen, die ausreichend vorhanden sind, aber dem heutigen Standard angepasst werden müssen.
- Impulsprojekte, wie Dyamikum und Alte Post, zur Imageaufwertung der Innenstadt nutzen, u.a. durch Verbesserung der fußläufigen Anbindungen und der Präsentation von Exponaten in der Innenstadt.
- Vorhandene öffentliche und private, ortsbildprägende Bausubstanz sanieren und für Imageaufwertung nutzen. Beispiel: Grenadierhaus an Kaffeetreppe

- Öffentliche Plätze, Straßenräume, Treppenanlagen und Freiflächen zur weiteren Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erweiterung des Angebots (Spielen / Bewegung, Essbare Stadt, Ruhebereich etc.)
- Öffentliche und private Flächen zur Verbesserung des Kleinklimas und für Ausbau ökologischer Strukturen umgestalten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Innenstadtentwicklungsmodell	6
Abb. 2	Abgrenzung SAN20 VU Zentrale Innenstadt.....	10
Abb. 3	Abgrenzungen Programmaufnahmen / rechtskräftige Sanierungsgebiete	11
Abb. 4a	Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung.....	13
Abb. 4b	Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung.....	14
Abb. 4c	Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung.....	14
Abb. 4d	Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung.....	15
Abb. 4e	Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung.....	15
Abb. 4f	Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung.....	16
Abb. 4g	Auszug Präsentation Innenstadtforum – Abschlussveranstaltung	16
Abb. 5	Blockübersicht.....	26
Abb. 6	Abgrenzung Sanierungsgebiet SAN20-B6 / Städtebauförderungsgebiet SZ-2 Horeb	43
Abb. 7	Abgrenzung Sanierungsgebiet SAN20-B7 / Städtebauförderungsgebiet LZ-I	45
Abb. 8	Tempolimit im Innenstadtgebiet.....	49
Abb. 9	Einbahnstraßensystem	49
Abb. 10	Fahrradwege im Innenstadtgebiet	51
Abb. 11	Auszug Liniennetzplan	52
Abb. 12	Haltestellen mit 300m Einzugsbereich	52
Abb. 13	Wichtige Wegebeziehungen im VU-Gebiet.....	53
Abb. 14	Lebensbaum Innenstadt / 2019	60
Abb. 15	Innenstadt Baublock Ausländer und Senioren prozentual 2019	61

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Auswertung TÖB-Beteiligung 2016.....	25
Tab. 2	Blockbezogene Bewertung	36
Tab. 3	Blockbezogene Nutzungsanalyse.....	39
Tab. 4	Blockbezogene Nutzungsanalyse – Gesamtbilanz	40
Tab. 5	Altersverteilung	60

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	4.1 E-Beteiligung-2015
Anlage 2:	4.1 E-Beteiligung-2018
Anlage 3:	5.3 Detail-VU Städtebauliche Analyse
Anlage 4:	7.1 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet B6
Anlage 5:	7.2 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet B7
Anlage 6:	8.1 Bestandsanalyse Nutzungsstruktur
Anlage 7:	8.1 Bestandsanalyse Nutzung
Anlage 8:	8.1 Bestandsanalyse Gebäudeleerstand
Anlage 9:	8.2 Bestandsanalyse Verkehr
Anlage 10:	8.3 Bestandsanalyse Stadtbild
Anlage 11:	8.4 Bestandsanalyse Freiflächen u Blockinnenbereiche
Anlage 12:	8.5 Bestandsanalyse Modernisierungsbedarf
Anlage 13:	8.6 Bestandsanalyse Solardach-Eignung

Stadtverwaltung Postfach 2763 66933 Pirmasens
Herrn/Frau/Firma

Dienstgebäude: Schützenstraße 16
Zimmer: 1.08
e-Mail: joergbauer@pirmasens.de
Telefon: 06331 / 84-2427
Fax: 06331 / 84-2439
Ansprechpartner: Herr Bauer

Datum - Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
27.11.2015 – SAN 20 -VU – I/61-br

SAN 20 Zentrale Innenstadt - städtebauliche Sanierung Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Bundesbaugesetz (BauGB) – Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB – Objekt:

Sehr geehrter Herr,

die Stadt Pirmasens plant die Ausweisung weiterer Sanierungsgebiete in der Innenstadt.

In der gesamten Innenstadt von Pirmasens besteht ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Bedingt durch den demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel und die erheblichen Einwohnerverluste durch die Konversion ist auch die Nachfrage nach Wohnraum und Einzelhandelsflächen rückläufig und in Folge dessen ein starker Umstrukturierungsprozess in der zentralen Innenstadt festzustellen, der mit erheblichen Leerständen bei Läden und Wohnraum verbunden ist.

Die Stadt Pirmasens legt den Fokus der Stadtentwicklung deshalb auf eine verstärkte Innenentwicklung. Bereits im Jahr 2000 wurde auf der Grundlage eines Innenstadtentwicklungskonzepts mit vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung begonnen. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen wurden verschiedene Sanierungsgebiete ausgewiesen und im Zuge dessen sind auch verschiedene öffentliche und private Sanierungsprojekte in der Innenstadt umgesetzt worden.

Durch die geänderten Rahmenbedingungen folgen auch neue Ansprüche an die vorhandenen Baustrukturen und die Funktionen der Innenstadt. **Mit einer aktiven Begleitung und Beratung möchte die Stadt bei der Reaktivierung und Werterhaltung der vorhandenen Innenstadtpotentiale (wie leerstehende Gebäude, Wohnungen und Flächen) Eigentümer und Betroffene unterstützen.** Der Einstieg dazu war das ab 2014 durchgeführte Innenstadtforum mit mehreren Themenworkshops und der Abschlussveranstaltung im Mai diesen Jahres. Neben den bereits durchgeführten städtebaulichen Analysen erfolgt mit der Ihnen vorliegenden direkten Beteiligung eine konkretere Erfassung wesentlicher Strukturdaten und ein Interessenabgleich mit Eigentümern und Betroffenen.

Die Beteiligung findet im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB statt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der zentralen Innenstadt beschlossen, zu dem auch Ihr Grundstück gehört. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils sind nach § 138 BauGB verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebiets oder zur Vorbereitung der Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Die erhobenen personenbezogenen Daten (Fragebogen) dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden und unterliegen dem Datenschutz.

...

Internet:
<http://www.pirmasens.de/>
<http://www.pirmasens.de/stadtplanung>

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag von 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag von 14.00 – 18.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung



Parkplatz:
Eingang,
Schützenstraße 16

Das Sanierungsziel für die zentrale Innenstadt liegt auf dem Erhalt und der Stärkung der spezifischen Innenstadtfunktionen von Pirmasens mit den Schwerpunkten Einzelhandel / Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen sowie dem Werterhalt bzw. der Aufwertung von Immobilien und Grundstücken. **Diese Ziele können von der Stadt und den betroffenen Bürgern nur gemeinsam erreicht werden.** Bei der konkreten Projektumsetzung ist die Investitionsbereitschaft in Immobilien und Grundstücke von großer Bedeutung.

Bei der Maßnahmenrealisierung ist es für den Eigentümer / Investor wichtig, dass die Stadt Pirmasens kurzfristig und zielbezogen auf ihre konkreten Vorhaben reagieren kann um Ihre Investitionsbereitschaft auch für die Gesamtentwicklung des Gebiets zu nutzen. Private Investitionen, die eine umfassende Sanierung bestehender Bausubstanz gemäß Sanierungsziel verfolgen sollen mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten im sog. vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) begleitet werden. Auf dieser Rechtsgrundlage kann der Eigentümer von den flexiblen und erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten seiner Investition nach § 7h Einkommensteuergesetz profitieren.

Zur Erarbeitung einer guten Beurteilungsgrundlage für anstehende Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich ist Ihre Mitwirkung unerlässlich. **Bitte ausgefüllten Fragebogen bis spätestens Freitag, 08. Januar 2016 an die Stadtverwaltung zurücksenden.** Wir sind Ihnen auf Anfrage beim Ausfüllen des Fragebogens gerne behilflich. Sie haben auch die Möglichkeit, den Fragebogen als pdf-Formular digital auszufüllen und abzuschicken.

Link: <http://www.pirmasens.de/offenlage>

Bei Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Stadtplanungsamt auf. Wir beraten und unterstützen Sie gerne.

- Telefon: **06331 / 84-2425**
- Fax: **06331 / 84-2439**
- Email: **stadtplanung@pirmasens.de**
- Zur persönlichen Beratung oder Auskünften bitte vorher **Terminvereinbarung.**

Im Foyer des Bauamts, Schützenstraße 16, besteht in der Zeit vom 30. November 2015 bis einschließlich 08. Januar 2016 während der Dienststunden montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, montags bis mittwochs von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und nach Vereinbarung (Tel. 84-2425) die Möglichkeit der Einsicht in die flurstücksbezogene Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Die Gebietsabgrenzung ist auch einsehbar auf der Homepage der Stadt unter: <http://www.pirmasens.de/offenlage>

Es besteht auch die Gelegenheit zur Information / Beratung über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, zur Sanierung und den Sanierungszielen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Jörg Bauer

Anlage: Fragenbogen

Hinweis für Betroffene mit Grundbesitz in einem bereits ausgewiesenen Sanierungsgebiet:

Um den städtebaulichen und räumlichen Kontext der Innenstadt zusammenhängend darzustellen, schließt der Untersuchungsraum bereits bestehende Sanierungsgebiete ein. Die Eigentümer- / Betroffenenbeteiligung dient in diesen Fällen der Aktualisierung der Datengrundlagen. Die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB besteht auch hier (z. B. beim Ausfüllen des Fragebogens).



BEFRAGUNG EIGENTÜMER

Wir bitten Sie um Beantwortung folgender Fragen

Wir weisen auf die **Auskunftspflicht gem. §138 BauGB** hin und sind Ihnen beim Ausfüllen des Fragebogens gerne behilflich. Kontakt siehe Anschreiben.

Allgemeine Angaben

Eigentümer / Ansprechpartner

Name, Vorname

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Ort

Objektadresse

Straße, Haus-Nr.

