

Begründung

© Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1 Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände,,

Stand: 21. April 2020



Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Teiländerung des Flächennutzungsplans	6
2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 2025	7
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	8
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	8
3.3 Landesplanerische Stellungnahme	9
4. Angaben zum Plangebiet	9
4.1. Lage des Plangebiets und Gebietsabgrenzung.....	9
4.2 Bestandssituation	9
4.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand.....	9
4.2.2 Verkehrserschließung	10
4.2.3 Ver- und Entsorgung des Gebiets	10
4.2.4 Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen	11
4.2.5 Kampfmittel	12
4.2.6 Denkmalschutz und Archäologie	12
4.2.7 Landespflegerische Situation	14
4.2.8 Immissionsvorbelastung.....	15
5. Planinhalt	16
5.1 Ziele und Grundzüge der Planung	16
5.2 Alternative Standorte zur Gewerbeentwicklung.....	16
5.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Pfaff-Areal Kaiserslautern“	18
5.4 Flächendarstellung im Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1	18
5.5 Erschließung des Plangebiets.....	19
5.6 Flächenbedarf.....	19
6. Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan / Fachbeitrag Naturschutz	19
6.1 Natura 2000 Gebiete	20
6.2 Umweltschutzmaßnahmen	20
6.3 Schallschutz	20
6.4 Bodenbelastungen und Altlastensanierung.....	21
6.5 Kugelgasbehälter der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG	21
7. Hinweise	22

BEGRÜNDUNG (§ 5 Abs. 5 Baugesetzbuch)

Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Literatur

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 der Verordnung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3564)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04. 2019 (BGBl. I S. 432)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.11.2019 (BGBl. I S. 1719)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - **EnWG**) vom 07.07.2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (BGBl. I S. 2002)

Gesetze des Landes Rheinland-Pfalz

- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) (230-1) vom 10.04.2003 (GVBl., S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - **LBauO** vom 24.11.1998 (GVBl 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (**LNRG**) vom 15.06.1970; (GVBl 1970, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) (790-1) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - **LKSG**) vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 188), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 516), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)

Verordnungen

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **BauNVO** – Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (**FFH-Richtlinie**) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21.05.1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)

DIN-Normen, Regelwerke

- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau**, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung**, Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**, Ausgabe Januar 2018 (Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, Berlin
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung**, Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin

- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, Berlin
- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser**
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010
- **FLL-Richtlinien** „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern
 Referat Stadtentwicklung
 Abteilung Stadtplanung / Abteilung Verkehrsplanung
 Rathaus, 13. Obergeschoss
 Willy-Brandt-Platz 1
 67653 Kaiserslautern

Landesplanung, Regionalplanung

- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm IV (**LEP IV**), 24.11.2008 (GVBl. S. 285)
- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Erste Teilfortschreibung LEP IV, Erneuerbare Energien (**Erste Teilfortschreibung KEP IV**), 10.05.2013 (GVBl. S. 66)
- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Zweite Teilfortschreibung LEP IV, Zentrale Orte (**Zweite Teilfortschreibung LEP IV**), 21.08.2015 (GVBl. S. 251)
- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Dritte Teilfortschreibung LEP IV, Erneuerbare Energien (**Dritte Teilfortschreibung LEP IV**), 20.07.2017 (GVBl. S. 162)
- Planungsgemeinschaft Westpfalz (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (**ROP**), 06.08.2012
- Planungsgemeinschaft Westpfalz (Hrsg.): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (**ROP**), Teilfortschreibung 2014, 16.03.2015

Planungen und Konzepte der Stadt Kaiserslautern

- Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern, März 2009
- Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern, Stand: 2012
- Erneuerbare Energien Konzept Kaiserslautern, Stand: 27.01.2013
- Grünflächenkonzept der Stadt Kaiserslautern, Stand: Juni 2016
- Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK)
- Masterplan 100% Klimaschutz

1. Ziel und Zweck der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Im Jahr 2009 hat sich die Firma Pfaff entschlossen, den Produktionsbetrieb in das Industriegebiet Nord zu verlegen und das bisherige Werksgelände an der Königstraße aufzugeben. Durch die Betriebsverlagerung, die unabhängig von der Nachnutzung des Geländes entschieden wurde, lag das Gelände zwischen Königstraße, Pfaffstraße und Herzog-von-Weimar-Straße einige Jahre brach.

Im Dezember 2014 hat die Stadt Kaiserslautern das Gelände von dem Insolvenzverwalter erworben. Zur Regelung der Nachnutzung des Geländes hat die Stadt unter anderem die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans in Auftrag gegeben. Mit dem Beschluss des Stadtrats vom 06.02.2017 wurden die Inhalte des Rahmenplans „Pfaff Areal Kaiserslautern“ als Grundlage für die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen beschlossen. Die Flächenabgrenzungen des städtebaulichen Rahmenplans wurden daraufhin im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 in diesen übernommen.

Im weiteren Verlauf wurde auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplans für den Bebauungsplan „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“, der das Baurecht für das Pfaff-Gelände schaffen soll, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren hat das mit dem Verkehrsgutachten beauftragte Büro neue Ergebnisse vorgelegt, die in den städtebaulichen Rahmenplan aufgenommen wurden. Weiterhin wurde die Vermarktung des Areals vorangebracht.

Die sich aus den Ergebnissen dieser Vorgänge und zwischenzeitlich gewonnenen neuen Erkenntnissen ergebenden Veränderungen wurden in eine Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans übernommen und die Abgrenzungen von Flächen und Nutzungen angepasst. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 die 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans „Pfaff Areal Kaiserslautern“ beschlossen. Dabei wurde eine geplante „Wohninsel“ (geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2025) zwischen der Bebauung südlich der Herzog-von-Weimar-Straße und dem geplanten Grünzug (geplante Grünflächen) aufgegeben. Im Gegenzug wurden in stärkerem Umfang geplante gemischte Bauflächen im Bereich der „Alten Verwaltung“, des „neuen und alten Kesselhauses“ sowie auf den westlich angrenzenden Flächen anstelle bislang geplanter Sonderbauflächen vorgesehen. Diese Bauflächen sollen im nachfolgenden Bebauungsplan als „Mischgebiete“ entwickelt werden, so dass der Flächennutzungsplan 2025 hierzu zu ändern ist.

