

TEXTFESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
P 181 "Arnulfstraße/Waisenhausstraße"



Stadt  
Pirmasens

Stand: 19.06.2009

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1  
BauGB



FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH-  
UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0  
Telefax: (0631) 36245-99

www.firu-mbH.de  
E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de

## **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6 und 8 BauNVO)**

### *Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

- 1.1 Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### *Mischgebiete MI 1 bis MI 2 (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)*

- 1.3 Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. Bürogebäude,
  3. nach Maßgabe der Festsetzung unter Ziffer 1.5 bis 1.8
    - Geschäftsgebäude
    - Einzelhandelsbetriebe
    - sonstige Gewerbebetriebe,
  4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.4 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.5 Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1.2 als Hauptsortimente zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1.1 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 sind als Hauptsortimente nicht zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1.1 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 sind auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes aber höchstens bis 400 m<sup>2</sup> als Randsortimente zulässig.
- 1.6 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfläche darf dabei nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.7 Unzulässig sind Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.8 Unzulässig sind Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.9 Als Maßnahme des erweiterten Bestandsschutzes ist die bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung der vorhandenen und der genehmigten oder positiv vorbeschriebenen Einzelhandelsbetriebe (1 Verbrauchermarkt im Gebäude Waisenhausstraße 20, 1 Fachmarkt für Rest- und Sonderposten im Gebäude Waisenhausstraße 42, 1 Fachgeschäft für Küchen, Kfz-Zubehör und Elektrogeräte im Gebäude Waisenhausstraße 26) unter Beachtung der folgenden Maßgaben zulässig.  
Die Begriffsbestimmungen der Einzelhandelsbetriebe sind in Anlage 3 aufgeführt. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten und in Anlage 3 aufgeführten Verkaufsfläche ist unzulässig. Nutzungsänderun-

gen sind ausgeschlossen. Im Falle einer Nutzungsaufgabe gelten die unter 1.3 bis 1.8 getroffenen Festsetzungen. Für die Geltungsdauer von Baugenehmigungen und Bauvorbescheiden sind die Bestimmungen der Landesbauordnung maßgeblich.

- 1.10 Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.) zu berücksichtigen.

*Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE(E) 1 und GE(E) 3 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)*

- 1.11 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE 1 und GE 2 werden Gewerbegebiete festgesetzt.  
In den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE(E) 1 und GE(E) 3 werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Hier sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig.
- 1.12 Zulässig sind
1. unter Beachtung der Festsetzungen unter Ziffer 1.13 bis 1.18
    - Gewerbebetriebe aller Art
    - Geschäftsgebäude
  2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  3. Büro und Verwaltungsgebäude,
  4. Tankstellen unter Beachtung der Festsetzung unter Ziffer 1.16,
  5. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.13 Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 1.14 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1.2 als Hauptsortimente zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1.1 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 sind als Hauptsortimente nicht zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1.1 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 sind auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes aber höchstens bis 400 m<sup>2</sup> als Randsortimente zulässig.
- 1.15 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfläche darf dabei nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.16 Die Verkaufsflächen bei Tankstellen dürfen insgesamt jeweils 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.17 Unzulässig sind Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ist.
- 1.18 Unzulässig sind Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck die Darstellung oder der Verkauf von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.19 Als Maßnahme des erweiterten Bestandsschutzes ist die bauliche Erweiterung, Änderung und Erneuerung der vorhandenen und der genehmigten oder positiv vorbeschriebenen Einzelhandelsbetriebe (1 Getränke-SB-Markt im Gebäude Arnulfstraße 70, 1 Fachmarkt für Schuhe im Gebäude Arnulfstraße 76, 1 Fachmarkt für Drogerieartikel im Gebäude Arnulfstraße 74; 1 Fachmarkt für Rest- und Sonderposten im Gebäude Arnulfstraße 74) unter Beachtung der folgenden Maßgaben zulässig.

Eine Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten und in Anlage 3 aufgeführten Verkaufsfläche ist unzulässig. Nutzungsänderungen sind ausgeschlossen. Im Falle einer Nutzungsaufgabe gelten die unter 1.12 bis 1.18 getroffenen Festsetzungen.

Die Begriffsbestimmungen der Einzelhandelsbetriebe sind in Anlage 3 aufgeführt. Für die Geltungsdauer von Baugenehmigungen und Bauvorbescheiden sind die Bestimmungen der Landesbauordnung maßgeblich.

- 1.20 Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.) zu berücksichtigen.