Baujahr

Baustruktur/Nutzungen

Wohngebäude

Einfamilienhaus Mehrfamilienhaus

Nebengebäude vorhanden

ja nein

Anzahl Wohneinheiten

Gesamtnutzfläche qm (ca.)

gemischte genutztes Gebäude / Geschäftshaus

Wohn-/Geschäftshaus Geschäftshaus

Nutzungen im Gebäude (Mehrfachnennungen möglich)

Wohnen Einzelhandel Handwerk

Dienstleistung Beherbergungsbetrieb Sonstiges

Büro Gastronomie

Anzahl Nutzungseinheiten Wohnen Gewerbe

Nutzflächen qm (ca.) Wohnen Gewerbe

Nebengebäude vorhanden ja nein

A Eigentümerabsichten (teilweise Mehrfachnennungen möglich)

- | | | | |
|---|--|---|--|
| 1. Wohnen Sie selbst in Ihrem Haus, oder ist es ein Mietobjekt bzw. sollte es vermietet werden? | <input type="checkbox"/> reine Eigennutzung | <input type="checkbox"/> Eigennutzung und Vermietung | <input type="checkbox"/> reine Vermietung |
| 2. Ist Ihr Gebäudebestand vollständig oder nur unvollständig genutzt? | <input type="checkbox"/> vollständig | <input type="checkbox"/> teilweise genutzt | <input type="checkbox"/> Komplett-Leerstand |
| 3. Würden Sie das Haus gerne vererben oder an geeignete Interessenten veräußern? | <input type="checkbox"/> sofort | <input type="checkbox"/> ja, mittelfristig | <input type="checkbox"/> nein |
| 4. Beabsichtigen Sie Räume in Ihrem Gebäude umzunutzen? | <input type="checkbox"/> Gewerbe zu Wohnen | <input type="checkbox"/> Wohnen zu Gewerbe | <input type="checkbox"/> nein |
| 5. Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes? | <input type="checkbox"/> Sanierung dringend nötig | <input type="checkbox"/> kleinere Maßnahmen nötig | <input type="checkbox"/> keine Maßnahmen nötig |
| 6. Welche Maßnahmen im/am Gebäude sind beabsichtigt oder halten Sie für sinnvoll? | <input type="checkbox"/> Fassade/Fenster
<input type="checkbox"/> Dämmung
<input type="checkbox"/> Heizung
<input type="checkbox"/> Sonstiges | <input type="checkbox"/> Dach
<input type="checkbox"/> Sanitär (Bad, WC)
<input type="checkbox"/> Anbau | <input type="checkbox"/> Grundriss ändern
<input type="checkbox"/> Elektroinstallation
<input type="checkbox"/> Teilabriss |
| 7. Welche Maßnahmen auf Ihrem Grundstück sind beabsichtigt oder halten Sie für sinnvoll? | <input type="checkbox"/> Abriss/Teilabriss
<input type="checkbox"/> Aufwertung Freianl. | <input type="checkbox"/> Gebäudeerweiterung
<input type="checkbox"/> Weiteres | <input type="checkbox"/> Herstellen von Garagen/Stellplätzen |
| 8. Haben Sie Interesse an Energieeinsparungsmaßnahmen? | <input type="checkbox"/> kein Interesse | <input type="checkbox"/> mittleres Interesse längerfristig | <input type="checkbox"/> großes Interesse sofort |
| 9. Verfügen Sie für Ihr Haus über einen „Energieausweis“ nach der neuen Energieeinsparverordnung? | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ist geplant |
| 10. Soll das Gebäude von Ihnen weiterhin bewirtschaftet und ggf. bewohnt werden? | <input type="checkbox"/> ja, langfristig | <input type="checkbox"/> mittelfristig | <input type="checkbox"/> nur noch kurzfristig |

B Ansprüche an die kommunale Planung

Haben Sie Interesse an Maßnahmen, welche

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| 11. die Vermietung und den Verkauf von Immobilien unterstützen? | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nicht so wichtig |
| 12. ein praktikables Unterstützungsprogramm für private Eigentümer zur Aufwertung ihrer Gebäude und Grundstücke auf den Weg bringen? | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nicht so wichtig |
| 13. die Rahmenbedingungen für eine Wohn- oder gewerbliche Nutzung attraktiver machen, um damit den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten bzw. zu steigern? | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nicht so wichtig |

C Beratungsbedarf

Haben Sie Interesse an einer kostenlosen Beratung zu Umsetzungs-, Abschreibungs- und Förderungsmöglichkeiten?

- ja (falls ja, bitte näheren Angaben zu **Punkt 14 – 21** machen)
 nein (falls nein, bitte weiter mit **Punkt D Mitwirkungsinteresse**)

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| 14. Für ein oder mehrere Gebäude? | <input type="checkbox"/> ein Gebäude | <input type="checkbox"/> mehrere Gebäude | |
| 15. Für welche Art von Nutzung? | <input type="checkbox"/> Wohnnutzung | <input type="checkbox"/> Gewerbenutzung
Laden-, Büroflächen | <input type="checkbox"/> Mischnutzung |
| 16. Für die einfache Instandsetzung und Modernisierung Ihres Gebäudebestands? | <input type="checkbox"/> ja, kurzfristig | <input type="checkbox"/> ja, mittelfristig | <input type="checkbox"/> nein |
| 17. Für gezielte Energiesparmaßnahmen? | <input type="checkbox"/> ja, kurzfristig | <input type="checkbox"/> ja, mittelfristig | <input type="checkbox"/> nein |
| 18. Für einen barrierefreien Umbau? | <input type="checkbox"/> ja, kurzfristig | <input type="checkbox"/> ja, mittelfristig | <input type="checkbox"/> nein |
| 19. Für den umfassenden Umbau Ihres Gebäudebestands, ggf. mit Grundrissänderungen, Teilabrissen, Teilneubauten? | <input type="checkbox"/> ja, kurzfristig | <input type="checkbox"/> ja, mittelfristig | <input type="checkbox"/> nein |
| 20. Für die Neuordnung und Neugestaltung Ihrer privaten Freiflächen? (Grünflächen, Hof, Hausvorbereich etc.) | <input type="checkbox"/> ja, kurzfristig | <input type="checkbox"/> ja, mittelfristig | <input type="checkbox"/> nein |
| 21. Für ein Gemeinschaftsprojekt mit den Nachbarn? (z. B. Gemeinschaftsgarten, -garagen/-stellplätze, Energienutzung, Blockheizkraftwerk, Werkstätten, etc.) | <input type="checkbox"/> ja, kurzfristig | <input type="checkbox"/> ja, mittelfristig | <input type="checkbox"/> nein |

D Mitwirkungsinteresse an einer Quartiersentwicklung

Haben Sie Interesse an einer Mitarbeit zur Umstrukturierung/Aufwertung Ihres Quartiers?

- | | | | |
|--|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 22. Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> eventuell | <input type="checkbox"/> nein |
| 23. Beteiligung an einer Bürgerversammlung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> eventuell | <input type="checkbox"/> nein |

Weitere Ideen, Kommentare und Anregungen:

Selbstverständlich werden Ihre Angaben vertraulich behandelt. Bei inhaltlichen Fragen oder zu einer Beratung stehen wir Ihnen unter den im Anschreiben genannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!



Fragebogen senden



Stadtverwaltung Postfach 2763 66933 Pirmasens
Herrn/Frau/Firma

Dienstgebäude: Schützenstraße 16
Zimmer: 1.08
e-Mail: joergbauer@pirmasens.de
Telefon: (06331) 84 2427
Fax: (06331) 84 2439
Ansprechpartner/in: Jörg Bauer

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Datum - Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
04.05.2018 – SAN 20 -VU – I/61-br

SAN 20 Zentrale Innenstadt - städtebauliche Sanierung Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) – Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB –

Objekt: ...

Sehr geehrter Herr ...

die Stadt Pirmasens plant in Abstimmung mit dem Land Rheinland-Pfalz die Ausweisung von neuen Förder- und Sanierungsgebieten in der Innenstadt.

Im Jahr 2016 ist bereits eine erste Beteiligung der Eigentümer als Basis für die Ausweisung erster kleinerer Sanierungsgebiete in der zentralen Innenstadt erfolgt. Die Ihnen vorliegende erneute Eigentümerbefragung durch den Fragebogen in der Anlage ist eine der Grundlagen für die Ausweisung der neuen Fördergebiete.

Ein wesentlicher Schwerpunkt in diesen Gebieten soll die aktive Unterstützung der Eigentümer durch fachliche Beratung, Fördermittel und die Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung bei der Sanierung und Werterhaltung Ihrer Immobilien und Grundstücke sein. Mit diesen Maßnahmen soll eine möglichst hohe Verbesserung Ihres Wohnumfeldes erzielt werden. Die finanzielle Unterstützung der Eigentümer bei der Gebäudesanierung setzt eine **umfassende** Objektsanierung voraus.

Ihre Immobilie / Grundstück gehört zu dem Gebiet „SAN 20 Zentrale Innenstadt“, für das der Stadtrat in seiner Sitzung am 12.10.2015 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen hat. Als Eigentümer oder deren Beauftragter in diesem Gebiet, sind Sie **nach § 138 BauGB zur Rücksendung des ausgefüllten Fragebogens verpflichtet:**

„Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.“ (Quelle: § 138 Abs. 1, S. 1 BauGB „Auskunftspflicht“)

...



Die erhobenen personenbezogenen Daten (Fragebogen) werden von der Stadtverwaltung **ausschließlich** zu Zwecken der Sanierung verwendet und unterliegen dem Datenschutz.

Ihre Angaben im Fragebogen dienen als Beurteilungsgrundlage für die anstehenden Sanierungsgebietsausweisungen und sind Voraussetzung für eine Förderung oder einer steuerlichen Abschreibung von Investitionen. **Bitte dazu Ihren ausgefüllten Fragebogen bis spätestens Freitag, 15. Juni 2018 an die Stadtverwaltung zurücksenden.** Wir sind Ihnen auf Anfrage beim Ausfüllen des Fragebogens gerne behilflich. Sie haben auch die Möglichkeit, den Fragebogen als pdf-Formular digital auszufüllen und abzuschicken. Link: <http://www.pirmasens.de/offenlage>

Bei Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Stadtplanungsamt auf. Wir beraten und unterstützen Sie gerne.

- Telefon: **06331 / 84-2425**
- Fax: **06331 / 84-2439**
- Email: **stadtplanung@pirmasens.de**
- Zur persönlichen Beratung oder Auskünften bitte vorher **Terminvereinbarung**.

Im Foyer des Bauamts, Schützenstraße 16, besteht in der Zeit vom 14. Mai 2018 bis einschließlich 15. Juni 2018 während der Dienststunden montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, montags bis mittwochs von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und nach Vereinbarung (Tel. 84-2425) die Möglichkeit der Einsicht in die flurstücksbezogene Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Die Gebietsabgrenzung ist auch einsehbar auf der Homepage der Stadt unter: <http://www.pirmasens.de/offenlage>.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Jörg Bauer

Anlage: Fragenbogen (2 Seiten)

Hinweis für Betroffene mit Grundbesitz in einem bereits ausgewiesenen Sanierungsgebiet:

Um den städtebaulichen und räumlichen Kontext der Innenstadt zusammenhängend darzustellen, schließt der Untersuchungsraum bereits bestehende Sanierungsgebiete ein. Die Eigentümer- / Betroffenenbeteiligung dient in diesen Fällen der Aktualisierung der Datengrundlagen. Die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB besteht auch hier (z. B. beim Ausfüllen des Fragebogens).



BEFRAGUNG EIGENTÜMER

Wir bitten Sie um Beantwortung folgender Fragen und weisen dazu auf Ihre Auskunftspflicht gem. §138 BauGB hin. Gerne sind wir Ihnen beim Ausfüllen des Fragebogens unter den im Anschreiben genannten Kontaktdaten behilflich. Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Objekt-Adresse: ...

A Angaben zum Gebäudebestand und Stadtteil

A1 Gebäudebestand / Nutzung

Immobilie im Besitz seit: 0 – 5 Jahre 6 – 10 Jahre mehr als 10 Jahre

Bebauung: Grundstück bebaut Grundstück unbebaut, Nutzung als

Baujahr: (falls nicht bekannt, bitte schätzen)

Nutzung als: Wohnhaus Wohn-/Geschäftshaus Geschäftshaus kein Hauptgebäude vorhanden

Vermietung/Eigennutzung: reine Eigennutzung Eigennutzung und Vermietung reines Mietobjekt

Einheiten, gesamt: ... Wohneinheiten, Größe, gesamt: ca.-qm davon leer: ... Einheiten
 ... Gewerbeeinheiten, Größe, gesamt: ca.-qm davon leer: ... Einheiten

Nutzungen im Erdgeschoss: Wohnnutzung Gewerbliche Nutzung Sonstige Nutzung

Anzahl der Nebengebäude: Nutzung als:

Stellplätze/Garagen: Stellplätze, Anzahl: ... Garagen, Anzahl: ... (inkl. Hauptgebäude) keine

Nutzen Sie/oder die Bewohner Parkplätze auf anderen Grundstücken bzw. im öffentlichen Raum? ja nein

A2 Bauzustand Hauptgebäude

Wie bewerten Sie den Zustand Ihres Gebäudes? (Bewertung nach Schulnoten: 1=sehr gut / 6=stark sanierungsbedürftig)

Dach/Dachstuhl	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Fassade/Mauerwerk	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Fenster/Außentüren	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Heizung/Sanitär	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Elektroinstallationen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Gesamteindruck	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

Sonstiger Sanierungsbedarf:

A3 Umfeld

Wie bewerten Sie das Umfeld Ihrer Immobilie? (Bewertung nach Schulnoten: 1=sehr gut / 6=sehr schlecht)

Gestaltung von Straßen und Plätzen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Spiel- und Freiflächenangebot	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Parkplatzangebot	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Öffentlicher Nahverkehr	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6
Lärmbelastung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 6

Sonstiges:

B Eigentümerabsichten

B1 Welche baulichen Absichten haben Sie mit Ihrem Gebäude / Grundstück in den nächsten Jahren?

- | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|--|
| keine bauliche Veränderung geplant | <input type="checkbox"/> | | | | |
| Energetische Sanierung | <input type="checkbox"/> zeitnah | <input type="checkbox"/> in 2 – 5 Jahren | <input type="checkbox"/> später | <input type="checkbox"/> nein | |
| Modernisierung / Umbau | <input type="checkbox"/> zeitnah | <input type="checkbox"/> in 2 – 5 Jahren | <input type="checkbox"/> später | <input type="checkbox"/> nein | |
| Seniorengerechter Umbau | <input type="checkbox"/> zeitnah | <input type="checkbox"/> in 2 – 5 Jahren | <input type="checkbox"/> später | <input type="checkbox"/> nein | |
| Abbruch | <input type="checkbox"/> zeitnah | <input type="checkbox"/> in 2 – 5 Jahren | <input type="checkbox"/> später | <input type="checkbox"/> nein | |
| Neubau | <input type="checkbox"/> zeitnah | <input type="checkbox"/> in 2 – 5 Jahren | <input type="checkbox"/> später | <input type="checkbox"/> nein | |
| Schaffung von Stellplätzen / Garagen | <input type="checkbox"/> zeitnah | <input type="checkbox"/> in 2 – 5 Jahren | <input type="checkbox"/> später | <input type="checkbox"/> nein | |

Sonstiges, nähere Angaben:

B2 Beabsichtigen Sie das Gebäude / Grundstück zu verkaufen?

- ja, zeitnah ja, in 2 – 5 Jahren ja, später nein

B3 Soll das Gebäude von Ihnen weiterhin bewirtschaftet und ggfls. bewohnt werden?

- nur noch kurzfristig mittelfristig langfristig

C Beratung

C1 Sind Sie daran interessiert, mit Unterstützung von Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchzuführen?

- ja, bitte um Kontaktaufnahme nein / wenn nein, warum?

C2 Sind Sie an einer kostenlosen Beratung zur Modernisierung Ihres Gebäudes interessiert?

- ja, bitte um Kontaktaufnahme nein / wenn nein, warum?

D Ihre Meinung

D1 Welche Aspekte sind für Sie wichtig für den Werterhalt Ihrer Immobilie bzw. die Weiterentwicklung Ihres Stadtteils?

.....
.....

D2 Weitere Ideen, Kommentare und Anregungen:

.....
.....

E Kontaktdaten

Bitte zur Kontaktaufnahme und bei Rückfragen unbedingt Ihre Kontaktdaten angeben:

- Immobilieneigentümer Hausverwaltung / beauftragte Personen / Firmen / etc.

Name, Vorname:

Firma:

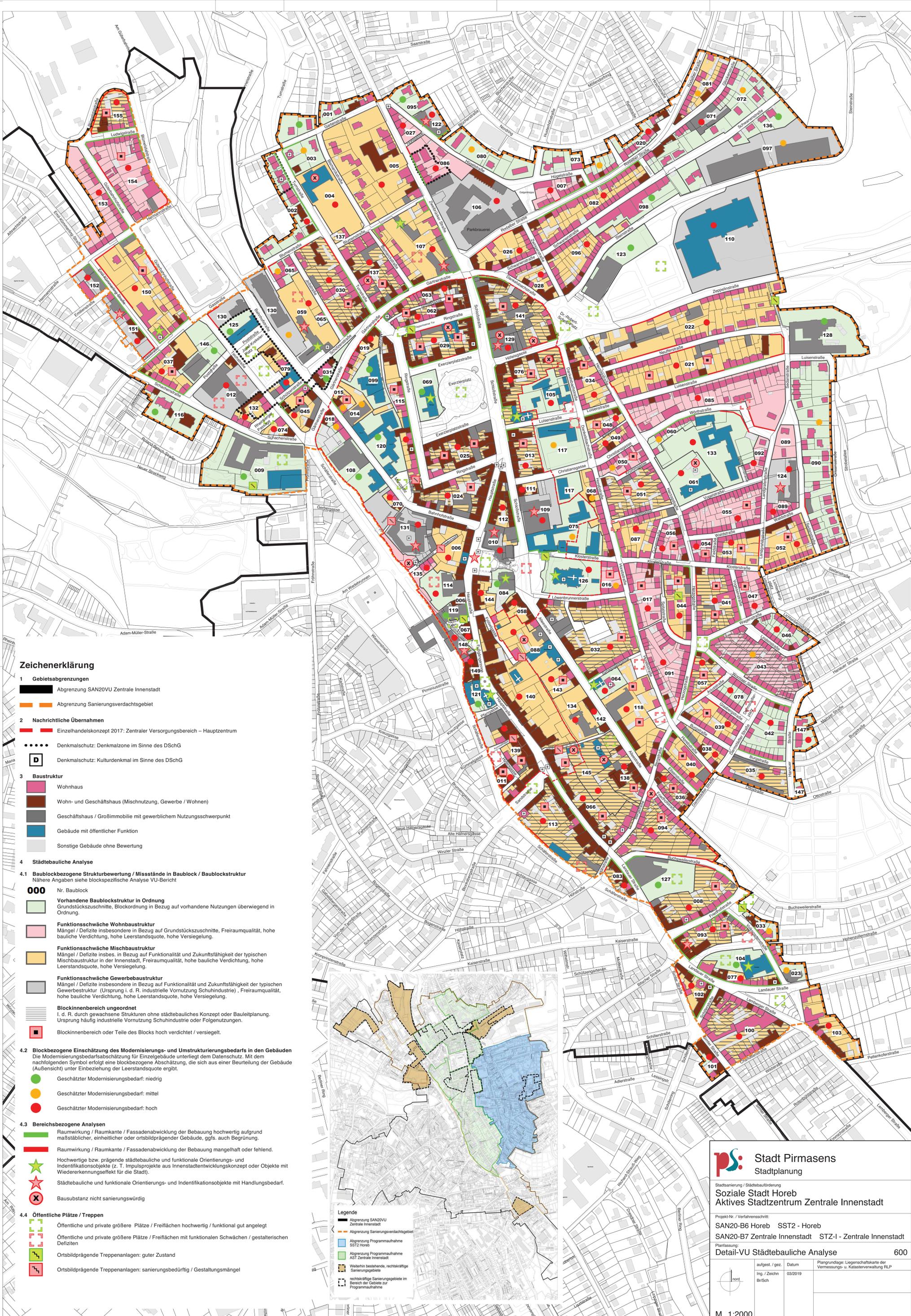
Straße, Haus-Nr.:

PLZ, Ort:

Telefon:

E-Mail:

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!



Zeichenerklärung

- 1 Gebietsabgrenzungen**
 - Abgrenzung SAN20VU Zentrale Innenstadt
 - Abgrenzung Sanierungsverdachtsgebiet
- 2 Nachrichtliche Übernahmen**
 - Einzelhandelskonzept 2017: Zentraler Versorgungsbereich – Hauptzentrum
 - Denkmalschutz: Denkmalzone im Sinne des DSchG
 - D Denkmalschutz: Kulturdenkmal im Sinne des DSchG
- 3 Baustruktur**
 - Wohnhaus
 - Wohn- und Geschäftshaus (Mischnutzung, Gewerbe / Wohnen)
 - Geschäftshaus / Großimmobilie mit gewerblichem Nutzungsschwerpunkt
 - Gebäude mit öffentlicher Funktion
 - Sonstige Gebäude ohne Bewertung
- 4 Städtebauliche Analyse**
 - 4.1 Baublockbezogene Strukturbewertung / Missstände in Baublock / Baublockstruktur**
Nähere Angaben siehe blockspezifische Analyse VU-Bericht
 - 000 Nr. Baublock
 - Vorhandene Baublockstruktur in Ordnung
Grundstückszuschnitte, Blockordnung in Bezug auf vorhandene Nutzungen überwiegend in Ordnung.
 - Funktionsschwache Wohnbaublockstruktur
Mängel / Defizite insbesondere in Bezug auf Grundstückszuschnitte, Freiraumqualität, hohe bauliche Verdichtung, hohe Leerstandsquote, hohe Versiegelung.
 - Funktionsschwache Mischbaublockstruktur
Mängel / Defizite insbes. in Bezug auf Funktionalität und Zukunftsfähigkeit der typischen Mischbaublockstruktur in der Innenstadt, Freiraumqualität, hohe bauliche Verdichtung, hohe Leerstandsquote, hohe Versiegelung.
 - Funktionsschwache Gewerbebaustruktur
Mängel / Defizite insbesondere in Bezug auf Funktionalität und Zukunftsfähigkeit der typischen Gewerbebaustruktur (Ursprung i. d. R. industrielle Vornutzung Schuhindustrie), Freiraumqualität, hohe bauliche Verdichtung, hohe Leerstandsquote, hohe Versiegelung.
 - Blockinnenbereich ungeordnet
I. d. R. durch gewachsene Strukturen ohne städtebauliches Konzept oder Bauleitplanung. Ursprung häufig industrielle Vornutzung Schuhindustrie oder Folgenutzungen.
 - Blockinnenbereich oder Teile des Blocks hoch verdichtet / versiegelt.
 - 4.2 Blockbezogene Einschätzung des Modernisierungs- und Umstrukturierungsbedarfs in den Gebäuden**
Die Modernisierungsbedarfsabschätzung für Einzelgebäude unterliegt dem Datenschutz. Mit dem nachfolgenden Symbol erfolgt eine blockbezogene Abschätzung, die sich aus einer Beurteilung der Gebäude (Außensicht) unter Einbeziehung der Leerstandsquote ergibt.
 - Geschätzter Modernisierungsbedarf: niedrig
 - Geschätzter Modernisierungsbedarf: mittel
 - Geschätzter Modernisierungsbedarf: hoch
 - 4.3 Bereichsbezogene Analysen**
 - Raumwirkung / Raumkante / Fassadenabwicklung der Bebauung hochwertig aufgrund maßstäblicher, einheitlicher oder ortsbildprägender Gebäude, ggfs. auch Begrünung.
 - Raumwirkung / Raumkante / Fassadenabwicklung der Bebauung mangelhaft oder fehlend.
 - ★ Hochwertige bzw. prägende städtebauliche und funktionale Orientierungs- und Identifikationsobjekte (z. T. Impulsprojekte aus Innenstadtentwicklungskonzept oder Objekte mit Wiedererkennungseffekt für die Stadt).
 - ★ Städtebauliche und funktionale Orientierungs- und Identifikationsobjekte mit Handlungsbedarf.
 - X Bausubstanz nicht sanierungswürdig
 - 4.4 Öffentliche Plätze / Treppen**
 - Öffentliche und private größere Plätze / Freiflächen hochwertig / funktional gut angelegt
 - Öffentliche und private größere Plätze / Freiflächen mit funktionalen Schwächen / gestalterischen Defiziten
 - Ortsbildprägende Treppenanlagen: guter Zustand
 - Ortsbildprägende Treppenanlagen: sanierungsbedürftig / Gestaltungsmängel

