



Beschlussvorlage

BV-Nummer 1739/I/61/2023	Datum 01.09.2023	Aktenzeichen I/61 P 011-P011a-P203- 606-SZ
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss	18.09.2023	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. Feststellung der Ergebnisse der frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
 - 2. Beschluss über die Ergebnisse der frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
 - 3. Feststellung der Ergebnisse der frühz. Beteiligung der Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG**
 - 4. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 5. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
 - 6. Beschluss des Entwurfs zum Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse,,**

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufhebung der Bebauungspläne P 011, P 011a und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 203 keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufhebung der Bebauungspläne P 011, P 011a und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 203 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden (*Anlage 2b*).
3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufhebung der Bebauungspläne P 011, P 011a und an der Aufstellung des

Bebauungsplans P 203 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre (*Anlage 2c*).

4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan P 203 und den Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne P 011, P 011a die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan P 203 und den Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne P 011, P 011a die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Der Bebauungspläne P 011, P 011a inkl. der Begründung zu ihrer Aufhebung (*Anlagen 3a-3d*) sowie der Entwurf des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung (*Anlagen 4a-4c*) sind Bestandteil des Beschlusses und den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

Begründung:

1. Lage 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 (*Anlagen 1a und 1b*). In diesem Bereich besteht seit 1962 der einfache Bebauungsplan P 011 „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße“, der eine wesentlich größere Fläche erfasst. Für einen Teilbereich des P 011 wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt. Der P 011a „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße – Änderungsplan I“ wurde allerdings nicht rechtskräftig (*Anlagen 3a bis 3c*).

Bei Beurteilung von Vorhaben im gesamten Geltungsbereich des P 011 ist derzeit § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB (Einfügensgebot) anzuwenden. 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 3d*).

2. Zielsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplans P 203

Mit dem Abriss der ehemaligen Kaufhalle und weiterer Gebäude entlang der Höfelsgasse wurden Flächen für eine neue städtebauliche Entwicklung geschaffen. Um die bauplanungsrechtliche Steuerung dieser künftigen Entwicklung zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“ aufgestellt werden. Den Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat am 18.07.2022 gefasst und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Das Plangebiet liegt im Schnittpunkt der beiden großen Entwicklungsachsen zwischen Bahnhof - Jugendherberge - Dynamikum - Messe (West-Ost-Achse) und der Achse Husterhöhe - Exerzierplatz – Fußgängerzone (Nord-Süd-Achse). Generell ist dem Bereich aufgrund seiner Funktion als Scharnier zwischen den beiden Entwicklungsachsen und der prägnanten Lage ein hohes Entwicklungspotential für

die zentrale Pirmasenser Innenstadt zuzuschreiben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets SAN 20-B7 „Zentrale Innenstadt“ und dem Städtebauförderungsgebiet STZ-I „Zentrale Innenstadt“. Sanierungsschwerpunkte liegen auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung des Gebäudebestands und der Aufwertung des Freiraums. Das Plangebiet liegt zudem im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVBI) gemäß dem Einzelhandelskonzept.

Bereits im „Masterplan Innenstadt“, welcher als Handlungsleitfaden zur Reaktivierung von Innenstadtpotentialen und zur gezielten Umstrukturierung der Kernstadt dient, ist die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhallengeländes als „Maßnahme mit städtebaulicher Bedeutung und Leuchtturmfunction“ festgelegt. Während die Entwicklung des Kaufhallenareals beim Verkauf vertraglich abgesichert wurde, sollen die künftigen Entwicklungen im Plangebiet nun auch mittels Bebauungsplan gesteuert werden. Der aktuellen Entwicklung des ehemaligen Kaufhallenareals durch eine private Entwicklergruppe kommt dabei eine erste impulsgebende Bedeutung zu. Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere bauliche Entwicklungsprozesse in Gang gesetzt worden (sog. Hermann-Jakob-Haus) und zukünftig noch zu erwarten. Die Stadt Pirmasens hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Grundstücke im Eigentum, auf denen die Stadtentwicklungsziele umgesetzt werden sollen ([Anlage 5](#)). Generelle Entwicklungsziele in dieser zentralen Innenstadtlage sind die Stärkung der Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie die Sicherung der Innenstadtfunktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur sowie die Stärkung der Nahversorgung im Quartier. Der Städtebauliche Rahmenplan benennt für das Plangebiet die Ziele Erhalt und städtebauliche Aufwertung von Blockrandbereichen, Erhalt und Verbesserung der Mischbaustruktur sowie Rückbau von Gebäuden im Blockinnenbereich bzw. Entsiegelung.

