

KUBUS

DREI HUND

DERT

SECHZIG

BEGRÜßUNG



KUBUS360

AGENDA

Begrüßung

Rückblick auf Entwicklung

- Aufgabenstellung (Analyse und Ziele)
- Übersetzung der Anforderungen in Bestand
- Vernetzungsworkshop
- Abstimmung mit Stadtplanungsamt

Aktueller Stand

- Vorstellung der Varianten
- Diskussion über die Varianten

Darstellung eines weiteren Vorgehens



RÜCKBLICK

BISHERIGE ENTWICKLUNG

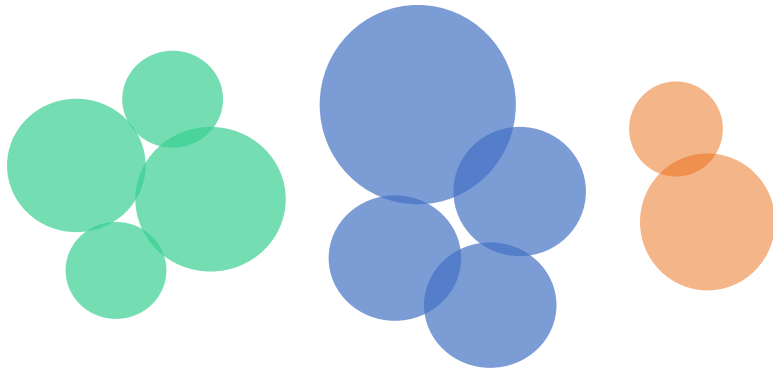


AUFGABENSTELLUNG

ZIEL DES ENTWICKLUNGSPROZESSES UND DES VORGEHENS

ENTWICKLUNG EINES STANDORTS, der ...

- die **BEDARFE**
der Gemeinde deckt



- **STÄDTEBAULICH**
einen Mehrwert bietet



- langfristig
WIRTSCHAFTLICH ist.



AUFGABENSTELLUNG

STANDORTANALYSE



AUFGABENSTELLUNG

STANDORTANALYSE



AUFGABENSTELLUNG

STANDORTANALYSE



AUFGABENSTELLUNG

STANDORTANALYSE

VORTEILE GRUNDSTÜCK

- + Zentrale Lage
- + Gute Verkehrsanbindung
- + Einkaufen, Schulen, Kindergärten fußläufig
- + Ämter/ Ärzte fußläufig
- + Umgebung = Wohnbebauung III, EFH, MFH
- + Gemeindewiese durch Gebäude „gerahmt“
-> Anwohnerschutz und Privatsphäre

NACHTEILE DURCH/IM BESTAND

- Parken
- Kirche steht ungünstig (Ausrichtung, Empfang der Besucher)
- Grundstück verschließt sich trotz exponierter Lage
- Diffuse Fußgänger-Durchwegung
- Keine Barrierefreiheit
- Flächenüberschuss
- Instandhaltungsrückstau

AUFGABENSTELLUNG

STANDORTANALYSE GEBÄUDE

IST

- **KIRCHE** 1953/70, entspricht in Größe nicht mehr dem Bedarf -> **zu groß**, partieller Sanierungsbedarf
- **PFARRHAUS** 1956/70 entspricht in Größe nicht mehr dem Bedarf-> wesentlich **zu groß**, **schlechter baulicher Zustand**
- **GEMEINDEHAUS** 1964/86, mit **Wiese** entsprechen in Größe dem Bedarf -> partieller Sanierungsbedarf
JUGENDRÄUME in Pfarrhaus und Gemeindehaus
-> **schlechte Zugänglichkeit Jugendräume**
-> **Flächen zu groß/ verteilt/ ungenutzt**
- **KINDERGARTEN** 1964/69, entspricht in Größe und Zuschnitt nicht mehr dem aktuellen Bedarf
-> **zu klein**

SOLL/ KANN

- Partielle Sanierung, Umnutzung/ Mischnutzung möglich oder Abbruch
- Abbruch
- Partielle Sanierung, Umnutzung/ Mischnutzung möglich
- Partielle Sanierung, Zusammenführung in einem Gebäude, bessere Zugänglichkeit schaffen
- Abbruch und Neubau

WÜNSCHE UND BEDARFE

BAURECHT - Maß der baulichen Nutzung

- Kein gültiger B-Plan
- Annahme: Baugesetzbuch §34
- -> (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich **nach Art und Maß** der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart **der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