Legende

- Abgrenzung SAN20VU Zentrale Innenstadt
- Abgrenzung Sanierungsverdachtsgebiet
- Abgrenzung Programmaufnahme SST2 Horeb
- Abgrenzung Programmaufnahme AST Zentrale Innenstadt
- Weiterhin bestehende, rechtskräftige Sanierungsgebiete
- rechtskräftige Sanierungsgebiete im Bereich der Gebiete zur Programmaufnahme

Stadt Pirmasens
Stadtplanung

Stadtsanierung / Städtebauförderung
Soziale Stadt Horeb
Aktives Stadtzentrum Zentrale Innenstadt

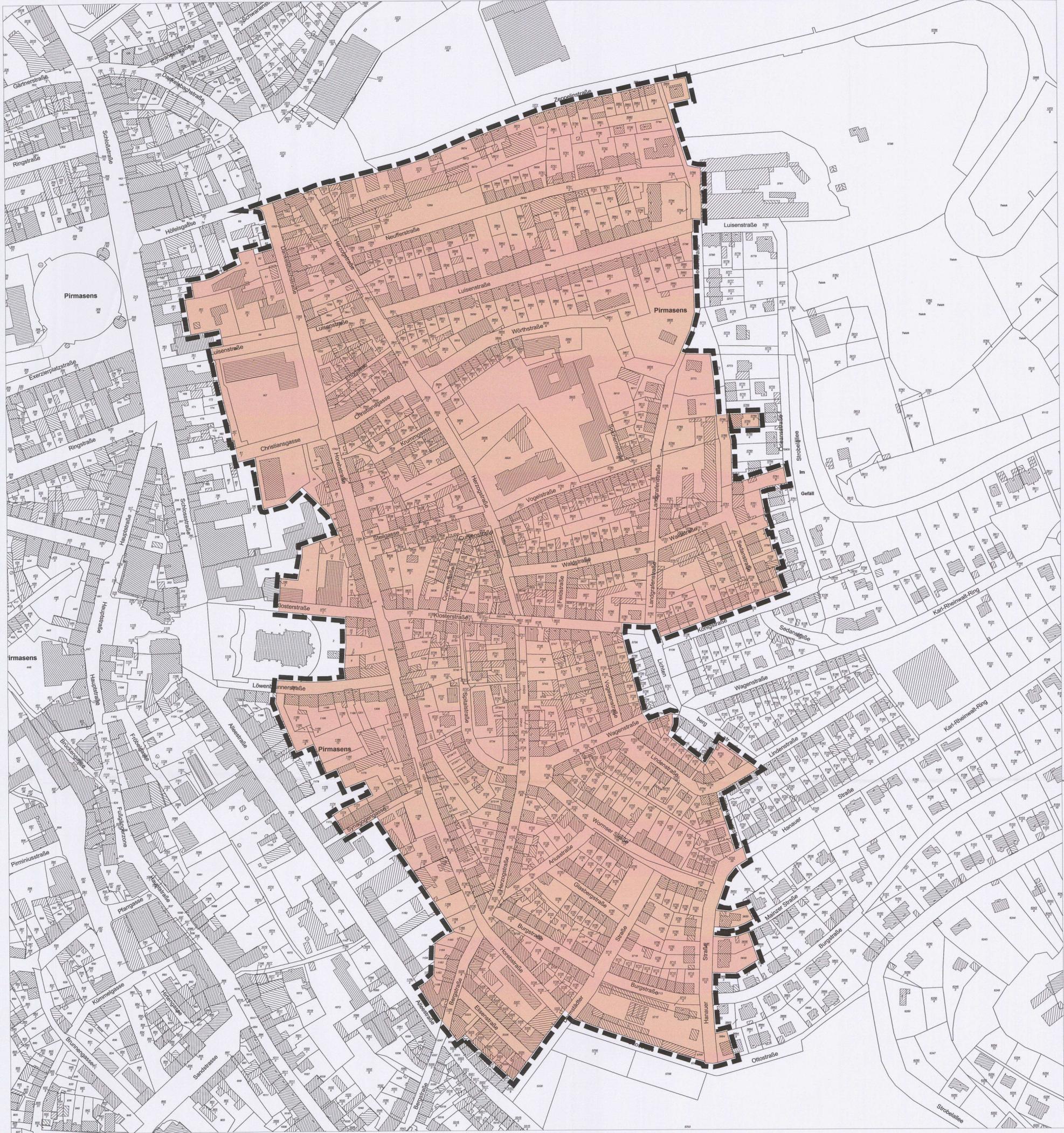
Projekt-Nr. / Verfahrensschritt:
SAN20-B6 Horeb SST2 - Horeb
SAN20-B7 Zentrale Innenstadt STZ-I - Zentrale Innenstadt

Planfassung:
Detail-VU Städtebauliche Analyse 600

aufgest. / gepr.	Datum	Plangrundlage: Liegenschaftskarte der Vermessungs- u. Katasterverwaltung RLP
ing. / Zeichn	03/2019	
Br/Sch		

M 1:2000

Teil I - Anlage



Verfahrensvermerke

1. **Vorbereitende Untersuchungen**
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
2. **Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger**
Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.11.2015 und Abgabefrist bis 08.01.2016.
3. **Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen**
 - 3.1 **Erste Beteiligung**
Gem. § 137 und § 138 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.11.2015 eine Unterrichtung über die Planung und Aufforderung zur Auskunft bzw. Meinungsäußerung mit Fragebogen. Fragebogenrücklauffrist: 08.01.2016.

Zur Beteiligung aller Betroffenen erfolgte in der Zeit vom 30.11.2015 – 08.01.2016 eine Offenlage der Planunterlagen verbunden mit einem Beratungsangebot.
 - 3.2 **Zweite Beteiligung**
Gem. § 137 und § 138 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 04.05.2018 eine erneute Unterrichtung über die Planung und Aufforderung zur Auskunft bzw. Meinungsäußerung mit Fragebogen. Fragebogenrücklauffrist: 15.06.2018.

Weiterhin erfolgte zur Beteiligung aller Betroffenen eine Offenlage der Planunterlagen verbunden mit einem Beratungsangebot in der Zeit vom 30.05.2018 – 06.07.2018.

4. **Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.04.2019 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Sanierungssatzung, bestehend aus Satzungstext und Abgrenzungsplan gem. § 142 BauGB beschlossen.
5. **Ausfertigung**
Ausgefertigt, Pirmasens 09.05.19

Stempel / Unterschrift Oberbürgermeister
6. **Bekanntmachung / Rechtskraft**
Die Sanierungssatzung wurde gem. § 143, Abs. 1 BauGB am 14.05.2019 unter Hinweis auf den Ort ihrer Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die Sanierungssatzung in Kraft.
Pirmasens 14.05.19

Stempel / Unterschrift Oberbürgermeister



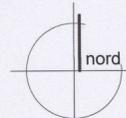
Stadt Pirmasens
Stadtplanung

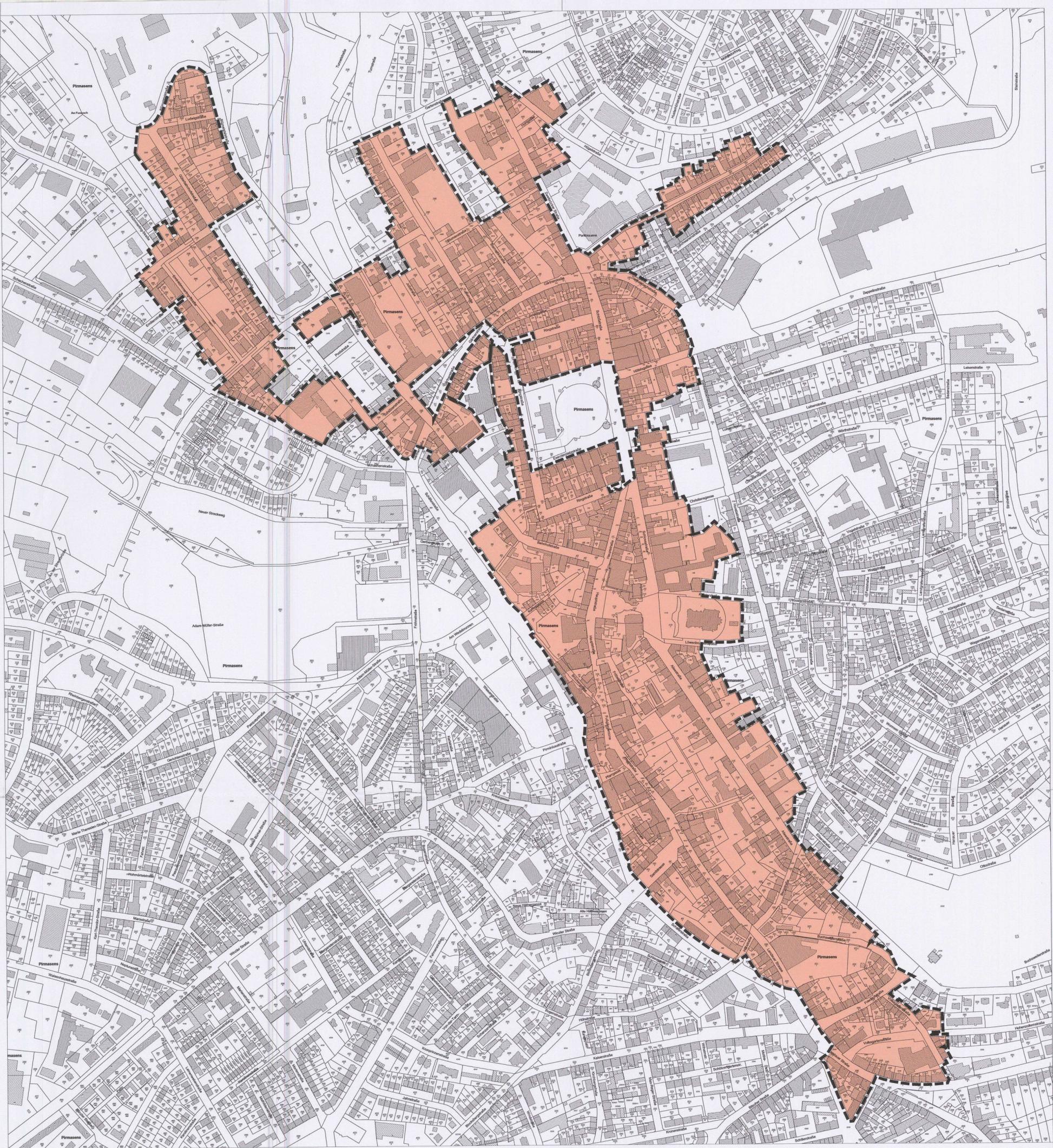
1. Ausfertigung

Stadtsanierung Horeb
Städtebauförderung Soziale Stadt Horeb

Projekt-Nr. / Verfahrensschritt:
SAN20-B6 Horeb / SST2 Horeb_700 / 800 / 901

Planfassung:
Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet zur Satzung der Stadt Pirmasens
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 4 BauGB

 nord	aufgest. / gez.	Datum	Plangrundlage: Liegenschaftskarte der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pfalz Stand: 01.2019
	Br / SCH geändert:	03.2019	Rechtsverbindlich am <u>11.05.2019</u>
M 1:2500			Pirmasens, den <u>17.05.19</u> gez. i. A. 



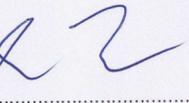
Verfahrensvermerke

1. **Vorbereitende Untersuchungen**
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
2. **Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger**
Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.11.2015 und Abgabefrist bis 08.01.2016.
3. **Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen**
 - 3.1 **Erste Beteiligung**
Gem. § 137 und § 138 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.11.2015 eine Unterrichtung über die Planung und Aufforderung zur Auskunft bzw. Meinungsäußerung mit Fragebogen. Fragebogenrücklauffrist: 08.01.2016.

