



# Beschlussvorlage

BV-Nummer <b>1824/I/61/2024</b>	Datum <b>06.03.2024</b>	Aktenzeichen <b>I-61 P 209 306/SZ</b>
------------------------------------	----------------------------	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
<b>Hauptausschuss</b>	<b>18.03.2024</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>22.04.2024</b>	<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB)  
Änderung des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann – Teil 1,, und  
Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“  
1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann – Teil 1,, und zur Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“  
2. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
3. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
4. Beschluss des Entwurfs zum Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald,,**

## Beschlussvorschlag:

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ und die Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ werden gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, an der Änderung des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, an der Änderung des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ und an der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ ist den Beteiligungen zu Grunde zu legen.

## **Begründung:**

### **1. Lage und bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Pirmasens, liegt im Bereich Unterer Sommerwaldweg - Einmündung Friedrich-Ebert-Ring und hat eine Größe von rund 0,4 ha. Der nördliche Teil des Plangebiets ist zurzeit eine unbebaute Freifläche, früher war hier eine Gärtnerei ansässig. Der südliche Teil ist mit einem Bestandsgebäude bebaut, ein weiteres Gebäude wird derzeit neu errichtet. Im näheren Umfeld sind neben überwiegend wohnbaulicher Nutzung auch gewerbliche Nutzungen wie die WAWI-Schokoladenfabrik im Westen sowie im Osten der große Verwaltungskomplex der Kreisverwaltung vorhanden. Das Plangebiet erfasst die Flurstücke 1459/16, 1458/13 (anteilig) und 6645/41 (anteilig) in der Gemarkung Pirmasens. ([Anlagen 1a, 1b und 1c](#)).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann – Teil 1“ ([Anlagen 2a und 2b](#)). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan P 054 erfolgte bereits 1963. In den 70er Jahren wurden die Beteiligungsverfahren durchgeführt, im Jahr 1979 der Satzungsbeschluss gefasst und nach Genehmigung durch die Bezirksregierung bekanntgemacht. Aufgrund von Ausfertigungsmängeln wurde der Bebauungsplan nachträglich ausgefertigt und erneut am 16.01.1993 bekanntgemacht.

### **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Die Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet ist die Heinrich Kimmle Stiftung (HKS). Die HKS beabsichtigt, auf diesen Flächen eine weitere Wohnanlage für volljährige Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Eingliederungshilfe zu errichten und zu betreiben. Die Wohnangebote der HKS richten sich sowohl an Menschen mit Beeinträchtigungen, die auf umfassende Hilfestellungen angewiesen sind als auch an Menschen mit Beeinträchtigungen, die weniger Hilfestellung benötigen, um möglichst selbstständig in einer eigenen Wohnung leben zu können. Schwerpunkt dieser Angebote sind die Betreuung von behinderten Menschen (stationäres und teilstationäres Wohnen) im Erwachsenenalter.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine Einrichtung der HKS: im Bestandsgebäude im südlichen Teil wohnen mehrere Bewohner in zwei Wohngemeinschaften, welche einen geringen Unterstützungsbedarf benötigen. Des Weiteren entstehen gerade zwölf Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen, die über das Persönliche Budget betreut werden sollen. Das Bauprojekt wird über die Infrastrukturbank (ISB) im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert und soll spätestens Ende 2024 fertiggestellt werden. Für dieses Projekt wurde im Jahr 2023 eine Baugenehmigung auf Grundlage des Bebauungsplans P 054 erteilt, welcher in diesem Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Die dritte Säule dieses dreigliedrigen Nutzungskonzepts soll nun am Standort verwirklicht werden. Wie dem Entwurf in [Anlage 4a und 4b](#) zu entnehmen ist, ist auf der noch verfügbaren Fläche ein weiteres Gebäude geplant. Hier soll eine besondere Wohnform mit 24 Plätzen entstehen, deren Bewohner einen größeren Unterstützungsbedarf benötigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden. Planungsziel ist die Wiedernutzung der bereits vormals baulich genutzten Fläche im Innenbereich für die besonderen Wohnzwecke.