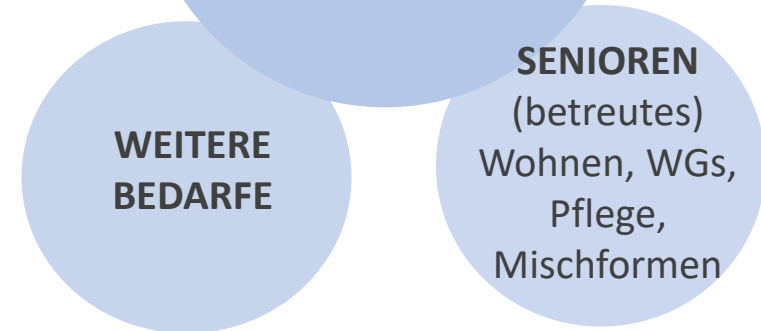
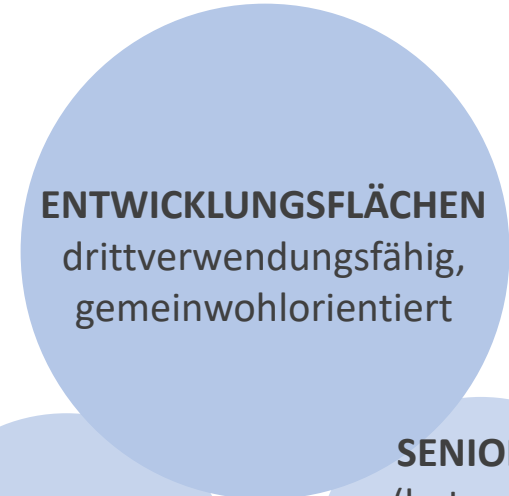
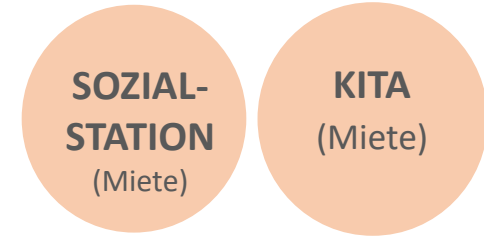
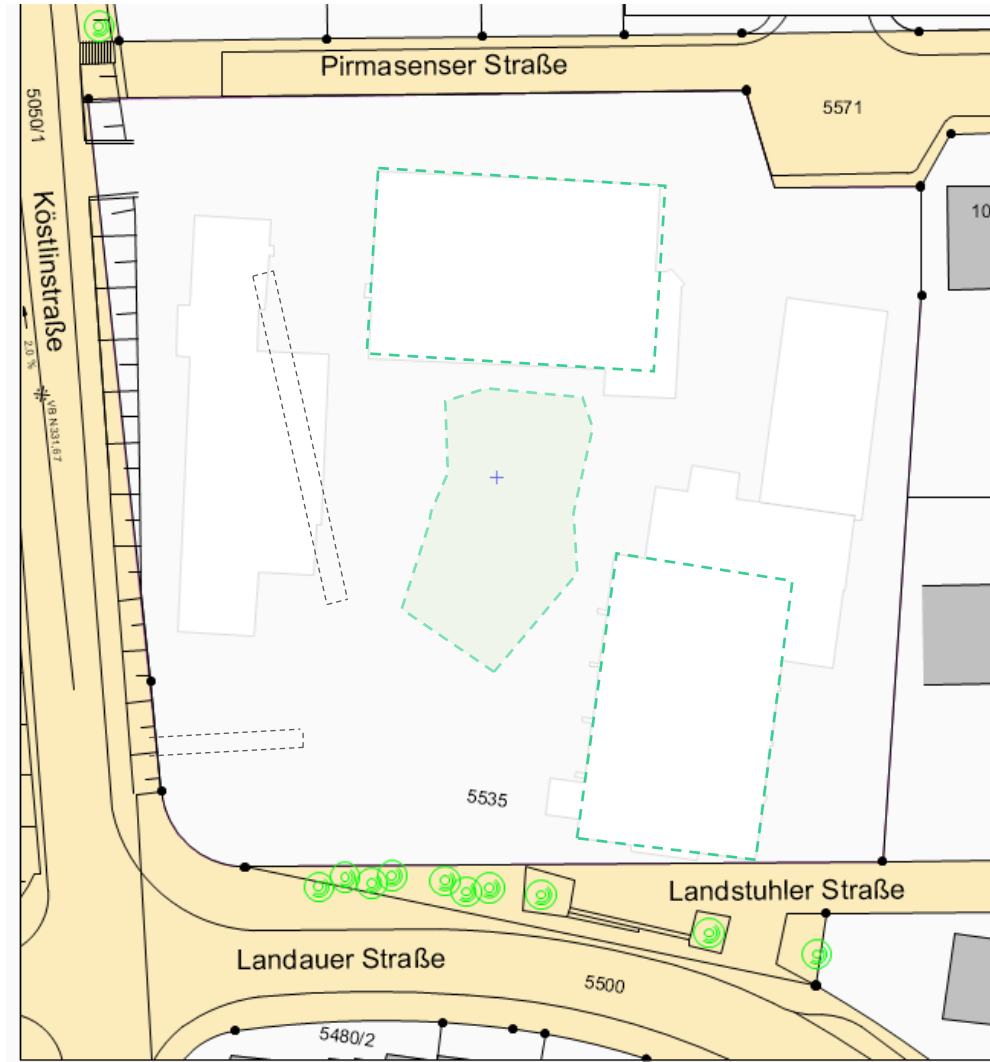
(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

