



Beschlussvorlage

BV-Nummer 1500//61/2022	Datum 22.06.2022	Aktenzeichen I/61 P 011-P011a-P203-306-SZ
-----------------------------------	---------------------	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss	04.07.2022	öffentlich
Stadtrat	18.07.2022	öffentlich

- Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
Aufhebung des Bebauungsplans P 011 „Schlossstraße,
Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße,
Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße,,
Aufhebung des Bebauungsplans P 011a „Schlossstraße,
Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße,
Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße -
Änderungsplan I“
Aufstellung des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse,,**
- 1. Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans P 011**
 - 2. Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans P 011a**
 - 3. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans P 203**
 - 4. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
 - 5. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
 - 6. Beschluss des Vorentwurfs zum Bebauungsplan P 203**

Beschlussvorschlag:

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans P 011 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans P 011a wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans P 203 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Aufhebungsverfahren zum P 011 und P 011a sowie des Aufstellungsverfahrens zum P 203 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Aufhebungsverfahren zum P 011 und P 011a sowie des Aufstellungsverfahrens zum P 203 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Die Begründung zur Aufhebung der Bebauungspläne P 011 und P 011a sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans P 203, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, sind Bestandteile des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

Begründung:

1. Lage des Plangebiets und bestehendes Bauplanungsrecht

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich von Pirmasens nordöstlich des Exerzierplatzes, hat eine Größe von rund 2,1 ha und ist überwiegend bebaut ([Anlage 1a](#)). In diesem Bereich ist seit 1962 der einfache Bebauungsplan P 011 „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße“ rechtskräftig ([Anlage 2a und 2b](#)). Der Satzungsbeschluss des P 011, aufgestellt nach dem Aufbaugesetz, erfolgte am 29.01.1961 und seine Bekanntmachung am 17.02.1962. Bei Beurteilung von Vorhaben im gesamten Geltungsbereich des P 011 ist derzeit § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB (Einfügensgebot) anzuwenden. Für einen Teilbereich des P 011 wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt, der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.07.1970. Der P 011a „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße – Änderungsplan I“ wurde allerdings nicht rechtskräftig, da die Bezirksregierung dessen Genehmigung versagt hatte ([Anlage 2c](#)).

Faktisch entspricht der Bereich entlang der Schlossstraße einem Kerngebiet (MK), im Bereich der Höfelsgasse und Dankelsbachstraße einem Mischgebiet (MI) mit meist vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung. Dies wird auch der Orientierungsrahmen für den zukünftigen Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“ sein. Die beiden Bebauungspläne P 011 und P 011a sollen aufgehoben werden, da sie nicht den aktuellen baurechtlichen Anforderungen entsprechen und daher auch keine städtebauliche Steuerungsfunktion mehr erfüllen ([Anlage 2d](#)).

Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne P 011, P 011a sowie des neu aufzustellenden Bebauungsplans P 203 sind den [Anlagen 1b und 1c](#) zu entnehmen.

2. Besonderheit des Plangebiets

Das Plangebiet hat stadträumlich eine enorme Bedeutung, da es nach dem Stadtentwicklungskonzept im Schnittpunkt der beiden großen Entwicklungsachsen liegt und damit die zentrale Verbindung zwischen der zu stärkenden West-Ost-Achse (Bahnhof - Dynamikum - Jugendherberge - Messe) und der Nord-Süd-Achse (Konversionsgebiet Husterhöhe - Exerzierplatz - Fußgängerzone) darstellt.

Generell ist dem Bereich aufgrund seiner prägnanten Lage, der guten Verkehrsanbindung und der Möglichkeit für großflächigen Einzelhandel ein hohes Entwicklungspotential in der zentralen Pirmasenser Innenstadt zuzuschreiben.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 20-B7 „Zentrale Innenstadt“ und dem Städtebauförderungsgebiet STZ-I „Zentrale Innenstadt“. Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung der Gebäude und der Aufwertung des Freiraums. Für das

Städtebauförderungsgebiet hat die Stadt Pirmasens eine Richtlinie zur Gewährung einer Kostenerstattung bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden aufgestellt. Eine mögliche Städtebauförderung kann für Ordnungsmaßnahmen erfolgen (wie beispielsweise Abriss von Bestandsgebäuden, Baureifmachung von Grundstücken). Das Plangebiet liegt zudem gemäß Einzelhandelskonzept im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVBI). Zielsetzung für den ZVBI ist die Stärkung und der Erhalt seiner Leitfunktion als Versorgungsstandort, aber auch seiner Funktionen als Einzelhandels-, Arbeits-, Wohn- Dienstleistungs- und Freizeitstandort mit gastronomischen und kulturellen Einrichtungen. Die Versorgungslücke bei der Nahversorgung und im Sortimentsbereich Sportartikel soll dabei möglichst geschlossen werden.

