

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Königstraße – Pfaffstraße – Pirmasenser Straße“

Ka 0/174

rechtskräftig seit dem 21.07.2023



Gliederung

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2. Planungserfordernis	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass.....	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV.....	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2025	5
4. Verfahren	6
5. Angaben zum Plangebiet.....	7
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
5.2 Bestandssituation	8
5.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand.....	8
5.2.2 Einzelhandelsnutzungen	9
5.2.3 Verkehrserschließung	10
5.2.4 Ver- und Entsorgung	10
5.2.5 Landespflegerische Situation	10
5.2.6 Immissionsvorbelastung	11
5.2.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel.....	11
5.2.8 Bodentragfähigkeit	12
5.2.9 Archäologie	12
6. Planinhalt.....	13
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	13
6.2 Alternative Standorte.....	13
6.3 Städtebauliches Konzept.....	13
6.3.1 Art der Nutzung	14
6.3.2 Maß der Nutzung	15
6.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
6.3.4 Städtebauliche Zahlen.....	16
6.4 Umweltbelange	16
7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	17
7.1 Erschließungsmaßnahmen	17
7.2 Bodenordnung	19
8. Kosten und Finanzierung	20

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Königstraße – Pfaffstraße – Pirmasenser Straße“ werden geplante verkehrliche Veränderungen in der Königstraße aufgegriffen und basierend auf dem Beschluss des Stadtrats vom 22.03.2021 über die Neufassung der Einzelhandelskonzeption 2021 sowie unter Berücksichtigung zwischenzeitlich erteilter Baugenehmigungen und Entscheidung des Verwaltungsgerichts Neustadt die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet baurechtlich fixiert.

Ausgehend von den mittlerweile zum Teil großflächigen vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen ist zur Königstraße hin ein „Sondergebiet Gewerbe und Einzelhandel“ und zur Pirmasenser Straße hin ein Mischgebiet angestrebt. Die durch einen Brand ausgelösten Veränderungen im Bereich der Königstraße 125 können dabei ebenfalls planungsrechtlich gesteuert werden.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Innenstadt von Kaiserslautern. Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich ca. 1,5 km von der Stadtmitte entfernt. Das Plangebiet liegt zwischen der Königstraße im Norden, der Pfaffstraße im Osten und der Pirmasenser Straße im Süden.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 11. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Mit der städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Pfaffgeländes ergeben sich Wechselwirkungen für das Gebiet südlich der Königstraße.

Dies betrifft Veränderungen in der verkehrlichen Anbindung als auch durch eine entstehende urbane Nutzungsdichte im unmittelbaren Umfeld die Standortattraktivität des Gebiets. Mit der geplanten Anbindung des ehemaligen Pfaffgeländes gehen Einschränkungen in den Ein- und Ausfahrten südlich der Königstraße einher.

- Um Spielräume für eine Gebietsentwicklung abzustecken, werden die jeweiligen Teilgebiete die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.
- Dabei können auch neue zukunftsorientierte Entwicklungsoptionen für die durch einen Brand eines Gebäudekomplexes ausgelösten Veränderungen im westlichen Bereich des Plangebiets (Königstraße 125 - 127) fixiert und die Rahmenbedingungen für die erforderliche Baugenehmigung geschaffen werden.
So sollen bis zu viergeschossige Bebauungen südlich der Königstraße ermöglicht werden, die auf die Gebäudehöhen im ehemaligen Pfaffgelände Bezug nehmen.
- Auf der Grundlage verschiedener Gerichtsentscheidungen haben sich vorhandene Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu großflächigen Betrieben entwickelt. Eine Steuerung bzw. Begrenzung der Verkaufsflächen ist wegen der Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit hierdurch hinfällig geworden. Durch das zuständige Verwaltungsgericht wird bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB eine „Sichselbstprägung“ des Gebiets unterstellt, so dass hierdurch sukzessive Erweiterungen jeweils als verträglich gesehen werden und eine gezielte planungsrechtliche Steuerung nicht mehr möglich ist.

Durch über die letzten zulässigen Erweiterungen der Verkaufsflächen hinausgehenden weitere Vergrößerungen können dabei Ungleichgewichtungen zu anderen Standorten entstehen, die wiederum weitere Veränderungen induzieren. Die mit der Einzelhandelskonzeption angestrebte gesamtstädtische Steuerung würde dadurch unterlaufen.

- Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan und die Vorgabe einer „nicht großflächigen Entwicklung“ der einzelnen Betriebe war verbunden mit einer rechtlich gebotenen jeweils gesonderten verkehrlichen Anbindung der einzelnen Grundstücke.
Durch die mittlerweile zum Teil erreichte Großflächigkeit und die geplanten verkehrlichen Veränderungen in der Königstraße ist eine solche Separierung der Einzelbetriebe nicht mehr sinnvoll. Für die einzelnen Betriebe soll eine direkte Anbindung der Parkplätze untereinander zugelassen werden.