VISIONEN UND BEDARFE



IM BESTAND

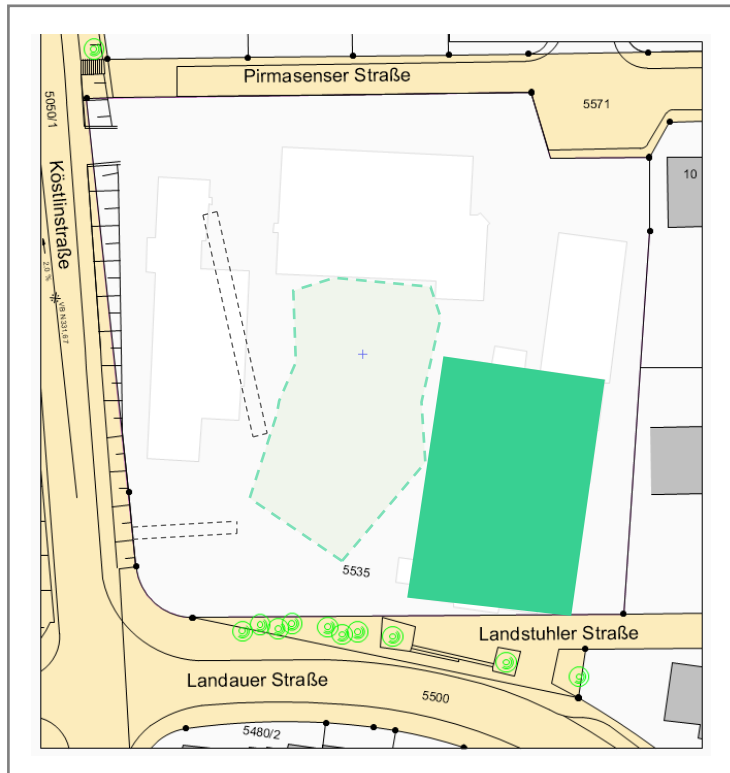
- Bedarfe Kirchengemeinde
- Bedarfe (Miete) Kirchengemeinde
- Entwicklungsflächen gemeinwohlorientiert