## 2. Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans P 054

Der Bedarf zur Änderung des Bebauungsplans P 054 begründet sich mit der nun ausschließlich wohnbaulichen Entwicklung auf der von dieser Änderung betroffenen Fläche. Bislang ist dort ein Mischgebiet festgesetzt, womit die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans P 054 ansässige Gärtnerei planungsrechtlich abgesichert wurde. Die Gärtnerei ist heute nicht mehr vorhanden. Die Festsetzung als Mischgebiet wird funktionslos, wenn zukünftig ausschließlich Wohnen vorhanden sein wird. Daher ist die Änderung der Gebietsart erforderlich.

Als Maß der baulichen Nutzung werden im P 054 zwei bis drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen sind unzureichend, da zu unbestimmt und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an eine rechtssichere Festsetzung. Der Bebauungsplan P 054 kann daher nicht als Zulassungsgrundlage für das aktuelle Vorhaben der HKS herangezogen werden.

## 3. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans P 209

Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des P 209 erhält die beschriebene städtebauliche Entwicklung ihren planungsrechtlichen Rahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Bauhöhe bestimmt. Hier orientiert sich der Entwurf am geplanten Bauvorhaben, welches drei Vollgeschosse vorsieht. Auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht maximal drei Vollgeschosse vor, allerdings in einer unbestimmten Regelung. Bei den geplanten Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden die Festsetzungen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan geringfügig erhöht. Weitere Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, zu Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz und zu sonstigen Belangen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans P 209 erstellt und fortentwickelt. Dies ist in enger Abstimmung mit dem Eigentümer und künftigem Betreiber der Wohnanlage hinsichtlich der baulichen Konzeption vorgesehen.

Die Erschließung des Gebiets ist über die vorhandenen Straßen Unterer Sommerwaldweg und Friedrich-Ebert-Ring gesichert. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich notwendig. Die Änderung des Bebauungsplans und die künftige Nutzung lässt keine Beeinträchtigung anderer Belange erkennen und passt insgesamt sehr gut in diesen Siedlungsbereich. Die verkehrliche Anbindung mit dem ÖPNV ist ebenfalls sehr gut, die Erreichbarkeit des Stadtzentrums daher optimal. Auch die Wohnqualität ist durch die ruhige Lage für die jetzigen und künftigen Bewohner, auch bei eventuell eingeschränkter Mobilität, sehr hoch.

Mit der Änderung des Bebauungsplans P 054 im Geltungsbereich des P 209 sollen gemäß dem Bebauungsplanentwurf der [Anlage 3](#) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnanlage der HKS auf dem Sommerwald geschaffen werden. Der Entwurf der geplanten Wohnanlage ist den [Anlagen 4a und 4b](#) zu entnehmen.

## 4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 m<sup>2</sup> aus. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Es gelten außerdem nach § 13 a 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 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Daran schließen sich dann die förmlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an. Die HKS möchte das Projekt im Jahr 2025 realisieren, so dass im Laufe dieses Jahres die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden können.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 stellt im Bereich des Plangebiets „Wohnbauflächen“ dar. Dem entspricht das künftige bauliche Nutzungskonzept, für das die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird Rechnung getragen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1a	Übersichtsplan P 209
Anlage 1b	Luftbild mit Geltungsbereichen P 054 und P 209
Anlage 1c	Flurkarte mit Geltungsbereichen P 054 und P 209
Anlage 2a	Bebauungsplan P 054 - Planzeichnung/Textliche Festsetzungen
Anlage 2b	Bebauungsplan P 054 - Begründung
Anlage 3	Bebauungsplanentwurf P 209 - Planzeichnung
Anlage 4a	Entwurf Wohnanlage Sommerwald – Lageplan
Anlage 4b	Entwurf Wohnanlage Sommerwald – Ansichten

#### **Finanzierung:**

---

Datum / Oberbürgermeister