



# Beschlussvorlage

|                 |            |                              |
|-----------------|------------|------------------------------|
| BV-Nummer       | Datum      | Aktenzeichen                 |
| 1777/II/61/2023 | 20.11.2023 | I/61 P 011-P011a-P203-806-SZ |

|                |            |                       |
|----------------|------------|-----------------------|
| Beratungsfolge | Termin     | Öffentlichkeitsstatus |
| Hauptausschuss | 04.12.2023 | öffentlich            |
| Stadtrat       | 11.12.2023 | 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2. Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 3. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG**
- 4. Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans P 011**
- 5. Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans P 011a**
- 6. Beschluss des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)**

## Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauBG an der Aufhebung der Bebauungspläne P 011 und P 011a sowie an der Aufstellung des Bebauungsplans P 203 keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufhebung der Bebauungspläne P 011 und P 011a sowie an der Aufstellung des Bebauungsplans P 203 wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden (*Anlage 3b*).

3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufhebung der Bebauungspläne P 011 und P 011a sowie an der Aufstellung des Bebauungsplans P 203 keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre ([Anlage 3c](#)).
4. Der Bebauungsplan P 011 „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße“ wird aufgehoben ([Anlagen 4a und 4b](#)).
5. Der Bebauungsplan P 011a „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße - Änderungsplan I“ wird aufgehoben ([Anlage 4c](#)).
6. Der Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen ([Anlagen 5a bis 5c](#)).

## **Begründung:**

### **1. Plangebiet, bestehendes Planungsrecht und bisheriges Planverfahren**

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich von Pirmasens nordöstlich des Exerzierplatzes, hat eine Größe von rund 2,1 ha und ist überwiegend bebaut. In diesem Bereich ist seit 1962 der einfache Bebauungsplan P 011 „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße“ rechtskräftig ([Anlagen 4a und 4b](#)). Für einen Teilbereich des P 011 wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan P 011a „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße – Änderungsplan I“ wurde allerdings nicht rechtskräftig ([Anlage 4c](#)). 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 4d](#)).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans P 203 sowie die Einleitung der Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne P 011 und P 011a beschlossen. Zwischenbeschlüsse über die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden in der Sitzung des Hauptausschusses am 18.09.2023 gefasst. Im Zeitraum vom 16.10.2023 bis 19.11.2023 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan P 203 wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Verfahren zur Aufhebung der Bebauungspläne P 011 und P 011a sind parallel dazu durchgeführt worden.

Der Flächennutzungsplan 2020 stellt im Bereich des Plangebiets „Gemischte Bauflächen“ dar, somit ist der Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“ gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans P 203**

Mit dem Abriss der ehemaligen Kaufhalle und weiterer Gebäude entlang der

Höfelsgasse wurden Flächen für eine neue städtebauliche Entwicklung geschaffen. Der aktuellen Bebauung 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 (Höfelsgasse 2, „Hermann-Jakob-Haus“ Dankelsbachstraße 44-48) und zukünftig noch zu erwarten. Die Stadt Pirmasens hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Grundstücke im Eigentum. Städtebauliche Entwicklungsziele in dieser zentralen Lage 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 Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO bietet den geeigneten städtebaulichen Rahmen zur Umsetzung dieser Ziele. 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. Zulässig sind demnach 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Vollgeschoße und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen dabei überwiegend die vorhandene Baustruktur und nutzen die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. An den bestehenden Straßenraumkanten wird eine geschlossene Bauweise, im Bereich der zu entwickelnden Grundstücke entlang der Höfelsgasse zur größeren Flexibilität künftiger Bebauung die abweichende Bauweise festgesetzt.

### 3. Stellungnahmen der Oberen Landesplanung

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihren Stellungnahmen vom 18.10.2022 und 17.11.2023 keine Bedenken geäußert und aus Sicht der Raumordnung den Aufhebungen der Bebauungspläne P 011 und P 011a sowie dem Bebauungsplanentwurf P 203 zugestimmt, da dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und die Festsetzungen den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens entsprechen ([Anlagen 2a und 3a](#)).

### 4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen n. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

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 vorgebracht.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufhebungen oder gegen Planung vorgebracht. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2b](#) zu entnehmen.

- **Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände**

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. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufhebungen oder gegen Planung vorgebracht. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2c](#) zu entnehmen.

## **5. Ergebnisse der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

- **Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Entwurf 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 vorgebracht.

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 13.10.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 46 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 25 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 3b](#) 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.

- **Beteiligung der Naturschutzverbände**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 13.10.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 13 Naturschutzverbände in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Vier Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 3c](#) zu entnehmen.

## **6. Aufhebungsbeschlüsse P 011 und P 011a sowie Satzungsbeschluss P 203**

Die Begründung zur Aufhebung der Bebauungspläne P 011 und P 011a ([Anlage 4d](#)) sowie der Entwurf des Bebauungsplans P 203 wurden nach der Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die der Aufhebung der Bebauungspläne P 011 und P 011a entgegenstehen.

Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt wird, sollen die Aufhebungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen P 011 und P 011a gefasst sowie der Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“ in der vorliegenden Fassung ([Anlagen 5a, 5b und 5c](#)) als Satzung beschlossen werden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1    Übersichtsplan 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 Behördenbeteiligung
- Anlage 2c   Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
- Anlage 3a   Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen der Offenlage
- Anlage 3b   Ergebnis der Behördenbeteiligung
- Anlage 3c   Ergebnis der Beteiligung der Naturschutzverbände
- Anlage 4a   Bebauungsplan P 011 - Planzeichnung
- Anlage 4b   Bebauungsplan P 011 - Begründung
- Anlage 4c   Bebauungsplan P 011a - Planzeichnung
- Anlage 4d   Begründung zu den Aufhebungen P 011 und P 011a
- Anlage 5a   Bebauungsplan P 203 - Planzeichnung
- Anlage 5b   Bebauungsplan P 203 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 5c   Bebauungsplan P 203 - Begründung

### **Finanzierung:**

---

Datum / Oberbürgermeister