Zur Beteiligung aller Betroffenen erfolgte in der Zeit vom 30.11.2015 – 08.01.2016 eine Offenlage der Planunterlagen verbunden mit einem Beratungsangebot.
 - 3.2 **Zweite Beteiligung**
Gem. § 137 und § 138 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 04.05.2018 eine erneute Unterrichtung über die Planung und Aufforderung zur Auskunft bzw. Meinungsäußerung mit Fragebogen. Fragebogenrücklauffrist: 15.06.2018.

Weiterhin erfolgte zur Beteiligung aller Betroffenen eine Offenlage der Planunterlagen verbunden mit einem Beratungsangebot in der Zeit vom 30.05.2018 – 06.07.2018.

4. **Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.04.2019 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Sanierungssatzung, bestehend aus Satzungstext und Abgrenzungsplan gem. § 142 BauGB beschlossen.
5. **Ausfertigung**
Ausgefertigt, Pirmasens 09.05.19.....

.....
Stempel / Unterschrift  Oberbürgermeister
6. **Bekanntmachung / Rechtskraft**
Die Sanierungssatzung wurde gem. § 143, Abs. 1 BauGB am 11.05.2019..... unter Hinweis auf den Ort ihrer Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die Sanierungssatzung in Kraft.

Pirmasens 14.05.19.....

.....
Stempel / Unterschrift  Oberbürgermeister

1. Ausfertigung

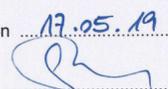


Stadt Pirmasens
Stadtplanung

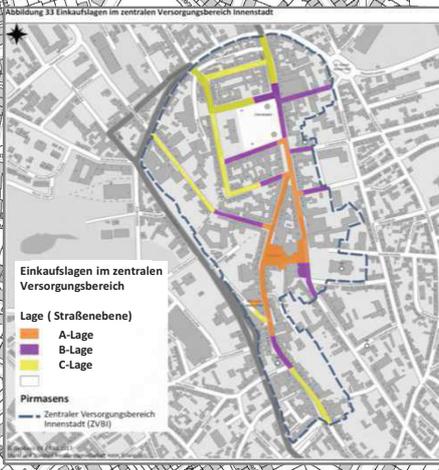
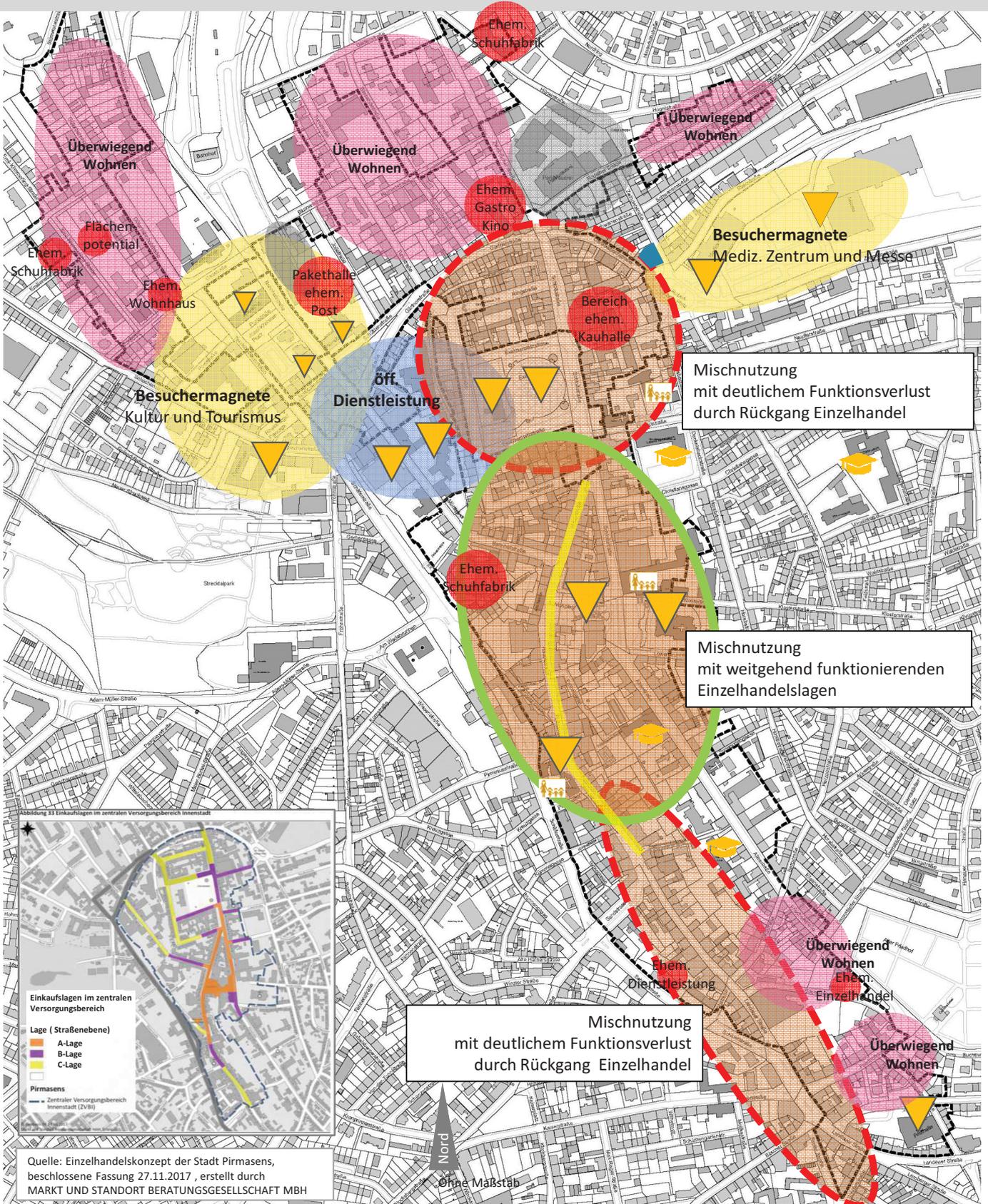
Stadtsanierung Zentrale Innenstadt
Städtebauförderung STZ-I Zentrale Innenstadt

Projekt-Nr. / Verfahrensschritt:
SAN20-B7 / STZ-I Zentrale Innenstadt_700 / 800 / 901

Planfassung:
Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet zur Satzung der Stadt Pirmasens über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 4 BauGB

 nord	aufgest. / gez.	Datum	Plangrundlage: Liegenschaftskarte der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pfalz Stand: 01/2019
	Br / SCH geändert:	03.2019	Rechtsverbindlich am <u>11.05.2019</u>
M 1:4200			Pirmasens, den <u>17.05.19</u> gez. i. A. 

Teil I – 8.1 : Bestandsanalyse Nutzungsstruktur



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens, beschlossene Fassung 27.11.2017, erstellt durch MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH

Legende Nutzungsstruktur

-----	Abgrenzung Untersuchungsgebiet LZ-I
■ (pink)	Wohnen
■ (orange)	Mischstruktur
■ (grey)	Gewerbe
■ (blue)	Öffentlich / Dienstleistung
■ (yellow)	Besuchermagnete
■ (green)	Mitte funktionierend

Verfasser Plangrundlage: Stadt Pirmasens

■ (yellow)	Frequenzbringer Fußgängerzone
▼ (yellow)	Frequenzbringer (Dienstleistung / Kunst / Kultur / Tourismus / Messe)
■ (yellow with school icon)	Frequenzbringer: Schule / KiTa
● (red)	Markante, großflächige, private Immobilienleerstände und Grundstücksflächen
■ (red dashed)	Umstrukturierungsbereiche Nord + Süd

PS: Stadt Pirmasens
Stadtplanung

LZ-I Zentrale Innenstadt
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK
Lebendige Zentren

Teil I – 8.1 : Bestandsanalyse
Nutzungsstruktur

July 2020 / auf der Grundlage der Stadt PS erstellt durch
Freie Stadtplaner PartGmbH

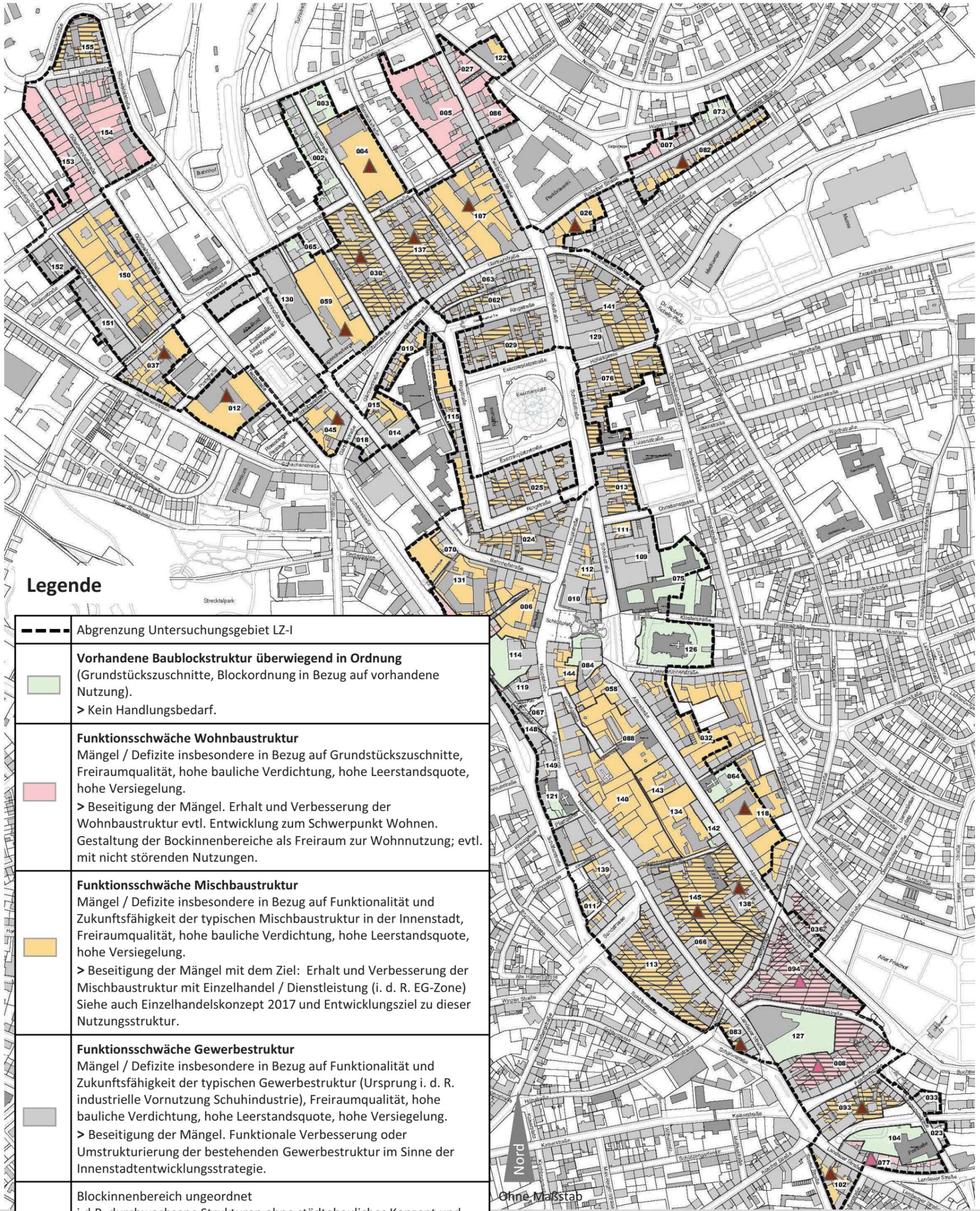
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachler
Dipl. Ing. Heiner Jakob
Roland Kettinger
Dipl. Ing. Peter Reidel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67550 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@stpp-kl.de
www.stpp-kl.de