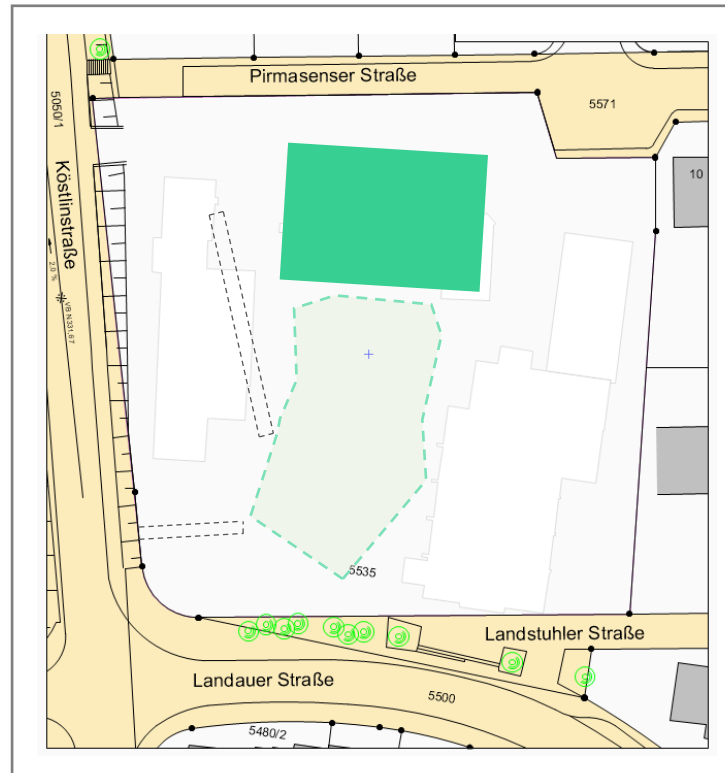
WÜNSCHE, POTENZIALE UND BEDARFE

Workshop Tischgruppen

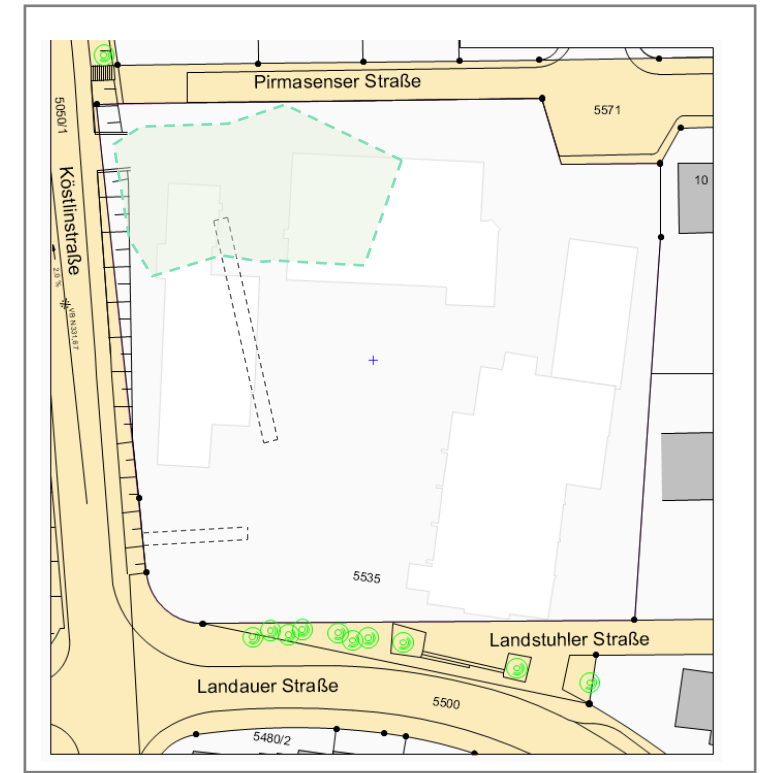
CHANCEN, SYNERGIEN UND RISIKEN IN DER UMSETZUNG



SZENARIO I – Kirche Umnutzung



SZENARIO II – Gemeindehaus Erwtrg



SZENARIO III – Komplett-Abbruch

VARIANTEN

ZUR ABSTIMMUNG MIT DEM STADTPLANUNGSAMT

K1



K2



VARIANTEN

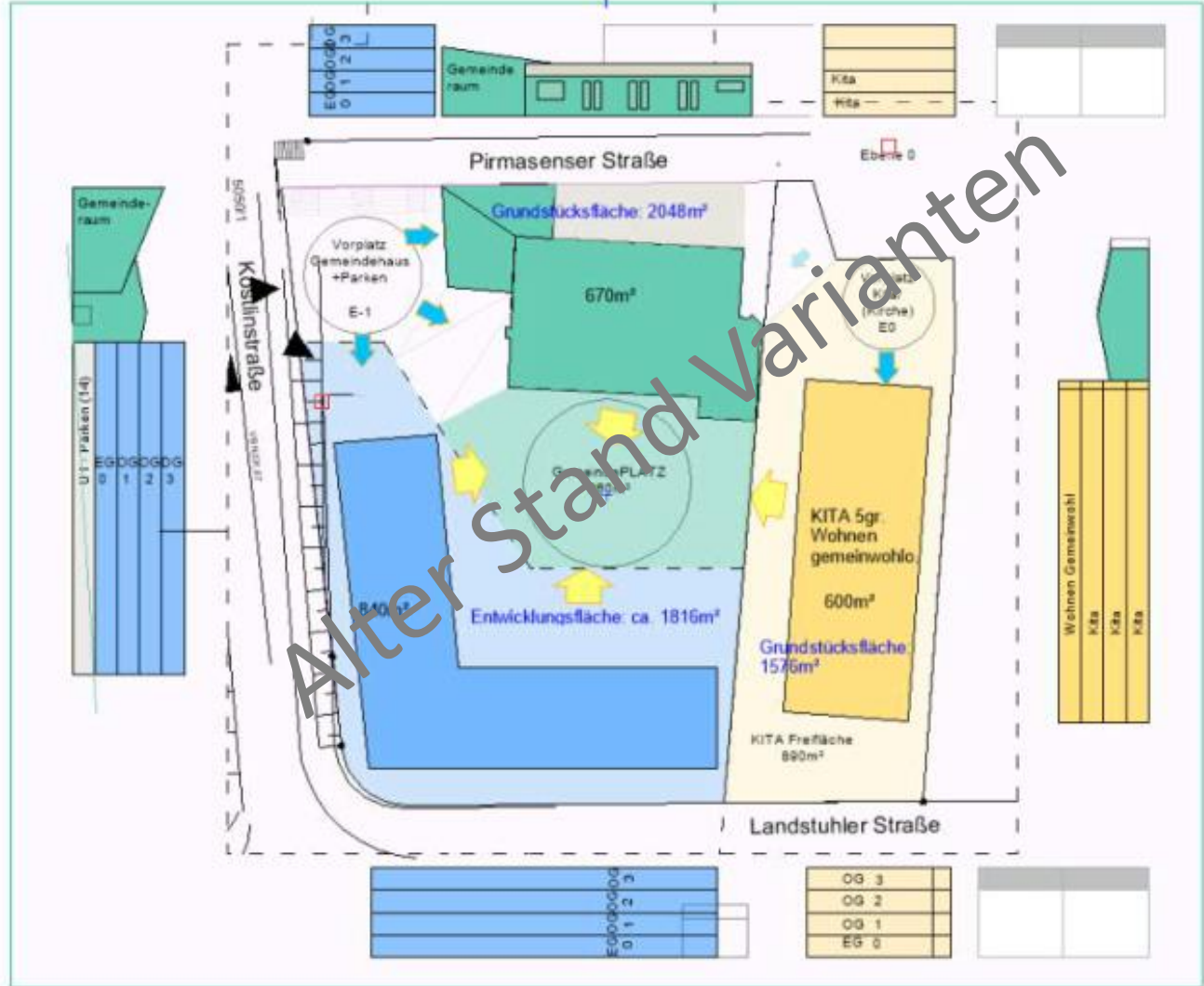
ZUR ABSTIMMUNG MIT DEM STADTPLANUNGSAMT

K3



08.03.2024

G1



Standortentwicklung St. Theresia, Weilimdorf

22

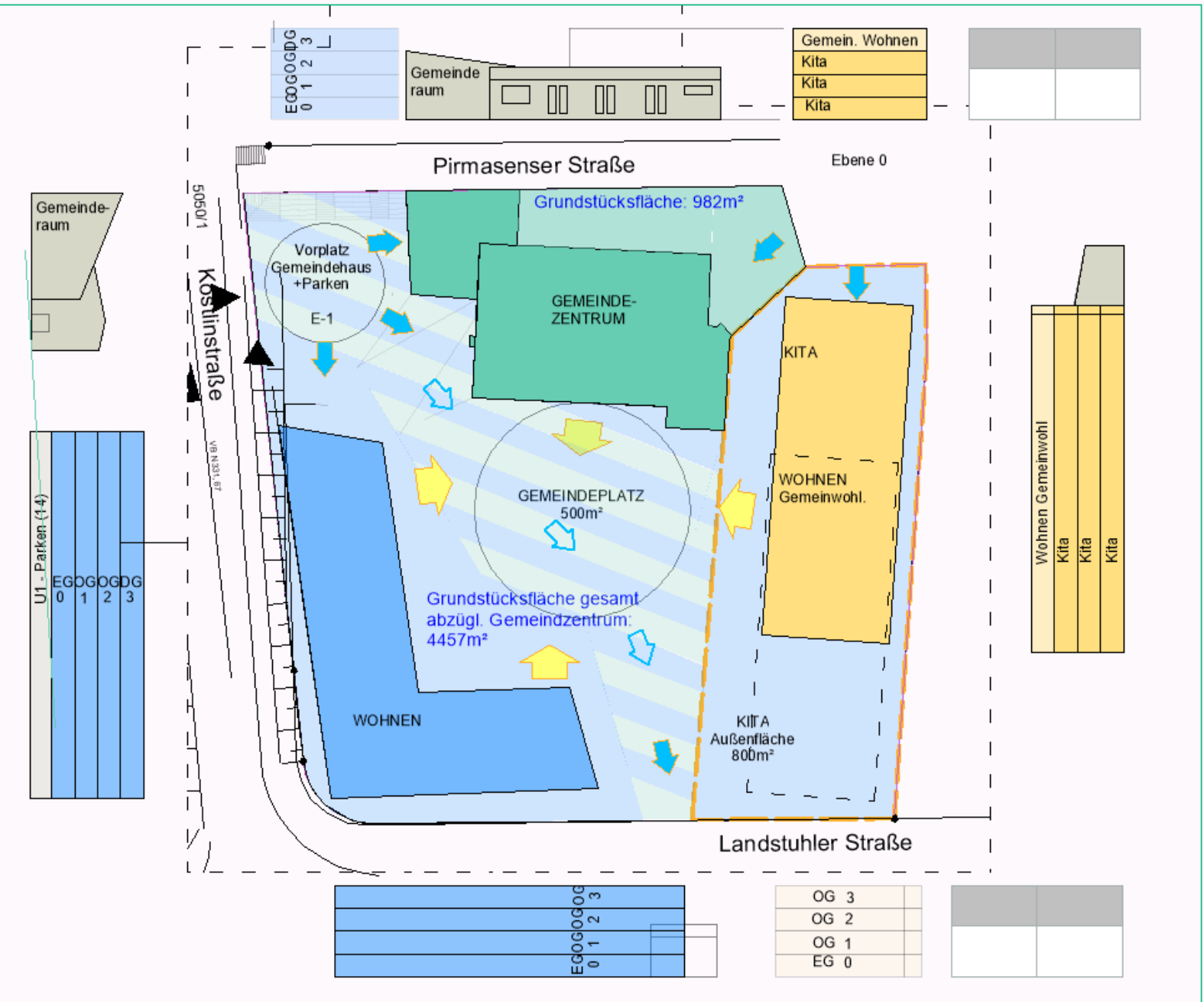
AKTUELLER STAND



Entwicklung Projektbausteine und Planungsprämissen

- Ein **neuer 5-gruppiger Kindergarten mit ca. 800m² Außenfläche** soll gebaut und durch die Katholische Kirche betrieben werden.