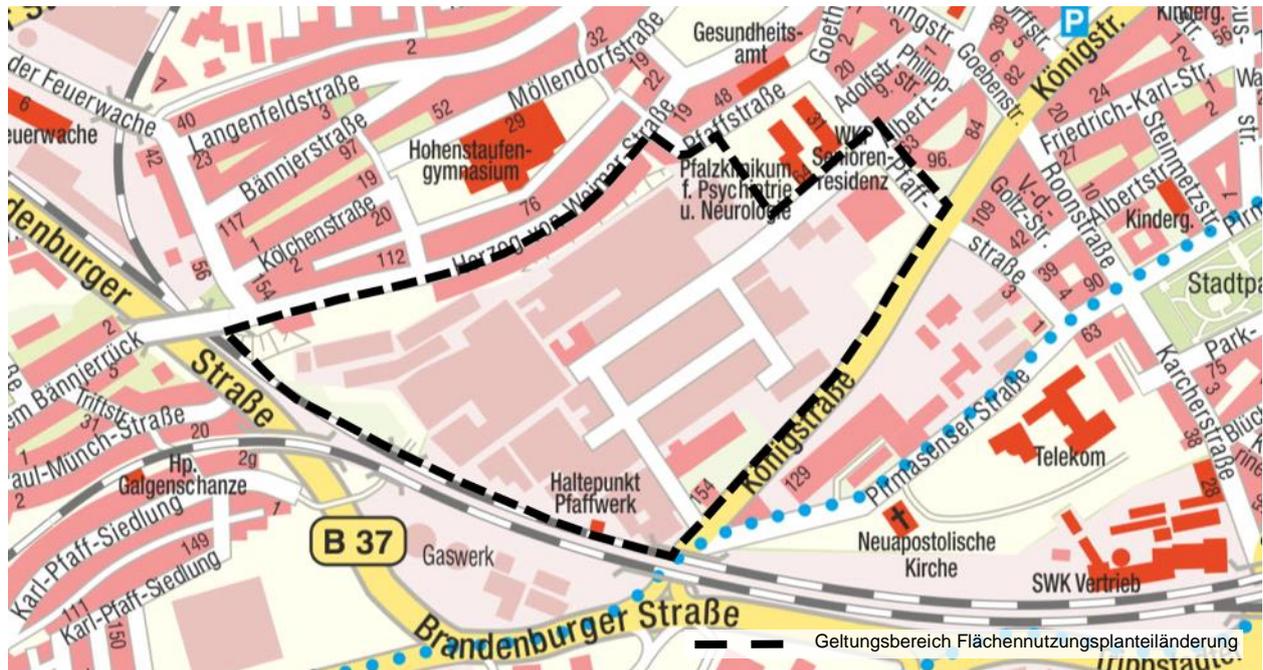
Im Rahmen des weiteren Erarbeitungsprozesses für das Projekt „EnStadt: Pfaff“ wurde im Sommer 2018 im städtebaulichen Rahmenplan das bisher im südwestlichen Bereich (am Bahndamm) vorgesehene Areal für optionales Parken in einen weiter südlich liegenden Bereich verlagert. Dadurch kann der bisherige Bereich (ca. 3.700 m²) den geplanten gemischten Bauflächen zugeschlagen und dementsprechend die bisherige geplante Sondergebietsfläche zurückgenommen werden. Des Weiteren wurde eine ca. 430 m² Fläche, die bisher als geplante Grünfläche an der Herzog-von-Weimar-Straße dargestellt wurde, zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen umgewandelt. Der Bereich war aus topographischen Gründen für eine sinnvolle Nutzung als Grünfläche ungeeignet. Die topographischen Gegebenheiten lassen sich für bauliche Zwecke besser nutzen.

Durch die Veränderungen in den Fortschreibungen des städtebaulichen Rahmenplans, der als Planungsgrundlage für die Weiterführung der Bauleitplanung, der hierzu zu erstellenden Gutachten, der städtebaulichen Sanierungsplanung sowie als Ausgangsbasis für den Reallaborprozess dient, sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 im Rahmen einer Teiländerung anzupassen.

Durch den Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ werden die überarbeiteten Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Pfaff Areal Kaiserslautern“ in die Bauleitplanung übernommen, so dass der Bebauungsplan „Königstraße – Albert-

Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“ gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus der Teiländerung 1 des Flächennutzungsplans 2025 entwickelt werden kann.

Lage des Plangebiets

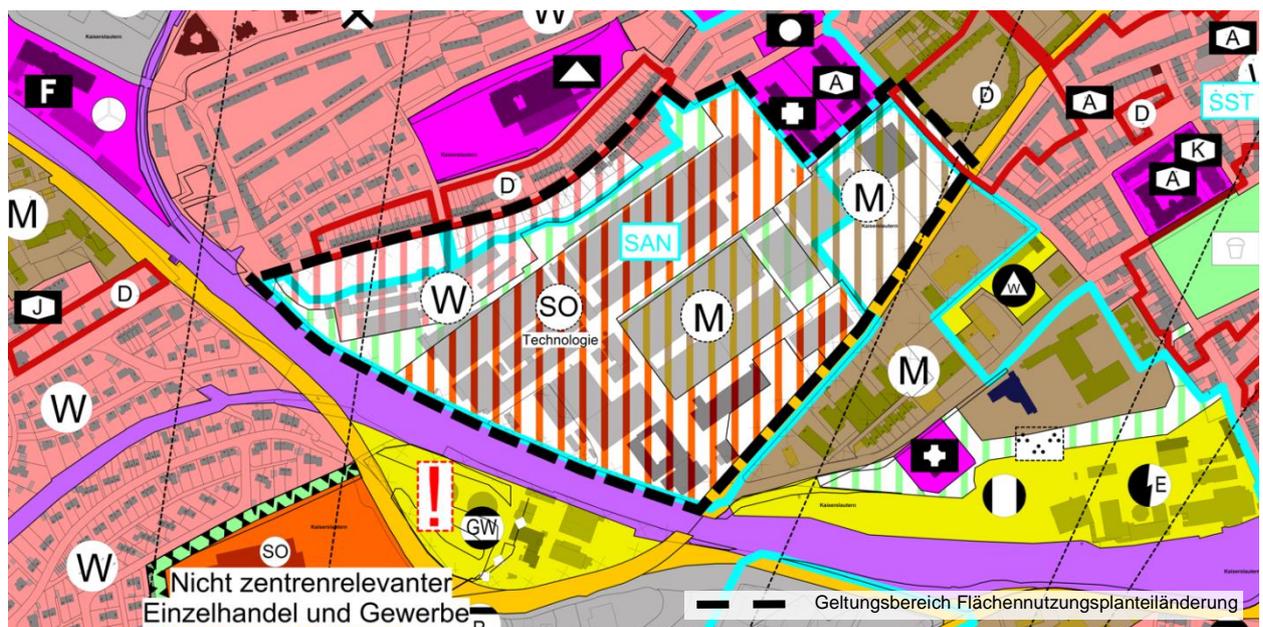


Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung: Stadtplan, ohne Maßstab

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 2025

Der Flächennutzungsplan 2025 wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Datum vom 13.03.2018 genehmigt. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 29.03.2018 wurde der Flächennutzungsplan 2025 wirksam.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2025



Quelle: Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, ohne Maßstab

Das Plangebiet der Teiländerung 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 als geplante gemischte Baufläche, als geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologie“, als geplante Grünfläche und an der Herzog-von-Weimar-Straße als bestehende Wohnbaufläche und als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Areal wird auch mit der Darstellung „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Kaiserslautern West (ehemaliges Pfaff-Gelände)“ überlagert. Weiterhin ist das Areal als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung des Plangebiets auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans „Pfaff Areal Kaiserslautern“ zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Um diesen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Baugesetzbuch entwickeln zu können, ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans 2025 erforderlich. Daher wird das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ durchgeführt.

Die Teiländerung 1 des Flächennutzungsplans 2025 für den Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ ersetzt in den Grenzen ihres Geltungsbereichs die bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2025.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch wird die Erfordernis formuliert, dass die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) für Rheinland-Pfalz definiert die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und Standort oberzentraler Einrichtungen und als Verknüpfungspunkt im System der großräumigen Verkehrsachsen. Das Oberzentrum ist in seiner besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern.

Für den Bereich des Plangebiets sind in der Planzeichnung des LEP IV keine gesonderten Aussagen zu entnehmen. In den textlichen Ausführungen wird dargelegt, dass zentrale und zentrumsnahe Konversionsflächen (wozu das Pfaff-Gelände zu zählen ist) unter besonderer Berücksichtigung der Attraktivitätssteigerung der Innenstädte mit Priorität dauerhaft umzunutzen sind, um ein lebenswertes Umfeld zu wahren beziehungsweise zu schaffen und Entleerungstendenzen entgegenzuwirken¹.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 06.08.2012 wurde der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV wirksam. Die 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans IV Westpfalz (Erneuerbare Energien) wurde am 16.03.2015 rechtsverbindlich. Die 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans IV Westpfalz (Zentralörtliche Prädikatisierung / Mittelzentrale Verbünde) ist gegenwärtig noch nicht rechtsverbindlich und wird durch die 3. Teilfortschreibung, die zurzeit bei Ministerium des Innern und für Sport zur Genehmigung vorliegt, zur Verbindlichkeit gebracht.

Im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz ist für das Plangebiet „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ und „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Beide Darstellungen sind ohne Zielcharakter.