BBP

Teil I – 8.1 : Bestandsanalyse Nutzung / Blockweise Analyse der Nutzungsstruktur- und Qualität des Handlungsbedarfs



Legende

	Abgrenzung Untersuchungsgebiet LZ-I
	Vorhandene Baublockstruktur überwiegend in Ordnung (Grundstückszuschnitte, Blockordnung in Bezug auf vorhandene Nutzung). > Kein Handlungsbedarf.
	Funktionsschwäche Wohnbaustruktur Mängel / Defizite insbesondere in Bezug auf Grundstückszuschnitte, Freiraumqualität, hohe bauliche Verdichtung, hohe Leerstandsquote, hohe Versiegelung. > Beseitigung der Mängel. Erhalt und Verbesserung der Wohnbaustruktur evtl. Entwicklung zum Schwerpunkt Wohnen. Gestaltung der Bockinnenbereiche als Freiraum zur Wohnnutzung; evtl. mit nicht störenden Nutzungen.
	Funktionsschwäche Mischbaustruktur Mängel / Defizite insbesondere in Bezug auf Funktionalität und Zukunftsfähigkeit der typischen Mischbaustruktur in der Innenstadt, Freiraumqualität, hohe bauliche Verdichtung, hohe Leerstandsquote, hohe Versiegelung. > Beseitigung der Mängel mit dem Ziel: Erhalt und Verbesserung der Mischbaustruktur mit Einzelhandel / Dienstleistung (i. d. R. EG-Zone) Siehe auch Einzelhandelskonzept 2017 und Entwicklungsziel zu dieser Nutzungsstruktur.
	Funktionsschwäche Gewerbestruktur Mängel / Defizite insbesondere in Bezug auf Funktionalität und Zukunftsfähigkeit der typischen Gewerbestruktur (Ursprung i. d. R. industrielle Vornutzung Schuhindustrie), Freiraumqualität, hohe bauliche Verdichtung, hohe Leerstandsquote, hohe Versiegelung. > Beseitigung der Mängel. Funktionale Verbesserung oder Umstrukturierung der bestehenden Gewerbestruktur im Sinne der Innenstadtentwicklungsstrategie.
	Blockinnenbereich ungeordnet i. d. R. durchwachsene Strukturen ohne städtebauliches Konzept und Bauleitplanung. Häufig Ursprung industrielle Vornutzungen Schuhindustrie und Folgenutzungen. > Neuordnung des Blocks / Teilbereiche des Blocks anstreben.
	Umstrukturierung der best. Mischbaustruktur zum Schwerpunkt Wohnen auch im EG-Bereich im Sinne der Innenstadtentwicklungsstrategie. Bockinnenbereich: Priorität Freiraum zur Wohnnutzung oder diese nicht störend.
	Entwicklung der bestehenden Mischbaustruktur zum Schwerpunkt wohnverträgliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe im EG-Bereich im Sinne der Innenstadtentwicklungsstrategie. Bockinnenbereich: Priorität Freiraum zur Wohnnutzung oder diese nicht störend.

Verfasser Plangrundlage: Stadt Pirmasens

Stadt Pirmasens
Stadtplanung

LZ-I Zentrale Innenstadt
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK
Lebendige Zentren

Teil I – 8.1 : Bestandsanalyse
Nutzung / Blockweise Analyse der Nutzungsstruktur- und Qualität des Handlungsbedarfs

Juli 2020 / auf der Grundlage der Stadt PS erstellt durch

STADTPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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

BBP



Nutzung / Leerstände

Baublock Nummer	Wohnen		Gewerbe		Baublock Nummer	Wohnen		Gewerbe	
	Gesamt	davon leer	Gesamt	davon leer		Gesamt	davon leer	Gesamt	davon leer
002	34	5	0	0	093	39	9	8	4
003	9	0	0	0	094	78	26	2	2
004	0	0	0	0	102	30	8	6	5
005	45	12	1	0	104	0	0	1	0
006	63	19	18	4	107	70	33	11	5
007	54	20	1	0	109	1	0	3	1
008	74	23	13	6	111	10	4	3	0
011	15	2	2	0	112	54	16	22	2
012	0	0	9	2	113	100	37	23	6
013	26	12	15	5	114	1	1	1	0
014	0	0	1	0	115	88	22	14	5
015	5	0	3	0	118	60	6	9	1
019	32	15	7	3	119	5	0	2	0
023	11	2	2	1	121	0	0	0	0
024	107	19	36	9	122	6	0	0	0
025	58	16	4	4	126	0	0	0	0
026	69	20	9	6	127	0	0	1	0
027	13	3	1	1	130	0	0	2	0
029	83	18	22	7	131	0	0	15	7
030	76	37	9	4	134	0	0	1	0
032	169	33	10	3	135	11	4	0	0
033	18	8	2	0	137	80	37	8	2
036	52	13	2	0	138	37	6	9	1
037	49	8	5	0	139	102	23	25	11
045	9	3	12	1	140	90	40	28	10
058	29	11	5	1	141	66	31	24	11
059	0	0	1	1	142	18	3	2	0
062	74	15	13	6	143	15	0	0	0
063	70	19	15	8	144	26	9	11	1
064	5	1	0	0	145	0	0	0	0
065	31	13	1	1	148	42	4	17	12
066	78	17	20	6	149	20	13	11	6
070	14	1	3	0	150	80	21	3	1
073	35	11	2	0	151	14	3	6	2
076	0	0	0	0	152	1	1	5	4
077	36	17	8	4	153	66	24	0	0
082	177	50	6	4	154	128	29	4	3
083	22	8	5	2	155	30	9	0	0
084	0	0	1	0					
086	26	12	0	0					
088	1	0	2	0					
Gesamt	3108	905	29,12%		597	192	32,16%		

Zeichenerklärung

- Abgrenzung Sanierungs-/ Fördergebiet LZ-I Zentrale Innenstadt
- Nummer Baublock
- Vorhandene Baublockstruktur überwiegend in Ordnung
- Wohnbaustruktur
- Mischbaustruktur
- Gewerbebaustruktur
- Blockinnenbereich ungeordnet
- Modernisierungsbedarf: niedrig
- Modernisierungsbedarf: mittel
- Modernisierungsbedarf: hoch

Die Modernisierungsbedarfsabschätzung für Einzelgebäude unterliegt dem Datenschutz. Mit dem nachfolgenden Symbol erfolgt eine blockbezogene Abschätzung, die sich aus einer Beurteilung der Gebäude (Außenansicht) unter Einbeziehung der Leerstandsquote ergibt.

Stadt Pirmasens
Stadtplanung

Stadtsanierung / Städtebauförderung
LZ-I Zentrale Innenstadt
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK
Förderprogramm
Lebendige Zentren

Planfassung:
Teil I - 8.1 : Bestandsanalyse Gebäudeleerstand

aufgest. / gezt. Datum
Ing. / Zeichn. 07 / 2020
Br / Sch

Plangrundlage: Liegenschaftskarte der Vermessungs- u. Katasterverwaltung RLP

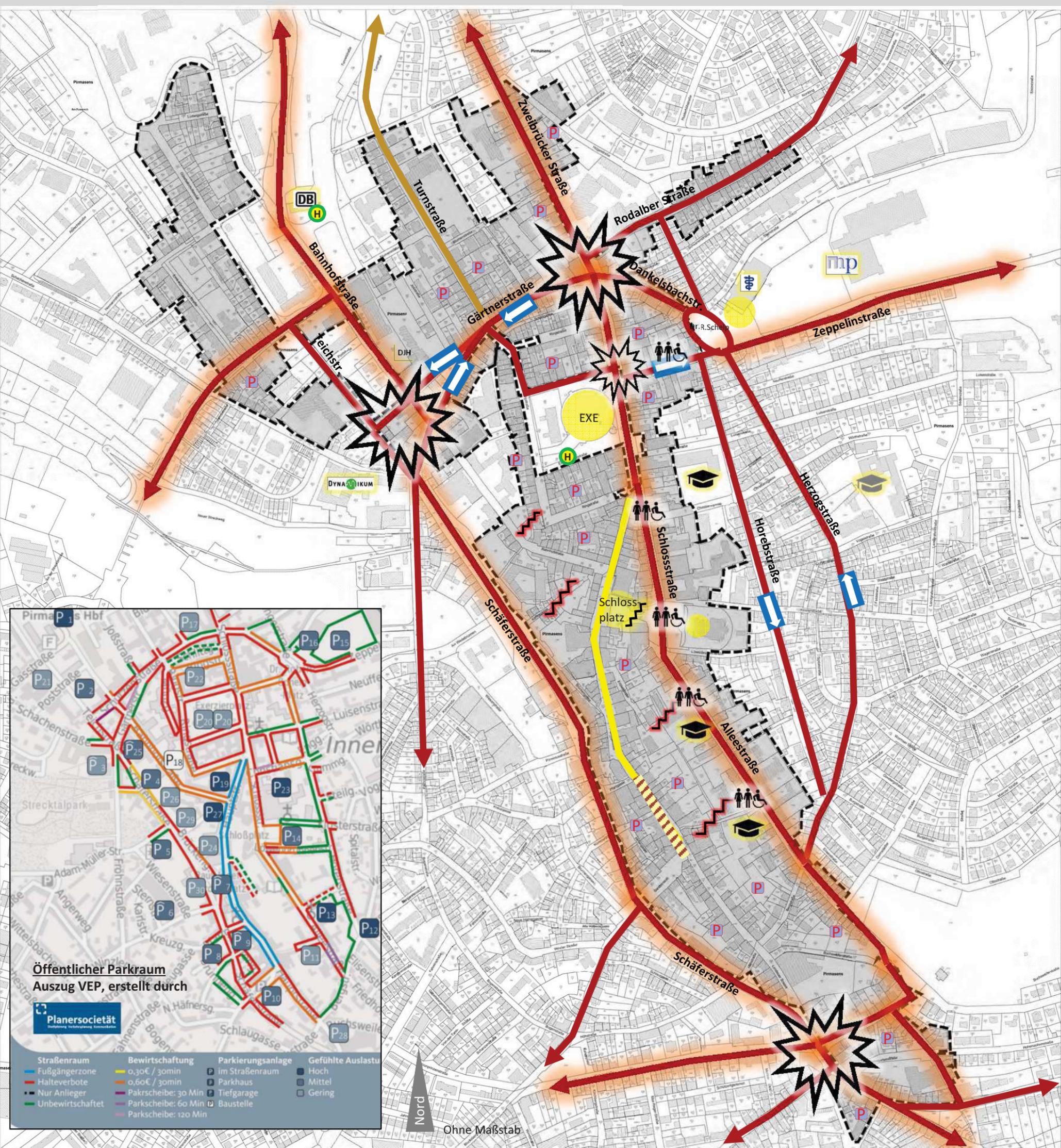
Ohne Maßstab Gedruckt am: 30.07.2020

Plangrundlage: Liegenschaftskarte der Vermessungs- u. Katasterverwaltung RLP

Druckgröße: 1000 x 1000 mm

Teil I - Anlage 8

Teil I – 8.2 : Bestandsanalyse Verkehr



Öffentlicher Parkraum
Auszug VEP, erstellt durch
Planersocietät

Straßenraum	Bewirtschaftung	Parkierungsanlage	Gefühlte Auslastung
— Fußgängerzone	— 0,30€ / 30min	— im Straßenraum	— Hoch
— Halteverbote	— 0,60€ / 30min	— Parkhaus	— Mittel
— Nur Anlieger	— Parkscheibe: 30 Min	— Tiefgarage	— Gering
— Unbewirtschaftet	— Parkscheibe: 60 Min	— Baustelle	
	— Parkscheibe: 120 Min		