- Vereinigung **Gemeindezentrum und Kirche in einem** der beiden Gebäude
- Für die übrige Fläche ist **Wohnungsbau** geplant. Dabei ein möglichst großer, jedoch nicht festgelegter Anteil „**gemeinwohlorientiertes Wohnen**“. (min. 600m²)
- Das Grundstück soll **zur Köstlinstraße hin geöffnet** werden. Falls möglich, soll das Grundstück auch von der Pirmasenser- und Landauer Straße begehbar sein. Durch den tief liegenden Zugang an der Köstlinstraße, eröffnet sich sowohl die Möglichkeit ein weiteres Geschoss zu erschließen als auch die Chance die Außenflächen auf dem Grundstück für die Gemeinde attraktiv zu bespielen. **Barrierefreiheit** ist eine Voraussetzung.
- Auf dem Grundstück soll es einen **zentralen Platz** (min. 500m²) zur gemeinsamen Nutzung geben. Hier soll auch die **Grundstücks-Durchwegung** durchlaufen. Der Gemeindeplatz soll dem Gemeindehaus für Kleinere Veranstaltungen (Sommerkino, Wintermarkt, etc.) zur Verfügung stehen.
- Die Parkierung erfolgt bislang, mit starker Belastung im Veranstaltungsfall, in der Pirmasenser-Straße. Ein **Parkkonzept** ist daher zu erstellen.
- Für das Grundstück gibt es aktuell **keinen gültigen B-Plan**. Es wird davon ausgegangen, dass **§34** zum Tragen kommt.

AKTUELLER STAND VARIANTE „G1“



Grundstücksfläche gesamt:	5.440m ²
GFZ 1,2:	6.525m ²
GRZ 0,4:	2.175m ²

Bestand Grundstück inkl. Gemeindehaus (grün):	982m²
GFZ 1,2:	1.178m ²
Gemeindehaus IST	700m ²
GRZ 0,4:	393m ²
Gemeindehaus IST	672m ² *