¹ Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm IV, 11.05.2013, S. 30

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 02.05.2018 hat die Stadt Kaiserslautern gemäß den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes Rheinland-Pfalz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde, die landesplanerische Stellungnahme für den Flächennutzungsplan 2025, Bereich, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ beantragt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde, teilt in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 26.06.2018 mit, dass durch die Teiländerung 1 des Flächennutzungsplans 2025 die Erfordernisse der Raumordnung auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms IV und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV nicht berührt würden und keine Bedenken gegen die Planung bestünden.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Lage des Plangebiets und Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet des Flächennutzungsplans 2025, Teiländerung 1 befindet sich südwestlich der Innenstadt an der Königstraße, auf dem ehemaligen Werksgelände der Pfaff-Nähmaschinenfabrik.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Herzog-von-Weimar-Straße
- im Osten von der Pfaffstraße
- im Süden von der Königstraße
- im Westen von Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG

Die Größe des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans 2025, Teiländerung 1 beträgt ca. 19,95 Hektar.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

Umgebende Nutzungen

Im Westen des Plangebiets befinden sich die Anlagen der Deutschen Bahn AG.

Südwestlich des Pfaff-Geländes befinden sich zwei Kugelgasbehälter der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG. Diese wurden von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, als Bereich definiert, der der unteren Klasse der Störfallverordnung unterliegt. Für die beiden Kugelgasbehälter wurde im Auftrag der Stadt ein Gutachten zur Störfallthematik² erstellt. Durch den Gutachter wurde zusammenfassend ausgeführt, dass die Wärmestrahlung eines untersuchten Brandereignisses keine Gebiete außerhalb des Betriebsbereiches erreiche und ab einer Entfernung von 21 Metern, gemessen vom Kugelgasbehälter, als unkritisch anzusehen sei. Des Weiteren wird die Abschirmwirkung des Bahndamms, der an dieser Stelle 3 - 4 Meter über dem natürlichen Gelände verläuft, als bestehende Abschirmeinrichtung benannt, die geeignet sei, eine Schadstoffausbreitung von Gasen schwerer als Luft zu behindern sowie Druckwellen und Hitzestrahlung abzuschwächen.

² SGS TÜV Saar: „Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstände zu zwei Kugelgasbehältern in Kaiserslautern nach § 50 BImSchG auf der Basis der Leitfäden KAS-18 und KAS-32 im Rahmen der Bauleitplanung für das ehemalige Pfaff-Gelände“, 09.05.2017

Südlich der Königstraße, auf einer früher schon aufgegebenen Pfaff-Betriebsfläche befinden sich Gewerbebetriebe, u. a. Discounter und Verbrauchermärkte. Planungsrechtlich sind diese Bereiche als Mischflächen eingestuft. Der Anteil der Wohnnutzung ist hier jedoch zu vernachlässigen. In der direkten Nachbarschaft wären sowohl Gewerbe- als auch Wohnflächen zulässig.

Entlang der Herzog-von-Weimar-Straße (auf der nördlichen Seite der Straße) befinden sich gemäß Flächennutzungsplan Wohnbauflächen. Diese Bebauung ist als Denkmalzone festgelegt. Daran grenzt nördlich das Hohenstaufen-Gymnasium an. Südlich der Herzog-von-Weimar-Straße ist entlang der Straße eine Doppelhausbebauung in einer privaten Trägerschaft vorgesehen beziehungsweise wird derzeit schon gebaut.

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich zum einen die psychiatrische Regionalklinik mit Tagesklinik und zum anderen ein Altenpflegeheim. Dieser Bereich gehörte ursprünglich auch zum Pfaff-Gelände. Er wurde im Jahr 2002 veräußert. Es handelt sich um eine wohnähnliche Nutzung, da hier auch Patienten stationär untergebracht werden.

Nach Osten grenzt die als „Rundbau“ bezeichnete Wohnanlage an, welche von 1926 bis 1928 nach Plänen von Hermann Hussong zur Bekämpfung der allgemeinen Wohnungsnot durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtet wurde. Der Rundbau besteht aus einem Riegel und einem korbbogenförmigen Bau. Die streng kubischen, nicht weiter verzierten vierstöckigen Putzbauten sind mit Flach- beziehungsweise Pultdächern gedeckt und gelten aus architektonischer Sicht als Beispiel für die „Neue Sachlichkeit“.

Gebäudebestand auf dem ehemaligen Pfaff-Gelände

Die Bebauung des Pfaff-Geländes in Kaiserslautern stammt aus unterschiedlichen Phasen des 20. Jahrhunderts. Entsprechend größerer Expansionsschübe des Unternehmens wurden die baulichen Anlagen den gewachsenen Erfordernissen angepasst und erweitert. Dadurch entstand auf dem Grundstück eine nicht untypische heterogene bauliche Struktur, die in der Regel funktions- und abteilungsspezifische Einzelgebäude aufweist. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Schäden durch Undichtigkeiten der Dachflächen weist auf eine stark reduzierte Renovierungs- und Unterhaltungstätigkeit der letzten beiden Jahrzehnte hin. Zwischenzeitlich wurde mit dem Abriss von Gebäuden auf dem Gelände begonnen.

Im Osten des Plangebiets, entlang der Pfaffstraße, ist ein Wohngebäude mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss genehmigt. Hierzu haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Bauarbeiten bereits begonnen.

Ein zweites, fünfgeschossiges Wohngebäude zuzüglich Dachgeschoss ist entlang der Albert-Schweitzer-Straße genehmigt worden.

4.2.2 Verkehrserschließung

Der Standort des Pfaff-Geländes verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Tangentensystem. Die derzeitige öffentliche Erschließung des Geländes erfolgt zum einen über die Königstraße im südwestlichen Bereich sowie über die Pfaffstraße im nordöstlichen Bereich.

Die Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busverkehre und den nahe gelegenen Bahnhofspunkt „Pfaffwerk“ gewährleistet.

4.2.3 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Das Pfaff-Gelände war in der Vergangenheit lediglich als einzelnes Firmengrundstück mit privater Innenerschließung erschlossen. Für das gesamte Areal ist eine neue, zeitgemäße Ver- und Entsorgung herzustellen.

4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Bodensanierung

Aufgrund der langjährigen vielfältigen Produktions- und Verarbeitungsprozesse bei der Firma Pfaff haben sich in vielen Bereichen der Liegenschaft stoffliche Belastungen eingestellt. Neben den produktionsspezifischen Belastungen des Untergrundes liegen die registrierte Altablagerung Nr. 31200000 – 343 im Nordwesten sowie die Altablagerung Nr. 31200000 – 342 im Südosten entlang der Königsstraße, innerhalb des Planungsbereichs.

Des Weiteren ist das ehemalige Betriebsgelände der Firma Pfaff im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 312 00 000 – 5012 / 000 – 00 registriert.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a.d.W., hat mit Bescheid vom 09.06.2009 das ehemalige Betriebsgelände der Firma Pfaff (Altstandort gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG) als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG eingestuft.

Die Untersuchung des Bodens auf dem Areal hat ergeben, dass der Boden mit Schwermetallen, Teer und anderen Schadstoffen verunreinigt ist. Die gesetzlichen Grenzwerte sind an einigen Stellen, so genannte Hot-Spots, überschritten. Diese Hot-Spots müssen aus dem Boden entfernt werden, damit eine zukünftige Nutzung zum einen nicht gesundheitsschädlich und zum anderen aus rechtlicher Sicht möglich ist. Die Grenzwerte für die Schadstoffbelastung, die vor Ort erlaubt ist, variieren außerdem je nach Nutzung. So sind die Grenzwerte bei einer zukünftigen Wohnnutzung besonders streng, aber auch für Nutzungen im Bereich Dienstleistung und Kleingewerbe müssen viele Bereiche des Areals saniert werden. In manchen Fällen muss sogar der Boden unter den Gebäuden saniert werden. Dafür müssen einige Gebäude abgerissen werden. Grundlage für die Pflicht zur Bodensanierung ist das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Grundwassersanierung

Auf dem ehemaligen Pfaff-Gelände wird an sechs Sanierungsbrunnen eine Dekontamination und Sicherung des mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) belasteten Grundwassers durchgeführt und das Grundwasser im Hinblick auf die Kontaminationen des Pfaff-Geländes mit einem dichten Messstellennetz (ca. 47 Grundwassermessstellen innerhalb des Plangebiets) überwacht. Im Rahmen der auf dreißig Jahre angelegten Sanierungsmaßnahme kann die Errichtung weiterer Messstellen und Sanierungsbrunnen erforderlich werden.

Unmittelbar westlich im Grundwasseranstrom des Plangebiets befindet sich die Altlastenfläche Nr. „312 00 000 -5004/000 - 00 ehemaliges Gaswerk Kaiserslautern, Brandenburgerstraße“, an der seit zwölf Jahren eine Grundwassersanierung mittels sauerstoffstimulierter Selbstreinigung durchgeführt wird. Die Grundwasserschadstofffahne reicht bis in den südwestlichen Teil des Plangebietes (Bodenschutzkataster Nr. 312 00 000-5004/ 001-00) und wird bodenschutzrechtlich als hinreichend verdächtige Verdachtsfläche mit Überwachungsmaßnahmen bewertet. Für dieses Monitoring werden insgesamt 22 Grundwassermessstellen in einem halbjährlichen Rhythmus beprobt.

Im Hinblick auf die Grundwassersanierung des ehemaligen Pfaff-Geländes und des ehemaligen Gaswerks ist zu beachten, dass die Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen durch zukünftige Baumaßnahmen im Plangebiet nicht behindert werden dürfen. Der Nachweis hierzu ist gemäß der Forderung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd im Rahmen der zu erstellenden Sanierungspläne zu führen.

Eine Erhöhung des Sickerwassers durch Regenfälle würde überdies dazu führen, dass bei der anstehenden Grundwassersanierung größere Wassermengen gereinigt werden müssen, was zu erheblich höheren Kosten führen würde. Damit die im Boden (auch unterhalb der zu sanie-

renden Böden beziehungsweise im Bundsandsteinfelsuntergrund) befindlichen Schadstoffe nicht durch versickerndes Niederschlagswasser in das Grundwasser eingetragen werden, sollte das Gelände aufgrund der Vorbelastungen in den Bodenschichten zu ca. 80% (Gebäude, Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Zufahrten, Stellplätze etc.) versiegelt bleiben.

Im Hinblick auf die städtebauliche Nachnutzung und deren möglicher Beeinflussung des Grundwasserregimes wurde eine Überprüfung³ der möglichen Gründungstiefen vorgenommen. Hierbei wurde für die Bauflächen nördlich der Albert-Schweitzer-Straße, auch wegen dem anstehenden Fels, von einem Verzicht auf Kellergeschosse beziehungsweise Tiefgaragen ausgegangen. Bei den Flächen südlich der Albert-Schweitzer-Straße wurde von der Anlage von Kellergeschossen / Tiefgaragen ausgegangen. Um Störungen des Grundwassersanierungsbetriebs zu vermeiden, sind die angegebenen Tiefen der Baugrubensohle zu beachten.

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß gutachterlicher Aussage ca. 3 bis 8 Meter während der Grundwassersanierung. Das Grundwassergefälle ist mit 0,4 bis 2,5 % generell nach Nord-Nordost gerichtet. Durch die laufende und zukünftige Grundwassersanierung auf dem Pfaff-Gelände ist der Grundwasserspiegel allerdings beeinflusst. Sofern durch Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist durch die zum Teil vorhandene LHKW-Belastung (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) mit erhöhten Entsorgungskosten und Arbeitsschutzmaßnahmen zu rechnen. Es muss daher bei der Realisierung von Kellern/Tiefgaragen von künftig steigenden Grundwasserspiegeln ausgegangen werden, da die Grundwassersanierung auf ca. dreißig Jahre zeitlich begrenzt ist, so dass Kellergeschosse und Tiefgaragen baulich entsprechend auszubilden sind.

Gebäude mit Schadstoffbelastung

Gebäude dürfen je nach Nutzung eine gewisse Schadstoff-Belastungsgrenze nicht überschreiten. Diese Vorgabe und Pflicht besteht unabhängig von baukulturellem Wert und Denkmalschutz des jeweiligen Gebäudes. Das betrifft auch Gebäude auf dem Pfaff-Gelände. Diese müssen vor einer Nachnutzung instand gesetzt und schadstoffsaniert werden. Es ist zu beachten, dass bei Altgebäuden mit möglicher Innenraumluftbelastung (LHKW, gegebenenfalls aromatisierte Kohlenwasserstoffe, AKW) Raumluftmessungen durchzuführen sind. Im Hinblick auf die Neubebauung werden mögliche Innenraumluftbelastung im Rahmen der Teilsanierungspläne abgehandelt.

4.2.5 Kampfmittel

Aufgrund der intensiven Bombardierung des Pfaff-Geländes zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist von Belastungen, basierend auf den zerstörten Betriebsanlagen, auszugehen. Darüber hinaus wurde das Gelände im südlichen und westlichen Teil des Gebietes in den Kriegsfolgejahren mit diversen Materialien aufgefüllt (durchschnittlich 2,5 m bis 3 m, maximal 5,50 m Mächtigkeit). Vor der Durchführung von Baumaßnahmen soll das Gelände hinsichtlich Kampfmittel untersucht werden.

Siehe auch die Hinweise in Kapitel 7.

4.2.6 Denkmalschutz und Archäologie

Denkmalschutz

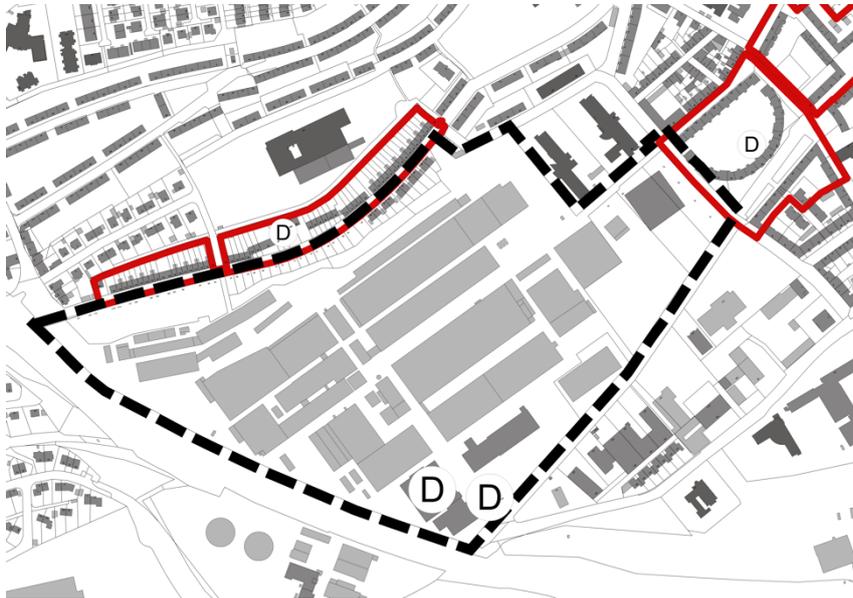
Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich entlang der Herzog-von-Weimar-Straße als Denkmalzone die ehemalige „Pfaff-Siedlung „Wohnanlage: Herzog-von-Weimar-Straße““. Die

3 IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH: „Revitalisierung Pfaff-Areal in Kaiserslautern, Überprüfung der Gründungstiefen gemäß Städtebaulichem Rahmenplan im Zusammenhang mit der laufenden und zukünftigen Grundwassersanierung auf dem Pfaff-Gelände“, 02.03.2017

Unterschutzstellung ist seit dem 19.12.1981 rechtswirksam.

Im Osten grenzt die Denkmalzone „Innerstädtisches Wohngebiet: Rundbau“ an das Plangebiet. Diese Unterschutzstellung ist seit dem 05.08.1986 rechtswirksam.