Legende

-----	Abgrenzung Untersuchungsgebiet LZ-I
—————	Hauptverkehrsstraßen, Tempo 50, Emissionen
—————>	Hauptverkehrsstraße mit Einbahnregelung
—————	Sammelstraße
DB H	Bahnhof / Zentraler Busbahnhof
●	FGZ / öff. Platzfläche mit Aufenthaltsqualität

Verfasser Plangrundlage: Stadt Pirmasens

—————	Barrierewirkung / Emissionen
⚡	Gefährliche Kreuzung
♿	Einschränkung der Aufenthaltsqualität
P	Defizit an privaten Stellplätzen
⚡	Treppen mit Handlungsbedarf
▨	Einzelhandelsrückgang / Straßenraumfunktion prüfen

Stadt Pirmasens
Stadtplanung

LZ-I Zentrale Innenstadt
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK
Lebendige Zentren
Teil I – 8.2 : Bestandsanalyse
Verkehr

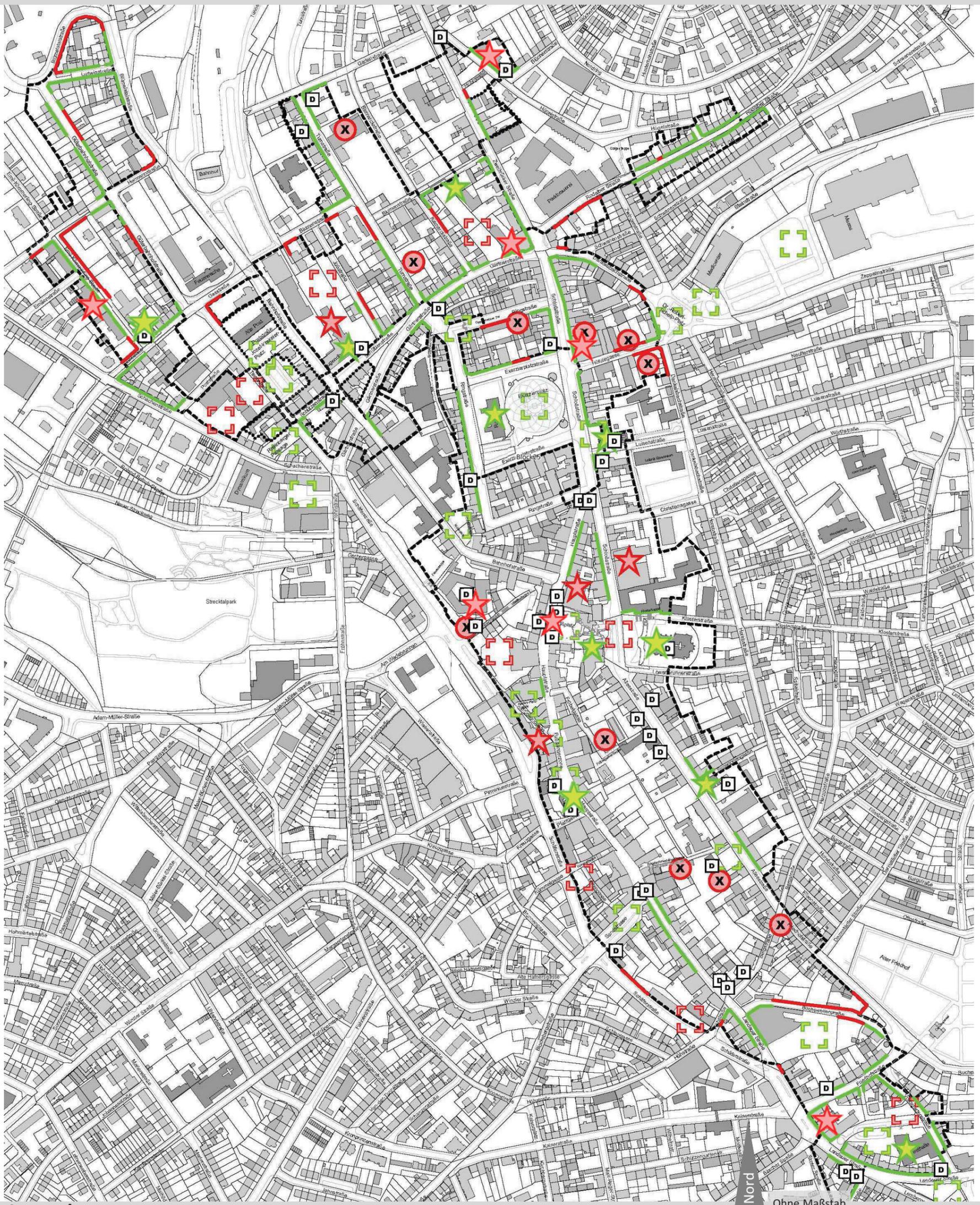
Juli 2020 / Erstellt durch
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jacobs
Roland Kettinger
Dipl. Ing. Peter Roedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserlautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

BBP

Teil I – 8.3 : Bestandsanalyse Stadtbild und stadtbildprägende Elemente



Legende

---	Abgrenzung Untersuchungsgebiet LZ-I
---	Denkmalzone
D	Einzeldenkmal
X	Bausubstanz nicht sanierungswürdig
Raumwirkung / Raumkante / Fassadenabwicklung der Bebauung:	
—	hochwertig, aufgrund maßstäblicher, einheitlicher und ortsbildprägender Gebäude
—	Mangelhaft oder fehlend

□	Öffentliche und private größere Plätze / Freiflächen hochwertig / funktional gut angelegt
□	Öffentliche und private größere Plätze / Freiflächen mit funktionalen Schwächen / gestalterischen Defiziten
★	Hochwertige, zw. prägende städtebauliche und funktionale Orientierungs- und Identifikationsobjekte, (z. T. Impulsprojekte aus Innenstadtentwicklungskonzept oder Objekte mit Wiedererkennungseffekt für die Stadt)
★	Städtebauliche und funktionale Orientierungs- und Identifikationsobjekte mit Handlungsbedarf

Stadt Pirmasens
Stadtplanung

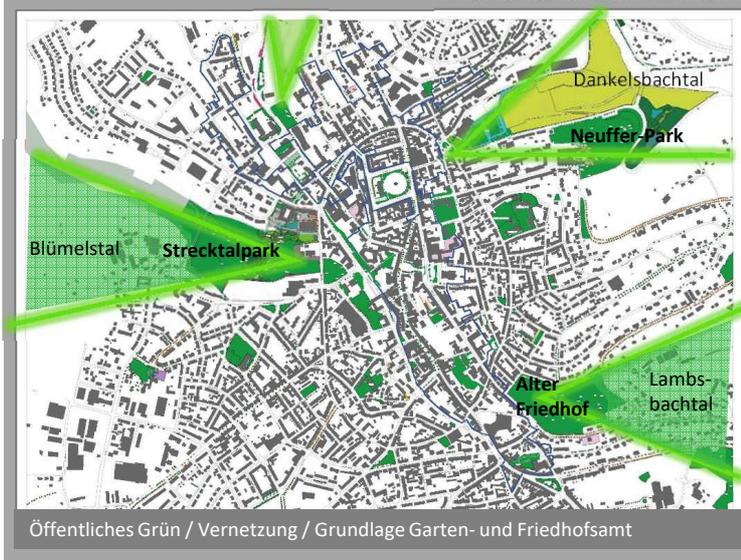
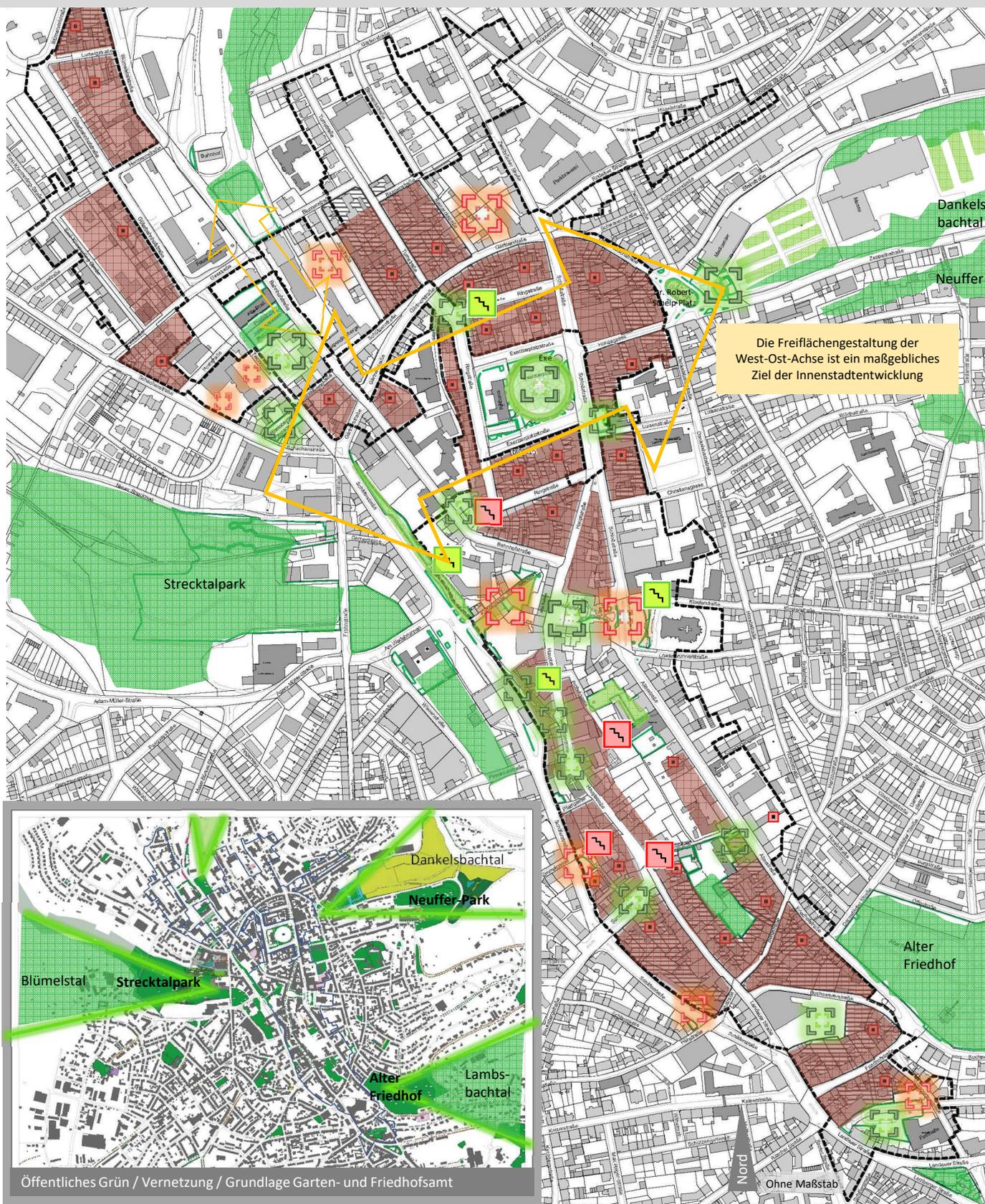
LZ-I Zentrale Innenstadt
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK
Lebendige Zentren

Teil I – 8.3 : Bestandsanalyse
Stadtbild und stadtbildprägende Elemente

Juli 2020 / auf der Grundlage der Stadt PS erstellt durch
STADTPLANUNG Freie Stadtplaner PartGmbH
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler Bruchstraße 5
Dipl. Ing. Heiner Jacobs 67655 Kaiserslautern
Roland Kettinger Telefon 0631 / 36158 - 0
Dipl. Ing. Peter Riedel E-Mail buero@bbp-kl.de
Dipl. Ing. Walter Ruppert Web www.bbp-kl.de