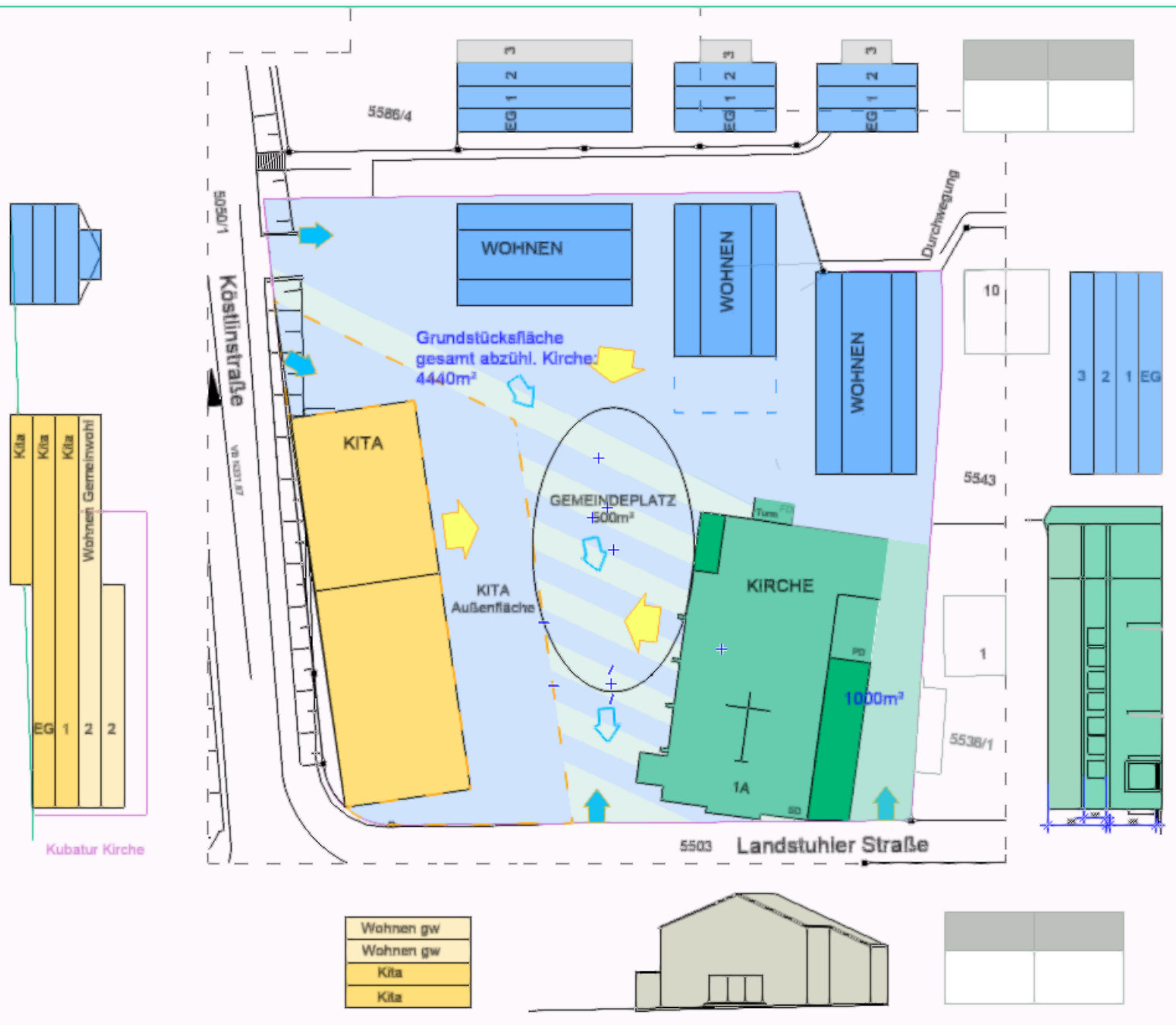
Zu veräußernde Grundstücksfläche (blau):	4.457m²
GFZ 1,2:	5.349m ²
Kita	1.800m ² +600m ²
Wohnen:	2.949m ²
Summe:	5.349m²
GRZ 0,4:	1.783m ²
Kita	600m ²
Wohnen	737m ²
Summe:	1.337m²

3.549m² GFZ = ca. 2.484m² Wohnfläche

- = 23*5-Zimmer-Wohnungen á 110m²
- = 32* 3-Zimmer-Wohnungen á 78m²
- = 53* 1-Zimmer-Apartements á 47m²

*Überschreitungen GFZ oder GRZ im Bestand sind noch mit dem Stadtplanungsamt zu klären