### *Sonstige Sondergebiete SO 1 bis SO 3 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)*

- 1.21 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung SO 1 und SO 2 "Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit großflächigem Einzelhandel" werden Sondergebiete für auch großflächige Nutzungen des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und im Teilbereich mit der Bezeichnung SO 3 "Großhandel" für Großhandelnutzungen festgesetzt.

- 1.22 Zulässig sind jeweils ausschließlich:

1. Im SO 1 Einzelhandelnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2, wobei mindestens 50% der Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebes dem Sortimentsbereich Lebensmittel zugeordnet sein muss. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1.1 sind als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebes zulässig. Die höchstzulässige Verkaufsfläche im SO 1 beträgt pro Betrieb maximal 1300 m<sup>2</sup>.
2. Im SO 2 Einzelhandelnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2, wobei mindestens 50% der Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebes dem Sortimentsbereich Lebensmittel zugeordnet sein muss. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1.1 sind als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche jedes Einzelhandelsbetriebes zulässig. Die höchstzulässige Verkaufsfläche im SO 2 beträgt pro Betrieb maximal 2400 m<sup>2</sup>.
3. Im SO 3 insgesamt 1 Großhandelsmarkt für Nahrungs- und Genussmittel ohne Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher. Die Begriffsbestimmung des Einzelhandelsbetriebs ist in Anlage 3 aufgeführt.

- 1.23 Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.) zu berücksichtigen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete in der Nutzungsschablone aufgeführten zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder absoluten Höhen über N.N. als Höchstmaß der Gebäudeoberkante (OK max.) festgesetzt. Die als zulässig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist jeweils zu messen von der Oberkante der baulichen Anlage zum nächstgelegenen Geländehöhenpunkt der Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung. Liegen mehrere Geländehöhenpunkte in gleicher Entfernung, so ist der tiefergelegene als Bezugspunkt heranzuziehen. Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.

- 2.3 Die in den Baugebieten bzw. Teilbereichen jeweils zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage um höchstens 3,0 m überschritten werden.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)**

- 3.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden für alle Baugebiete in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

#### *Allgemeines Wohngebiet WA*

- 3.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### *Mischgebiet MI 1, MI 2*

- 3.3 Im MI1 und MI2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### *Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE(E) 1 und GE(E) 3*

- 3.4 GE(E) 1 und GE(E) 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 3.5 Im GE 1 und GE 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf 50 m überschreiten.

#### *Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3*

- 3.6 Im SO 1, SO 2 und SO 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu errichten, ihre Länge darf 50 m überschreiten.

### **4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

### **6 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich GE 1 und GE(E) 1 dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, unter denen sich die erfasste Altablagerungen (s. Hinweis Nr. 3) befindet.

- 6.2 Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, muss eine geeignete Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen. Die Größe des Rückhaltevolumens und sonstige hierzu erforderliche Nachweise sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

### **7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 7.1 Die in der Planzeichnung mit GFL bezeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche im Bereich des GE(E) 1 ist im Bedarfsfall mit einem Ge-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger bzw. für die Grundstückseigentümer zu belasten.

## **8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für alle Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE, GE(E)) und Sondergebiete (SO) gilt:

- 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgendermaßen zu begrünen:  
Je angefangene 200 m<sup>2</sup> tatsächlich versiegelte Fläche sind 1 standortheimischer Baum (Stammumfang mind. 14/16) oder 2 standortheimische Großsträucher oder 4 standortheimische Sträucher (bis 2 m hoch) anzupflanzen. Die nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Fläche ist als standortgerechte Rasenmischung mit Kräuteranteilen zu gestalten.  
Der maßgebliche Grad der Versiegelung ergibt sich jeweils aus der Ermittlung der Grundfläche gemäß den Regelungen des § 19 BauNVO. Die Pflanzgebote für die Baugebiete können bei Nichtausnutzung des Höchstmaßes der zulässigen Grundfläche auch auf den sonstigen nicht durch bauliche Anlagen versiegelten Bereichen des Grundstücks nachgewiesen werden.
- 8.2 Zusätzlich ist auf Parkplätzen je 6 Stellplätze 1 Laubbaum (Stammumfang 16/18) zu pflanzen.
- 8.3 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Ziffer 8.1 ist im GE 1 und GE(E) 1 vorrangig als 3 m bzw. 5 m breiter Pflanzstreifen (siehe Planzeichnung) herzustellen. Verbleibende Pflanzgebote nach Ziffer 8.1 können auch auf den sonstigen nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen nachgewiesen werden.
- 8.4 Vorhandene Bepflanzungen können auf die Pflanzfestsetzungen gem. Ziffer 8.1 - 8.2 angerechnet werden.

