

## Stadt Pirmasens

### Sanierungsgebiet SAN 20 – B5 Winzler Viertel



#### 1. Fortschreibung Rahmenplan Teilgebiet SAN20-B5.1 Winzler Viertel Bereich Schäferstraße/Brunnengasse

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorwort .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Stand der Durchführung der Sanierungsmaßnahme .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Anlass für die Fortschreibung des Rahmenplans .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Fortschreibung Rahmenplan / Konkretisierung der städtebaulichen Ziele im Bereich Schäferstraße / Brunnengasse .....</b>	<b>5</b>

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](mailto:joergbauer@pirmasens.de)

---

## 1 Vorwort

Das Entwicklungskonzept (Rahmenplan) im Sanierungsgebiet ist kein starres Instrumentarium, sondern ein strategisches Handlungskonzept, welches nach Bedarf an sich ändernde Rahmenbedingungen und neue Entwicklungen angepasst werden muss.

Der Rahmenplan dient zur informellen Vorgaben und legt Entwicklungsziele fest, die mit fortschreitender Entwicklung der Sanierungsmaßnahmen konkretisiert werden. Die Entwicklungsvorgaben im Rahmenplan dienen als Grundlage für alle weiterführenden Planungen und die Umsetzung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

## 2 Stand der Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Das Sanierungsgebiet SAN20-B5 Winzler Viertel (Gebietsteile 5.1 und 5.2) wurde mit einem entsprechenden Rahmenplan am 15.04.2019 im Stadtrat beschlossen und erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung am 11.05.2019 Rechtskraft. Die städtebauliche Zielsetzung für das Sanierungsgebiet ist im VU-Bericht (Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet) und dem darin enthaltenen Rahmenplan dargelegt. Mit dem VU-Bericht wurde auch das Integrierte Entwicklungskonzept (ISEK) fortgeschrieben, das im Jahr 2009 als Grundlage für die Städtebauförderung (Programm Soziale Stadt) erstellt wurde.

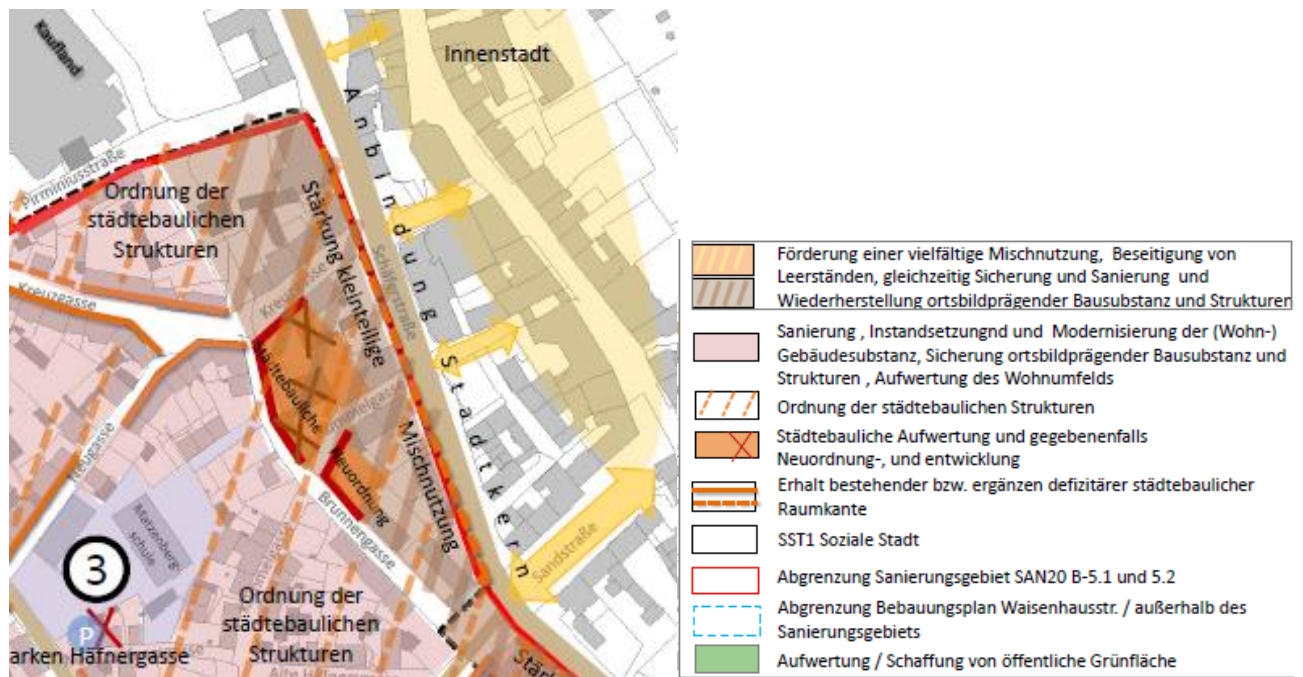
Die Sanierungszielsetzung und der städtebauliche Rahmenplan wurden konsequent aus dem Stadtentwicklungskonzept für die Gesamtstadt, dem Innenstadt-Entwicklungskonzept und dem Stadtteilentwicklungskonzept für das Winzler Viertel entwickelt. Wesentlicher Schwerpunkt der Gesamtentwicklung ist die verstärkte Innenentwicklung mit der Reaktivierung und städtebaulichen Aufwertung von Bestandsquartieren der Innenstadt zum Wohnen und wohngebietsverträglichem Gewerbe. Strategieansatz: „Entwicklung des Winzler Viertels zu einem familienfreundlichen, identifikationsstiftenden Lebensraum mit einem aktiven, generationenübergreifenden Stadtteilleben und dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen.“ Diese im Integrierten Entwicklungskonzept (ISEK) Soziale Stadt Winzler Viertel formulierte zentrale Leitlinie der Quartiersentwicklung wurde uneingeschränkt in die Zielsetzung / Rahmenplanung im Sanierungsgebiet übernommen. Der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet setzt sich zusammen aus den Zielsetzungen für das Gesamtgebiet (Text im VU-Bericht) und einem Plan (Maßnahmen- und Rahmenplan).

Aus dieser Leitlinie ergeben sich auch wichtige Entwicklungsziele im Rahmenplan, die für diese 1. Fortschreibung des Rahmenplans von Bedeutung sind. Wichtige Entwicklungsansätze dazu sind z. B.

- die Stärkung der Wohnfunktion
- die Umsetzung der Mehrgenerationenidee (Patio) für das gesamte Quartier
- Verbesserung der Dienstleistungs-, Versorgungs- und Betreuungsangebote für alle Lebensphasen zur sozialen Stabilisierung des Wohnquartiers
- Niederlegung überkommener Bausubstanz und Entwicklung zeitgemäßer Flächenangebote (wie z. B. KITA mit Freiraumangebot)
- Verkehrsberuhigung > funktionale Anpassung an Bedarf (wie z. B. KITA)

**Der Rahmenplan gibt im Bereich der Fortschreibung dahingehend das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung bereits vor.**





Auszug Rahmenplan VU 2019 > Entwicklungsziel Neuordnung Bereich Schäferstraße / Brunnengasse

### 3 Anlass für die Fortschreibung des Rahmenplans

Die Stadt Pirmasens hat einen zunehmenden Bedarf an Kindergartenplätzen bzw. an Plätzen in Kindertagesstätten. Das resultiert aus einer steigenden Anzahl von Kindern. Zudem entsteht aufgrund der gesetzlichen Anforderungen im Bereich der Kindertagesstätten ein höherer Flächenbedarf. Zusätzliche Plätze lassen sich in den bestehenden Einrichtungen nicht mehr schaffen.

Daraus ergibt sich ein Bedarf für den Neubau von Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Dafür müssen auch neue Standorte gefunden werden. Demgemäß wurden Standorte gesucht und auf ihre städtebauliche Eignung überprüft. Für den Bereich südwestliche Innenstadt ist der Standort Schäferstraße / Brunnengasse sehr gut geeignet. Aus diesem Grund sollen auch die Sanierungsziele im Rahmenplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich dahingehend konkretisiert werden.

## 4 Fortschreibung Rahmenplan / Konkretisierung der städtebaulichen Ziele im Bereich Schäferstraße / Brunnengasse

### Bereich der Fortschreibung Rahmenplan



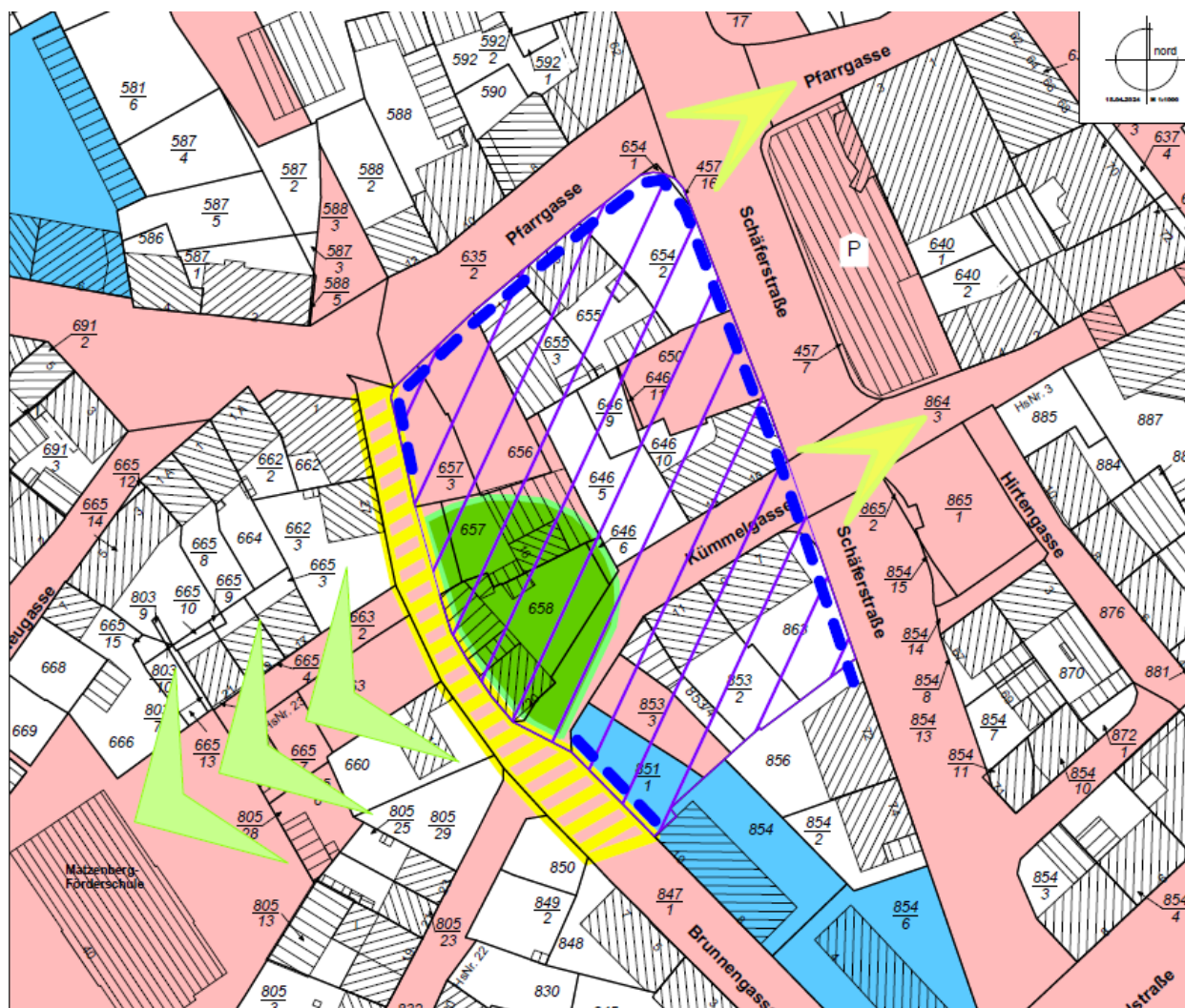
Katasterauszug



Auszug Luftbild 2023



## Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung



### Festlegung Entwicklungsziele im Bereich der 1. Fortschreibung SAN20.B5.1

-  Raumkante schließen
-  Städtebauliche Neuordnung zur Entwicklung einer Kindertagesstätte (KITA)
-  Anbindung KITA an Förderschule Matzenberg  
Grünvernetzung, Fußwegebeziehung
-  Attraktive fußläufige Anbindung an Zentrale Innenstadt  
(Querung Verkehrsachse Schäferstraße)
-  Verkehrsberuhigter Ausbau als Spielstraße
-  Freibereich der KITA nach Südwesten orientiert.
-  Eigentum Stadtverwaltung
-  Eigentum Bauhilfe

Stadtverwaltung Pirmasens  
Stadtplanung

15.04.2024

## **Festlegung der Entwicklungsziele Rahmenplan im Bereich Schäferstraße Brunnengasse**

Die vorgenannten Zielansätze werden in der Rahmenplanfortschreibung im Bereich Schäferstraße / Brunnengasse in einer festgelegten Entwicklungsfläche mit der Zielsetzung **Neuordnung und Errichtung einer Kindertagesstätte** konkretisiert. Die Kindertagesstätte ist ein ganz zentraler Baustein für Bildung, der Stabilisierung der Bewohnerstruktur (gute Durchmischung jung / alt) und der Integration unterschiedlicher Nationalitäten / Kulturen) im Wohnquartier, sowie einer positiven Quartiersentwicklung mit guter Sozialstruktur. Die Kindertagesstätte hat neben der Aufgabe als Bildungseinrichtung einen multifunktionalen Auftrag für die Gesellschaft. Auch eine nachhaltige Integration von neuen Bewohnern (mit und ohne Migrationshintergrund) kann nur mit Hilfe eines funktionierenden Bildungssystems gelingen. Mit einer guten Wohnqualität, den erforderlichen sozialen Einrichtungen (wie der KITA) und weiteren Bewohnern kann das traditionsreiche Wohnquartier Winzler Viertel auch wieder stabilisiert werden (Thema Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Wie im Entwicklungskonzept (Planentwurf) dargelegt soll auf der schraffierten Neuordnungsfläche eine neue KITA errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig die Blockränder, insbesondere zur Schäferstraße und der Pfarrgasse weitestgehend durch entsprechende Bebauung oder Begrünung zu schließen. Von großer Bedeutung ist auch die Schaffung einer attraktiven fußläufigen Anbindung an die zentrale Innenstadt (Fußgängerzone). Der neue KITA-Standort liegt an der Schnittstelle östlicher Bereich Winzler Viertel zur City. Damit wird ein neues / weiteres KITA-Angebot im Nahbereich geschaffen, wo derzeit auch der größte Bedarf (nämlich der zentralen Innenstadt) besteht.

Der Konzeptansatz für die bauliche Entwicklung / Freiflächenentwicklung verfolgt das Ziel der Schließung des Durchgangs der Kümmelgasse (von der Schäferstraße in die Brunnengasse) und der Öffnung des Freibereichs der KITA nach Westen Richtung Förderschule Matzenberg. Mindestens im Bereich des westlichen Blockrands der Entwicklungsfläche KITA soll die Brunnengasse zur Spielstraße umfunktioniert und für den Autoverkehr rückgebaut werden. Das erleichtert auch die fußläufige Anbindung der beiden städtischen Bildungseinrichtungen (Matzenbergschule und neue KITA) und die Schaffung einer Grünverbindung mit attraktivem Grünraum (Aufenthaltsqualität und Beitrag zum Klimaschutz).

Im Bereich der Brunnengasse und Schäferstraße hat die Stadt bereits Flächen in ihrem Eigentum oder auch die Möglichkeit Flächen von Privat oder der Bauhilfe Pirmasens GmbH zu erwerben.

Es ist zu empfehlen zu gegebener Zeit in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb einen guten Lösungsansatz für die Flächenneuordnung mit der Schwerpunktnutzung KITA zu finden. Dabei sollen die festgelegten Entwicklungsziele als Basis dienen.