AKTUELLER STAND VARIANTE „K1“



Grundstücksfläche gesamt:	5.440m²
GFZ 1,2:	6.525m ²
GRZ 0,4:	2.175m ²

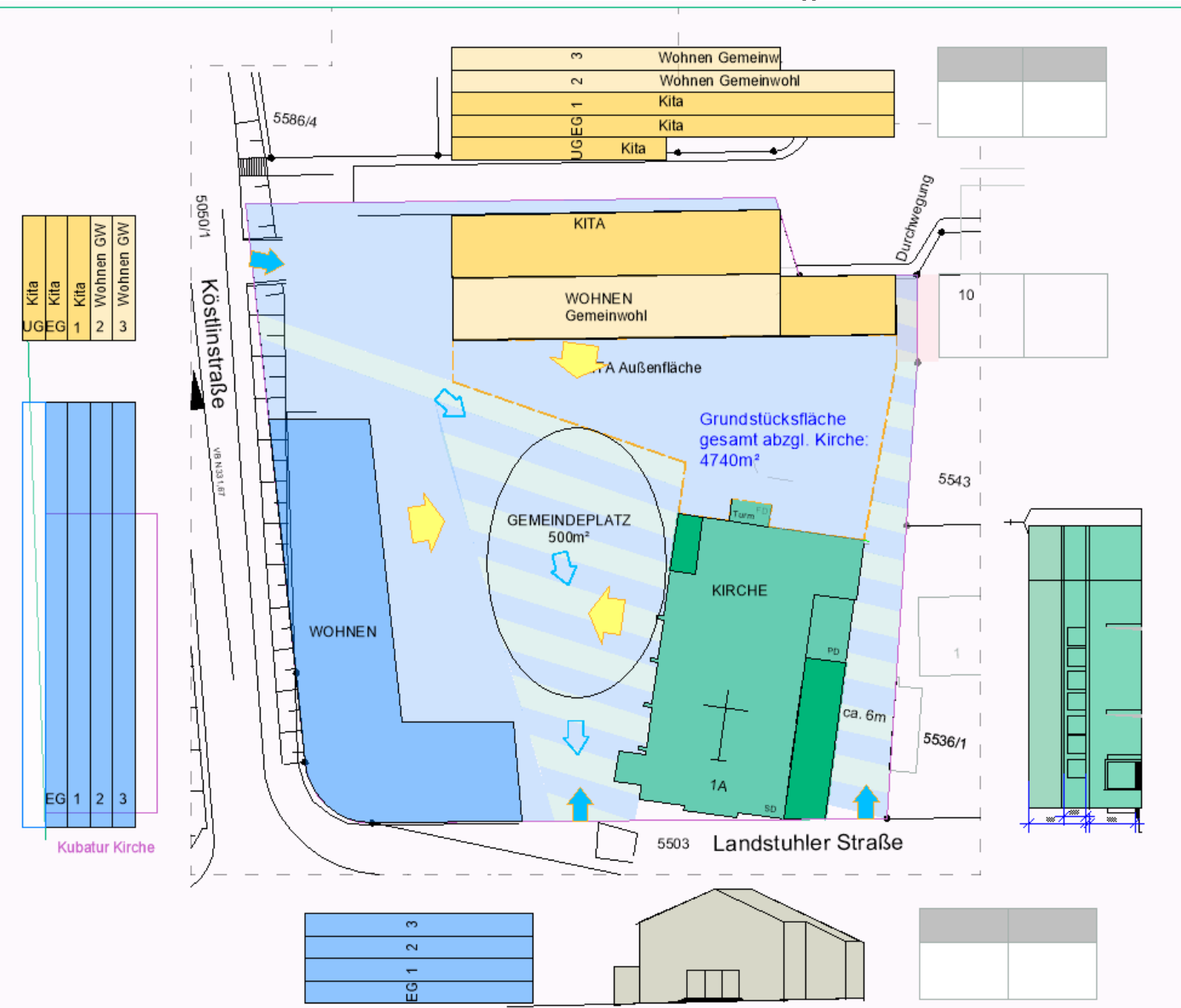
Bestand Kirche (grün):	1.000m²
GFZ 1,2:	1.200m ²
Kirche	1.500m ² *
GRZ 0,4:	400m ²
Kirche	800m ² *

Zu veräußernde Fläche (blau):	4.440m²
GFZ 1,2:	5.280m ²
Kita + Wohnen	1.746m ² + 1.048m ²
Wohnen:	2.486m ²
Summe:	5.280m²
GRZ 0,4:	1.760m ²
Kita	698m ²
Wohnen	752m ²
Summe:	1.450m²

3.534m² GFZ entspricht ca. **2.473m² Wohnfläche**
 = 22*5-Zimmer-Wohnungen á 110m²
 = 32* 3-Zimmer-Wohnungen á 78m²
 = 53* 1-Zimmer-Apartements á 47m²

*Überschreitungen GFZ oder GRZ im Bestand sind noch mit dem Stadtplanungsamt zu klären

AKTUELLER STAND VARIANTE „K3“



Grundstücksfläche gesamt:	5.440m²
GFZ 1,2:	6.525m ²
GRZ 0,4:	2175m ²

Bestand Kirche (grün):	800m²
GFZ 1,2:	960m ²
Kirche	1500m ² *
GRZ 0,4:	320m ²
Kirche	800m ² *

Zu veräußernde Fläche (blau):	4.740m²
GFZ 1,2:	5.364m ²
Kita	1.750m ² +686m ²
Wohnen:	2.928m ²
Summe:	5.364m²
GRZ 0,4:	1.896m ²
Kita	692m ²
Wohnen	732m ²
Summe:	1.424m²

3.614m² GFZ entspricht ca. **2.529 Wohnfläche**

- = 23*5-Zimmer-Wohnungen á 110m²
- = 32* 3-Zimmer-Wohnungen á 78m²
- = 53* 1-Zimmer-Apartements á 47m²

*Überschreitungen GFZ oder GRZ im Bestand sind noch mit dem Stadtplanungsamt zu klären

WORKSHOP „FISHBOWL“



AUSBLICK

WEITERES VORGEHEN



DARSTELLUNG WEITERES VORGEHEN

Termine

15.03. Treffen Projektgruppe

21.03. Termin Stadtplanungsamt

19.04. Vernetzungsworkshop II

30.04. Gestaltungsbeirat oder Alternativtermin

22.07. Grundsatzbeschluss KGR Theresia

16.10. Grundsatzbeschluss Stadtdekanatsrat + zeitnah GKGR

-> danach Antrag auf Bedarfsanerkennung beim bischöflichen Ordinariat

2025 (Anfang/ Mitte) Start Ausschreibungsverfahren