Die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO bietet den geeigneten städtebaulichen Rahmen zur Umsetzung dieser Ziele.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans P 203

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.

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 Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Außerdem wird nach § 6a Abs. 4 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, um die Nutzungen städtebaulich verträglich zu steuern. So sollen die Erdgeschossbereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich für Frequenz bringende Nutzungen wie Läden und Gastronomie freigehalten werden, um die Straßenräume im innerstädtischen Bereich zu beleben und die gewünschte Nutzungsmischung zu realisieren. Deshalb sollen Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich nur ausnahmsweise zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschoße (VG) und die Höhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen dabei überwiegend die vorhandene Baustuktur und nutzen die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Die Gebäudehöhe wird analog der vorhandenen Gebäudestruktur definiert.

Im Plangebiet wird an den wesentlichen Straßenraumkanten eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies berücksichtigt den Bestand in dieser zentralen Innenstadtlage und gibt den künftigen Rahmen für wünschenswerte Lückenschlüsse bei Neubebauung. Eine offene Bauweise wird entsprechend der aktuellen Entwicklung im Bereich des geplanten Marktplatzes Schlossstraße/Ecke Höfelsgasse festgesetzt, im Bereich der unbebauten Grundstücke entlang der Höfelsgasse die abweichende Bauweise, um für die künftige bauliche Entwicklung ein hohes Maß an Flexibilität zu haben. Die aktuelle bauliche Entwicklung des „Schuhstadt-Center“ wird in die Festsetzungen einbezogen.

Den Sanierungszielen entsprechend und um die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet zu erhöhen sowie den klimaökologischen Zielen zu entsprechen, wurden in den Blockinnenbereichen Flächen festgelegt, welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Der Bebauungsplan P 203 ist aus dem Flächennutzungsplan 2020 entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets „Gemischte Bauflächen“ dar.

4. Stellungnahme der Oberen Landesplanung

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 18.10.2022 ([Anlage 2a](#)) keine Bedenken geäußert und aus Sicht der Raumordnung dem Bebauungsplanvorentwurf zugestimmt, da dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und die Festsetzungen den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens entsprechen. Hinsichtlich der Aufhebungen der Bebauungspläne P 011 und P 011a wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert.

5. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Vorentwurf des Bebauungsplans P 203 und die Bebauungspläne P 011 und

P 011a im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 16.09.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 50 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 27 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist der [Anlage 2b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt). Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten überwiegend allgemeine Hinweise, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Stellungnahmen, die zur Änderung des Bebauungsplans führten, wurden nicht vorgebracht.

- **Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 63 BNatSchG**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 16.09.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 12 Naturschutzverbände in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen.

6. Bebauungsplanverfahren und nächste Verfahrensschritte

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 wurde dieser Verfahrensschritt aufgrund der hohen Bedeutung des Standorts durchgeführt. Im Ergebnis erfolgte aus den frühzeitigen Beteiligungen eine breite Zustimmung zur Planung und daher ergab sich im Verhältnis zum Vorentwurf kein wesentlicher Änderungsbedarf. Lediglich die Planzeichnung wurde hinsichtlich des Nutzungsmaßes verfeinert, die Textlichen Festsetzungen und deren Anlagen entsprechend der Hinweise und Anregungen ergänzt sowie die Begründung fortgeschrieben.

Die nächsten Verfahrensschritte sind die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB anhand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs P 203 ([Anlagen 4a bis 4c](#)). Parallel dazu werden die Aufhebungsverfahren des P 011 und P 011a weitergeführt ([Anlagen 3a bis 3d](#)).

Anlagen:

- Anlage 1a Übersichtsplan mit Geltungsbereich P 203
- Anlage 1b Flurkarte mit Geltungsbereichen P 011, P 011a und P 203
- Anlage 2a Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 2b Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
- Anlage 2c Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
- Anlage 3a Bebauungsplan P 011 - Planzeichnung
- Anlage 3b Bebauungsplan P 011 - Begründung
- Anlage 3c Bebauungsplan P 011a - Planzeichnung
- Anlage 3d Begründung zu den Aufhebungen
- Anlage 4a Bebauungsplanentwurf P 203 - Planzeichnung
- Anlage 4b Bebauungsplanentwurf P 203 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 4c Bebauungsplanentwurf P 203 - Begründung
- Anlage 5 Städtische Flurstücke im Geltungsbereich des P 203

Datum / Oberbürgermeister