BBP

Teil I – 8.4 : Bestandsanalyse Freiflächen und Blockinnenbereiche



Legende

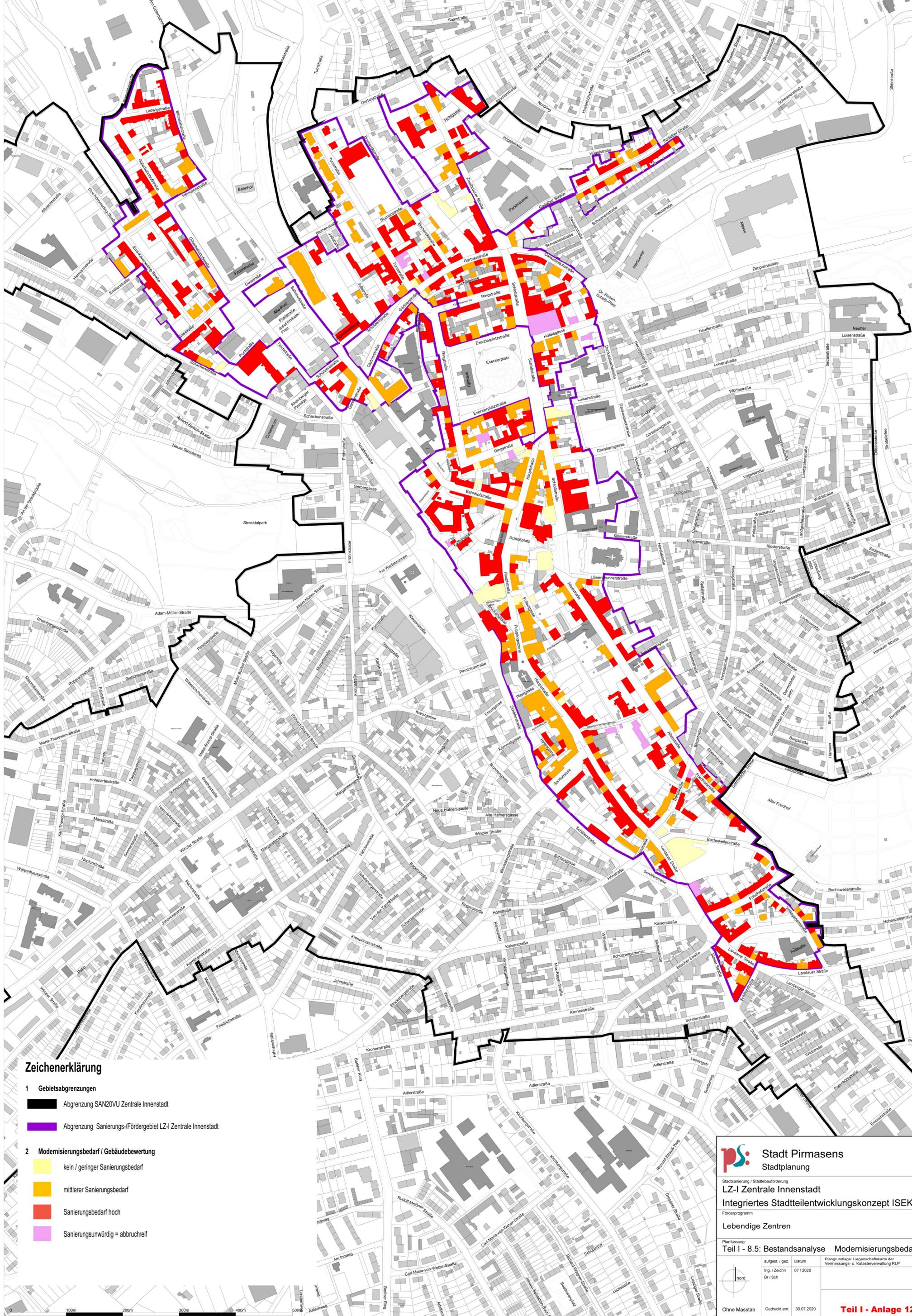
-----	Abgrenzung Untersuchungsgebiet LZ-I
▬	Grünvernetzung offene Täler / Innenstadt
■	Öffentliche Grünflächen „Trittsteine“, von Stadt unterhalten
□	Hochwertige und intakte öffentliche und private Freiflächen
□	öffentliche und private Freiflächen mit funktionalem und gestalterischem Handlungsbedarf

▬	Ortsbildprägende Treppenanlagen: guter Zustand
▬	Ortsbildprägende Treppenanlagen: sanierungsbedürftig / Gestaltungsmängel
■	Blockinnenbereich oder Teile des Blocks hoch verdichtet oder versiegelt
■	Blockinnenbereich ungeordnet; häufig industrielle / gewerbliche Vornutzung (Schuhindustrie etc.) ohne bauliche Struktur

Stadt Pirmasens
Stadtplanung

LZ-I Zentrale Innenstadt
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK
Lebendige Zentren
Teil I – 8.4: Bestandsanalyse Freiflächen u. Blockinnenbereiche
Juli 2020 / auf der Grundlage der Stadt PS erstellt durch
STADTPLANUNG Freie Stadtplaner PartGmbH
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Reinhard Bachter
Dipl.-Ing. Heiner Jähres
Roland Kettinger
Dipl.-Ing. Peter Rindler
Dipl.-Ing. Walter Ruppert
Bruchhofstraße 5
67556 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36156 - 0
E-Mail buerger@stap-kl.de
Web www.bbp-kl.de





Zeichenerklärung

- 1 Gebietsabgrenzungen**
- Abgrenzung SAN20VU Zentrale Innenstadt
- Abgrenzung Sanierungs-/Fördergebiet LZ-I Zentrale Innenstadt

- 2 Modernisierungsbedarf / Gebäudebewertung**
- kein / geringer Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- Sanierungsbedarf hoch
- Sanierungsunwürdig = abbruchreif

Stadt Pirmasens
Stadtplanung

Stadtsanierung / Städtebauförderung
LZ-I Zentrale Innenstadt
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept ISEK
Förderprogramm
Lebendige Zentren

Planfassung:
Teil I - 8.5: Bestandsanalyse Modernisierungsbedarf

aufg. / gez.	Datum	Plangrundlage / Liegenschaftskarte der Vermessungs- u. Katasterverwaltung RLP
Ing. / Zeich. Br / Sch	07 / 2020	

Ohne Maßstab Gedruckt am: 30.07.2020 **Teil I - Anlage 12**



Teil I – 8.6 : Bestandsanalyse Potentiale Solardach - Eignung

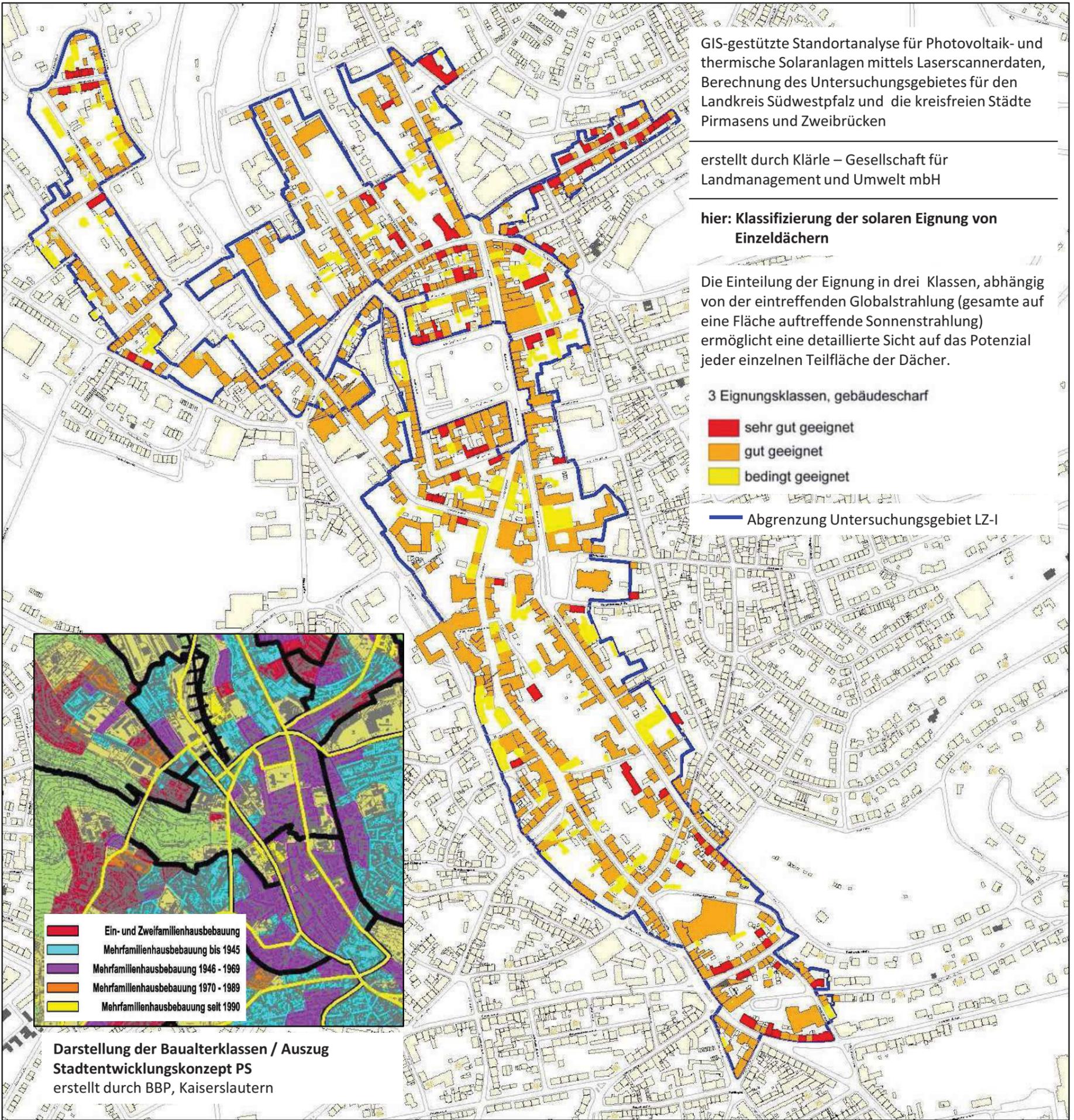
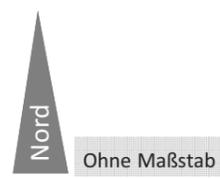


Abbildung 4-2: Energieverluste bei der Wärmeversorgung bestehender Wohngebäude42

Wärmeverlustzonen von Gebäuden
Auszug aus Klimaschutzkonzept der Stadt PS,
erstellt durch IfaS, Birkenfeld

Baualterklasse	HWB EFH/ZFH kWh/m ²	HWB MFH kWh/m ²
bis 1918	238	176
1919 - 1948	204	179
1949 - 1978	164	179
1979 - 1990	141	87
1991 - 2000	120	90
2001 - Heute	90	90

Jahreswärmebedarf der Wohngebäude nach Baualterklassen / farbige Zuweisung zu Karte oben „Baualterklassen“
Auszug aus Klimaschutzkonzept der Stadt PS,
erstellt durch IfaS, Birkenfeld



Stadt Pirmasens
Stadtplanung

LZ-I Zentrale Innenstadt
Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK
Lebendige Zentren

Teil I – 8.6 : Bestandsanalyse Potentiale Solardach - Eignung

auf der Grundlage der Stadt Pirmasens erstellt, durch

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG Freie Stadtplaner PartGmbH
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Ketting
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

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

BBP