Ausgehend von der geschilderten Problemlage und den aktuellen planerischen Zielvorstellungen ist die Neuregelung des Baurechts durch ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

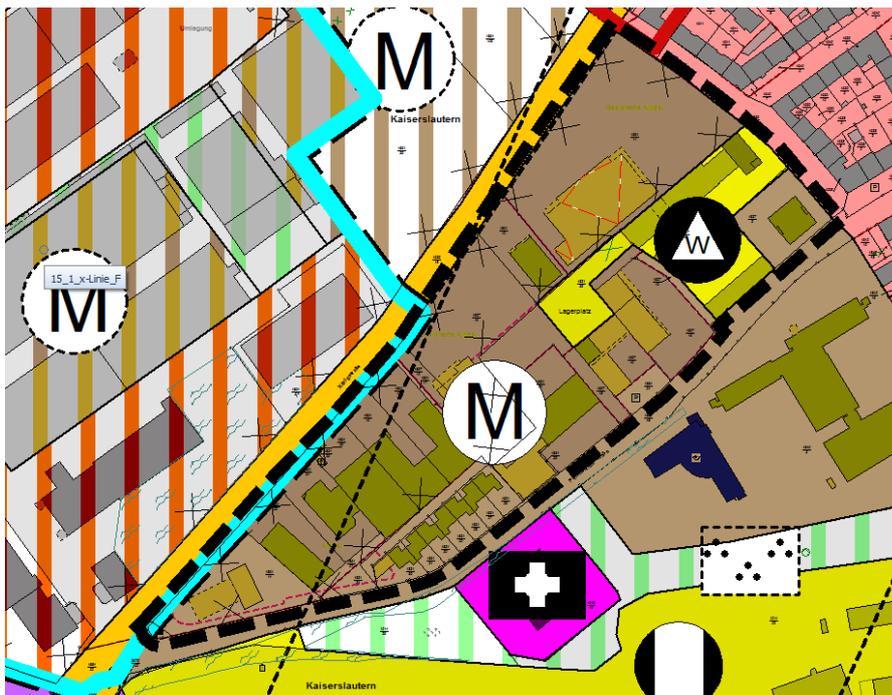
Im Landesentwicklungsprogramm III des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als bestehende Siedlungsfläche behandelt.

3.3 Flächennutzungsplan 2025

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet einheitlich als Mischbaufläche und als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025; ohne Maßstab

Die Festsetzung von Sondergebieten „Gewerbe und Einzelhandel“ zur Königstraße hin und von Mischgebieten zur Pirmasenser Straße hin ist nach Verfahrensabschluss gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Flächennutzungsplan anzupassen.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen

In der Neufassung der **Einzelhandelskonzeption 2021** wurde auf durch die geplante Entwicklung des ehemaligen Pfaffgeländes geänderte Funktion des Plangebiets reagiert.

Mit der Entwicklung von urban genutzten Flächen nördlich der Königstraße kann das Plangebiet als integriert bewertet werden und wurde daher als „Zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt.

Gleichzeitig wurde für die Innenstadt für alle integriert liegenden Standorte eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² als Obergrenze benannt, um ein gegenseitiges „Hochschrauben“ sowie ein Verdrängen kleiner Standorte auszuschließen. **Diese Obergrenze** (zuzüglich der bereits zulässigen geringen Überschreitungen) **soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgeschrieben werden.**

4. Verfahren

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann als Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden, so dass der Bebauungsplan gemäß den Ergebnissen der Vorprüfung ohne separaten Umweltbericht erstellt werden kann.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher 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 Plangebiets festzustellen.

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

Bestehende Bebauungspläne

Unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Königstraße – Herzog-von-Weimar-Straße – Pfaffstraße – Pirmasenser Straße“ wurde gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 25.11.1991 bereits ein Verfahren zur städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets eingeleitet. Vom 17.12.1991 bis zum 10.01.1992 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Das Verfahren wurde nicht mit dieser Abgrenzung abgeschlossen, sondern lediglich der nördliche Bereich (Pfaffgelände) weitergeführt.