Übersicht der Denkmalschutzzonen und denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des ehemaligen Pfaff-Geländes



Quelle: Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung:, ohne Maßstab

Im Plangebiet sind die Pforte (Gebäude Nr. 48) und das neue Verwaltungsgebäude (Gebäude Nr. 49) von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, als Denkmalzone „Bauliche Gesamtanlage gemäß § 5 Abs. 1.1 DSchG RLP“ festgelegt worden.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, führt hierzu folgendes aus: Die in den 1950er Jahren nach Plänen des Architekten Professor Fritz Seeberger errichteten Gebäude, d. h. die Werkstoranlage mit den beiden Anbauten links und rechts (ehemalige Ausstellungshalle und Einkaufsbüro) sowie der 1955-1958 in zwei Abschnitten errichtete und miteinander verbundene, großzügige, vier- bis fünfgeschossige Vierflügelbau des Verwaltungsgebäudes, sind denkmalwert. Es handelt sich hierbei um Kulturdenkmäler im Sinne des § 3 Denkmalschutzgesetz, an deren Erhaltung und Pflege aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Der weithin in die Königstraße hineinwirkende Verwaltungsbau bildet mit der für die Maßstäblichkeit wichtigen Werkstoranlage eine einheitliche Baugruppe. In ihr spiegeln sich in besonders anschaulicher Weise zum einen ab den 1920er Jahren vorgeprägte Architekturströmungen wider, die hier in zeitgemäßer Weise weiter entwickelt wurden. Zum anderen sind auch die für die 1950er Jahre spezifischen Tendenzen wirksam, für die vor allem die eigenständige Raumschöpfung des detailreichen Haupttreppenhauses samt Eingangshalle steht. Daher darf das Bauwerk, als eines der wenigen Beispiele seiner Art in Rheinland-Pfalz, eine überregionale architekturgeschichtliche Bedeutung beanspruchen. Der architektonische Anspruch der Verwaltungszentrale dokumentiert, vor dem Hintergrund des allgemeinen Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg, den enormen wirtschaftlichen Erfolg des Weltunternehmens Pfaff – führender Nähmaschinenhersteller und bis ins späte 20. Jahrhundert einer der größten Industriebetriebe in Rheinland-Pfalz – und erweist sich damit als ein Zeugnis deutscher Wirtschaftsgeschichte von hohem Rang.

Gebäude 49 (Neues Verwaltungsgebäude)

Die Stahlkonstruktion mit Rotklinkerfassaden des Verwaltungsgebäudes gliedern durchlaufende, die Baumassen auflockernde Fensterbänder unter schmalen Betongesimsen, die eine star-

ke Akzentuierung der Horizontalen bewirken. Die Klinker liegen nach Brüstungszonen und Wandflächen in wechselndem Verband. Der eingeschobene, etwas niedrigere Südflügel wurde stark zurückgenommen. Die turmartig betonte Südwestecke nimmt als Kopfbau den Haupteingang auf, den ein Flugdach mit originalen Beleuchtungselementen auszeichnet. Der entsprechend eingefügte Nordflügel ruht auf gedrunghenen Rundstützen und tritt risalitartig hervor.

Die funktionale Binnenstruktur weist durchgehende Mittelängsflure und Treppenhäuser in den Eckteilen mit durchweg gestalteten, originalen Treppengeländern auf. Die Büros sind durch vermutlich variable Wandplatten abgeteilt. Die repräsentative Eingangshalle mit Wandplattenverkleidungen sowie die elegante gewendelte Treppe (ursprüngliche Geländer, Betonreliefs) wurden allerdings bei einem Brand stark beschädigt. Einige bauzeitliche Türen sind noch vorhanden.

Gebäude Nr. 48 (Pforte):

Das vorgelagerte, bereits 1950 erstellte Werkstor ist ein origineller Rotklinkerbau mit weit ausladendem Betonflachdach. Die Betondecke der Torfahrt zwischen den Pfortnerlogen ist kassettiert. Die Kassetten weisen Gitterstrukturen auf. Die Pfortnerlogen zeigen gerundete Kanten und durchgehende Fensterfronten (Restbestand der Originalfenster). Obenauf ist die rote Leuchtschrift „PFAFF“ angebracht; die flankierenden stilisierten Nähmaschinen wurden entfernt.

Archäologie

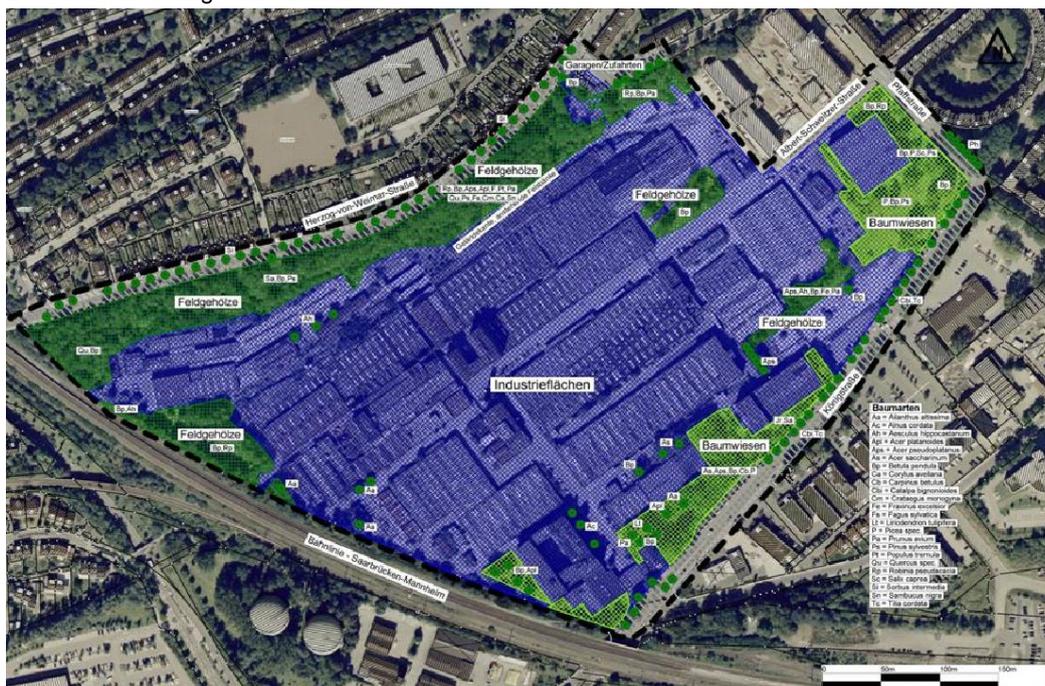
Archäologische Fundstellen sind auf dem ehemaligen Pfaff-Gelände nicht bekannt. Siehe hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 7. Hinweise.

4.2.7 Landespflegerische Situation

Vegetation

Im Planungsprozess wurde der Vegetationsbestand des Plangebiets erstmals im Jahr 2013 durch die Stadtverwaltung Kaiserslautern erfasst und dabei auf die Bedeutung der Baumwiesen nordwestlich der Königstraße und den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand, insbesondere mit Baumexoten bestanden, hingewiesen.

Bestandserfassung Grünstrukturen



Quelle: Referat Grünflächen / Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtvermessung, Februar 2013

Zwischenzeitlich ist der früher das Gebiet prägende Gehölzgürtel parallel zur Herzog-von-Weimar-Straße beziehungsweise oberhalb und innerhalb der Geländekante sowie der Baumbestand auf den Flächen an der Pfaffstraße gerodet worden, um hier Wohngebäude zu errichten. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit und zur Durchführung der Aufräum- und Abbrucharbeiten wurden im Plangebiet weitere Vegetationsbestände beseitigt.

Tierwelt

Nach vorliegenden Informationen wurden im Plangebiet mehrfach Füchse und auch Jungfüchse beobachtet. Darüber hinaus wurden im Planungsgebiet Amseln, Zaunkönige, Hausrotschwänze, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücken und Ringeltauben registriert. Über das Vorkommen weiterer Tierarten oder Tiergruppen liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der Biotopstruktur des Gebietes mit Felskanten und leerstehenden Gebäuden ist damit zu rechnen, dass Fledermausquartiere zu finden sind. Teilversiegelte Flächen oder Sukzessions- und Brachflächen in der Nähe von Gebäuden und der damit verbundene Aufheizungseffekt können besondere Habitate für wärmeliebende Heuschrecken und eventuell Tagfalter sowie Mauer- oder Zauneidechsen darstellen.

