



# Beschlussvorlage

BV-Nummer <b>1967/I/61/2025</b>	Datum <b>13.01.2025</b>	Aktenzeichen
------------------------------------	----------------------------	--------------

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
<b>Hauptausschuss</b>	<b>17.03.2025</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>24.03.2025</b>	<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ im Teilbereich des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann – Teil 1,,**

- 1. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**
- 2. Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**
- 3. Feststellung der Ergebnisse der Beteiligung der Naturschutzverbände gem. § 18 i.V.m. § 63 BNatSchG**
- 4. Beschluss des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)**

## Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauBG an der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ im Teilbereich des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ im Teilbereich des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ wird gemäß Abwägungsempfehlung der Verwaltung entschieden (*Anlagen 2b und 2c*).
3. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Naturschutzverbände an der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ im Teilbereich des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ keine Sachverhalte vorgebracht wurden, über die zu entscheiden wäre (*Anlage 2d*).
4. Der Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, wird in der dieser Beschlussvorlage zugrundeliegenden Fassung als Satzung beschlossen und überplant damit einen Teilbereich des Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ (*Anlagen 3a bis 3c*).

## **Begründung:**

### **1. Plangebiet und bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Pirmasens, liegt im Bereich der Kreuzung Unterer Sommerwaldweg/Ecke Friedrich-Ebert-Ring, hat eine Größe von rund 0,4 ha und ist bereits teilweise bebaut. Im näheren Umfeld sind neben überwiegend wohnbaulicher Nutzung auch gewerbliche Nutzungen wie die WAWI-Schokoladenfabrik im Westen sowie im Osten das große Verwaltungsgebäude der Kreisverwaltung vorhanden ([Anlagen 1a und 1b](#)).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ sowie die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ in diesem Teilbereich beschlossen. Die erforderlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden im Anschluss daran durchgeführt. Der Bebauungsplan P 209 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Demnach kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 stellt im Bereich des Plangebiets „Wohnbauflächen“ dar. Dies entspricht dem künftigen baulichen Nutzungskonzept, da die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich und dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

### **2. Planungsanlass und Planungsziel**

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

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Einrichtungen der HKS: Im Bestandsgebäude im südlichen Geltungsbereich wohnen mehrere Bewohner in zwei Wohngemeinschaften, welche einen geringen Unterstützungsbedarf benötigen. Des Weiteren ist gerade ein Wohngebäude mit zwölf Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen, die über das Persönliche Budget betreut werden, eröffnet worden. Das Projekt wurde über die Infrastrukturbank im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Die dritte Säule dieses dreigliedrigen Nutzungskonzepts soll nun am Standort verwirklicht werden: Auf der verfügbaren Fläche im nördlichen Plangebiet ist die Realisierung eines weiteren Gebäudes vorgesehen, in welchem eine besondere Wohnform mit 24 Plätzen entstehen wird, deren Bewohner einen größeren Unterstützungsbedarf benötigen ([Anlagen 4a und 4b](#)). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden.

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplans P 209**

Der Bedarf zur Überplanung des Bebauungsplans P 054 im Bereich der Abgrenzung des P 209 begründet sich mit der wohnbaulichen Entwicklung auf dieser Fläche: Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet wird mit der Realisierung der gesamten Wohnanlage funktionslos, da nun ausschließlich Wohnen in diesem Gebiet vorhanden sein wird. Daher ist die Änderung der Gebietsart erforderlich. Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des P 209 erhält die beschriebene städtebauliche Entwicklung ihren planungsrechtlichen Rahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht maximal drei Vollgeschosse vor, allerdings in einer unbestimmten Regelung. Bei den geplanten Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden diese im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan geringfügig erhöht. Die Erschließung des Gebiets ist über die bereits vorhandenen Straßen Unterer Sommerwaldweg und Friedrich-Ebert-Ring gesichert. Somit sind keine weiteren Straßenbaumaßnahmen in diesem Bereich notwendig. Das Plangebiet ist an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen: Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Pirmasens, die Entsorgung des Schmutzwassers über das vorhandene Mischsystem.

### **4. Stellungnahme der Oberen Landesplanung**

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 22.01.2025 keine Bedenken geäußert und aus Sicht der Raumordnung der Überplanung des Bebauungsplans P 054 und der Aufstellung des Bebauungsplans P 209 zugestimmt, da dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist ([Anlage 2a](#)).

### **5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans P 209 auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt sowie im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

- Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplans P 209 auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt sowie im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

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

In der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 07.06.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 50 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 24 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2b](#) zu entnehmen (eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt). Die

eingegangenen Stellungnahmen enthielten überwiegend Hinweise und Empfehlungen, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

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

In der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 06.12.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 44 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 21 Behörden haben sich beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2c](#) zu entnehmen. Eine Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist jeweils gegenübergestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten überwiegend allgemeine Hinweise, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Die Obere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme auf die Vornutzung im Gebiet (ehemalige Gärtnerei) und eventuell bestehende Bodenverunreinigungen hingewiesen. Diese Thematik wird in Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche im Zuge des zeitnah geplanten Bauvorhabens behandelt.

## 7. Ergebnisse der Beteiligung der Naturschutzverbände

- **Frühzeitige Beteiligung der Naturschutzverbände**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 07.06.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 8 Naturschutzverbände in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024 zur Stellungnahme aufgefordert. Ein Naturschutzverband hat sich beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufhebungen oder gegen Planung vorgebracht. Der Inhalt der Stellungnahmen ist [Anlage 2d](#) zu entnehmen.

- **Beteiligung der Naturschutzverbände**

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 06.12.2024 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 8 Naturschutzverbände in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 zur Stellungnahme aufgefordert. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 8. Satzungsbeschluss P 209

Der Entwurf des Bebauungsplans P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ wurde nach der Offenlage um die entsprechenden Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die der Überplanung des P 054 „Auf der Schwann - Teil 1“ in diesem Bereich entgegenstehen. Sofern der Abwägungsempfehlung der Verwaltung gefolgt wird, wird der Bebauungsplan P 209 „Wohnanlage Sommerwald“ in der vorliegenden Fassung ([Anlagen 3a, 3b und 3c](#)) als Satzung beschlossen.

### Anlagen:

Anlage 1a                    Übersichtsplan P 054 und P 209 im Stadtgebiet  
Anlage 1b                    Luftbild mit Geltungsbereichen P 054 und P 209

Anlage 2a                    Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde  
Anlage 2b                    Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Anlage 2c	Ergebnis der Behördenbeteiligung
Anlage 2d	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Naturschutzverbände
Anlage 3a	Bebauungsplan P 209 - Planzeichnung
Anlage 3b	Bebauungsplan P 209 - Textliche Festsetzungen
Anlage 3c	Bebauungsplan P 209 - Begründung
Anlage 4a	Entwurf Wohnanlage Sommerwald – Lageplan
Anlage 4b	Entwurf Wohnanlage Sommerwald – Ansichten

**Finanzierung:**

---

Datum / Oberbürgermeister