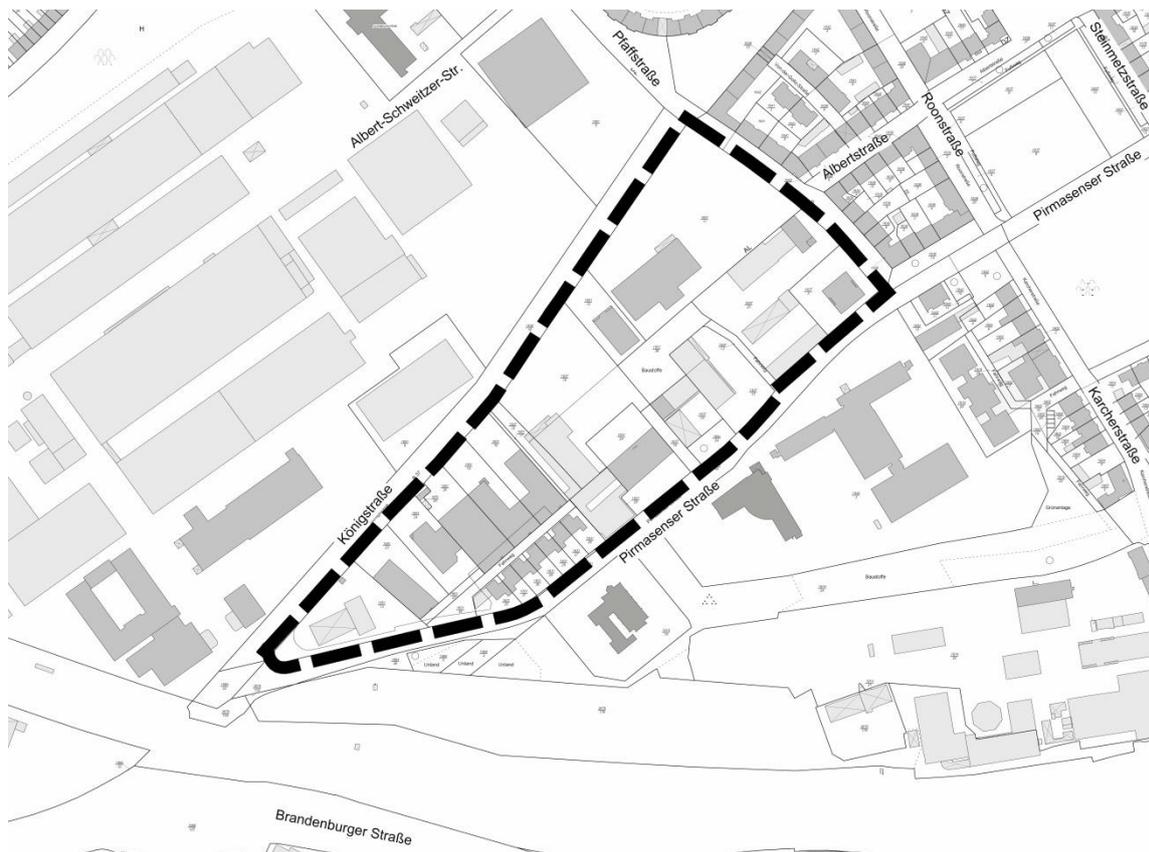
Des Weiteren wurde mit gleicher Bezeichnung des Bebauungsplans („Königstraße – Pfaffstraße – Pirmasenser Straße“) im Jahr 1991 ein Aufstellungsbeschluss gefasst sowie eine Veränderungssperre beschlossen. Da dieses Verfahren nicht weitergeführt wurde und sich die Zielsetzung erheblich verändert hat, wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 16.12.2019 ein neues Bebauungsplanverfahren in Gang gesetzt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gebildet durch:

- die Königstraße im Norden
- die Pfaffstraße im Osten
- die Pirmasenser Straße im Süden



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung,
Kartengrundlage: ALKIS; ohne Maßstab

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

In dem durch die Königsstraße, die Pfaffstraße und die Pirmasenser Straße umgrenzten Bereich befinden sich etliche Verkaufsstätten, so zwei Lebensmitteldiscountmärkte (Königsstraße 115 und 119), ein Getränkemarkt (Königsstraße 117), ein Drogeriemarkt, (Königsstraße 121), ein Lebensmittelmarkt (Königsstraße 123), ein Orthopädiemarkt (derzeit Königsstraße 127), ein Eisenwarenfachmarkt (Pirmasenser Straße 100), verschiedene Dienstleistungsbetriebe, wie die Sparkasse Direkt (Pirmasenser Straße 117a) und VS Medientechnik GmbH (Pirmasenser Straße 98) sowie das Arbeits- und sozialpädagogische Zentrum (ASZ) mit der Stadtteilwerkstatt und einem Wertstoffhof (Pfaffstraße 3) und eine Tankstelle (Königsstraße 131).

Zwischen der Pirmasenser Straße und den vorerwähnten Verkaufsstätten befindet sich zudem eine aus sieben Häusern bestehende Reihenhausezeile.