In den Jahren 2014/2015 erfolgte eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung zur Stadtentwicklung in verschiedenen themenbasierten Workshops. Die Konzeptansätze sind im „Masterplan Innenstadt“ zusammengefasst worden. Dieser dient als Handlungsleitfaden zur Reaktivierung von Innenstadtpotentialen und zur gezielten Umstrukturierung der Kernstadt. Die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhallengeländes im Plangebiet wurde als konkreter Projektansatz festgelegt und zwar als „Maßnahme mit stadträumlicher Bedeutung und Leuchtturmfunktion“. Nach Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens hat in einem anschließenden verhandlungsverfahren eine lokale Entwicklergruppe für dieses Areal das Projekt „Schuhstadt Pirmasens“ den städtischen Gremien Ende 2018 vorgestellt, wo es seine Zustimmung fand. Im Frühjahr 2022 wurde der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt „Schuhstadt-Center“ mit Marktplatz und Pavillon genehmigt. In den Erdgeschoßbereichen des Hauptbaukörpers sind mehrere gewerbliche Teilflächen für Gastronomie und Einzelhandel sowie ein Nahversorger vorgesehen, in den bis zu drei Obergeschoßen werden barrierefreie Wohnungen entwickelt.

Während dieses Entwicklungskonzept beim Verkauf der städtischen Grundstücke über den Kaufvertrag abgesichert wurde, sollen die zukünftigen Entwicklungen im weiteren Umfeld bzw. Plangebiet nun auch mittels Bebauungsplan gesteuert werden.

3. Planungserfordernis und Ziele der Neuaufstellung

Die Stadt Pirmasens hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Grundstücke käuflich erworben, um die Entwicklung an dieser zentralen Lage städtebaulich zu steuern und die Stadtentwicklungsziele umsetzen zu können ([Anlage 4](#)). Es ist vorgesehen, ein städtebauliches Gesamtkonzept über alle Flächen zu erstellen. Der Entwicklung des ehemaligen Kaufhallenareals durch eine private Entwicklergruppe kommt dabei eine erste, impulsgebende Bedeutung zu. Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere bauliche Entwicklungsprozesse zu erwarten und auch gewünscht. Ohne Steuerung ist nicht abzusehen, wie sich die bauliche Nutzung der Flächen vollziehen wird. Somit besteht ein Planungserfordernis in diesem Quartier.

Ein wichtiges Stadtentwicklungsziel ist die Stärkung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich der Innenstadt von Pirmasens. Die Folgen des Strukturwandels der vergangenen Jahrzehnte sind auch im Bereich des Stadtzentrums deutlich erkennbar. Den Zielen der Stadtentwicklung zufolge wird eine Stärkung der Innenstadtfunktionen Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Kultur angestrebt.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauGB im gesamten Geltungsbereich kann diese gewünschte städtebauliche Entwicklung ihren

städtebaulichen Rahmen erhalten, um folgende Ziele des Bebauungsplans umzusetzen:

- Entwicklung und Sicherung des Innenstadtquartiers als attraktiver Wohn- und Lebensstandort
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion für die Innenstadt
- Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels- und Gastronomieangebots

Übergeordnetes Ziel für die Aufhebung der Bebauungspläne P 011 und P 011a sowie die parallel dazu durchgeführte Neuaufstellung des Bebauungsplans P 203 ist die Anpassung des Bauplanungsrechts an neue rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie insbesondere die bauplanungsrechtliche Steuerung der künftigen Quartiersentwicklung.

4. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans P 203

Für das gesamte Plangebiet P 203 wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung dieses Gebietstyps kann die flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Quartier entspricht und sich an der umgebenden Nutzungsstruktur orientiert. Urbane Gebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen werden ausgeschlossen; nicht zu den Tankstellen gehören hier Ladestationen für Elektrofahrzeuge, solche sollen zulässig bleiben. Außerdem wird nach § 6a Abs. 4 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Nutzungen städtebaulich verträglich zu steuern. So sind aufgrund der starken verkehrlichen Belastung Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem sollen die Erdgeschossbereiche grundsätzlich für Frequenz bringende Nutzungen wie Läden und Gastronomie freigehalten werden, um die Straßenräume im innerstädtischen Bereich zu beleben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschoße (VG) und die Höhe der baulichen Anlagen (GHmax) festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen dabei überwiegend die vorhandene Struktur und nutzen die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete mit maximal 0,8 für die Grundflächenzahl und maximal 3,0 für die Geschößflächenzahl. In Anlehnung an den Bestand sowie der Lage im zentralen Bereich der Innenstadt wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 16 m, die Geschossigkeit auf maximal vier Vollgeschoße festgesetzt. Wenn es aus technischen und gestalterischen Gründen erforderlich ist, kann die maximale Höhe durch technische Aufbauten um bis zu 2,00 Meter überschritten werden.

Die vordere Baulinie soll eine einheitliche Fassung der straßenseitigen Blockränder sicherstellen und stimmige Raumkanten ausbilden. Berücksichtigt wird dabei das in Realisierung befindliche Projekt „Schuhstadt-Center“ mit dem vorgelagerten

Marktplatz. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird keine Baugrenze festgesetzt, um die künftige Entwicklung bzw. Bebauung möglichst flexibel zu halten.

Insgesamt ist die bauliche Entwicklung im Plangebiet, unter Einhaltung der Raumkanten und der Höhenentwicklung, sehr flexibel möglich.

In diesem stark verdichteten Innenstadtquartier soll zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen, Stellplätze, Zuwege und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Für Baumpflanzungen sind einheimische, standortgerechte und insbesondere hitzeresistente Bäume zu verwenden. Zudem werden Regelungen zur Solardächern, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Bebauungsplanverfahren und nächste Verfahrensschritte

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat am 18. Dezember 2017 bereits die Aufstellung des Bebauungsplans P 203 „Schlossstraße – Höfelsgasse – Dankelsbachstraße“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen beschlossen. Diesen Beschlüssen lag allerdings noch kein Vorentwurf zugrunde. Zunächst wurde die weitere Entwicklung hinsichtlich des ehemaligen Kaufhallengeländes abgewartet. Mit dem Abriss des Kaufhallengebäudes und dem im Frühjahr 2022 genehmigten ersten Abschnitt des Schuhstadt-Projekts wird nun dessen Bau erfolgen. Das Aufstellungsverfahren des P 203 soll nun fortgeführt werden, um die weitere Entwicklung des Quartiers bauplanungsrechtlich zu flankieren. Um dem Bebauungsplan einen gängigen und markanten Titel zu geben, lautet dieser künftig P 203 „Höfelsgasse“.

Der Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“ kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden: das Plangebiet weist eine Größe der bebaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m² aus. Im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten außerdem nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Hierbei kann von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch soll dieser Verfahrensschritt aufgrund der hohen Bedeutung des Standortes für die Öffentlichkeit durchgeführt werden.

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

Neben dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ sollen zeitgleich die Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne P 011 „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße“ sowie P 011a „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße – Änderungsplan I“ durchgeführt werden.

Die nächsten Verfahrensschritte sind demnach die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB anhand des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs des P 203 ([Anlagen 3a, 3b und 3c](#)).

Anlagen:

Anlage 1a	Übersichtsplan P 203
Anlage 1b	Luftbild mit Geltungsbereichen P 011, P 011a und P 203
Anlage 1c	Flurkarte mit Geltungsbereichen P 011, P 011a und P 203
Anlage 2a	Bebauungsplan P 011 - Planzeichnung
Anlage 2b	Bebauungsplan P 011 - Begründung
Anlage 2c	Bebauungsplan P 011a - Planzeichnung
Anlage 2d	Begründung zu den Aufhebungen
Anlage 3a	Bebauungsplanvorentwurf P 203 - Planzeichnung
Anlage 3b	Bebauungsplanvorentwurf P 203 - Textliche Festsetzungen
Anlage 3c	Bebauungsplanvorentwurf P 203 - Begründung
Anlage 4	Städtische Grundstücke im Geltungsbereich P 203

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister