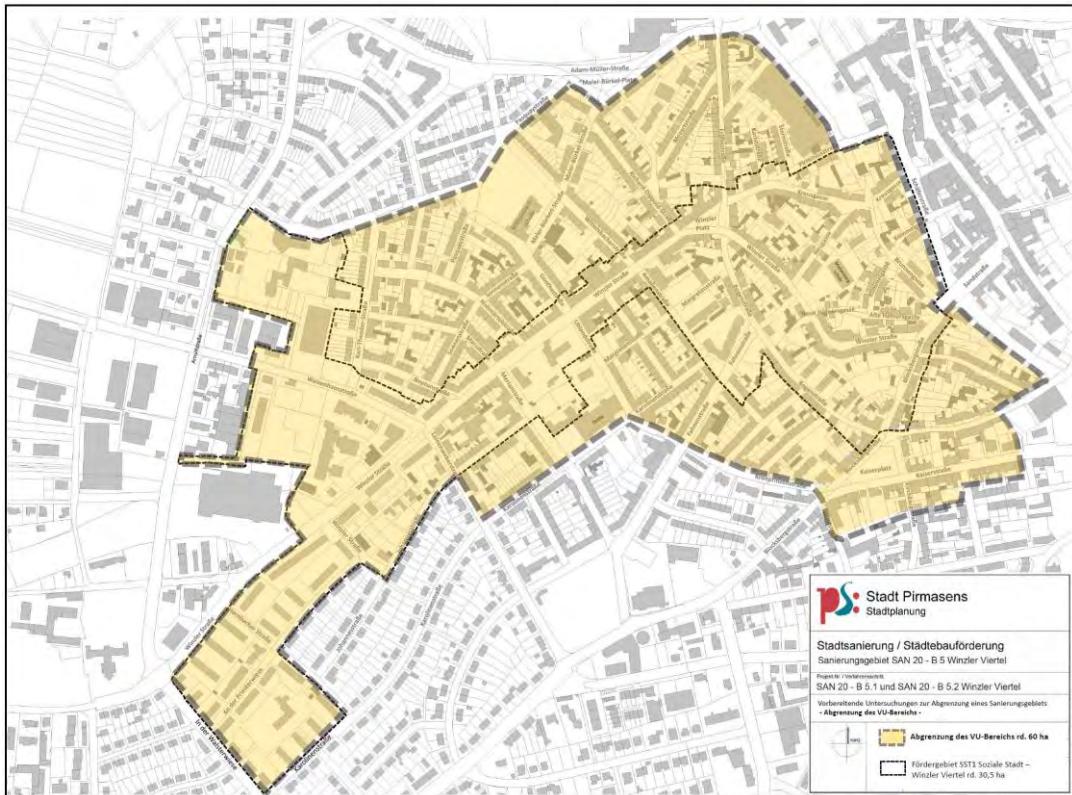




Sanierungsgebiet "SAN20 – B5 Winzler Viertel"

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB
zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

"SAN 20 B5.1 und SAN 20 B5.2 Winzler Viertel"
gem. § 142 Abs. 4 BauGB



Erstellt durch

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung | Kaiserslautern

März 2019



Im Auftrag der Stadt Pirmasens erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Vorgehensweise	4
1.1	Planungsanlass	4
2	Vorbereitende Untersuchungen	6
2.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	6
2.2	Untersuchungsgrundlagen	7
2.3	Vorgehensweise	7
2.4	Projektchronologie	9
3	Situation im Untersuchungsgebiet	10
3.1	Image	10
3.2	Nutzungsgefüge	11
3.3	Leerstand	12
3.4	Gebäudezustand	14
3.5	Städtebauliche Struktur und Ortsbild	17
3.6	Freiflächensituation	19
3.7	Verkehr	21
3.8	Fazit / Handlungsbedarf	24
4	Beteiligung	26
4.1	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	26
4.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	35
4.3	Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange	38
5	Entwicklungsziele I Rahmenplan I Maßnahmen	38
5.1	Entwicklungsziele für den VU – Bereich	39
5.2	Maßnahmenbereiche	40
5.3	Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen	43
6	Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	44
6.1	Wesentliche Voraussetzung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	44

6.2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets "SAN20-B.5 Winzler Viertel"	44
6.3 Begründung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes	45
6.4 Art des Sanierungsverfahrens und Genehmigungspflicht ...	46
7 Priorisieren der Maßnahmen	46
8 Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB	47
9 Förderung, Rechte und Pflichten von privaten Eigentümern im Sanierungsgebiet.....	47
9.1 Private Sanierungsmaßnahmen und Förderung	47
9.2 Rechte und Pflichten im Sanierungsverfahren	48
10 Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme	49
10.1 Organisation	49
10.2 Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme	49
Anlage	49
1 Planwerk zu den Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets "SAN20-B5 Winzler Viertel" gem. § 142 Abs. 4 BauGB	49
2 Pläne Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	49

1 Planungsanlass und Vorgehensweise

1.1 Planungsanlass

Zur Stärkung der Innenentwicklung hat die Stadt Pirmasens seit der Jahrtausendwende im innerstädtischen Gebiet umfangreiche Sanierungsgebiete ausgewiesen und über die Aufnahme in die Programme der Städtebauförderung „Stadtumbau“ und „Soziale Stadt“ die Rahmenbedingungen für eine qualitative und nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen. Seit Beginn dieses Prozesses wurde vieles erreicht und innerhalb der Innenstadt konnten positive Entwicklungen an zahlreichen Orten angestoßen werden. Einige der seinerzeit ausgewiesenen Sanierungsgebiete können nunmehr aufgehoben werden, da die angestrebten Maßnahmen abgeschlossen werden konnten. In anderen Gebieten dagegen konnten etliche der angestrebten Ziele und Maßnahmen bis heute noch nicht begonnen bzw. umgesetzt werden.

Zu diesen Gebieten zählt das Gebiet **"Soziale Stadt SST 1 Bereich Winzler Viertel"**, das im Dezember 2006 in das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen wurde. Seit der Aufnahme gab es sehr unterschiedliche Entwicklungen innerhalb des Winzler Viertels. So wurde gemeinsam mit der Bauhilfe Pirmasens und dem Diakoniezentrum Pirmasens das beispielhafte Mehrgenerationenprojekt PS:patio! entwickelt und durch die Installation eines Quartiersladens erfolgreich ein Anlauf- und Kommunikationszentrum für das Viertel geschaffen.



An der Winzler Straße gelang durch die Kooperation der 3 Patio-Partner eine beispielhafte Quartiersentwicklung Fotos: Quelle: www.ps-Patio.de



Der Quartiersladen hat sich mit seinen vielfältigen Angeboten erfolgreich etabliert.
Foto: Quelle: neue-nachbarschaften.rlp.de;

Dagegen konnten in weiten Bereichen des Viertels folgende zentrale Ziele nicht erreicht werden (Zitat IEK / Seite 59ff):

- Attraktivieren des Wohnraumangebots und des Wohnumfelds im Winzler Viertel
- Attraktivieren des "Wohn- und Lebensstandortes Winzler Viertel" durch Aufwertung der Gestaltqualität des öffentlichen Raums und durch eine flächendeckende Verkehrsberuhigung
- Konsequenter Einsatz alternativer Energiesysteme und energiesparender Bauweisen
- Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandels und Gewerbes

In einigen Bereichen muss sogar eher von einer Zunahme der städtebaulichen Missstände ausgegangen werden.



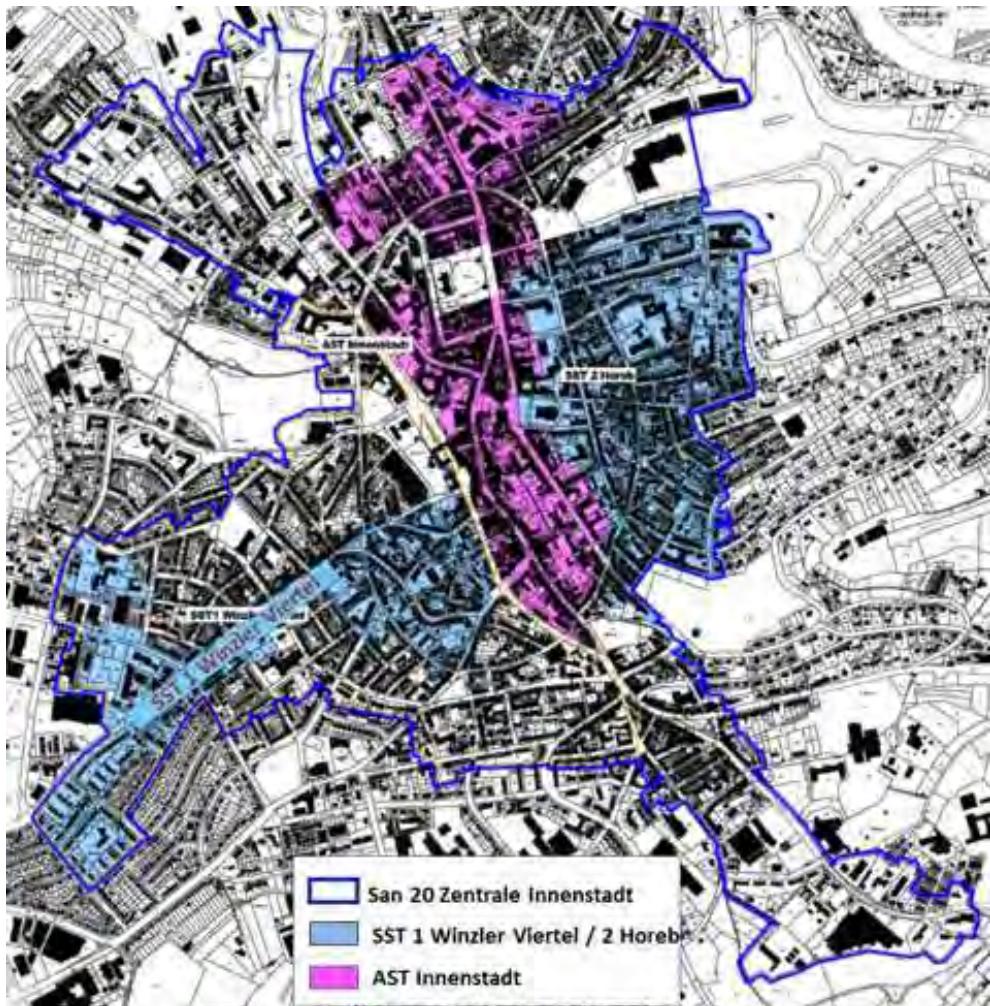
Die Leerstandssituation und der Modernisierungsbedarf konnten vielerorts nicht verbessert bzw. behoben werden. (Fotos: Stadtverwaltung PS)

Um dieser negativen Tendenz entgegenzusteuern und die städtebaulichen Ziele für das Winzler Viertel zu realisieren, beabsichtigt die Stadt Pirmasens durch den Erlass einer Sanierungssatzung und einer Modernisierungsrichtlinie die Umsetzung notwendiger öffentlicher und privater Maßnahmen verstärkt anzuregen.

Die hier vorliegenden "Vorbereitenden Untersuchungen" dienen als Beurteilungsgrundlage zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Sie bauen auf den Maßgaben und Zielen des im Jahr 2009 für die Festlegung des Gebietes "Soziale Stadt SST1 Bereich Winzler Viertel" erstellten Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) auf und wurden bezüglich der städtebaulichen Missstände im 2. Halbjahr 2018 aktualisiert. Diese Aktualisierung wurde auf die an das SST1-Gebiet angrenzenden Flächen erweitert, da hier ebenfalls relevante Missstände zu vermuten sind.

2 Vorbereitende Untersuchungen

Die Gemeinde hat gemäß § 141 Abs. 1 BauGB vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen (im weiteren Text als "SanVU" bezeichnet) durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Gemäß der §§ 137, 138 und 139 BauGB sind parallel zu den SanVU die Betroffenen, sowie die öffentlichen Aufgabenträger zu beteiligen.



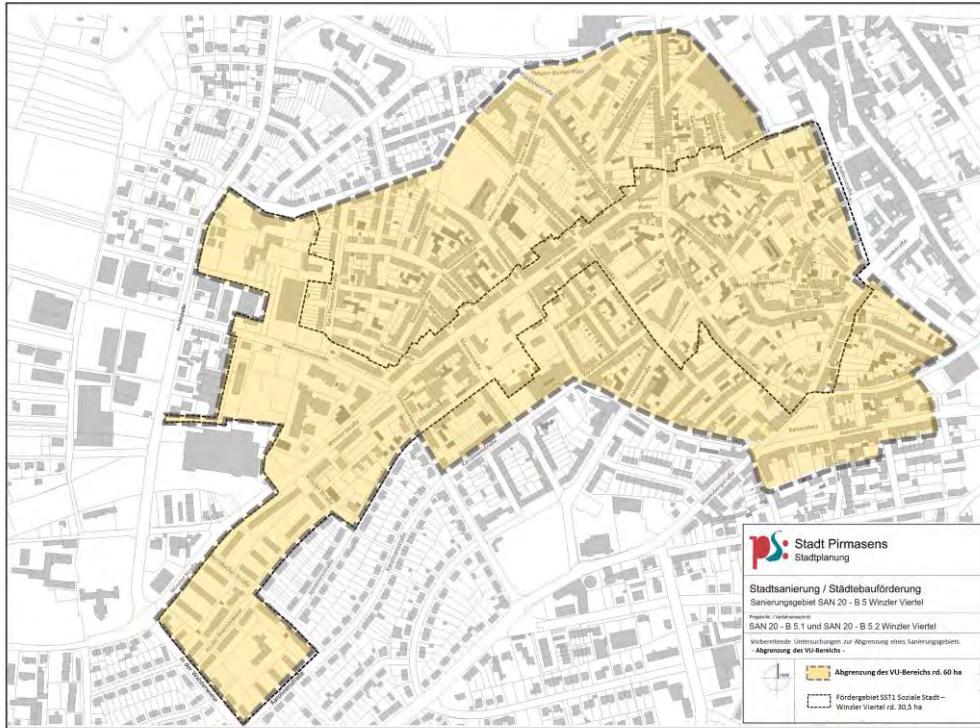
SAN20 Zentrale Stadt: blaue Linie, Fördergebiet SST1 Winzler Viertel : hellblaue Fläche

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das für die vorliegenden Untersuchungen analysierte rd. 60 ha große Gebiet ist Teil des großflächigen Untersuchungsbereichs "San 20 Zentrale Innenstadt" (Abb. oben: blaue Linie). Es umfasst den Untersuchungsbereich, welcher der Erarbeitung des "Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK)"¹ zugrunde lag. Er wurde lediglich um eine Fläche zwischen Johannesstraße und "An der Priesterwiese" reduziert, da diese mit dem sich anschließenden Wohngebiet darstellt eine Einheit bildet und eine kleinteilige Sonderstruktur aufweist. Dagegen wurde der VU-Bereich um eine Fläche im Umfeld des Kaiserplatzes und einen Bereich am Maler-Bürkel-Platz erweitert. Der Kaiserplatz hat mit seiner historischen Bausubstanz eine wichtige städtebauliche Bedeutung. Bei

¹ Soziale Stadt SST 1 Bereich Winzler Viertel, Integriertes Entwicklungskonzept, erstellt durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Juni 2009

einer Vielzahl der ortsbildprägenden Gebäude besteht ein Verdacht auf Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Der Maler-Bürkel-Platz weist massive Defizite auf.



VU-Gebiet zur Abgrenzung zur Abgrenzung des Gebiets SAN20 – B5 Winzler Viertel

► Siehe Anhang, Plan Abgrenzung des VU-Gebiets

2.2 Untersuchungsgrundlagen

Die Untersuchungen beziehen sich, soweit noch relevant, auf das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK), das gem. § 171e Abs. 4 BauGB als Grundlage für die Festlegung des Gebietes "Soziale Stadt SST1 Bereich Winzler Viertel" (2009) erstellt wurde¹. Dieses wiederum basiert auf dem Innenstadtentwicklungsconcept (ISTEK) / Untersuchungsfläche SAN 5 und 6 (erstellt 2001 – 2003 durch BBP) sowie dem Stadtentwicklungsconcept Pirmasens (erstellt 2007 durch BBP). Ebenfalls berücksichtigt werden Aussagen des im Jahr 2017 beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens (erstellt durch "Markt und Standort Beratungsgesellschaft MbH", Erlangen).

Da die Mehrheit dieser Untersuchungen über 10 Jahre zurückliegt, wurden für die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets relevante Daten, wie Gebäudezustand und Leerstandssituation anhand von Datensätzen der Stadtverwaltung und eigener Bestandsaufnahmen vor Ort aktualisiert.

2.3 Vorgehensweise

Der Projektablauf gliedert sich in nachfolgende Arbeitsschritte:

Städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse mit Bewertung

Die Erfassung und Analyse des Bestandes erfolgt in den Bereichen Gebäudenutzung, Leerstand, Baustruktur, Gebäudezustand, Denkmäler, Verkehr und Freiflächen. Die Erfassung erfolgt, wie oben erwähnt, über Foto- und Datensätze der Stadtverwaltung und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort. Zur Analyse werden darüber hinaus

Erkenntnisse aus vorangegangenen Untersuchungen herangezogen, soweit sich die Sachlage seit deren Erstellung nicht geändert hat (z.B. Aussagen zur Historie).

Die Bestandsanalyse soll einerseits Ansatzpunkte für die Definition von Handlungsschwerpunkten und Entwicklungspotentialen bieten und andererseits entsprechend § 141 BauGB hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liefern. Entsprechend der Ergebnisse kann bewertet werden, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsraumes städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB vorliegen, die zu einer Anerkennung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

Hinweis zur Plandarstellung

Die Bestandserhebung ist parzellenscharf erfolgt. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Ergebnisse vorliegend jedoch nur blockweise dargestellt.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Parallel zur Auswertung der Grundlagenerhebung und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen wird auf der Grundlage des § 137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.

Entwicklungsziele / Rahmenplan

Aus den definierten Handlungsbedarfen werden Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung und Sanierung des Untersuchungsbereichs formuliert, die in einen Rahmenplan münden. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ein strategisches Handlungskonzept, welches fortlaufend an sich ändernde Rahmenbedingungen bzw. an neue Entwicklungen anzupassen ist.

Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und deren Analyse, unter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürger und den beteiligten Trägern, wird ein Gebiet, in dem eine Häufung von städtebaulichen Missständen festzustellen ist, zur Ausweisung als Sanierungsgebiet vorgeschlagen und dessen Notwendigkeit begründet.

Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Soweit das strategische Handlungskonzept / der Rahmenplan konkrete Aussagen zu wichtigen Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände trifft, wird eine überschlägige Kostenschätzung i.S.d. § 149 BauGB vorgenommen.

Festlegung des Sanierungsgebietes

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen werden die Gebiete, in denen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll gemäß § 142 BauGB von der Stadt förmlich als Sanierungsgebiet beschlossen.

2.4 Projektchronologie

Im Folgenden ist das Verfahren chronologisch dargestellt:

1. Vorbereitende Untersuchungen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.11.2015 und Abgabefrist bis 08.01.2016.

3. Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen

3.1 Erste Beteiligung

Gem. § 137 und § 138 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.11.2015 eine Unterrichtung über die Planung und Aufforderung zur Auskunft bzw. Meinungsäußerung mit Fragebogen. Fragebogenrücklauffrist: 08.01.2016.

Zur Beteiligung aller Betroffenen erfolgte in der Zeit vom 30.11.2015 – 08.01.2016 eine Offenlage der Planunterlagen verbunden mit einem Beratungsangebot.

3.2 Zweite Beteiligung

Gem. § 137 und § 138 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 04.05.2018 eine erneute Unterrichtung über die Planung und Aufforderung zur Auskunft bzw. Meinungsäußerung mit Fragebogen. Fragebogenrücklauffrist: 15.06.2018.

Weiterhin erfolgte zur Beteiligung aller Betroffenen eine Offenlage der Planunterlagen verbunden mit einem Beratungsangebot in der Zeit vom 30.05.2018 – 06.07.2018.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.04.2019 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Sanierungssatzung, bestehend aus Satzungstext und Abgrenzungsplan gem. § 142 BauGB beschlossen.

3 Situation im Untersuchungsgebiet

Die nachfolgenden Untersuchungen bauen auf den Untersuchungen des "Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK)" auf, das gem. § 171e Abs. 4 BauGB als Grundlage für die Festlegung des Gebietes "Soziale Stadt SST1 Bereich Winzler Viertel" (2009) erstellt wurde.²

Ausführungen dieser Untersuchungen, die heute noch unverändert zutreffen, sind wörtlich oder sinngemäß übernommen. Aktualisiert wurden hingegen Daten und Entwicklungen, die für die hier vorliegende VU zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets SAN20-B5 relevant sind, wie z.B. Gebäudezustand und Leerstandssituation. Die Aktualisierung erfolgte anhand von Datensätzen und Fotodokumenten der Stadtverwaltung sowie Bestandsaufnahmen durch BBP vor Ort.

Im Rahmen der Bestandserhebung und Bewertung wurden für das gesamte Untersuchungsgebiet folgende Faktoren betrachtet:

- Image
- Nutzungsstruktur und Leerstandssituation
- Städtebaulichen Struktur und Ortsbild, Denkmalschutz
- Gebäudezustand / Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Öffentliche und private Freiräume
- Situation des fließenden und des ruhenden Verkehrs

3.1 Image

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Quartier „Alt Pirmasens“, den ältesten Teil der Stadt, mit einer auch heute noch hohen emotionalen und identitätsstiftenden Bedeutung für die Pirmasenser sowie den überwiegenden Teil des "Winzler Viertels", einem traditionsreichen, innenstadtnahen Wohnstandort mit einer eigener Identität.

Das Image des Gebiets hat sich jedoch im Laufe der letzten Jahrzehnte deutlich verschlechtert. Es wird geprägt durch zunehmenden Leerstand insbesondere gewerblicher Flächen, durch fehlende Instandhaltungen der Bausubstanz und Fassaden sowie durch sanierungsbedürftige Straßen. Der in den 90er Jahren gestaltete Winzler Torplatz, der lange Zeit als Stolzobjekt für das Winzler Viertel galt, ist zu einem Treffpunkt von störenden Gruppen geworden. Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen wird häufig die Verschmutzung der öffentlichen Räume beklagt.

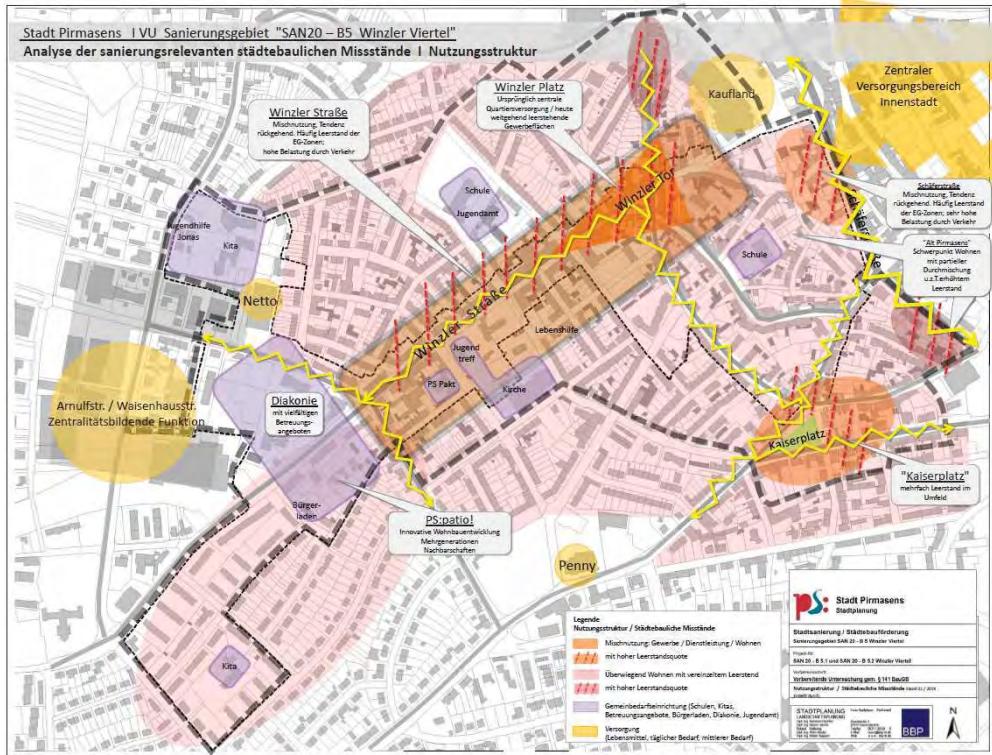
Die bereits im STEK Pirmasens³ beschriebene Zunahme der sozialen Probleme wurde mit der Installation vieler sozialer Projekte, wie dem "Pakt für Pirmasens" oder dem "Patio-Bürgerladen" angegangen. Ein weiterer wichtiger Schritt für eine Aufwertung des Winzler Viertels ist die jüngste Entwicklung des innovativen Wohnprojektes "PS:patio!". Nun muss es gelingen, die Patio-Ideen (wie aktive Nachbarschaften und generationenübergreifendes Wohnen) auf den ganzen Stadtteil auszuweiten und damit die Lebensqualität im Viertel, dessen Zukunftsfähigkeit und gleichzeitig sein Image zu verbessern.

² Soziale Stadt SST 1 Bereich Winzler Viertel, Integriertes Entwicklungskonzept, erstellt durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Juni 2009

³ Stadtentwicklungskonzept Pirmasens, Teil II, Winzler Viertel, erstellt 2007 durch BBP

3.2 Nutzungsgefüge

Das Innenstadtentwicklungskonzept stuft das Winzler Viertel als ein Wohnquartier ein, dessen Aufwertung und Stabilisierung im Sinne der Innenstadtentwicklung- und Stärkung zu unterstützen ist.⁴



Plan Nutzungsstruktur / Städtebauliche Missstände, erstellt durch BBP

► Siehe Anhang, Plan:
Analyse der sanierungsrelevanten städtebaulichen Missstände | Nutzungsstruktur

Im Norden des Gebietes liegt der Einkaufsmarkt "Kaufland", der einzige innenstadtnahe großflächige Lebensmittelanbieter. Nach Süden schließt sich im Bereich "Alt Pirmasens" eine Mischnutzung an, aus Wohnen (das überwiegt), Büro / Dienstleistungen und vereinzelt gewerblicher Nutzung. An der Neugasse ist in der Matzenbergschule eine Sonderschule untergebracht.

Im Umfeld des **Kaiserplatzes** und entlang der Kaiserstraße dominieren Wohngebäuden, deren Erdgeschosse zum Teil einer Dienstleistung oder einem Gewerbe dienen oder dienten und jetzt zum Teil leer stehen.

Traditioneller Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort und Lebensader des Viertels war die Hauptverkehrsachse **Winzler Straße** – mit dem "Zentrum" **Winzler-Tor-Platz**. Hier fand man eine kleinteilige Mischstruktur aus nahversorgungsorientiertem Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Handwerkern, die jedoch durch die Zunahme der Geschäftsschließungen kaum noch vorhanden sind.

Die obengenannte Entwicklung hat jedoch zu einer massiven Ausdünnung des Versorgungsangebots entlang der Winzler Straße geführt. (siehe unten: Leerstand). Das heutige funktionale Zentrum stellt eine **Tankstelle** mit Shop dar. An der Marienstraße befinden sich kirchliche und soziale Einrichtungen sowie eine

⁴ Pirmasens / Innenstadtentwicklungskonzept / 2002 / erstellt durch Bachtler Böhme und Partner (heute BBP Stadtplanung Landschaftsplanung) / Seite 190

Sparkassendependance. Vis-à-vis der Wittelsbachgrundschule, befindet sich das Jugendamt an der Maler-Bürkel-Straße.

Im Norden und Süden der Winzler Straße schließen sich ruhige, häufig durchgrünte Wohnbereiche mit Mehrfamilienhäusern in Blockstrukturen an. Im Bereich Fahnstraße und Bogenstraße überwiegt an den Randbereichen die Wohnnutzung, während sich östlich der Margaretenstraße gewerbliche Betriebe in den Räumen einer ehemaligen Schuhfabrik befinden.

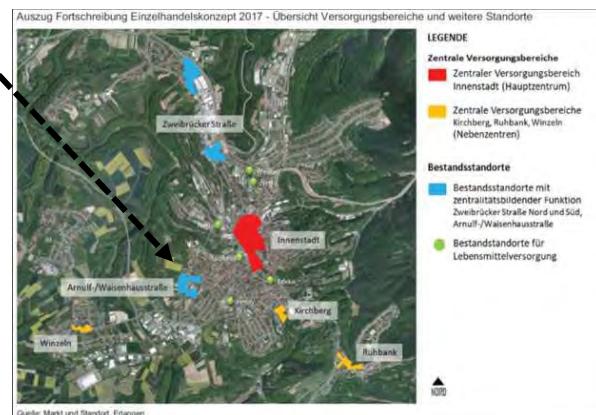
In der Nähe der Kreuzung Winzler Straße / Waisenhausstraße ist der, im Rahmen der Sozialen Stadt installierte, "Patio-Projektladen" in einem ehemaligen Supermarktgebäude untergebracht. Nach dessen Verlagerung in das Patio-Gebiet, soll hier ein privates medizinisches Zentrum entstehen.

Südlich und nördlich der Winzler Straße überwiegt die Wohnnutzung in 2-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern in geschlossener Blockrandbebauung.

Der **Patio-Bereich** umfasst das "PS:patio! -Mehrgenerationenprojekt", zukunftsweisende Wohnangebote und soziale Einrichtungen der Diakonie und der Stadt Pirmasens. Im Süden schließen sich Zeilenwohnbauten mit dem Lukaskindergarten und der von der Stadtmission genutzten Lukaskirche an.

Zwischen **Waisenhausstraße** und Winzler Straße, sowie an der Maria-Theresien-Straße befinden sich mehrere kirchliche bzw. soziale Einrichtungen. Der überwiegende Teil dieser Einrichtungen wird von der Diakonie Pirmasens genutzt, die aktuell eine weitere Senioreneinrichtung an der Waisenhausstraße plant. Entlang der Karl-Theodor-Straße und zu Beginn der Waisenhausstraße überwiegt die Wohnnutzung.

Im Umfeld des Kreuzungsbereiches Arnulfstraße / Waisenhausstraße hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte eine Fachmarktagglomeration sowie ein Nahversorgungsschwerpunkt, bestehend aus Lebensmittelvollsortimenten (und Discountern) entwickelt. Dieser Bereich wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens / Fortschreibung 2017 (erstellt durch "Markt und Standort", Erlangen) als "Bestandort mit zentralitätsbildender Funktion" kategorisiert.



Übersicht der versorgungsrelevanten Flächen
Quelle "Markt und Standort", Erlangen

3.3 Leerstand

Im "IEK Soziale Stadt" wurde (im Jahr 2009, Seite 22 ff.) für das Winzler Viertel eine hohe Leerstandsquote konstatiert, die in vielen Bereichen bis heute nicht wesentlich behoben werden konnte. Besonders betroffen sind die östlichen Gebiete, u.a. Alt Pirmasens, Bereiche entlang der Winzler Straße, die Randbebauungen des Winzler Tor Platzes, die Bauhof-Wohnblöcke entlang der Adam-Müller-Straße, die Bebauung entlang der Fröhn-, Bogenstraße und an der Kaiserstraße. Wobei insbesondere die Erdgeschosszonen vom Leerstand betroffen sind. Die Obergeschosse sind insgesamt besser belegt. Deutlich weniger Leerstände sind im westlichen Teil des VU-Bereichs zu konstatieren, so auch in den Zeilenbauten "An der Priesterwiese".



Links Ladenleerstand in der Winzler Straße, rechts Komplettleerstand am Kaiserplatz

Die Gründe für die Leerstände sind vielfältig. Sie reichen von allgemeinem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf durch unterlassene Instandsetzung, unzeitgemäßen Wohnungszuschnitten, fehlender Freiraumqualitäten (durch hohe Verdichtung) bis zu hoher Lärmbelastung entlang der Haupterschließungsstraßen.

Besonders negativ wirken sich die vielen Ladenleerstände entlang des früheren Zentrums Winzler Straße und Winzler Tor aus, sowohl bezüglich Belebung als auch bezüglich Erscheinungsbild. Sie sind Zeugen des allgemein veränderten Kaufverhaltens (grüne Wiese / Internet), aber auch einer fehlenden Finanzkraft innerhalb des Viertels.



Leerstand blockweise / Planausschnitt Winzler Straße / Schäferstraße

Hinweis zur Plandarstellung

Die Bestandserhebung ist parzellenscharf und differenziert nach Erdgeschoss und Obergeschoss erfolgt. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Ergebnisse vorliegend blockweise, differenziert nach Erdgeschoss und Obergeschoss, mit folgenden Kategorien dargestellt:

Block-Kategorie	Anteil der zum Teil oder komplett leerstehenden Gebäude an den erfassten Gebäuden
ohne bis geringer Leerstand	0%-10%
teilweise Leerstand	11%-25%
erhöhter Leerstand	26%-45%
hoher Leerstand	>45%

Es bedarf neuer Nutzungskonzepte um die Erdgeschossbereiche wieder mit Leben zu füllen, das sich positiv auf die Öffentlichkeit auswirkt.

Auf Grund der Lage und Bedeutung des Quartiers sollte es bei wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen vorwiegend um eine Verbesserung der Wohnqualität unter Berücksichtigung der veränderten Nachfragebedingungen und der Zukunftsfähigkeit gehen. Die in den vergangenen Jahren einsetzende Umnutzung von ursprünglich als Drei- und Vierfamilienhäuser konzipierten Gebäuden zu Ein- und Zweifamilienhausbauten zeigt bereits einen möglichen Weg auf, den bestehenden Wohnungsleerstand zu mindern. Ein weiterer Fokus sollte auf barrierefreiem Aus- und Umbau von Wohnraum und Erhöhung der Energieeffizienz liegen. Das Patio-Wohnbauprojekt zeigt in direkter Nachbarschaft, wie zukunftsfähige Wohnformen aussehen können.

► Siehe Anhang, Pläne: Leerstand EG und OG

3.4 Gebäudezustand

Gebäudebezogener umfassender Modernisierungs-, und Instandsetzungsbedarf im Sinne des Sanierungsrechts kann analog des § 177 BauGB wie folgt definiert werden:

Modernisierung bedeutet gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. **Instandsetzung** meint gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB die Behebung von baulichen Mängeln, die auf eine Vernachlässigung der **Instandhaltung** der baulichen Anlagen oder missliche Eingriffe in die Bausubstanz zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung und / oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

Vorgehensweise / Kategorisierung

Um die Bedarfssituation im Untersuchungsbereich zu kategorisieren, wurden die Gebäude zunächst von außen nach Erfahrungswerten, sowie unter Berücksichtigung des Entstehungszeitraums und der Anforderungen zeitgemäßem und zukunftsfähigem Wohnens eingeschätzt.

Die wesentlichen Kriterien der Kategorisierung

- *Einschätzung des Gebäudealters*
- *Einschätzung des Grundrisses*
- *Zustand der Fassade*
- *Bedeutung für das Ortsbild*
- *Gestaltmängel / Beeinträchtigung des Ortsbilds*
- *Fenster einfach verglast*
- *Dacheindeckung: Schlichtmaterial oder Materialverschleiß (schlechte Energieeffizienz)*
- *Gesamteindruck Umfeld*

Hinweis zur Plandarstellung

Die Einschätzung der Gebäude erfolgt zunächst parzellenscharf. Hierbei wird differenziert zwischen:

- Gebäude mit sichtbarem Bedarf
- Gebäude mit Klärungsbedarf
- Gebäude ohne Bedarf



Über das ganze Gebiet verteilt trifft man auf Gebäude mit sichtbarem Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf.

Diese Bestandserhebung liegt der Stadt Pirmasens vor. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Ergebnisse vorliegend jedoch nur blockweise dargestellt. Hierzu wurden die Gebäude mit sichtbarem Bedarf und mit Klärungsbedarf zusammengefasst, da für beide Einstufungen ein gewisser Handlungsbedarf vermutet wird. Die Anzahl dieser Gebäude wird in Relation zur Gesamtanzahl der bewerteten Gebäude im jeweiligen Block gestellt. Je nach Höhe des sich daraus ergebenden prozentualen Anteils der Gebäude mit vermutetem Handlungsbedarf, wird der jeweilige Block einer der folgenden Kategorien zugeordnet:

Block-Kategorie	Anteil der bewerteten Gebäude, die einen sichtbaren Bedarf aufweisen oder einer konkretisierenden Einschätzung bedürfen
geringer Bedarf	0%-25%
erhöhter Bedarf	26%-50%
hoher Bedarf	51%-75%
sehr hoher Bedarf	>75%

Nach diesen Erhebungen besteht mit Ausnahme der Patio - und Diakonieflächen bis zum Bereich Pauluskirche sowie der Zeilenbauten an der Winzler Straße 167-171, über das gesamte Gebiet verteilt an vielen Gebäuden sichtbarer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, bzw. ist ein solcher zu vermuten und entsprechend zu klären. Besonders betroffen sind unter anderem Gebäude im Umfeld des Winzler Tors, entlang der Winzler Straße, der Fröhnstraße, im Bereich Alt- Pirmasens, entlang der Bogenstraße, der Adam-Müllerstraße, der Priesterwiese, der Kaiserstraße und in weiteren Bereichen. (siehe Plan "Modernisierungsbedarf"). Häufig betroffen sind dabei Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, deren Erhalt von besonderer Bedeutung ist.



In weiten Teilen des VU-Bereichs besteht Modernisierungsbedarf (Planausschnitt blockweise Darstellung)



Siehe Anhang, Plan: Modernisierungsbedarf

Denkmäler

Gemäß dem "Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Pirmasens" stehen folgende Gebäude im Untersuchungsbereich unter Denkmalschutz:

- Alte Häfnersgasse 8, eingeschossiges Wohnhaus, verputzt bzw. verschiefert
- Kaiserstraße 39, Klinkerbau, Neurenaissance, um 1900
- Kaiserstraße 8, eingeschossige Backsteinvilla mit reicher neubarocker Sandsteinornamentik, um 1900
- Kaiserstraße 53 ehem. Schuhwaren-Fabrik H. & A. Kraft, um 1900; Unternehmervilla: stattlicher historisierender Mansarddachbau
- Maler-Bürkel-Straße 24, Wittelsbachschule; dreigeschossiger Mansarddachbau, kurze Querflügel, Reformarchitektur, 1910
- Waisenhausstraße 5 ehem. prot. Waisenhaus; langgestreckter Bau, kurze Querflügel, Mischformen Neuspätgotik/Neurenaissance, 1904
- Winzler Straße 36-40 Matzenbergschule; stattlicher dreigeschossiger Putzbau, Neurenaissance, 1886/87

3.5 Städtebauliche Struktur und Ortsbild

Das „Winzler Tor“, welches ursprünglich nur als kleiner Durchschlupf durch die Stadtmauer diente, ist Namensgeber des Stadtteils „Winzler Viertel“, dessen maßgebliche bauliche Entwicklung um die 19. Jahrhundertwende begann.

Der Stadtteil weist heute unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf: Der Bereich zwischen Schäferstraße und Winzler Tor ist der älteste Teil des Untersuchungsgebiets und gehört zur Keimzelle der Stadt Pirmasens. Während die Straßenführung noch heute an mittelalterliche Strukturen erinnert, ist die durch den zweiten Weltkrieg stark in Mitleidenschaft gezogene Bausubstanz kaum mehr historisch. Die bauliche Struktur in Alt Pirmasens ist häufig inhomogen und weist mit fehlenden Raumkanten (z.B. entlang der Schäferstraße und der Brunnengasse) und ungeordneten Bereichen, wildem Parken auf Brachen oder unansehnlichen Fertiggaragen deutliche Defizite auf.



Pfarrgasse / Brunnengasse / Kümmelgasse: Ungeordnete städtebauliche Strukturen. Fehlende Raumkanten und Brachen (Abbildung: rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de)

Sehr viel ansprechender wirken hingegen die in weiten Teilen des VU-Gebiets dominierenden Gründerzeit-Blockstrukturen. Deren Charakter wurde beim Wiederaufbau nach 1945 trotz vieler Neubauten weitgehend aufrechterhalten. Die Baustuktur setzt sich aus einer Mischung von gründerzeitlichen Ein- und Mehrfamilienhäusern und 1950er und 60er Jahre Mehrfamilienhäusern zusammen.



Stadtbildprägende Gründerzeit-Blockstrukturen mit geschlossenen Raumkanten entlang der Winzler Straße (Abbildung: rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de)

Besonders in diesen Gründerzeitgebieten gibt es noch einige ortsbildprägende Gebäude, die jedoch oft hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Daneben trifft man sehr häufig auf ortsbildschädigende Fassadengestaltungen und Materialien, sowie erhebliche Bausubstanzmängel. Dies gilt auch für die Bebauung entlang der Winzler Straße (Ost), die auf der nördlichen Seite geschlossene, ortsbildprägende Raumkanten darstellt. Dagegen wird der südliche Straßenrand zwischen Marienstraße und Uhlandstraße durch eine offene Struktur von unangepassten Einzelbaukörpern (z.B. Tankstelle) unterbrochen, was zu sehr starker Beeinträchtigung des Stadtbildes führt.

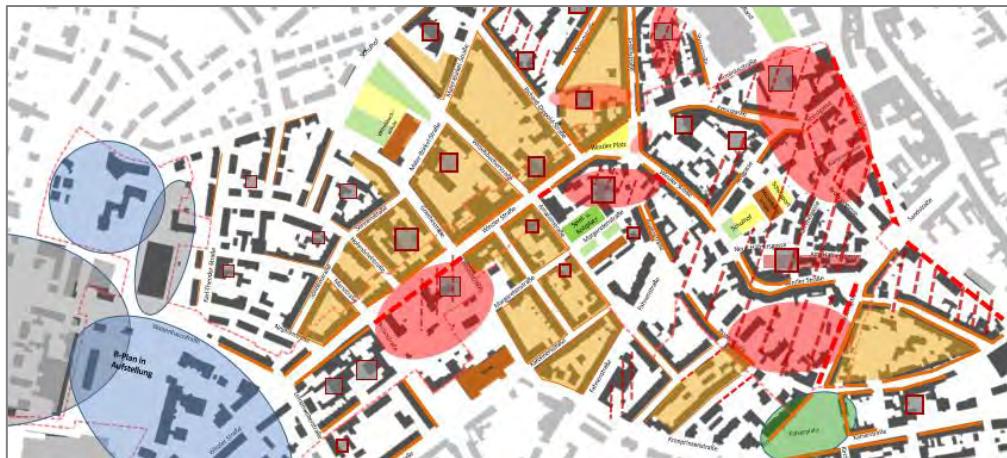


Neben ortsbildprägenden Fassaden in mehr oder weniger gutem Zustand, trifft man häufig auf unangepasste Fassaden und Kubaturen

Ebenfalls aufgelöst ist die Blockstruktur zwischen Bogenstraße und Amalienstraße sowie zwischen Bogenstraße und Blocksbergstraße.

An der Achse Waisenhausstraße und Leinenweberstraße enden diese klassischen Strukturen. Hier ist das neue Patio-Quartier unter Einbeziehung von Diakonieflächen entstanden. Im Anschluss verleihen Zeilenbaustrukturen dem südlichen VU-Bereich einen eigenen, "offenen" Charakter.

Der Bereich Arnulfstraße ist eine Agglomeration großflächigen Einzelhandels mit typischen, freistehenden Großmärkten und stellt eine inhomogene Stadtstruktur ohne wesentliche städtebauliche Qualität dar. Das nach Norden anschließende Gelände der Pauluskirche ist dagegen geprägt von großzügigen, grünen Freiflächen. Die Bebauung der 1930er Jahre wurde über die Jahrzehnte hinweg sukzessive ergänzt durch zum Teil prämierte, hochwertige moderne Architektur.



Planausschnitt Städtebauliche Struktur / Freiraumsituation: Gerade in Alt-Pirmasens, aber auch an der Winzler Straße und in den Blockinnenbereichen bestehen augenscheinlich städtebauliche Defizite.



Siehe Anhang, Plan: Städtebauliche Struktur / Freiraumsituation

3.6 Freiflächensituation

Öffentliche Freiflächen

Im Stadtteil befinden sich noch einige wenige öffentliche Freiflächen. Sie sind jedoch oftmals durch ruhenden oder fließenden Verkehr beeinträchtigt und / oder weisen eine ungenügende Ausstattung auf, sodass sie nur eine stark eingeschränkte Nutzbarkeit bzw. Aufenthaltsqualität besitzen. Hierzu zählen der "Maler-Bürkel-Platz" und der für die Stadtgeschichte bedeutende Kaiserplatz. Der "Winzler Tor Platz" ist der einzige gestaltete Platz mit Aufenthaltsfunktion im Viertel. Er wurde in den 1990er Jahren aufwendig umgebaut, hat aber mittlerweile eher ein negatives Image erlangt, bedingt einerseits durch zunehmenden Leerstand und Sanierungsbedarf der Platzränder, andererseits durch den Aufenthalt lärmender und häufig alkoholisierte Gruppen.



Kaiserplatz: umgeben von Straßen und Parkplätzen und ohne Angebote



*Maler-Bürkel-Platz: Als solcher nicht zu erkennen und ohne Gestaltungsqualität
(Luftbilder: Quelle Google.com)*

Straßenräume sind trotz ausreichender Dimensionierung nur selten ihrer Funktion entsprechend gegliedert und begrünt. Der Straßenausbauzustand ist häufig sehr schlecht.



Hohmärtelstraße Beispiel für den Zustand vieler Straßen

Größere öffentliche Grünflächen gibt es im Winzler Viertel nicht. Im Stadtteil beliebt sind die Grünanlagen im Umfeld der Pauluskirche bzw. des „Haus Jonas“ sowie der Diakoniezentrums.

Am Siedlungsrand bieten das Strecktal mit dem gleichnamigen Landschaftspark, die offene Landschaft Imserbühl und das Großheimer Tal im Westen, sowie das Ohmbachtal im Süden günstige Bedingungen für eine wohnortnahe Erholung.

Im Rahmen der Spielleitplanung wurde das Winzler Viertel umfassend analysiert: Danach nutzen die Kinder viele öffentliche Flächen grundsätzlich als Spielflächen, vermissen aber häufig eine angepasste Gestaltung. Es sind folgende Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden:

- Sporthalle und Spielplatz der Grundschule Wittelsbach
- ein Bolzplatz an der Grundschule Wittelsbach
- Gelände der Matzenbergschule und benachbarter öffentlicher Spielplatz
- ein Bolzplatz in der Margaretenstraße, der als Ergebnis der Spielleitplanung im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" gestaltet wurde.

Als weitere Spielgelegenheiten für (Klein-)Kinder finden sich öffentliche Spielplätze an der Adam-Müller-Straße und am Paulusplatz.

Private Freiflächen

Die private Grün- und Freiflächensituation ist entsprechend der Baustuktur sehr unterschiedlich.

So bieten einige Innenbereiche attraktive Aufenthaltsflächen mit hohem Grünanteil, wie beispielsweise im Bereich der Karolinenstraße oder zwischen Waisenhausstraße und Neptunstraße. Andere hingegen sind in einem hohen Maße versiegelt und mit unattraktiven Garagenbauten oder Nebengebäuden bebaut. Beispiele hierzu findet man u.a. im Umfeld der Winzler Straße oder der Karlstraße und insbesondere in "Alt Pirmasens", wo zusätzlich Brachflächen zum Parken genutzt werden. Die privaten Freiflächen der direkt an die Winzler Straße grenzenden Grundstücke sind (ehemals) nutzungsbedingt (Handel oder Handwerk) meist zu 100% versiegelt.



Hoher Versiegelungsgrad und viele Nebengebäude im Innenbereich zwischen Goethestraße und Hohmärtelstraße (Luftbild Quelle Google.com)

Die Freibereiche zwischen den Geschosswohnungszeilen im Westen des Winzler Viertels sind dagegen großzügig dimensioniert, häufig jedoch nicht besonders attraktiv gestaltet.

Im Bereich Waisenhausstraße / Arnulfstraße grenzen hochwertig gestaltete halböffentliche Flächen der Diakonie direkt an 100% versiegelte, unattraktive gewerblich genutzte Grundstücke.

Auf der Patio-Fläche sind in Form eines Bürgergartens neue Freiflächenangebote geplant.

3.7 Verkehr

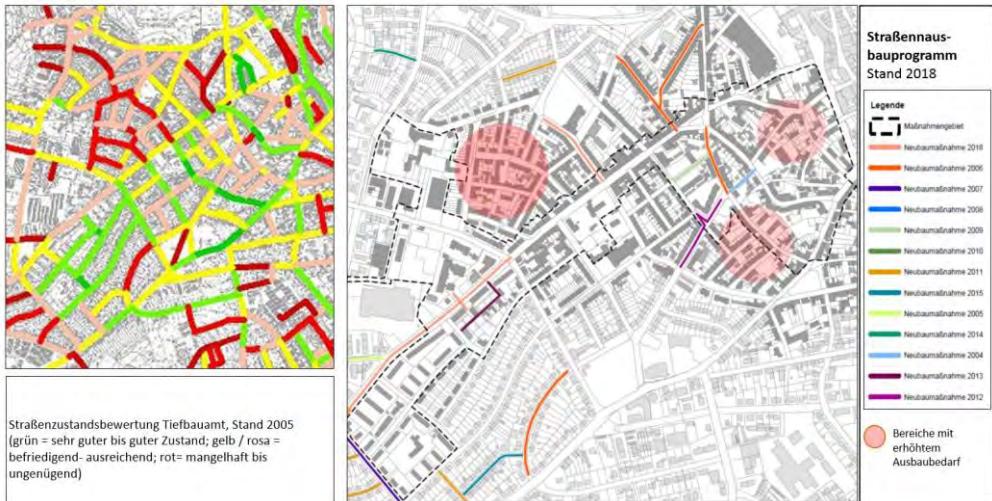
Verkehrliche Erschließung / Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Winzler Viertels ist sowohl bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs, als auch bezüglich des Individualverkehrs sehr gut. Durch den Stadtteil verlaufen mehrere innerstädtisch und überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraßen. Hierzu gehören die Straßen L 482 / Blocksbergstraße, Kaiserstraße, Winzler Straße, Fröhnstraße, Leinenweberstraße und Waisenhausstraße. Aufgrund ihrer Funktion weisen die genannten Straßen alle eine starke bis sehr starke Belastung durch den Kfz-Verkehr auf, die zur Belastung angrenzender Nutzungen führen. Dies gilt auch für die Winzler Straße. Obwohl sie durch großräumige verkehrsplanerische Maßnahmen stark entlastet und zwischenzeitlich zur Gemeindestraße herabgestuft wurde, ist ihre tägliche Belastung immer noch hoch. Sie wird insbesondere als Verbindung zwischen den Stadtteilen Winzeln, Gerbach und der Innenstadt genutzt.

Ebenfalls stärker belastet sind die Zufahrtsstraßen, die von der Schäferstraße über Alt Pirmasens in das Winzler Viertel führen.

Straßenzustand

Die weiteren Straßen innerhalb des VU-Gebiets sind untergeordnete innerörtliche Straßen, zur Erschließung der überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete.



Obwohl seit Erstellen des IEK – Soziale Stadt einige Straßen im "Programm wiederkehrende Beiträge" ausgebaut wurden, wie z.B. die westliche Winzler Straße, Richard-Dippoldstraße oder die Mozartstraße, befinden sich noch einige Straßen in einem schlechten, bis sehr schlechten Zustand. Betroffen sind insbesondere Nebenstraßen u.a. in Alt Pirmasens und im Bereich westlich der Goethestraße.



Schlechter Straßenzustand / Beispiele: links Angerweg, rechts Hohmärtelstraße

ÖPNV

Die Busanbindung an die Innenstadt, zum Exerzierplatz und an den Bahnhof ist mit diversen Linien entlang der Arnulfstraße, der Winzler Straße, der Blocksbergstraße und teilweise innerhalb der Quartiere, als sehr gut zu bewerten. So wird der Stadtteil von den städtischen Buslinien 202, 203, 205, 209 und 212 bedient, die das Gebiet auf verschiedenen Routen befahren.

Ruhender Verkehr

In den Gründerzeitbereichen und in Alt-Pirmasens ist die Parksituation für Anwohner in vielen Bereichen angespannt. Durch die Zunahme der Pkw hat sich die Situation im Gebiet in den letzten Jahren verschlechtert. Problematisch ist zudem das häufig undisziplinierte Parken auf Gehwegen, das Fußgänger zwingt, auf die Straße auszuweichen, und auf Brachflächen. Auf mehreren Grundstücken wurden private Fertiggaragen errichtet, die sich nicht in die Baustuktur und das Ortsbild einfügen.



Parksituation in Alt Pirmasens

Fußgänger / Radfahrer

Die Verkehrsbelastung des Winzler Viertels wird von den Kindern des Winzler Viertels als gefährlich eingestuft.

Ähnlich einschränkend werden viele Bereiche des Winzler Viertels von Menschen mit Mobilitätsminderungen als gefährlich bewertet.



Für Fußgänger gibt es viele Barrieren

Hier erschwert u.a. das häufige Gehwegparken das Vorankommen.

Radwege gibt es im SST-Gebiet nicht, sodass die Sicherheit der Radfahrer von der gegenseitigen Rücksichtnahme abhängt. Es wird deutlich, dass die fehlende Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer ein zentrales Problem im Winzler Viertel ist. Aus diesem Grund wurde u.a. die Winzler Straße im Bereich Patio zur Tempo-30-Zone deklariert. Ein beachtenswerter Bedarf besteht bezüglich der Barrierefreiheit im öffentlichen Freiraum, die allen im Winzler Viertel zugutekommen würde und im Sinne des Projektes PS:patiol die Zukunftsfähigkeit des Viertels stärkt.

Allgemeiner Hinweis

Aktuell befindet sich der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) in Aufstellung, der die Ziele und Maßnahmen für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung der Stadt Pirmasens festlegt. Soweit die Ergebnisse vorliegen, sind sie für die relevanten Planungen und Maßnahmen im Winzler Viertel zu beachten.

3.8 Fazit / Handlungsbedarf

Im Stadtteil "Alt Pirmasens / Winzler Viertel" hat sich in den vergangenen Jahren ein komplexes Problemgefüge entwickelt, welches sich insbesondere zusammensetzt aus der sozialen Randsituation vieler Bewohner, aus Defiziten und Mängeln in der vorhandenen Bausubstanz, Defiziten im Bereich der öffentlichen Freiflächen- und Straßenraumgestaltung sowie dem Niedergang des lokalen Kleingewerbes und Einzelhandels, insbesondere im Umfeld des Winzler-Tor-Platzes.

Die vorangegangenen Aussagen machen deutlich, dass das Winzler Viertel teilweise große Defizite bzw. Bedarfe bezüglich Qualität der Stadtgestalt, der Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz, der Freiraum- und Straßenraumqualität und der Verkehrssicherheit (unter den Aspekten Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer und Barrierefreiheit) aufweist und dass die zunehmenden Leerstände im Wohnungs- als auch im Geschäftsbereich zentrale Probleme darstellen. Besonders augenscheinlich wird die Problematik beispielsweise am zentralen Winzler-Tor-Platz.

Diese Mängel sind, mit Ausnahme der Achse "Patio / Diakonie / Paulusareal", in jeweils unterschiedlicher Intensität im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt.

Mit dem zukunftsweisenden Wohnflächenprojekt "PS:patio!" hat die Stadt gemeinsam mit den Partnern Diakonie und Bauhilfe diesem negativen Trend ein positives Leuchtturmprojekt entgegengesetzt.

Im Folgenden sind die Handlungsbedarfe und Entwicklungsansätze, differenziert nach den Themenbereichen der städtebaulichen Untersuchungen aufgeführt:

Handlungsbedarf Image

Es bedarf sowohl sozialer, als auch städtebaulicher Maßnahmen und Initiativen, um das Winzler Viertel aus seinem Negativimage herauszuführen. Ziel ist es, das Winzler Viertel zu einem "lebenswerten Mehrgenerationenviertel" zu entwickeln, mit dem sich seine Bewohner identifizieren und für das sie sich gerne gemeinsam engagieren.

Handlungsbedarf Nutzungsgefüge und Leerstand

Erhöhter Handlungsbedarf liegt im gesamten VU-Bereich, mit Ausnahme des Bereichs Patio / Diakonie, in der Beseitigung von Leerstand und in der Anpassung des Wohnraumangebots an die allgemeinen Lebensverhältnisse bzw. an die veränderten Anforderungen bezüglich Barrierefreiheit und Energieeffizienz.

Parallel dazu bedarf es neuer Nutzungskonzepte, um die Erdgeschossbereiche wieder mit Leben zu füllen, das sich positiv auf die Öffentlichkeit auswirkt.

Auf Grund der Lage und Bedeutung des Quartiers muss es bei wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen vorwiegend um eine Verbesserung der Wohnqualität unter Berücksichtigung der veränderten Nachfragebedingungen und der Zukunftsfähigkeit gehen. Die in den vergangenen Jahren einsetzende Umnutzung von ursprünglich als Drei- und Vierfamilienhäuser konzipierten Gebäude zu Ein- und Zweifamilienhausbauten zeigt bereits einen möglichen Weg auf, den bestehenden Wohnungsleerstand zu mindern. Ein weiterer Fokus sollte auf barrierefreiem Aus- und Umbau von Wohnraum und Erhöhung der Energieeffizienz liegen. Das Patio-Wohnbauprojekt zeigt in direkter Nachbarschaft, wie zukunftsfähige Wohnformen aussehen können.

Handlungsbedarf Siedlungsstruktur und Ortsbild

Die das Winzler Viertel prägende Blockrandbebauung sowie die südliche Zeilenbaustruktur gilt es zu bewahren. Fehlende Raumkanten (soweit nutzungstechnisch sinnvoll) zu schließen und defizitäre Bereiche / Räume städtebaulich zu ordnen. Hier besteht im Bereich Alt Pirmasens erhöhter Bedarf. Die ortsbildprägenden Fassaden sind zu erhalten, bzw. wieder sachgerecht herzustellen. Neubauten müssen sich in Art und Maß sowie in Material und Farbigkeit harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Handlungsbedarf Gebäudezustand

Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung und nachhaltigen Stärkung des Stadtteils Winzler Viertel (i.S.d. § 136 Abs. 2 BauGB) die vorhandene Bebauung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Barrierefreiheit anzupassen.

Mit Ausnahme der Achse "Patio / Diakonie / Paulusareal" besteht über das gesamte Gebiet verteilt an vielen Gebäuden sichtbarer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, bzw. ist ein solcher zu vermuten und entsprechend zu klären. Häufig betroffen sind dabei Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, deren Erhalt von besonderer Bedeutung ist. Eine detaillierte Einschätzung des Modernisierungs-, und Instandsetzungsbedarfs erfolgt im Einzelfall bei einer konkreten Bewertungsanfrage nach Beschluss der Sanierungssatzung.

Handlungsbedarf Freiflächen

Im Winzler Viertel besteht ein deutliches Defizit an öffentlichen ansprechend gestalteten Plätzen, Grünflächen und Straßenräumen.

Konkreter Entwicklungsansätze im öffentlichen Raum bedarf es in den Bereichen

- Maler-Bürkel-Platz
- Kaiserplatz
- Patio-Bürgerladen (Bürger-Nutzgarten und Spielplatz)
- Alt Pirmasens / Brunnengasse / Pfarrgasse / Kümmelgasse

Zur Verbesserung der privaten Freiflächensituation im Bereich der verdichteten Blockinnenbereichen, wäre zu prüfen, inwieweit durch Ordnungs- und Entsiegelungsmaßnahmen punktuell Grünflächen geschaffen werden könnten.

Handlungsbedarf Verkehr

Es wird deutlich, dass die fehlende Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer, fehlende Stellplatzflächen sowie die fehlende Barrierefreiheit und der schlechte Straßenzustand zentrale Probleme im Winzler Viertel sind. Neben rein technisch-funktionalen Aspekten, bedarf es gerade auch im Sinne des Patio-Gedankens eines angepassten Straßenausbaus sowie einer Ausweitung der Tempo-30 Zonen.

Allgemeiner Hinweis

Aktuell befindet sich der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) in Aufstellung, der die Ziele und Maßnahmen für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung der Stadt Pirmasens festlegt. Soweit die Ergebnisse vorliegen, sind sie für die relevanten Planungen und Maßnahmen im Winzler Viertel zu beachten.

4 Beteiligung

4.1 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.11.2015 und Abgabefrist bis 08.01.2016.

Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Zu dem Untersuchungsgebiet und der geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebiets wurden keine wesentlichen Bedenken erhoben, bzw. keine abwägungswürdigen Hinweise gegeben.

Der Stadt Pirmasens liegen die eingegangenen Stellungnahmen in schriftlicher Form vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Träger, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, offensichtlich keine Bedenken und Anregungen gegen die beabsichtigte Sanierung haben bzw. von ihr nicht betroffen sind. Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB mit Auswertung und Empfehlung sind der folgenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen.

Die folgende Auswertung wurde durch die Stadtverwaltung Pirmasens erstellt:

Die Stellungnahmen sind sinngemäß teilweise in verkürzter Form wiedergegeben und das Ergebnis der Abwägung kurz dargestellt. Die Anregungen fließen in der von der Verwaltung empfohlenen Form in die weitere Sanierungsbearbeitung ein und werden bei der Durchführung der Sanierung berücksichtigt.

100	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd keine Stellungnahme abgegeben Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme
201	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Da sich im Untersuchungs- und Analysegebiet Schulen befinden sind Belange der Schulaufsicht berührt. Planungen und Maßnahmen an den einzelnen Einrichtungen werden von den jeweiligen Trägern vorgenommen. Insofern sind diese zu beteiligen. Im Übrigen ist während und nach der Sanierung der ordnungsgemäße Schulablauf inkl. eines sicheren Schulweges zu gewährleisten. Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfs. berücksichtigt.
202	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben keine Einwände Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme
204	DB Services Immobilien GmbH Das von Ihnen aufgeführte Objekt Bahnhofstraße 52 kann hier nicht als Grundstück/Gebäude oder Anlage der DB AG ermittelt werden. Die dazugehörigen

	<p>Grundstücksangaben (Flur, Flurstück) sind in Ihrem Schreiben nicht aufgeführt, könnten uns aber eventuell weiterhelfen.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Bahnhofstraße 52 wird als fiktive Adresse zur Bescheiderstellung in Archikat geführt.</p>
205	<p>Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
206	<p>Deutsche Telekom AG,T-Com</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
209	<p>Einzelhandelsverband</p> <p>Es bestehen keine Bedenken, da Vertreter des Einzelhandels involviert waren.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
211	<p>Fachhochschule Kaiserslautern</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
212	<p>Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH</p> <p>keine von der Gesellschaft betreuten Anlagen im Plangebiet</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
214	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe / Direktion Landesarchäologie</p> <p>In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.

	<ol style="list-style-type: none">2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege. <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfs. berücksichtigt.</p>
215	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe / Direktion Landesdenkmalpflege</p> <p>Eine genaue Prüfung im Einzelfall ist bei dem jetzigen Planungs- und Verfahrensstand noch nicht möglich. Deshalb gehen wir davon aus, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfs. berücksichtigt.</p>
216	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe / Direktion Landesarchäologie – Ref. Erdgeschichte</p> <p>Belange sind nicht nachteilig berührt.</p> <p>Sonstiges:</p> <p>Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
217	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe / Westwall</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
218	<p>Handwerkskammer der Pfalz</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

219	<p>IHK Pfalz Belange sind nicht nachteilig berührt.</p> <p>Sonstiges: Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren</p> <p>Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfs. berücksichtigt.</p>
220	<p>Kabel Deutschland keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
221	<p>Katholischer Pfarrverband keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
222	<p>Kreisverwaltung Südwestpfalz Belange sind nicht nachteilig berührt</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
223	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau</p> <p>Bergbau/Altbergbau: kein Altbergbau dokumentiert und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht</p> <p>Boden und Baugrund: bei Eingriffen in den Baugrund einschlägige Regelwerke berücksichtigen Einbeziehen eines Baugrundgutachters bzw. Baugrunduntersuchung empfohlen</p> <p>Radonprognose: Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential ermittelt wurde.</p> <p>Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfs. berücksichtigt.</p>
224	<p>Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung – Niederlassung Kaiserslautern</p> <p>Sonstiges: Wir wurden im Vorfeld über das Aufstellen eines Sanierungsgebiets nicht informiert. Es gibt 3 Liegenschaften der LBB innerhalb des Gebietes. Wir können an Hand der Unterlagen nicht beurteilen, inwieweit unsere Belange berührt sind.</p> <p>Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfs. berücksichtigt.</p>

225	<p>Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung – Niederlassung Landau keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
227	<p>Landesbetrieb Mobilität – Speyer</p> <p>keine Bedenken</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
228	<p>Landesbetrieb Mobilität – Kaiserslautern</p> <p>keine Bedenken</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
229	<p>OFD Koblenz</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
230	<p>Pfalzwerke AG</p> <p>Belange sind nicht nachteilig berührt.</p> <p>Sonstiges:</p> <p>Grundsätzlich werden wir, zur Berücksichtigung unserer Versorgungseinrichtungen bei zukünftigen Planungen im Bereich der Entwicklungskonzeption im Rahmen unserer Beteiligung der verbindlichen Bauleitplanung, eine detaillierte Stellungnahme abgeben. Zur Wahrnehmung der Belange unseres Aufgaben-/Zuständigkeitsbereiches wird unsere Beteiligung am Verfahren nach § 4 Baugesetzbuch weiterhin erforderlich.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
231	<p>Planungsgemeinschaft Westpfalz</p> <p>Belange sind nicht nachteilig berührt.</p> <p>Sonstiges:</p> <p>Alle Maßnahmen sind so zu gestalten, dass die mittelzentrale Funktion der Stadt Pirmasens hierdurch gefördert/gestärkt wird.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
232	<p>Prot. Gesamtkirchenverwaltung</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

233	<p>Saar-Pfalz-Bus GmbH keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
234	<p>Sportkreisvorsitzender keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
236	<p>Stadtwerke Pirmasens – Versorgungs GmbH</p> <p>Eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt: Sanierung bzw. Erweiterung des Leitungs- und Anlagebestands</p> <p>Sonstiges: Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung bei weiteren Planungen</p> <p>Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
237	<p>Stadtwerke Pirmasens – Verkehrs GmbH</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
238	<p>SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz – Ref. 32</p> <p>1. Oberflächenentwässerung Bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet sollte soweit wie möglich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Altablagerungsproblematik, Geländetopographie, Untergrundverhältnisse etc.) auf die Umsetzung einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung hingewirkt werden (z. B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung wie Toilettenanlagen, Dachbegrünungen u. ä.).</p> <p>2. Abwasser Die Pflichtaufgabe der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt Pirmasens (§ 57 LWG).</p> <p>3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung Für die Sicherstellung der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Pirmasens verantwortlich. Im dargestellten Plangebiet liegen derzeit keine Planungen hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung vor. Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit</p>

	<p>wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung - VAwS) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.</p> <p>4. Bodenschutz</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich diverse für die Stadt Pirmasens im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfassten Altablagerungen und Altstandorte. Altstandorte wurden bisher noch nicht systematisch in einem Kataster erfasst. Ich weise deshalb darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich auch bisher nicht kartierte Altstandorte befinden können. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.</p> <p>Altablagerungen und Altstandorte unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung durch die nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zuständigen Behörden. Eingriffe und Nutzungsänderungen der Flächen sind im Grundsatz erst nach einer bodenschutzrechtlichen Würdigung möglich.</p> <p>Wie mit Ihnen telefonisch besprochen bitte ich um erneute Beteiligung im Zuge der Ausweisung konkreter Sanierungsgebiete. Ich mache zudem darauf aufmerksam, dass die Stadtverwaltung Pirmasens (Umweltschutz) Zugriff auf das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) hat.</p> <p>Weitergehende Informationen über die Altablagerungen und Altstandorte können unter Angabe der Registriernummer bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern erfragt werden .</p> <p>Sofern Eingriffe, Nutzungsänderungen o. ä. im Bereich von Altablagerungen oder Altstandorten vorgesehen sind, bitte ich die SGD Süd als die für den Bodenschutz zuständige Behörde zu beteiligen.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt. Benachrichtigung der SGD nach Ausweisung von Sanierungsgebieten.</p>
239	<p>SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht – Ref. 23</p> <p>Belange sind nicht nachteilig berührt.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
240	<p>Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
241	<p>Verkehrsverbund Rhein-Neckar-GmbH</p> <p>Belange sind nicht nachteilig berührt.</p> <p>Sonstiges:</p> <p>Sollten Bushaltestellen ausgebaut werden, bitten wir sie uns vorab nochmals zu beteiligen.</p> <p>Abwägung Stadtplanung</p> <p>die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>

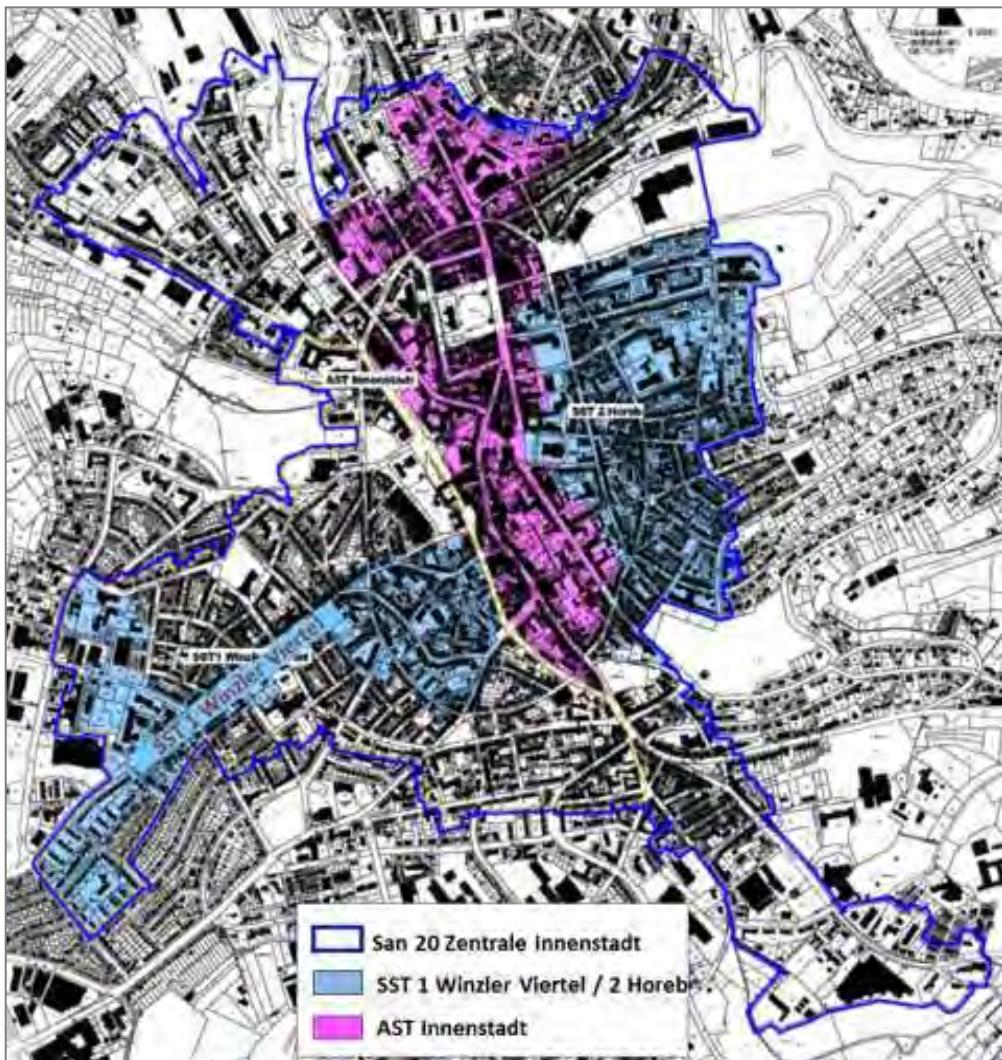
242	<p>ZSPNV-Rheinland-Pfalz-Süd keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
301	<p>Bauordnung keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
302	<p>Behindertenbeauftragter keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
304	<p>Garten- und Friedhofsamt Eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt: Teichstraße/Rheinberger: Abriss ehem. Reifenhandel und Anlage einer Freifläche Sonstiges: Bitte III/67 am weiteren Verfahren beteiligen.</p> <p>Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
305	<p>Jugendamt Eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt: Aufgrund einer neuen Kindertagesstättenbedarfsplanung, unter Einbeziehung von einer geschätzten Flüchtlingszuwanderung, ist es evtl. notwendig zentrumsnah eine neue Kindertagesstätte zu bauen (entsprechende Flächen wurden bereits gemeinsam vor Ort besichtigt).</p> <p>Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
306	<p>Ordnungsamt – 32.1 Untere Abfall-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
307	<p>Ordnungsamt – 32.2 Straßenverkehrsbehörde keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
308	<p>Ortsbeirat keine Stellungnahme abgegeben</p>

	<p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
309	<p>Stadt-Sportverband Pirmasens e. V. keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
318	<p>Tiefbauamt III/66, 66.1, 66.2, 66.3, 66.4</p> <p>Eigene Planungen und Maßnahmen beabsichtigt: In den nächsten Jahren sind zahlreiche Straßenausbaumaßnahmen und Kanalerneuerungsmaßnahmen in diesem Bereich vorgesehen.</p> <p>Sonstiges: Wir bitten bei konkreten Sanierungsmaßnahmen die unsere Belange berühren, um rechtzeitige Beteiligung.</p> <p>Abwägung Stadtplanung die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung einer Sanierung ggfls. berücksichtigt.</p>
319	<p>Vorbeugender Brandschutz keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
320	<p>Wirtschaftsförderung und Liegenschaften keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>
502	<p>Bund für Umwelt und Naturschutz keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Abwägung Stadtplanung Kenntnisnahme</p>

4.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Im Rahmen der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffenen sowie alle interessierten Bürger i.S.d. § 136 BauGB i.V.m. § 3 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die Beteiligung wurde mehrstufig durchgeführt: zunächst im Rahmen der großflächigen VU "SAN 20 Zentrale Innenstadt". (siehe Abb. unten: dunkelblaue Linie)



Mit Schreiben vom 27.11.2015 wurden alle Eigentümer im VU-Gebiet "SAN 20 Zentrale Innenstadt" angeschrieben und um Mitwirkung durch Angaben zu ihrer Immobilie und u. a. zu Investitionsabsichten und Maßnahmen gebeten. Dabei wurde auch eine persönliche Beratung angeboten. Fragebogenrücklauffrist war der 08.01.2016.

Im Zeitraum vom 30.11.2015 bis 08.01.2016 fand im VU-Gebiet "SAN 20 Zentrale Innenstadt" zusätzlich eine Betroffenenbeteiligung durch Aushang der Plangebietsabgrenzung (dazu auch einsehbar auf der Homepage der Stadt) mit Gesprächs- und Beratungsangebot im Bauamt statt. Auf die Offenlage wurde ortsüblich in der lokalen Presse hingewiesen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung wurden die Eigentümer erneut mittels Fragebögen (vom 04.05.2018) beteiligt, um die Daten zu aktualisieren und zu

vervollständigen. Fragebogenrücklauffrist war der 05.06.2018. Die Rücklaufquote der Fragebögen betrug 75 %.

Weiterhin erfolgte zur Beteiligung aller Betroffenen eine Offenlage der Planunterlagen verbunden mit einem Beratungsangebot in der Zeit vom 30.05.2018 – 06.07.2018.

Darüber hinaus wurde am 17.11.2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Stadtverwaltung und das Beratungsbüro Hubert L. Deubert (Quirnheim) informierten ausführlich über das Planungsverfahren und die Förder-, bzw. Abschreibungsmöglichkeiten. Die Rechtsinstrumente zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wurden ebenfalls dargestellt und erläutert.

Im Anschluss hatte jeder die Möglichkeit in einer offenen Gesprächsrunde mit den politischen Vertretern der Stadt Pirmasens, den Mitarbeitern der Stadtverwaltung und des Beratungsbüros Hubert L. Deubert Anregungen und Bedenken vorzubringen, sowie Fragen zu stellen.

Ergebnis der Fragebogenaktion

Die Rücklaufquote der Fragebögen betrug 75 %. Deren Auswertung durch die Stadtverwaltung Pirmasens stellt sich wie folgt dar:

Innerhalb des VU-Gebiets signalisierten

- **242** Eigentümer Beratungsbedarf / Förderinteresse bezüglich einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme
- **98** Eigentümer Verkaufsbereitschaft

Im Rahmen des mehrstufigen Beteiligungsverfahrens wurden diverse Aussagen gemacht, die im Folgenden nach Themen zusammengefasst wiedergegeben sind:

Aussagen zur Stadt / zum Winzler Viertel allgemein

- Stadt ist heruntergekommen
- Stadtteil ist vernachlässigt
- Es fehlt an Ordnung und Sauberkeit
- Kontrollen am Winzler Tor Platz / Saufgelage am Spielplatz beenden
- Lärmbelästigung beseitigen vor allem am Wochenende und Abendstunden
- Senkung der Kriminalität in Umgebung
- Viele Gebäude müssen saniert werden
- Wichtig wäre Rückgang der Leerstände / Mietpreisspiegel anpassen
- Geringe Miete = kein gutes Wohnklientel
- Belebung des Viertels
- Schaffung von Arbeitsplätzen und Freizeitgestaltung
- Spielplätze, Parkplätze, Grünanlagen zur Verfügung stellen
- Neugestaltung Parkplatz Matzenbergschule (Lehrer)
- ehem. Spielplatz wird als Hundetoilette genutzt
- Parkanlage verwahrlost; Brennpunkt für Sozialhilfeempfänger
- Straßen müssten erneuert werden
- Hausanschlüsse von Gas und Wasser erneuern
- Parkplätze schaffen
- Gehwege sanieren

Aussagen zum Wohnumfeld

Alte Häfnersgasse

- Sanierung von Gebäuden im Umfeld
- Sanierung von Straßen und Plätzen

Amalienstraße

- Trinkpartys auf Spielplatz; Spielplatz wird als Hundetoilette benutzt

Blocksbergstraße

- Tempo 30 Zone; Lärm durch Raser
- Sanierung von Gebäuden im Umfeld;
- akzeptables Umfeld gewünscht
- Vandalismus vermeiden, Mehr Kontrollen; Nachts kommt es zu Beschädigungen und Unruhen

Bogenstraße

- Sanierung von Gebäuden im Umfeld

Brunnengasse

- Sanierung von Gebäuden im Umfeld
- umliegende Straßen und Häuser verschmutzt
- Parkgelegenheiten herstellen

Karl-Theodor-Straße

- Durchgangsstraße deshalb Beschädigungen an Autos und Häuser
- Hundekot im Pflanzbeet
- Parkplatzverbot an Pflanzbeet

Kreuzgasse

- Durchgangsstraße deshalb Beschädigungen an Autos und Häuser
- Parkplatzverbot an Pflanzbeet
- verwahrlostes Umfeld

Neugasse

- Parkgelegenheiten herstellen

Patio

- Öffentliche Flächen besser pflegen

Pfarrgasse

- Zwickerstube Brennpunkt

Winzler Straße

- Belebung des Viertels mit Geschäften
- Soziales Umfeld schreckt Mieter ab
- Lärmbelästigung / Saufgelage beseitigen (vor allem am Wochenende und in Abendstunden)
- Sanierung von Straßen und Plätzen
- Straßenlampen erneuern

Ideen

- Stadt-Rundgang aufmalen (PS-Ei)
- Hinweisschilder auf alte Gebäude
- Kontaktaufnahme mit Eigentümern
- Matzenberg-Schulgarten verschönern
- Wettbewerb Fassadengestaltung
- Wettbewerb Hinterhofgestaltung; Pflanzbeete um Bäume als Blumenwiese gestalten

Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Von Seiten der betroffenen Bürger besteht ein reges Interesse an der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Winzler Viertel. Es wurden keine Bedenken vorgebracht, welche der Ausweisung eines Sanierungsgebiets grundsätzlich entgegenstehen. Insgesamt wird ein sehr hoher Bedarf an einer Sanierung und Modernisierung sowohl der Bausubstanz, als auch der Straßen- und Freiflächen sowie an einer sozialen Aufwertung und Imagestärkung des Winzler Viertels gesehen. Im Sinne des § 137 BauGB äußerten bereits viele Eigentümer ihre Mitwirkungsbereitschaft an der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (i.S.d. § 136 BauGB).

4.3 Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange

Von Seiten der beteiligten Bürger und der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger gibt es keine wesentlichen Bedenken, welche die weitere Planung und die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets einschränken oder in Frage stellen. Die Hinweise auf zu berücksichtigende Sachverhalte und Bitten um weitere Beteiligung beziehen sich auf nachfolgende Planungsebenen, welchen die vorliegende VU und das Entwicklungskonzept als rahmgebende Grundlagen dienen.

Als Ergebnis der Beteiligungen kann konstatiert werden, dass es zwischen den geäußerten privaten und öffentlichen Belangen und den Zielen des vorliegenden Rahmenplans keinen weiteren Abwägungsbedarf gibt. Gleichermaßen gilt für die Festlegung eines Sanierungsgebiets.

5 Entwicklungsziele | Rahmenplan | Maßnahmen

Die im Jahr 2009 im "Integrierten Entwicklungskonzept Soziale Stadt SST 1"⁵ für das Winzler Viertel formulierte **zentrale Leitlinie** kann aktuell uneingeschränkt für das potentielle Sanierungsgebiet übernommen werden. Zitat: "*Entwicklung des Winzler Viertels zu einem familienfreundlichen, identifikationsstiftenden Lebensraum mit einem aktiven, generationenübergreifenden Stadtteil Leben und dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen*".

Die im Stadtentwicklungskonzept Pirmasens⁶ für das Winzler Viertel formulierten Ziele sind ebenfalls weiterhin relevant und fließen im folgenden Kapitelpunkt 5.1 bei der Formulierung der Entwicklungsziele mit ein.

⁵ Soziale Stadt SST 1 Bereich Winzler Viertel, Integriertes Entwicklungskonzept, erstellt durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Juni 2009, Seite 58ff.

⁶ Stadtentwicklungskonzept Pirmasens, Teil II, Winzler Viertel, erstellt 2007 durch BBP

Es bedarf diverser städtebaulicher Maßnahmen, um das Winzler Viertel und Alt Pirmasens für ihre heutigen Bewohner und für die nachkommenden Generationen als Identifikationspunkt zu bewahren sowie ihre Funktion als innenstadtnahe Wohnviertel zu stärken und für alle Generationen und Lebensphasen zukunftsfähig zu machen.

Der Rahmen- und Maßnahmenplan visualisiert schematisierend die dahingehende Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet und dient als Orientierungsrahmen. Die im Förderzeitraum anvisierten öffentlichen Maßnahmen sind mit einer Nummerierung, die keine Rangfolge darstellt, verortet. Die übrigen sind ohne Verortung benannt.

Hinweis:

Das Entwicklungskonzept bzw. Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ein strategisches Handlungskonzept, welches fortlaufend an sich ändernde Rahmenbedingungen bzw. an neue Entwicklungen anzupassen ist. Er dient als informelle Grundlage bzw. Rahmen für alle weiterführenden Planungen im Sanierungsgebiet.

5.1 Entwicklungsziele für den VU – Bereich

Zentrales Ziel ist die Entwicklung der Bereiche Alt Pirmasens und Winzler Viertel zu einem familienfreundlichen, identifikationsstiftenden Lebensraum mit einem aktiven, generationenübergreifenden Stadtteil Leben und dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen.

Entwicklungsziele Winzler Viertel / Alt Pirmasens

- Stärkung der historisch bedeutsamen und identitätsstiftenden, zentrumsnahen Misch- und Wohnquartiere.
- Ausweitung des Patio-Gedankens auf das ganze Gebiet: Ausbau und Stärkung aktiver Nachbarschaften, des Gemeinschaftsgedankens, der Mehrgenerationenidee und, damit verbunden, der Identität.
- Auffangen der sozialen Problematik durch Unterstützung vor Ort (Soziale Stadt / Projektladen, Pirmasenser Pakt etc.)
- Verbesserung der Wirtschaftssituation, u.a. durch Mobilisierung und bedarfsgerechte Anpassung und Umstrukturierung von (Laden-) Leerständen
- "Gesunde" Mischung von Wohnen und Arbeiten / vielfältige kleinteilige Nutzungsmischung entlang der Hauptverkehrsachsen
- Vielfältige Dienstleistungs-, Betreuungs-, und Versorgungsangebote für alle Lebensphasen
- Ortsbildverträgliche Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz und Ordnung privater Freiräume zur Verbesserung der Nutzungsqualität und langfristigen Sicherung der Funktionalität.
- Fokus auf kinder-, familien-, und seniorengerechtem Ausbau von öffentlichen und privaten Gebäude- und Freiflächen.
- Damit einhergehend: Aufwertung des Wohnumfelds / Schaffung von privaten Frei- und Grünflächen in den verdichteten Bereichen.
- Anpassung an die Erfordernisse des Klimaschutzes unter Beachtung der Belange des Ortsbildes.
- Erhaltung der ortsbildprägenden Strukturen und Bausubstanz.
- Niederlegung überkommener Bausubstanz und Entwicklung zeitgemäßer Flächenangebote.
- Stärkung der Identifikationspunkte Winzler Platz und Kaiserplatz.

- Ausbau von Straßen und einhergehender Infrastruktur.
- Flächendeckende Ausweisung des Stadtteils als Tempo 30 Zone, mit Ausnahme der Haupterschließungsstraßen
- Ordnung und Verbesserung der Stellplatzsituation

5.2 Maßnahmenbereiche

Imagekampagne

Stärkung der Identität, des WIR-Gefüls und der Verantwortungsbereitschaft für das Viertel. (siehe auch IEK Soziale Stadt Winzler Viertel, Seite 59)

- Imagekampagne ("Mir vum Winzler Verdel")
- Evtl. Flyer / Stadtteilzeitung / Internetauftritt zur regelmäßigen Information und zur Dokumentation der Präsenz der Aktiven im Viertel und des Quartiersmanagements
- Noch intensivere Präsenz des Patio-Bürgerladens im gesamten Viertel

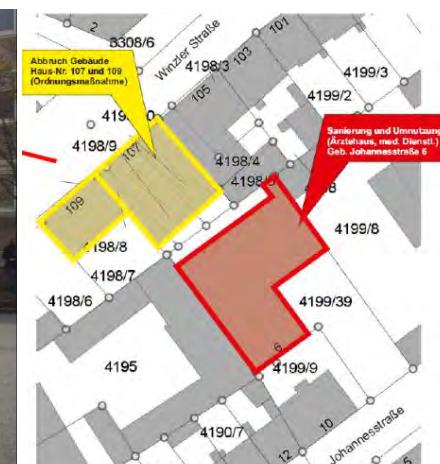
Bereich Winzler Tor / Winzler Straße (bis Waisenhausstraße / Leinenweberstraße)

Imageaufwertung, Stärkung der Mischnutzung, Belebung der Erdgeschosszonen

- Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz und Struktur
- Fokus auf Gebäudesanierung und Beseitigung von Leerständen
- Modellhafte Nutzungskonzepte für Dienstleistung / Handwerk und Kleingewerbe in Erdgeschosszonen
- Verbesserung des Sicherheitsgefühls insbesondere am Winzler Tor, z.B. durch Beleuchtung
- Stärkung von Identität und Nachbarschaften
- Aufwertung des städtebaulich defizitären Bereichs Winzler Straße 83-93.

Entwicklung eines Gesundheitszentrums an der Winzler Straße 107-109

Ansiedlung eines Gesundheitszentrums zur Verbesserung der medizinischen Versorgung im Gebiet.



Nach Umzug des Bürgerladens wird das Patio-Gebäude abgerissen, um Fläche für das geplante Gesundheitszentrum zu schaffen. (Quelle Foto und Plan: Stadt PS)

- Nach Umzug des Bürgerladens auf das Patio-Gelände: Niederlegung der Gebäude 107-109
- Sanierung und Umnutzung des dadurch freigestellten Gebäudes Johannesstr. 6
- Bei der Planung ist in besonderem Maße auf die ortsbildgerechte Gestaltung der freigelegten Flächen Winzler Straße 107-109 zu achten.

Bereich An der Priesterwiese

- Erhaltung der durchgrünten, städtebaulich homogenen Zeilenstruktur
- Modernisierung der Bausubstanz
- Sicherung Kita-Standort
- Stärkung der Nachbarschaften

Bereich Schäferstraße / Brunnengasse

Stärkung der Mischnutzung. Gestaltung / Neuordnung städtebaulich defizitärer Bereiche

- Schließen von Raumkanten durch bauliche Maßnahmen oder raumwirksame Begrünung
- Niederlegung von Nebengebäuden und überkommener Strukturen
- Ordnung und Gestaltung der öffentlichen Räume (als Parkplatz-, oder Freiflächen)
- Behebung von Leerständen
- Lärmschutz

Bauhilfe-Wohnbebauung Adam-Müller-Straße / Maler-Bürkel-Straße

Schaffung von zeitgemäßem und zukunftsfähigem Wohnraum.

- Niederlegung der überkommenen Geschosswohnungsbauten Adam-Müller Straße 9-11 und Maler-Bürkel-Straße 13-19.
- Errichtung zeitgemäßer Wohnungen unter Beachtung der Belange des Klimaschutzes und des Ortsbildes sowie des Entwicklungziels "kinder-, familien-, und seniorengerechter Ausbau".
- Ansprechende Gestaltung der Freiflächen und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld



Die in Schlichtbauweise ausgeführten Geschosswohnungsbauten Adam-Müller Straße 9-11 und Maler-Bürkel-Straße 13-19 weisen erheblichen Handlungsbedarf auf und entsprechen nicht dem heutigen Standard bzw. den Entwicklungzielen. (Fotos Stadt PS)

Platzaufwertung Maler-Bürkel-Platz

Repräsentative Gestaltung des zurzeit als Parkplatz genutzten Maler-Bürkel-Platzes. Das Gestaltungskonzept sollte im Konzept mit Neuentwicklung der benachbarten Bauhofflächen entwickelt werden.

Aufwertung Blocksbergstraße – Bogenstraße

- Niederlegung von Nebengebäuden und überkommener Bausubstanz (Bogenstraße 39-41).
- Ortsbildgerechte Neubebauung
- Schließen von Raumkanten
- Gestaltung des Wohnumfelds

Kaiserplatz

- Neugestaltung
- Konzepterstellung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere der Kinder und Jugendlichen
- Imagekampagne zur Stärkung von Identität und Nachbarschaften sowie zur Förderung des Verantwortungsbewusstseins für Nutzung und Pflege des Platzes
- Erhaltung / Sanierung / Instandsetzung ortsbildprägender Bausubstanz und Strukturen der Platzränder

Umfeldgestaltung "Patio-Bürgerzentrum"

- Anlage eines Spielplatzes mit Bewegungsangeboten für verschiedene Altersgruppen
- Anlage eines "Bürger-Nutzgartens"

Öffentlicher Parkplatz Häfnersgasse 3

- Abriss des Gebäudes Häfnersgasse 3
- Anlage eines öffentlichen Parkplatzes

Allgemeiner Handlungsbedarf: Straßen und Freiflächen

- Die dringend notwendige Sanierung diverser Straßen erfolgt in Verbindung mit der Erneuerung der Infrastruktur (Kanal / Kabel etc.) und orientiert sich am gesamtstädtischen Straßenausbauprogramm. Die Finanzierung erfolgt unter Einbindung der "Wiederkehrenden Beiträge". Die Gestaltung sollte zur Verbesserung der Sicherheit, zur Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer und zur Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Viertels beitragen. Höchstmögliche Barrierefreiheit im Stadtteil ist anzustreben.

Sicherung ortsbildprägender Strukturen und Bausubstanz

- Sicherung und "Reparatur" der typischen gründerzeitlichen Blockstrukturen in weiten Teilen des Gebiets sowie der Zeilenbaustrukturen im Westen.
- Entkernung der Innenbereiche, Ordnung der Stellplatzflächen und Gestaltung der Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfelds.
- Sicherung und Sanierung ortsbildprägender Fassaden und ortsbildgerechte Gestaltung störender Fassaden.

Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz

Wie unter Kapitel B beschrieben, besteht mit Ausnahme weniger Bereiche (wie das Patio- und Diakoniegelände) im ganzen Untersuchungsgebiet bei einer Vielzahl der Hauptgebäude augenscheinlich ein sichtbarer Handlungsbedarf zur Anpassung der Gebäudesubstanz an den heutigen Standard, um i.S.d. § 136 Abs. 4 BauGB den Stadtteil Alt Pirmasens / Winzler Viertel zu stabilisieren, zu erneuern und fortzuentwickeln. Insbesondere zur Erreichung des Entwicklungszieles "kinder-, familien-, und seniorengerechter Ausbau von öffentlichen und privaten Gebäude-, und Freiflächen" besteht ein sehr hoher Bedarf zur Anpassung an die Maßgaben der Barrierefreiheit sowie zur Verbesserung des Klimaschutzes. Impulse können hierbei von dem Patio-Wohnprojekt ausgehen. Beratungsangebote könnten über den Patio-Bürgerladen gesteuert werden.

Hinweis:

Die im Rahmen dieser VU erfolgte Einstufung als "Bereich mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf" begründet keinen Rechtsanspruch für die Einzelimmobilie. Eine maßgebende Einschätzung einer Einzelimmobilie kann erst nach Beschluss der Sanierungssatzung und aufgrund der Anfrage des Eigentümers und durch eingehende Besichtigung des Bestands erfolgen. Voraussetzungen für eine mögliche steuerliche Sonderabschreibung gem. § 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) ist eine Modernisierungsvereinbarung des jeweiligen Eigentümers mit der Stadt Pirmasens.

Behebung von Leerstand

Die unter Kapitel B beschriebene Leerstandsproblematik gerade entlang der Winzler Straße, der Fröhnstraße, der Schäferstraße, am Winzler Tor Platz, aber auch in anderen Bereichen hat sich in den letzten Jahren weiter zugespitzt. Besonders betroffen sind die Erdgeschossbereiche an den Hauptverkehrsachsen, die aufgrund der Immissionen für eine Wohnnutzung weniger attraktiv, aufgrund ihres Zuschnitts für sonstige Nutzungen ungeeignet sind. Hier bedarf es dringend flexibler Lösungsansätze zur Behebung dieser Leerstände, denn gerade die Nutzung der Erdgeschossbereiche sorgen für eine Belebung und ein positives Image der Quartiere. Gewerbetreibende und Dienstleister können durch die "Wirtschaftsförderung Pirmasens" und die "Pirmasens Marketing e.V." unterstützt werden.

Alle der Nutzungsstruktur und dem Ortsbild angepasste Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Leerstand, dienen der Erhaltung des Ortskerns und sind als "städtische Sanierungsmaßnahmen" einzustufen.

5.3 Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wäre zu prüfen, ob die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen als Grundlage für eine zügige Umsetzung der Maßnahmen gesichert erscheint.

Zum aktuellen Zeitpunkt stehen der Stadt Pirmasens nur für den das Gebiet "SST1 – Soziale-Stadt Winzler Viertel" finanzielle Fördermittel zur Verfügung. Die Finanzierung

des Ausbaus der Stadtstraßen wird über die "Wiederkehrenden Beiträge" der Stadt Pirmasens, die Fassadenförderung über die entsprechende Richtlinie geregelt.

Um die Aufwertung und Stabilisierung des Winzler Viertels voranzutreiben, sollen zumindest die privaten Eigentümer über die Festlegung des Sanierungsgebiets "San-20-B.5.1 und 5.2 Winzler Viertel" und der sich damit ergebenden Sonderabschreibungsmöglichkeit zu Sanierungsmaßnahmen informiert bzw. angeregt und qualifiziert beraten werden.

6 Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

6.1 Wesentliche Voraussetzung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist gem. § 136 BauGB die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Städtebauliche Missstände liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB). Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten - Missstände vorhanden sind, gilt es insbesondere die in § 136 Abs. 3 BauGB genannten Kriterien zu berücksichtigen.

Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB ist gemäß § 136 BauGB, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt (§ 136 Abs. 1 BauGB).

In den vorangegangenen Kapiteln sind im Rahmen der Bestandserhebung und Bestandsanalyse die städtebaulichen und funktionalen Missstände dargelegt, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebiets führen. Die geplante Beseitigung städtebaulicher Missstände zur Verbesserung und Sicherung der Wohnfunktion durch Modernisierung und Neubauten, zur Revitalisierung und Mobilisierung von Wohn-, und Ladenleerständen sowie die verkehrssichere und barrierefreie Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen dienen dem Allgemeinwohl und begründen den Einsatz des besonderen Städtebaurechts.

Bezüglich der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange, sowie deren Vereinbarkeit mit der unter Kapitel 5.1 formulierten Zielsetzung sind derzeitig keine grundlegenden Konflikte ersichtlich, welche die Gesamtmaßnahme in Frage stellen würden. Gleiches gilt für die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets.

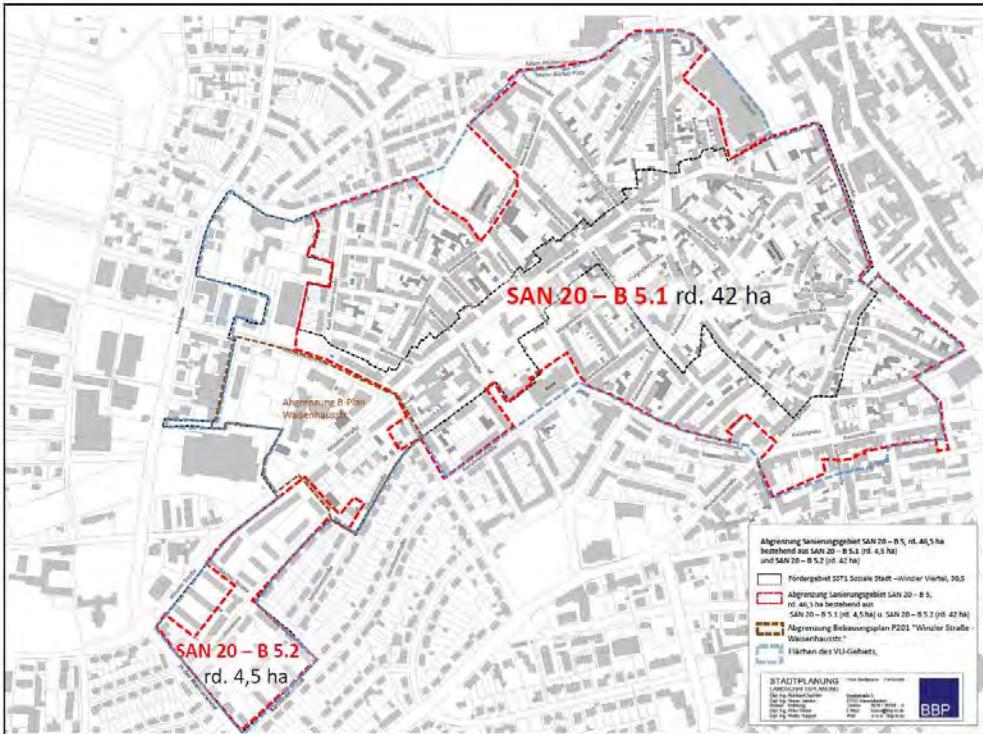
6.2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets "SAN20-B.5 Winzler Viertel"

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets " SAN20-B.5 Winzler Viertel" baut auf den Erkenntnissen aus der Bestandsanalyse, sowie der Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung auf.

Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung (Gesamtmaßnahme) zügig durchgeführt, d.h. möglichst in 8-10 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Der vorliegende Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet "Winzler Viertel" hat eine Fläche von rd. 46,5 ha. Es umfasst den größten Teil des VU-Gebiets. Ausgenommen sind Bereiche, in denen keine relevanten städtebauliche Missstände im Sinne der Sanierung vorliegen und / oder die nicht für die Erfüllung der genannten Entwicklungsziele maßgeblich sind und / oder für die eine Finanzierung notwendiger Maßnahmen im Zeitraum der Sanierungsmaßnahme nicht absehbar sind und / oder über andere Förderprogramme abgewickelt werden können. (Wie die Flächen Patio / Diakonie / Pauluskirche, Kaufland und Wittelsbacher Schule).



Das Sanierungsgebiet SAN20-B5 (rote Strichlinie) besteht aus den Teilbereichen B5.1 und B5.2.

► Siehe Anhang, Plan: Abgrenzung des Sanierungsgebietes

6.3 Begründung der Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Wie die vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse, sowie aus der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange belegen, liegen im gesamten Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme der Patio-Flächen, sowie des Diakonie- und des Paulus-Areals, städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, die im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen. So wurde u.a. dargelegt, dass ein nicht unerheblicher Teil der Bausubstanz einen deutlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf sowie einen für den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbilds notwendigen Gestaltungsbedarf aufweist, dass es über das ganze Gebiet verteilt Leerstände von Wohn- und Ladenflächen gibt, dass es zur Verbesserung des Ortsbilds und zur Stabilisierung der Nutzungen sowie zur Verbesserung der Sicherheit einer Aufwertung des öffentlichen Raums bedarf und dass einige Straßenräume funktional und gestalterisch erhebliche Defizite aufweisen.

6.4 Art des Sanierungsverfahrens und Genehmigungspflicht

Der Sanierungsbedarf kann großteils als Nachholbedarf der unterbliebenen Instandhaltung bzw. Erneuerung in den letzten Jahren und Jahrzehnten angesehen werden. Im Zuge der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ist zu befinden, ob das sog. umfassende Verfahren (gem. § 142 Abs. 3 BauGB) oder das sog. vereinfachte Verfahren (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) anzuwenden ist. Dabei bestimmt der Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrenswahl: Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird.

Beide Sachverhalte sind vorliegend nach aktuellem Kenntnisstand gegeben: Bei der Umsetzung der Sanierungsziele im Bereich "Alt Pirmasens / Winzler Viertel" sind keine Erschwerisse absehbar. Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung von Gebäuden, der Behebung von Leerständen, sowie der Sanierung und Gestaltung von öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen. Die Behebung der städtebaulichen Missstände im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Es sind keine umfangreichen bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich, welche die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen.

Das bedeutet, dass für das vorliegende Gebiet "SAN20 B5.1 und SAN20 B5.2 Winzler Viertel" das vereinfachte Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB anzuwenden ist.

Um der Stadt Pirmasens die Steuerung der Gesamtmaßnahme im Gebiet zu ermöglichen, sollten die Vorschriften bezüglich der **Genehmigungspflicht** gemäß §§ 144 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 145 BauGB von Vorhaben nach § 14 Abs. 1 BauGB einbezogen werden. Hierzu zählen alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, auch wenn diese nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB umfasst u.a. rechtsgeschäftliche Veräußerung oder Belastung mit Grundschulden.

7 Priorisieren der Maßnahmen

Im Kapitel D ff. sind die öffentlichen und privaten Maßnahmen dargestellt, die zur Behebung des dargestellten Bedarfs und zur funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils Winzler Viertel als notwendig eingestuft werden. Die Maßnahmenliste ist nicht abschließend, sondern stetig an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Um für den Förderzeitraum einen Kosten-Finanzierungsansatz darstellen zu können, bedarf es einer Priorisierung der öffentlichen Maßnahmen. Nach aktuellem Sachstand werden für den Förderzeitraum des Sozialen Stadt-Gebietes "SST1- Winzler Viertel" aus Sicht des Stadtrates folgende Maßnahmen priorisiert:

Öffentliche Maßnahmen

Innerhalb der Sanierungsgebiete "SAN20 B5.1 und 5.2"

- Platzaufwertung Kaiserplatz
- Platzaufwertung Maler-Bürkel-Platz
- Abriss Gebäude Neue Häfnersgasse 3 und Anlage öffentliche Parkplätze

Im Übergangsbereich des Sozialen Stadt-Gebietes "SST1- Winzler Viertel" zum Sanierungsgebiet "SAN20 B5.1 und 5.2"

- Anlage Freibereich Bürgerzentrum (Patio) mit Spielplatz
- Anlage eines „Bürger-Nutzgartens“ (Patio)

Öffentlicher Anteil an privaten Ordnungsmaßnahmen (40 %) innerhalb der Sanierungsgebiete "SAN20 B5.1 und 5.2":

- Winzler Straße 107-109 / Johannesstraße 6

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Kostenansätze für die Maßnahmen und die Zeitschiene zu ihrer Umsetzung dargestellt. Sie basieren auf den Darstellungen der Rahmenplanung zur Gebietsentwicklung und beinhalten die zum derzeitigen Zeitpunkt mit Mitteln der Städtebauförderung vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Förderzeitraumes.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Sanierungsmaßnahme San20 –B5 Winzler Stadt wird von der Stadt Pirmasens erstellt und als eigenständige Anlage beigefügt.

9 Förderung, Rechte und Pflichten von privaten Eigentümern im Sanierungsgebiet

9.1 Private Sanierungsmaßnahmen und Förderung

Der Erfolg einer Stadtentwicklung ist deshalb auch von einer guten Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger abhängig. Private Eigentümer haben die Möglichkeit bei der Stadt Pirmasens finanzielle Unterstützung für die umfassende Sanierung ihrer



Förderflyer der Stadt (Außenseiten)

Gebäude zu beantragen. Auf die Förderung besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Die genauen Förderbedingungen sind in der Städtebaurichtlinie des Landes Rheinland-Pfalz festgelegt. Die Stadt hat im Rahmen der Bürgerbeteiligung einen Flyer veröffentlicht, der über die Fördervoraussetzungen, Art und Höhe der Förderung und Förderverfahren und Ansprechpartner informiert.

9.2 Rechte und Pflichten im Sanierungsverfahren

Aus der Anwendung des Sanierungsrechts gem. §§ 136 ff. BauGB ergeben sich für anliegende Eigentümer, Pächter und Mieter verschiedene spezielle Rechte und Pflichten.

Unterschiede ergeben sich dabei aus der Entscheidung der Ortsgemeinde, ob sie die Gebietssanierung im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren durchführen will.

In beiden Fällen gilt Folgendes:

- besondere Auskunftspflichten, Beteiligungsrechte,
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung,
- Vorkaufsrecht der Ortsgemeinde, enteignungsrechtliche Sonderbestimmungen,
- mögliche Durchführungsmaßnahmen der Ortsgemeinde: Bodenrechtsordnung, Herstellung / Sanierung von Erschließungsmaßnahmen, Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- mögliche Durchführungsmaßnahmen durch private Eigentümer: Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden, Bodenuntersuchungen, Altlastenbeseitigung,
- steuerliche Vergünstigungen für Eigentümer gem. § 7h, ggf. §§ 7i und 10f des Einkommenssteuergesetzes.

Bei Anwendung der §§ 144, 145 BauGB sind zusätzlich folgende Bestimmungen, zu beachten:

- Genehmigungspflicht bestimmter Vorgänge von Eigentümern (§§ 144, 145 BauGB, für z. B. Veränderung baulicher Anlagen und Grundstücksbelastungen),
- Eintragung eines Sanierungsvermerkes ins Grundbuch für die Dauer der Geltung der Sanierungssatzung (danach Löschung des Vermerks),
- Erhebung eines Ausgleichsbetrages für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen vom Eigentümer (Erschließungs- und Kommunalabgabengesetz-Beiträge damit abgegolten).

10 Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme

10.1 Organisation

Die Stadterneuerungsmaßnahme wird von der Stadtverwaltung Pirmasens durchgeführt. Ein externer Sanierungsberater berät die Verwaltung und führt regelmäßig Sprechtagen durch, an denen Interessenten zur Umsetzung und Förderung möglicher Maßnahmen im Fördergebiet beraten werden. Bei erweitertem Beratungsbedarf z.B. städtebaulicher und architektonischer Fragen, werden weitere Dienstleister hinzugezogen. Die öffentlichen Aufgabenträger werden maßnahmenbezogen eingebunden, soweit deren Belange berührt sein könnten.

10.2 Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme

Zur Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme bedarf es der stetigen Beobachtung und Analyse aktueller Entwicklungen innerhalb des Sanierungsgebiets und seines Umfeldes, um so bei einer Änderung von Rahmenbedingungen oder Sachverhalten reagieren und bei Bedarf planerische Aussagen angemessen anpassen zu können. Diese Aufgabe wird ebenfalls federführend von der Stadtverwaltung übernommen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB ist das Steuerungs- und Kontrollinstrument für die Erneuerungsmaßnahme. Sie wird regelmäßig im Rahmen der Vorbereitung der jährlichen Zuwendungsanträge oder bei maßgeblichen Änderungen im Maßnahmenkatalog bzw. der Sanierungsziele fortgeschrieben und mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist u.a. Grundlage für ein Controlling der Einzelmaßnahmen und Grundlage für die Haushaltsplanungen des Maßnahmenträgers.

ANLAGE

Planwerk zu den Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets "SAN20-B5 Winzler Viertel" gem. § 142 Abs. 4 BauGB



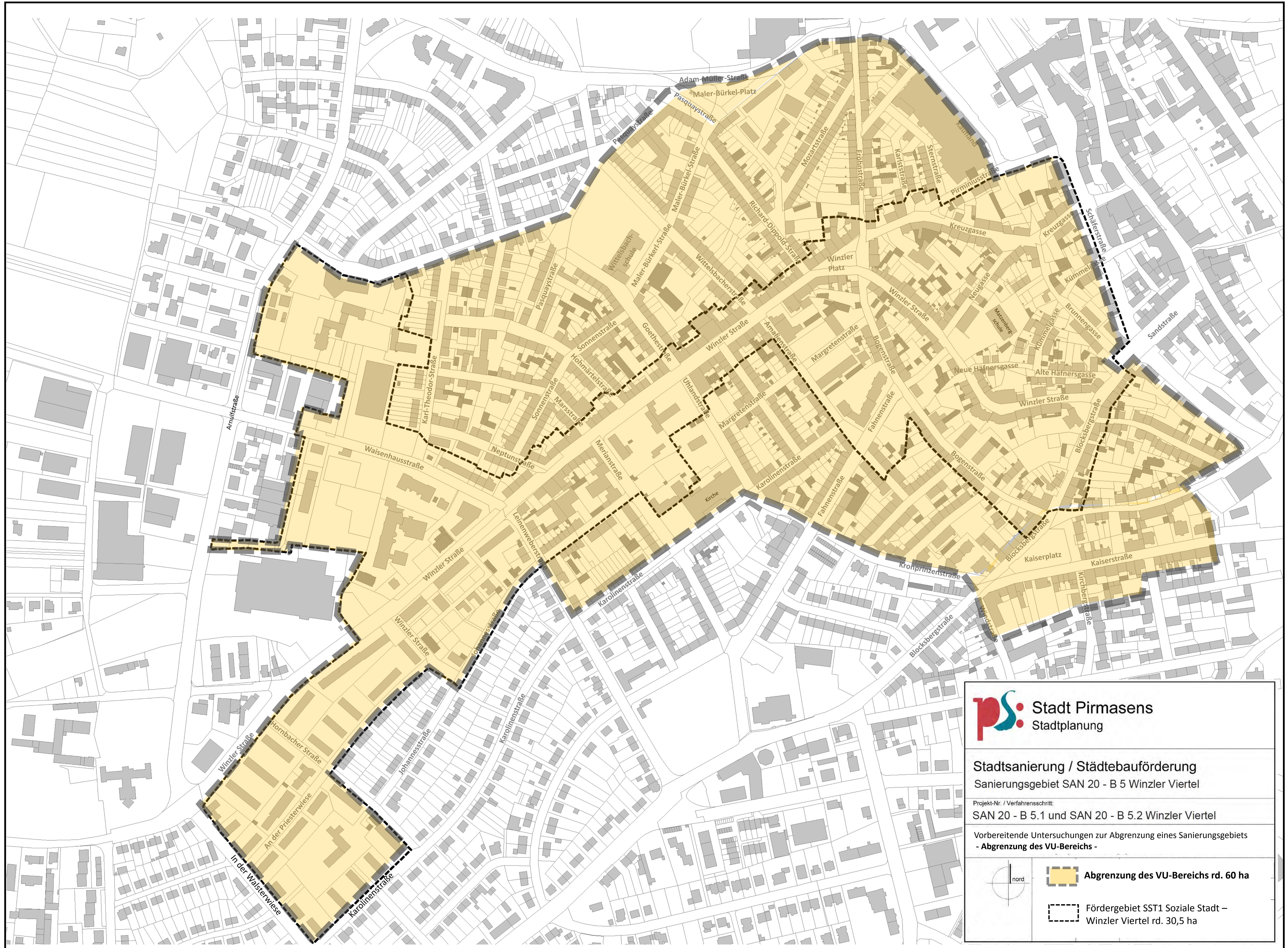
Sanierungsgebiet "SAN20 – B5 Winzler Viertel"

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB zur
Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

"SAN 20 B5.1 und SAN 20 B5.2 Winzler Viertel"
gem. § 142 Abs. 4 BauGB

ANLAGE Planwerk

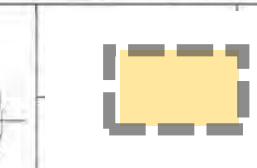
- Abgrenzung des VU-Bereichs
- Modernisierungsbedarf
- Leerstand EG
- Leerstand OG
- Analyse der sanierungsrelevanten städtebaulichen Missstände I Nutzungsstruktur
- Analyse der sanierungsrelevanten städtebaulichen Missstände Städtebauliche Struktur / Freiraumsituation
- Rahmen- und Maßnahmenplan
- Abgrenzung der Sanierungsgebiete



Stadsanierung / Städtebauförderung
Sanierungsgebiet SAN 20 - B 5 Winzler Viertel

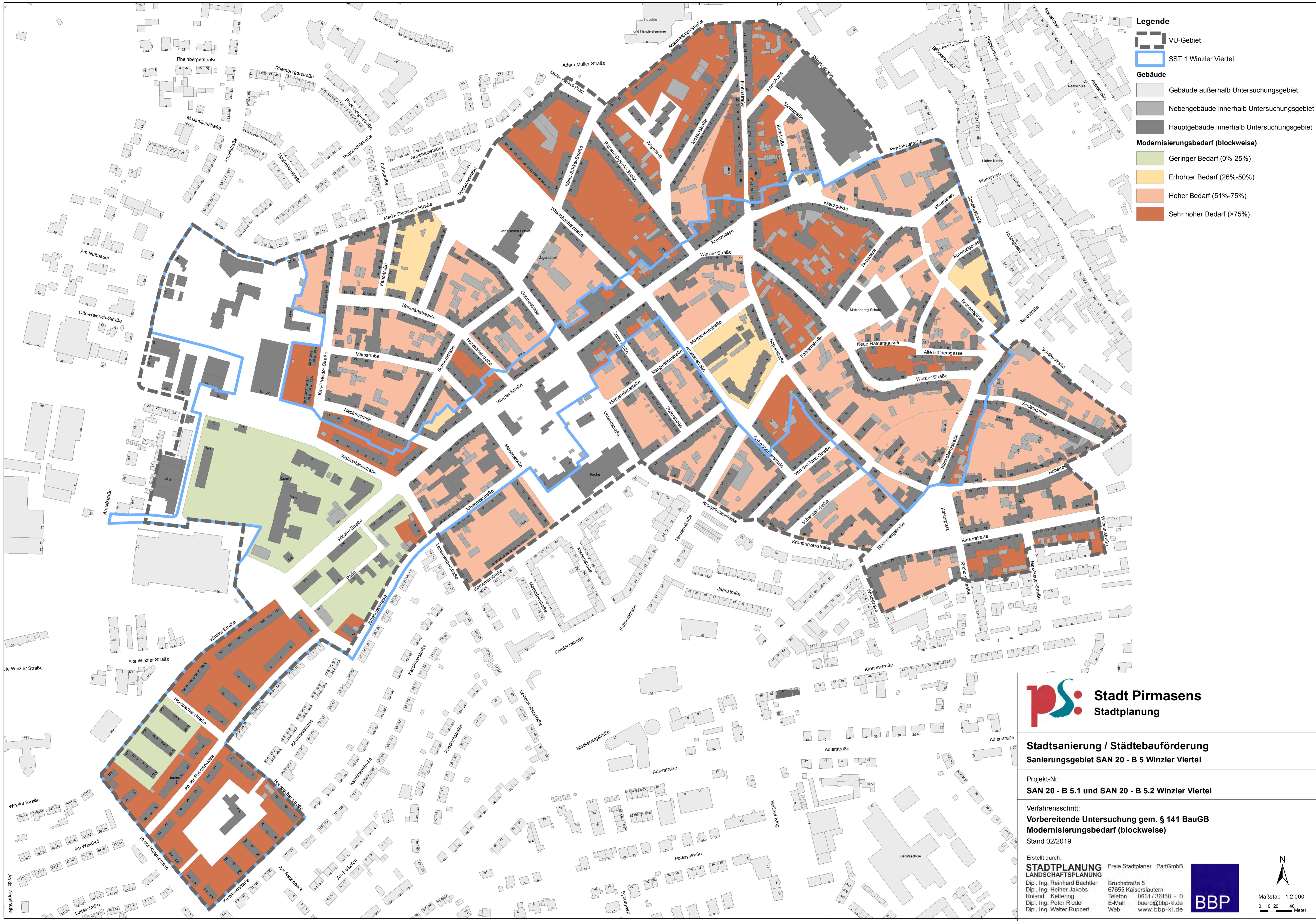
Projekt-Nr. / Verfahrensschritt:
SAN 20 - B 5.1 und SAN 20 - B 5.2 Winzler Viertel

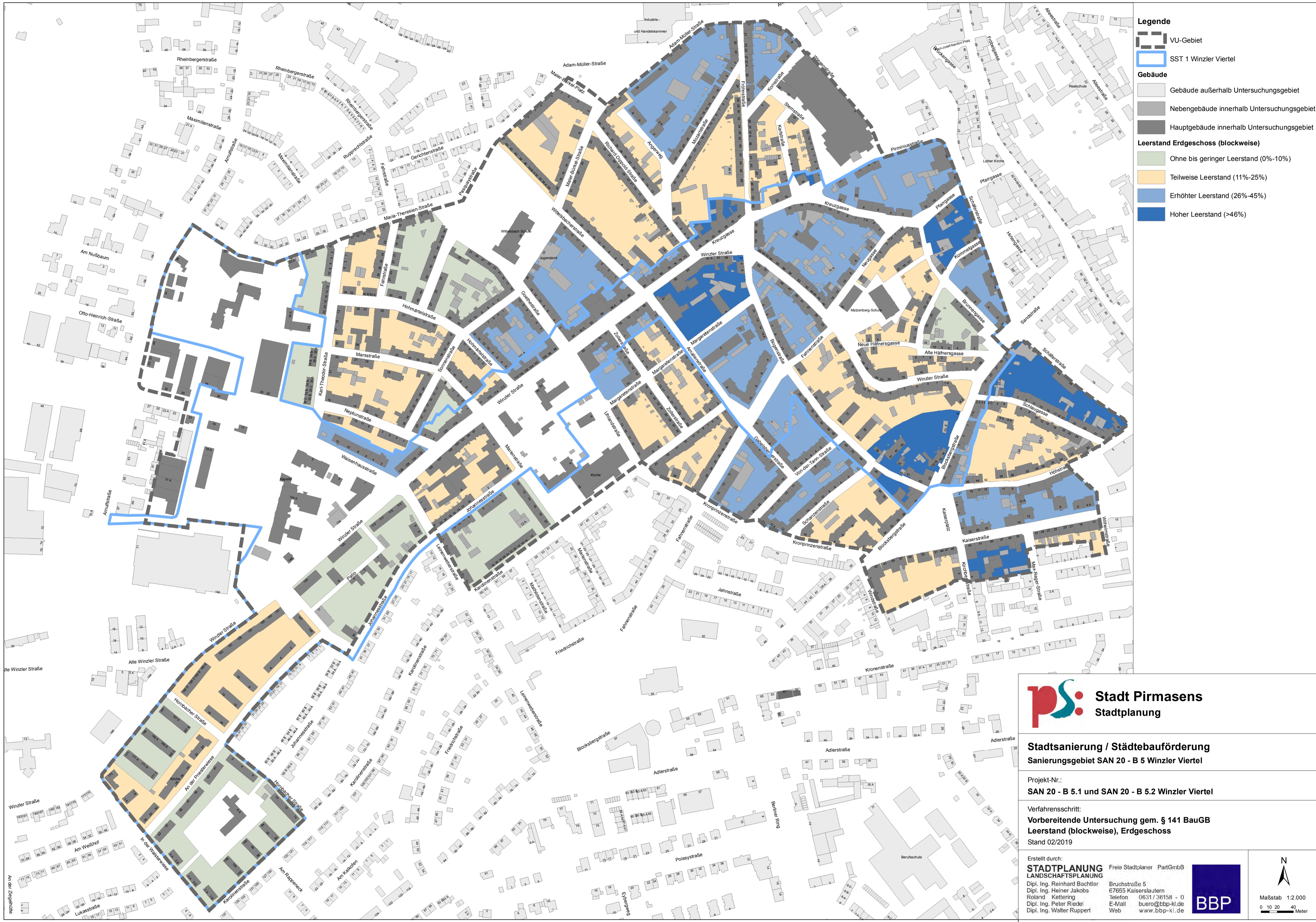
Vorbereitende Untersuchungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets
- Abgrenzung des VU-Bereichs -

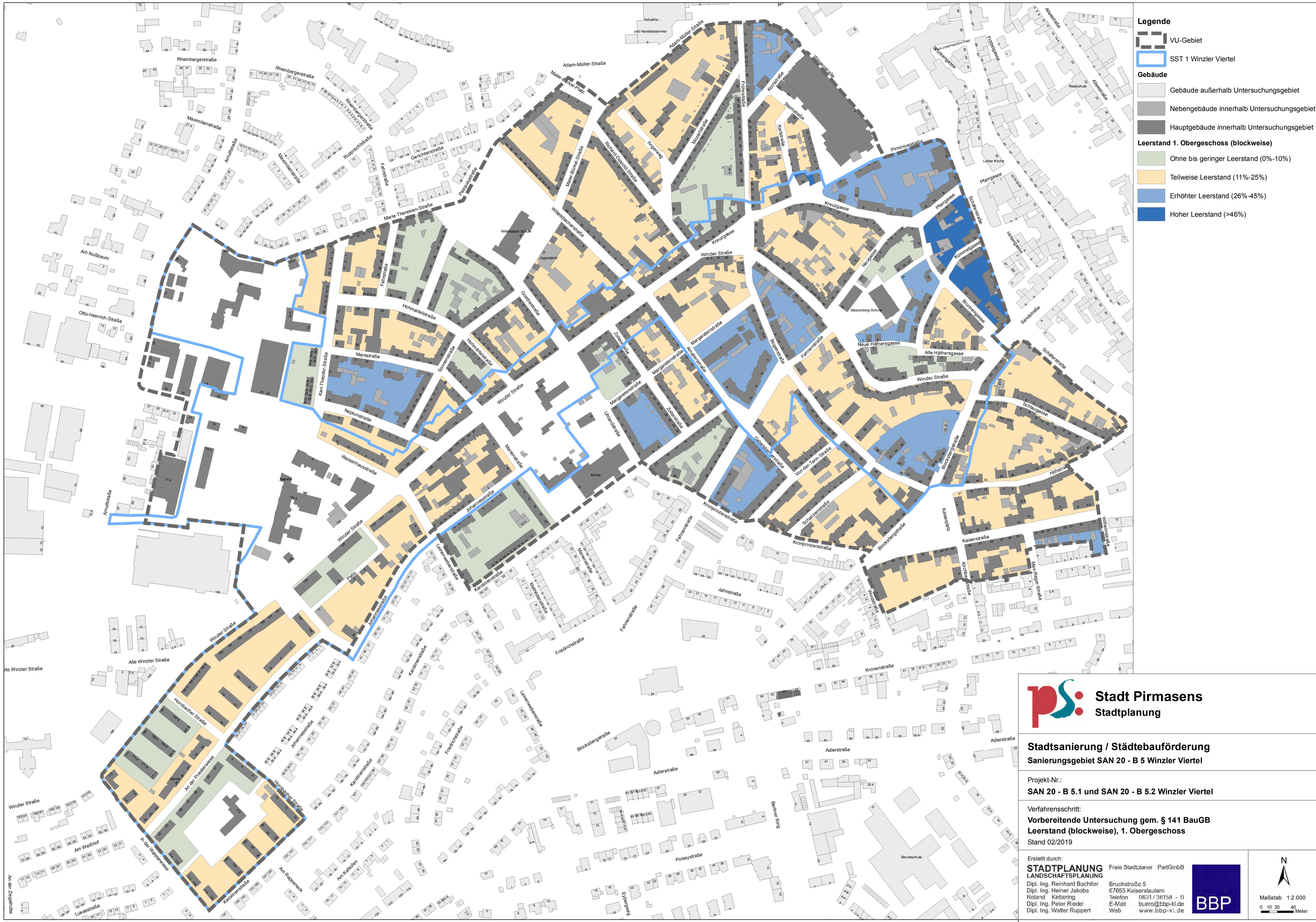


Abgrenzung des VU-Bereichs rd. 60 ha

Fördergebiet SST1 Soziale Stadt –
Winzler Viertel rd. 30,5 ha

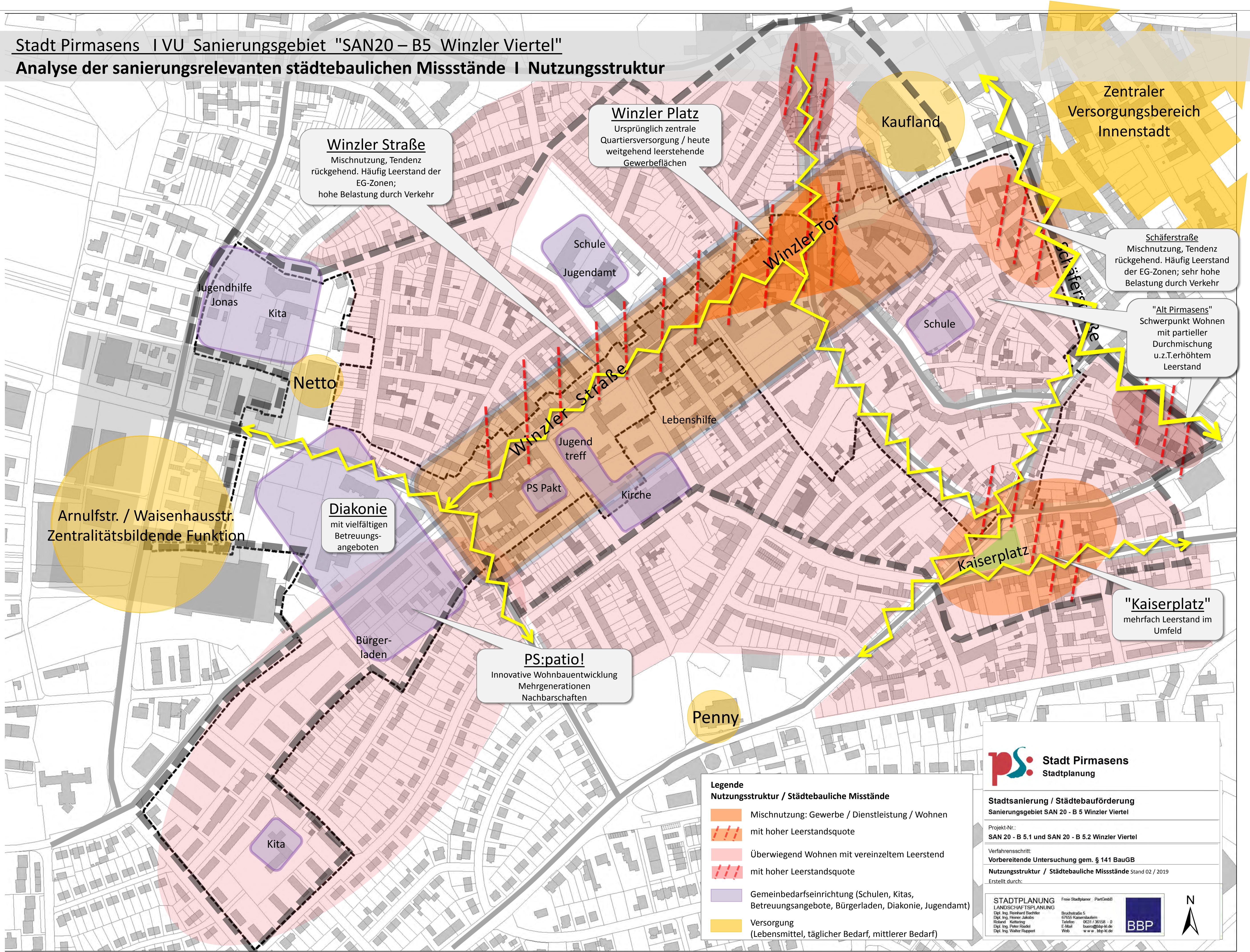






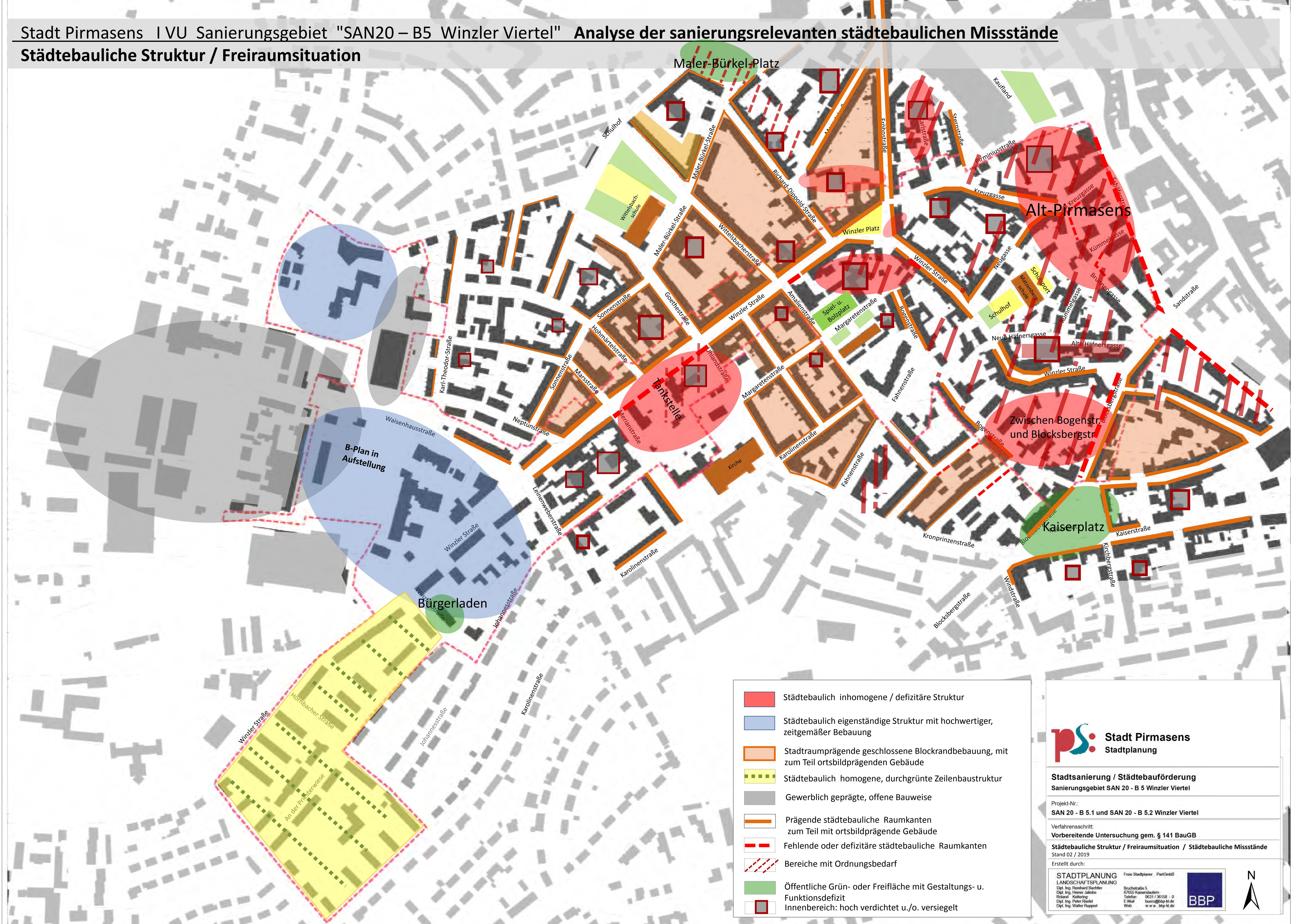
Stadt Pirmasens | IVU Sanierungsgebiet "SAN20 – B5 Winzler Viertel"

Analyse der sanierungsrelevanten städtebaulichen Missstände | Nutzungsstruktur



Stadt Pirmasens | VU Sanierungsgebiet "SAN20 – B5 Winzler Viertel" Analyse der sanierungsrelevanten städtebaulichen Missstände

Städtebauliche Struktur / Freiraumsituation



SAN20-B5.1 und SAN20-B5.1 Winzler Viertel I Rahmen- und Maßnahmenplan

Zentrales Entwicklungsziel

Entwicklung der Bereiche Alte Pirmasens und Winzler Viertel zu einem familienfreundlichen, identifikationsstiftenden Lebensraum mit einem aktiven, generationenübergreifenden Stadtteilleben und dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen.

MAßNAHMENSCHWERPUNKTE

Winzler Platz / Winzler Straße (Mitte)

- Image verbessern / Kampagne starten
- Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz und Strukturen
- Focus auf Sanierung und Beseitigung von Leerständen / Belebung der Erdgeschosszonen
- Modellhafte Nutzungskonzepte für Erdgeschosszonen
- Gestaltung / Neuordnung städtebaulich defizitärer Bereiche
- Aufbau eines Gesundheitszentrums (Winzler Str. 107-109 / Johannesstr.6)

Schäferstraße

- Stärkung Mischnutzung
- Gestaltung / Neuordnung städtebaulich defizitärer Bereiche
- Lärmschutz

Ausbau ps:patio

- Projektion des "Nachbarschaftsgedankens" auf ganzes Viertel (Initiator Bürgerbüro)

Schwerpunkt Gemeinbedarf

- Sicherung und Kooperation der vielfältigen Angebote

Für (SST1-) Förderzeitraum relevante öffentliche Maßnahmen

Platzaufwertung Kaiserplatz 1

- Neugestaltung
- Konzepterstellung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere der Kinder und Jugendlichen
- Imagekampagne zur Stärkung von Identität und Nachbarschaften sowie zur Förderung des Verantwortungsbewusstseins für Nutzung und Pflege des Platzes
- Erhaltung / Sanierung / Instandsetzung ortsbildprägender Bausubstanz und Strukturen der Platzränder

Platzaufwertung Maler-Bürkel-Platz 2

- Repräsentative Gestaltung in Abstimmung mit Neuentwicklung der benachbarten Bauhofflächen

Öffentlicher Parkplatz Häfnergasse 3

- Abriss des Gebäudes Häfnergasse 3
- Anlage eines öffentlichen Parkplatzes

Anlage Freibereich Patio-Bürgerzentrum

- Umfeldgestaltung Bürgerzentrum mit Spielplatz und Bürger-Nutzgarten

Privates Gesundheitszentrums an der Winzler Straße 107-109

- Niederlegung der Gebäude 107-109: 40% öffentlicher Anteil an privater Ordnungsmaßnahme