Weitere Aussagen zur bestehenden Situation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.2.8 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- den Verkehrslärm der Königstraße als Haupterschließungsstraße
- den Bahnlärm der Bahnstrecken „Mannheim-Saarbrücken“ und „Kaiserslautern-Lauterecken“
- den in den umliegenden und angrenzenden Gewerbegebieten verursachten Gewerbelärm
- den Lärm der an der Königstraße liegenden Einzelhandelsbetriebe (insbesondere Verkehrslärm der Kundinnen/Kunden und Lärm bei der Belieferung)
- den Flugbetrieb des Militärflugplatzes Ramstein:
Eine Lärmvorbelastung durch die Flugbewegungen des nahe gelegenen Flugplatzes Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit $q = 3$ “ als Bestandteil des im Zuge des Ausbaufahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung“ liegt das Plangebiet jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 dB(A) bis 62 dB(A) bei den Tageswerten).
- von den Baugebietsflächen selbst sind zusätzliche Lärmemissionen durch den im Rahmen der baulichen Entwicklung des Pfaff-Geländes entstehenden Baustellenverkehr und dem Baustellenlärm zu erwarten.

5. Planinhalt

5.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorbereitet werden, um mit dem aus der Teiländerung 1 entwickelten Bebauungsplan „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“ das Baurecht für die Nachnutzung des ehemaligen Pfaff-Geländes zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung und Nachnutzung des Pfaff-Geländes basiert auf der Überlegung, dass nur über eine großflächige Abräumung und Bodensanierung eine Nachnutzung entwickelt und vermarktet werden kann. Dabei wird die Erhaltung von einigen Gebäuden angestrebt. Der restliche Gebäudebestand des Areals ist zum Abriss und zur Neubebauung vorgesehen.

Die Bauflächen sollen unter anderem der Entwicklung eines Technologieparks dienen, der als Bestandteil einer „Wissenschaftsmeile“ die Potenziale der Technischen Universität und der Forschungsinstitute im Uni-Park (Trippstadter Straße) mit der Hochschule und den Dienstleistungsstandorten in der Innenstadt vernetzen soll.

Im Ergebnis soll ein urbanes, dicht und gemischt genutztes neues Stadtquartier entstehen, in dem auch die Bereiche Erholung, Kultur und Freizeit sowie Versorgung Berücksichtigung gefunden haben. Die Herleitung und die Ausgestaltung des städtebaulichen Konzepts basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan „Pfaff-Areal Kaiserslautern“.

5.2 Alternative Standorte zur Gewerbeentwicklung

Für gewerbliche Entwicklungen stehen in der Stadt Kaiserslautern verschiedene Gebiete zur Verfügung, die jedoch durch die spezifische Lage, das jeweilige Umfeld oder die vorhandene Belegung nicht bzw. nicht mehr geeignet sind, die Ansiedlung von für das vorliegende Plangebiet geeigneten Betrieben zu gewährleisten:

▪ **Uni-Park (Trippstadter Straße)**

Im Uni-Park an der Trippstadter Straße ist durch die Belegung wesentlicher Flächen u.a. mit dem Fraunhofer-Institut für Experimentelles Software-Engineering (IESE) und für Techno- und Wirtschaftsmathematik (ITWM), dem Deutschen Forschungszentrum für künstliche Intelligenz (DFKI) und dem Institut für Oberflächen- und Schichtanalytik GmbH (IFOS) nur noch ein geringer Ansiedlungsspielraum (ca. 2.000 m² SO-Flächen) gegeben, der primär für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Forschungsinstituten und Forschungseinrichtungen genutzt werden soll, die die direkten Fühlungsvorteile der Technischen Universität und der angesiedelten Institute erfordern.

Auf den Gewerbeflächen (ca. 10.000 m² GE-Flächen) ist ein Regionales Innovationszentrum, das Business + Innovation Centers (BIC) entstanden, so dass auch die gewerblichen Entwicklungsflächen belegt sind.

▪ **Technologiezentrum (Siegelbach)**

Die Flächen des Gebiets sind weitestgehend belegt und lassen keinen Spielraum für mittlere bis größere Ansiedlungen.

▪ **Industriegebiet Nord (Siegelbach)**

Die Flächen des Gebiets sind größtenteils belegt und werden insbesondere für größere Ansiedlungen vorgehalten. Das vorhandene Umfeld und die Entfernung zur Technischen Universität und zum Uni-Park lassen eine Entwicklung als Standort für technologisch hochwertige Betriebe der nicht zu.

- **Gewerbegebiete Rotenberg, Rotenberg Erweiterung 1, Hertelsbrunnenring, Hertelsbrunnenring Erweiterung**
Die Flächen des Gebiets sind fast vollständig belegt und lassen keinen Spielraum für entsprechende Ansiedlungen.
- **Gewerbegebiet Nordost, Erweiterung (nördlich Hertelsbrunnenring)**
Für die Flächen des Gebiets ist das Baurecht noch zu schaffen. Der Standort soll in zwei Abschnitten (Teil A 10,09 ha und Teil B 2,23 ha) für kleinere bis mittlere Betriebe entwickelt werden. An dem Standort sollen Betriebe angesiedelt werden, die nicht zwingend eine innerstädtische Lage bzw. eine räumliche Nähe zu den Forschungsinstituten im Uni-Park benötigen.
- **Industriegebiet Einsiedlerhof / Vogelweh-Mitte (zwischen Opelgelände und IG Einsiedlerhof)**
Für Flächen des Gebiets wurde eine Bebauungsplan der Industriegebiet festsetzt, unter Beachtung der hohen ökologischen Restriktionen aufgestellt. Der Standort soll für große bis mittlere Betriebe entwickelt werden, die den hier vorhandenen Bahnanschluss benötigen. Durch das gewerblich-industrielle Umfeld ist hier ein etwas höherer Störgrad verträglich. Das vorhandene Umfeld und die Entfernung zur Technischen Universität und Uni-Park lassen eine Entwicklung als Standort für technologisch hochwertige Betriebe weniger geeignet erscheinen.
- **Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk und Pariser Straße 300**
Für die westlichen Teilflächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks besteht weiterhin eine Widmung als Bahnfläche. Die Flächen sind derzeit mit Nachnutzungen (Euro Maint Rail AB) belegt.

Durch die Freigaben der Deutschen Bahn AG stehen die zentralen und östlichen Teilflächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks an der Pariser Straße und die Aufstellung eines Bebauungsplans, mittel- bis langfristig für eine Realisierung von gewerblichen Nutzungen, gemischten und wohnbaulichen Nutzungen zur Verfügung. Der Grundstückseigentümer hat zwischenzeitlich mit der Bebauung der Flächen begonnen. Des Weiteren hat der Stadtrat an der Pariser Straße einen Bebauungsplan zur Ansiedlung eines Nahversorgers, einer Tankstelle beschlossen, so dass hier eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr möglich ist.

- **Flächen entlang der Pariser Straße / Kaiserstraße (Bahngelände)**
Zunächst in Aussicht gestellte Freigaben der Deutschen Bahn AG wurden weitgehend wieder zurückgenommen, so dass entlang der Pariser Straße bzw. der Kaiserstraße nur kleinere Areale mittel- bis langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu Verfügung stehen könnten. Ob und wann eine Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken erfolgt, kann nicht abgeschätzt werden.

Auf einer Teilfläche angrenzend an die Ortslage Einsiedlerhof wurde eine Fläche freigegeben und erschlossen. Durch die Ausrichtung auf kleine bis mittlere Gewerbebetriebe und mittlerweile erfolgte Ansiedlungen ist eine Eignung zur Entwicklung als Technopole nicht mehr gegeben.