## **9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 9.1 Die innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs gelegene Vegetation und der vorhandene Teich sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

## **Hinweise**

### **1 Denkmalschutz**

Bauträger/Bauherren haben bei der Vergabe von Erdarbeiten die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten der zuständigen Denkmalschutzbehörde - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Speyer rechtzeitig anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu belassen und Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet den Bauherrn nicht von der Meldepflicht und der Haftung gegenüber der zuständigen Stelle. Bei Auftreten entsprechender Funde ist der zuständigen Stelle ein angemessener, den Anforderungen der archäologischen Forschung entsprechender Zeitraum zur Bergung einzuräumen.

### **2 Boden und Baugrund**

Vor Baumaßnahmen werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten

### **3 Altablagerungen / Altstandorte**

- 3.1 Im Plangebiet befindet sich die im Altablagerungs-/ Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg.-Nr. 31700000-252. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei der Fläche handelt es sich um eine altlastenverdächtige Altablagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 i.V. m. Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), im konkreten Fall mit Erdaushub, Bauschutt und Munitionsresten. Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe

in den Untergrund oder die Überbauung bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechts zuständigen Behörde. Diese Flächen unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Erkundungen unter besonderer Berücksichtigung von evtl. vermuteten Munitionsresten durchzuführen.

- 3.2 Im Plangebiet befinden sich die im Altstandort-/ Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altstandorte ehemalige Schuhfabrik Thies und Automobilvertrieb Melchior. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei den Flächen handelt es sich um altlastenverdächtige Altstandorte i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechts zuständigen Behörde. Diese Flächen unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung.

#### **4 Dach- und Fassadenbegrünung**

Insbesondere in den Gewerbegebieten werden geeignete Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünungen empfohlen.

#### **5 Entwässerung von Schmutzwasser**

Für das anfallende Schmutzwasser muss im Einzelfall im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Für alle Vorhaben ist vor Baubeginn eine entsprechende Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Pirmasens, Abteilung Stadtentwässerung erforderlich. Insbesondere die Menge des abzuleitenden Schmutzwassers muss abgestimmt werden. Die Grundstücke, welche im freien Gelände entwässert werden können, insbesondere der Bereich der Flächen welche am westlichen Rand des Gebietes liegen, müssen über eine Hebeanlage bis zur nächsten Anschlussmöglichkeit entwässern.

#### **6 Entwässerung von Niederschlagswasser**

Bei Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken im Plangebiet (z. B. Neuauflage von Parkplatz-/ Stellflächen, Gebäudeneubau/ Gebäudeerweiterung etc.) sind bei der Oberflächenentwässerung unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten und der Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Problematik vorrangig vor einer Ableitung Maßnahmen zum ökologischen Niederschlagswasserrückhaltung/ zur breitflächigen Versickerung zur Ausführung zu bringen (z. B. Ausbildung von Wegen, Parkplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien, Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung etc.).

## Anlage 1.1 zentrenrelevante Sortimente

(i.d.R. kleinteiligere, ohne Pkw zu transportierende Güter)

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung
- Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan, Geschenkartikel
- Heimtextilien (Tisch- und Bettwaren, Badetextilien)
- Spielwaren
- Bücher, Schreibwaren, Bürobedarf
- Fotobedarf
- Bastelbedarf
- Sportartikel, Sportbekleidung
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Telefonie, PC und Zubehör
- Elektroartikel, Elektrokleingeräte
- Lampen, Leuchten
- Sanitätshausartikel
- Erotik-/ Sex-Artikel\*

\* = nicht im Einzelhandelskonzept aufgeführt

## Anlage 1.2 nicht zentrenrelevante Sortimente

(i.d.R. sperrige, mit Pkw zu transportierende Güter)

- Möbel, Antiquitäten,
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche,
- Heimtextilien (Stoffbahnen, große Gebinde),
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen,
- Büromöbel,
- Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien,
- Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte),
- Babybedarf (ohne Babymode): sperrige Artikel wie Kinderwagen, Bobbycars, Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden etc.,
- Musikalien, Musikinstrumente
- Fahrräder
- Zoobedarf,
- Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)

## Anlage 2 nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf
- Tierfutter<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tierfutter nur als Randsortiment in Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern

### Anlage 3 bestehende Einzelhandelsbetriebe und ihre Verkaufsflächen

#### MI

▪ 1 Verbrauchermarkt im Gebäude Waisenhausstraße 20	1.940 m <sup>2</sup>
▪ 1 Getränke-SB-Markt für im Gebäude Waisenhausstraße 20	840 m <sup>2</sup>
▪ 1 Fachmarkt für Rest- und Sonderposten im Gebäude Waisenhausstraße 40	685 m <sup>2</sup>
▪ 1 Fachgeschäft für Küchen, Kfz-Zubehör und Elektrogeräte im Gebäude Waisenhausstraße 26	270 m <sup>2</sup>

#### GE

▪ 1 Getränke-SB-Markt im Gebäude Arnulfstraße 70	610 m <sup>2</sup>
▪ 1 Fachmarkt für Schuhe im Gebäude Arnulfstraße 74	470 m <sup>2</sup>
▪ 1 Fachmarkt für Drogerieartikel im Gebäude Arnulfstraße 74	470 m <sup>2</sup>
▪ 1 Fachmarkt für Rest- und Sonderposten im Gebäude Arnulfstraße 74	3.460 m <sup>2</sup>

### Betriebstypen

Verbrauchermarkt:	Auf Selbstbedienung gründendes Einzelhandelsgeschäft mit Verkaufsflächen zwischen 1.500 m <sup>2</sup> und 5.000 m <sup>2</sup> , vorherrschendem Lebensmittelangebot und vergleichsweise hohem Anteil an Non-Food-Artikeln
Getränke-SB-Markt:	Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft, dessen Sortiment ausschließlich Getränke umfasst
Fachmarkt:	Auch großflächiges Fachgeschäft mit Branchenspezialisierung, das ein breites und / oder tiefes Sortiment führt. Zugrunde liegt ein Selbstbedienungskonzept, wobei dem Kunden Beratung und Service angeboten werden.
Fachgeschäft:	Branchengebundener Einzelhandelsbetrieb mit tiefem, service- und beratungsintensivem Angebot.
Laden:	Spezialisierter Betrieb, teilweise mit Produktionshintergrund oder reine Verkaufsstelle, die von ladenfernen Produktionsstätten aus beliefert wird.
Großhandelsmarkt:	Handelsbetrieb, der ausschließlich Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln zum Weiterverkauf oder zur Verwendung im eigenen Betrieb in Selbstabholung anbietet.

[Quelle:

- Betriebsformen-Definitionen des EHI- EuroHandelsinstitut GmbH Köln in "Handel aktuell 2007"
- Betriebsformen des Einzelhandels unter [www.immobilienkosmos.de](http://www.immobilienkosmos.de) (<http://www.stalys.de/data/ehbf01.htm>)]

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans P 181 „Arnulfstraße / Waisenhausstraße“ beschlossen.

Der Beschluss wurde am 11.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2007 bis einschließlich 11.05.2007. Der Beschluss hierüber wurde am 07.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Daneben wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich mit Schreiben vom 03.04.2007 gesondert angeschrieben und auf die Beteiligung hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2007 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 11.05.2007 aufgefordert.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 09.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans P 181 „Arnulfstraße / Waisenhausstraße“ mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Pirmasens, den 08.07.09



Schreiner

Der Entwurf des Bebauungsplans P 181 „Arnulfstraße / Waisenhausstraße“ mit Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung Pirmasens vom 23.06.2008 bis 23.07.2008 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

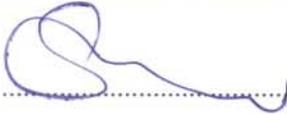
Daneben wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich mit Schreiben vom 16.06.2008 gesondert angeschrieben und auf die Auslegung hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2008 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 23.07.2008 aufgefordert.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 16.03.2009 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans P 181 „Arnulfstraße / Waisenhausstraße“ mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Pirmasens, den .....

08.07.09




Schreiner

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans P 181 „Arnulfstraße / Waisenhausstraße“ mit Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB bei der Stadtverwaltung Pirmasens vom 30.03.2009 bis 05.05.2009 erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 21.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2009 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 05.05.2009 aufgefordert.

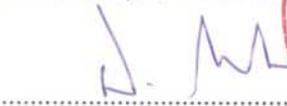
Der Stadtrat hat in der Sitzung am 06.07.2009 den Bebauungsplan P 181 „Arnulfstraße / Waisenhausstraße“ bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates wird hiermit bestätigt.

Ausgefertigt:

Pirmasens, den .....

13.07.09




Dr. Bernhard Matheis

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.07.09 unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Pirmasens, den 27.07.2009



Dr. Bernhard Matheis

Oberbürgermeister