Aufgrund der vorhandenen Restriktionen und der noch nicht gesicherten Flächenfreigabe ist der verbleibende Standort auf absehbare Zeit für die Entwicklung eines Technopols nicht nutzbar.

- **Konversionsflächen im Osten der Stadt Kaiserslautern**
Eine Freigabe von Militärf Flächen im Osten der Stadt (Daenner-Kaserne mit ca. 8,5 ha, Panzer-Kaserne mit ca. 33,6 ha, KAD Army Depot mit ca. 194,7 ha) ist derzeit nicht in Aussicht gestellt. Für den kurz- bis mittelfristig bestehenden Bedarf stehen die Flächen nicht zur Verfügung.

Zusammenfassung

Unabhängig von der gesetzlichen Zielvorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, was sich in einem Vorrang der Nachnutzung von Brachflächen gegenüber der Entwicklung von Standorten auf bislang unversiegelten Flächen ausdrückt, lassen die alternativen Standorte in Kaiserslautern eine Realisierung von technologisch hochwertigen Betrieben, bedingt durch die begrenzt vorhandenen Flächenpotenziale und die jeweilige Flächencharakteristik, nicht zu. Die Sicherung und der Ausbau der Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum der Westpfalz und als Impulsgeber für die technologische Entwicklung der Region kann nur durch die Entwicklung eines Technologieparks am Standort „Pfaff-Gelände“ realisiert werden.

5.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Pfaff-Areal Kaiserslautern“

Die Grundlage für die Entwicklung des ehemaligen Pfaff-Geländes ist der städtebauliche Rahmenplan „Pfaff Areal Kaiserslautern“. Mit dem Beschluss des Stadtrats vom 06.02.2017 wurden die Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans als Grundlage für die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen beschlossen. Die Flächenabgrenzungen des städtebaulichen Rahmenplans wurden daraufhin im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 in diesen übernommen.

Auf Grund zwischenzeitlich gewonnener neuer Erkenntnisse hatten sich Veränderungen für den städtebaulichen Rahmenplan ergeben. Daraufhin hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.02.2018 die 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans beschlossen.

Im Rahmen des weiteren Erarbeitungsprozesses für das Projekt „EnStadt: Pfaff“ wurden im Sommer 2018 im städtebaulichen Rahmenplan weitere Anpassungen und Verfeinerungen vorgenommen, die in einer 2. Fortschreibung festgelegt wurden.

Durch die Veränderungen in den Fortschreibungen des städtebaulichen Rahmenplans, der als Planungsgrundlage für die Weiterführung der Bauleitplanung, der hierzu zu erstellenden Gutachten, der städtebaulichen Sanierungsplanung sowie als Ausgangsbasis für den Reallaborprozess dient, sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 im Rahmen einer Teiländerung anzupassen.

5.4 Flächendarstellung im Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1

Mit der vorliegenden Teiländerung 1 des Flächennutzungsplans 2025 werden im östlichen und mittleren Bereich des Plangebiets geplante gemischte Bauflächen dargestellt. Auf diesen könnte eine gemischte Nutzung von Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe usw. entstehen. Im südlichen und nördlichen Bereich sind geplante Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Technologie“ dargestellt. Hier ist eine Nutzungsmischung aus Forschung, Technologie, Dienstleistungen, Büronutzungen, urbanem Wohnen usw. vorstellbar. Im nördlichen Bereich sind entlang der Herzog-von-Weimar-Straße bestehende und geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Südlich daran angrenzend sind zur Gliederung des Gebiets geplante Grünflächen vorgesehen, in denen auch ein Spielplatz (siehe Symbol in der Planzeichnung) vorgesehen ist. Im Plangebiet wird zudem eine geplante Grünfläche dargestellt, unter der ein Regenrückhaltebecken entstehen soll. Auf der Grünfläche sind ein Spielplatz und ein Sportplatz (siehe Symbole in der Planzeichnung) vorgesehen. Von allen Spiel- und Sportplätzen sind Geräusche von spielenden Kindern und Jugendlichen zu erwarten.

Weiterhin ist das Areal als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Das Gebiet wird auch mit der Darstellung „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Kaiserslautern West (ehemaliges Pfaff-Gelände)“ überlagert.

5.5 Erschließung des Plangebiets

Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung des Geländes für den motorisierten Individualverkehr soll jeweils durch eine Anbindung an die Königstraße und die Pfaffstraße erfolgen. Die nördlich gelegenen Wohnbauflächen werden über die Herzog-von-Weimar-Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Da das Pfaff-Gelände in der Vergangenheit lediglich als einzelnes Firmengrundstück mit privater Feinerschließung erschlossen war, muss für das gesamte Areal eine neue Ver- und Entsorgung hergestellt werden. Hierbei soll auf dem ehemaligen Pfaff-Gelände bis zum Jahr 2029 ein klimaneutrales Wohn-, Gewerbe- und Technologiequartier auf der Basis innovativer Technologie entstehen. Um dies zu verwirklichen, beteiligt sich die Stadt im Rahmen der Fördermaßnahme „Solares Bauen/ Energieeffiziente Stadt“ (ressortübergreifenden Förderinitiative / gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium für Bildung und Forschung) mit dem Projekt „EnStadt: Pfaff“. Das Vorhaben hat das Ziel, basierend auf integrierten Konzepten, innovativen Technologien und sozialwissenschaftlichen Forschungen ein klimaneutrales Quartier auf dem ehemaligen Pfaff-Areal zu entwickeln. Innovative, leistungsfähige und nachhaltige Infrastrukturen für Strom, Wärme, Kälte, E-Mobilität und digitale Dienstleistungen werden auf dem Pfaff-Gelände realisiert. In einem Teilgebiet soll bis zum Jahr 2022 ein Reallabor Pfaff Quartier entstehen, in dem digital gesteuerte Versorgungskonzepte erforscht und demonstriert werden; flankiert von sozialwissenschaftlicher Begleitung.

5.6 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1 auf der Basis der in der Planzeichnung im räumlichen Geltungsbereich abgegrenzten Flächen.

Gebietsdarstellung	Flächenverteilung im FNP 2025		Flächenverteilung in der Teiländerung 1	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	ca. 0,26 ha	ca. 2,84 ha	ca. 0,66 ha	ca. 0,41 ha
Gemischte Bauflächen	-----	ca. 4,76 ha	-----	ca. 7,11 ha
Sondergebiet „Technologie“	-----	ca. 9,84 ha	-----	ca. 8,20 ha
Geplante Grünflächen	-----	ca. 2,24 ha	-----	ca. 3,57 ha
insgesamt	ca. 19,95 ha		ca. 19,95 ha	

6. Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan / Fachbeitrag Naturschutz

Gemäß den Vorgaben von § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die umweltrelevanten Aspekte sind für den vorliegenden Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1 als auch für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“, der das Baurecht für das ehemalige Pfaff-Gelände zur Verbindlichkeit bringt, in einem gemeinsamen Umweltbericht erarbeitet worden. Der Umweltbericht, der Bestandteil der vorliegenden Begründung ist, hat daher eine stärkere Detaillierungstiefe als es für einen Flächennutzungsplan prinzipiell erforderlich wäre.

6.1 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Westricher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des *Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz* keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen.

Aus dem Plangebiet beziehungsweise den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

6.2 Umweltschutzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden sich bei der Umsetzung der Planungen auf dem ehemaligen Pfaff-Gelände unvermeidbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft; insbesondere für die Schutzgüter Boden/Wasser sowie Arten/Biotope ergeben. Zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen sind in einem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zu benennen und festzusetzen.

Artenschutzmaßnahmen beim Gebäudeabbruch

Es sind Fledermäuse im Gebiet nachgewiesen und es besteht ein günstiges Potenzial an sommerlichen Tagesquartieren an den vielfältigen Gebäudestrukturen des ehemaligen Industriegeländes. Bei fortschreitenden Abbrucharbeiten gehen potenzielle Quartiere verloren und mehr noch: Ab einem bestimmten Umfang der Flächenumwandlung ist zu prognostizieren, dass nicht mehr genügend Sommerquartiere zur Verfügung stehen und gleichzeitig verbliebene Quartiere durch bauzeitliche Aktivitäten gestört werden. Daher sind ergänzende Maßnahmen im Rahmen von Gebäudeabrissmaßnahmen zu treffen, die im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Auch für Vögel (potenziell betroffene Arten sind: Mauersegler, Schwalben, Sperling, Hausrotschwanz) sind Artenschutzmaßnahmen im Rahmen von Gebäudeabrissen zu treffen, die im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Der Umweltbericht beziehungsweise der Landespflegerische Fachbeitrag haben die erheblichen und/oder nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entsprechend Ausgangszustand und Vorbelastungen der Schutzgüter im Gebiet ermittelt und nach verbal-argumentativem Standard bewertet.

Fazit:

Die Bilanzierung des Umweltberichts hat ergeben, dass die Kompensation vollständig innerhalb des Plangebietes möglich ist.

6.3 Schallschutz

Auf Grund der Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen (insbesondere der Königstraße) und der nahe gelegenen Bahnstrecken sind im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens die Lärmimmissionen des Verkehrs gutachterlich zu ermitteln und auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts Maßnahmen zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet festzulegen.

Gleiches gilt für den Gewerbelärm aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet. Durch die vorhandenen Betriebe und auch durch die zukünftigen Betriebe im Plangebiet ist von Emissionen und Immissionen auszugehen, die gutachterlich ermittelt, bewertet und durch schallschützende Maßnahmen im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren geregelt und festgelegt werden müssen.

6.4 Bodenbelastungen und Altlastensanierung

Der Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1, kennzeichnet wesentliche Teile des Plangebiets als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 Baugesetzbuch). Damit wird die erforderliche Hinweispflicht wahrgenommen und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass alle Bauvorhaben mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd), Neustadt abzustimmen sind. Die entsprechenden fachgesetzlichen Auflagen sind vor Baubeginn zwischen dem/den Bauherrn/der Bauherrin und der SGD-Süd abzustimmen.

Auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und den kontinuierlichen Besprechungen (Projektgruppensitzungen) soll ein Generalsanierungsplan erstellt werden, der die Bodensanierung regelt. Dieser ist dann bauvorhabenbezogen durch Teilsanierungspläne zu ergänzen. Ziel der Bodensanierung ist es die Bauflächen zu sanieren und altlastenfrei zu veräußern. Die Grundwassersanierung soll davon unabhängig – solange erforderlich – weiterbetrieben werden.

Siehe hierzu auch das Kapitel „4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen“.

6.5 Kugelgasbehälter der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG

Durch das Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes zu zwei Kugelgasbehältern der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG wurde bestätigt, dass das geplante städtebauliche Konzept in der Nachbarschaft der Kugelgasbehälter möglich ist.

7. Hinweise

Archäologie und Denkmalschutz

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie, die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden könnten.

Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (in der jeweils gültigen Fassung) 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. Die zuvor genannten Schritte entbinden nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Die vor genannten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen beziehungsweise dürfen von Planierungen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde / Denkmalschutz: Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/ Grabungsschutzgebiete im Geltungsbereich verzeichnet, dennoch können Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kaiserslautern unverzüglich anzuzeigen.

Flächen für die Feuerwehr

Im Rahmen der Realisierung des Baugebiets sind bei der Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) die Technischen Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“) zu berücksichtigen.

Kampfmittelfunde

Im gesamten Stadtgebiet Kaiserslautern und im Umland sind während des Zweiten Weltkrieges viele Bomben aller Kaliber abgeworfen worden. Zudem waren um die Stadt Flak-Batterien positioniert gewesen, welche durch die Angreifer während des Zweiten Weltkriegs unter Feuer genommen wurden. Es wurde festgestellt, dass bei weitem nicht alles auf Luftbildern zu erkennen ist und zum Teil auch nicht sichtbar sein könnte. Eine durch Luftbildsichtung begründete Aussage, dass in einem bestimmten Bereich nicht mit Kampfmitteln zu rechnen ist, kann nicht gegeben werden. Eine „Kampfmittelfreiheit“ kann daher nicht bestätigt werden.

Da das Plangebiet als stark belastet gilt (Bomben und Granatenfunde), könnte überall in dem Bereich ein latenter Kampfmittelverdacht bestehen. Daher empfiehlt der Kampfmittelräumdienst, die Flächen von einer geeigneten Fachfirma absuchen zu lassen. Die Kosten für diese Maßnahmen gehen zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers.

Kampfmittelfunde, gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die einzelnen Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, dass, sofern durch die Anlage von Grünflächen der aktuelle Versiegelungsgrad in dem betrachteten Teilbereich reduziert würde, diese mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu kombinieren ist, die eine Versickerung von Niederschlagswasser unterbinden (z. B. KD-Bahn).

Immissionsschutz

Für die zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, sollte im nachfolgenden Bebauungsplan festgelegt werden, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der zulässigen Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten beziehungsweise das Relevanzkriterium nachzuweisen ist.

Um schalltechnische Konflikte zu vermeiden, sollten an den Fassaden der zukünftigen Gebäude, die von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe südöstlich des Plangebiets betroffen sind, schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen ausgeschlossen werden.

Schutzbedürftige Schlafräume sollten mit einer schallgedämmten technischen Lüftungseinrichtung ausgerüstet werden, damit ein ausreichender Luftwechsel bei gleichzeitiger Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die (geschlossenen) Fenster gemäß DIN 4109-1 gewährleistet ist. Ausnahmen hiervon sollten nur zugelassen werden, wenn vor dem Fenster ein Beurteilungspegel entsprechend der einschlägigen Regelwerke eingehalten wird.

Hinweise der Deutschen Bahn AG zu an Bahnanlagen angrenzende Flächen

Personenunterführung

Die Personenunterführung soll als überörtliche Nord-Süd-Verbindung genutzt und zu diesem Zweck renoviert werden. Hierzu müsste eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Deutschen Bahn AG getroffen werden.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine gegebenenfalls erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung, wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen, sind einzuhalten.

Einfriedung

Die Grundstücke, die an die Bahnanlage angrenzen, sollten im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart eingefriedet werden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind gegen Umwerfen durch Sturm oder Vandalismus fest zu verankern und vom Grundstückseigentümer laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 Volt Spannung der Oberleitung und auf die einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssten den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssten so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen könnten. Diese Abstände seien durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände sei entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen könnten, müssten diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behalte sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden beziehungsweise zu entfernen. Es werde deshalb gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. **Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen beziehungsweise vorzunehmen.**

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen seien dann auf Kosten des Vorhabenträgers beziehungsweise dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sollen der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Man behalte weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der beim Landesamt vorhandenen Unterlagen ergab, dass der westliche Bereich des Plangebiets von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Leopold“ überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld lägen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis „Kaiserslautern West“. Inhaberin der Berechtigung für Erdwärme ist die SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, Kaiserslautern.

Nach der Publikation „Der Erzbergbau in der Pfalz“ von Hans Walling haben in und um Kaiserslautern ehemals bergbauliche Aktivitäten stattgefunden. So befand sich etwa 220 Meter östlich des Plangebietes eine Eisenschmelze (um 1700). Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau im Plangebiet stattgefunden haben kann. Unterlagen können im Laufe der Zeit nicht überliefert worden sein beziehungsweise durch Brände oder Kriege verloren gegangen.

Sollten die Bauherrinnen/Bauherren bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfiehlt das Landesamt spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters beziehungsweise Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Radonprognose

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem beziehungsweise mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bitte um die Übermittlung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus

dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Punkte enthalten.

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- Radongerechte, ca. 1 Meter tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);

Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im Plangebiet beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention gibt das Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz Auskunft.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 20.5.2020
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 19.05.2020
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Flächennutzungsplans 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Flächennutzungsplans 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch angeordnet.

Kaiserslautern, 7.9.2020
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile des Flächennutzungsplans 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ sind:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