Südlich der Pirmasenser Straße, außerhalb des Plangebiets, befinden sich im dortigen Bereich noch eine Kirche sowie zwei Bürogebäude der Technischen Werke Kaiserslautern und der Telekom. Weiter östlich der Pirmasenser Straße befindet sich ein weiteres 5-geschossiges Wohnhaus.

Nördlich des Plangebiets grenzt an die Königsstraße das ca. 19,5 ha große in der Entwicklung befindliche ehemalige Industriegrundstück des Nähmaschinenherstellers Pfaff. Nach dem Rückbau von Gebäuden und einer Sanierung der Böden wird eine neue interne Erschließung und eine Entwicklung als urban gemischtes Gebiet vorgenommen. Einzelne markante Gebäude (Pforte, Altes und Neues Verwaltungsgebäude, Altes und Neues Kesselhaus, Speisesaal) sollen erhalten werden. Hier sind die Stadt und private Bauherren bereits mit planerischen Vorarbeiten und Baumaßnahmen aktiv.

Im Osten des Plangebiets schließt sich jenseits der Pfaffstraße eine überwiegend innerstädtische Wohnnutzung an.

5.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

Im Plangebiet befinden sich in erster Linie Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die teilweise in Grenzbebauung entstanden sind. Zudem sind im südöstlichen Planbereich sieben Reihenhäuser anzutreffen.

In der Geschossigkeit zeigen sich deutliche Unterschiede. Während ein Wohngebäude in der südöstlichen Ecke des Plangebiets mit fünf Geschosse auf die angrenzende Bebauung reagiert, sind südlich der Königsstraße nur Gebäude mit einem oder zwei Geschosse zu finden.

Die damit verbundene geringe Ausnutzung der Grundstücke in Verbindung mit dem Abrücken der Gebäude von der Königsstraße führt dabei dazu, dass hier eine prägnante Raumkante in der Eingangssituation zur Innenstadt fehlt. Zur Königsstraße hin bestimmen auf der Südseite der Königsstraße untergeordnete Nebenanlagen, Werbeanlagen und Parkplätze das Stadtbild.

5.2.2 Einzelhandelsnutzungen

Ausgehend von der notwendigen Feinsteuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes werden nachfolgend die angesiedelten Einzelhandelsbetriebe beschrieben:

Vorhandene Einzelhandelsbetriebe:

Königstraße 115: (2022: Aldi), 1.210 m²
Lebensmitteldiscounter
(Nahrungs- und Genussmittel inkl. Haushalts-, Drogerie und Kosmetikartikel sowie Randsortimente verschiedener Sortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche)

Königstraße 117: (2022: Alldrink), 300,50 m²
Getränkemarkt

Königstraße 119: (2022: Lidl), genehmigt 1.200,00 m²
(Nahrungs- und Genussmittel inkl. Haushalts-, Drogerie und Kosmetikartikel sowie Randsortimente verschiedener Sortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche)

Königstraße 121: (2022: DM), 664,30 m²
Drogeriemarkt

Königstraße 123: (2022: Alnatura), 590 m²
Lebensmittelfachmarkt

Königstraße 125 und 127: 670 m²
(Bauantrag in 08/2022 bzw. 10/2022 eingereicht),
- Sanitätshaus, Verkauf (286,76 m²)
- Apotheke (332,75 m²)
- Cafe mit Bäckerei (265,50 m²), davon ca. 50 m² Bäckerei

Pirmasenser Straße 100: (2022: Adam Eisenhandel GmbH), 700 m²
Baustoffe wie Eisenhandel, Eisenwaren etc.

Pirmasenser Straße 98: (2022: VS Medientechnik GmbH),
Handel mit und Vermietung von Bauteilen und Geräten der Veranstaltungs- und Medientechnik

Bei allen aufgeführten Einzelhandelsbetrieben, außer der Adam Eisenhandel GmbH und der VS Medientechnik GmbH stehen Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Vordergrund.

5.2.3 Verkehrserschließung

Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung auf das übergeordnete Tangentensystem. Die derzeitige öffentliche Erschließung erfolgt über die Königstraße, die Pirmasenser Straße sowie über die Pfaffstraße.

5.2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

Über das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunkstrecken vom SWR. Da der vertikale Sicherheitsabstand ausreichend ist, ergeben sich keine Einschränkungen für die bauliche Nutzung.

5.2.5 Landespflegerische Situation

Da der Bereich bereits vollständig überplant und bebaut ist, ergeben sich durch das Bebauungsplanverfahren aus landespflegerischer Sicht keine neuen Eingriffstatbestände.

Im Plangebiet beschränkt sich die Vegetation auf die Bepflanzung der Gärten bei den Wohngrundstücken in der Pirmasenser Straße und die Bepflanzung der Stellplätze der gewerblich genutzten Grundstücke mit einzelnen Bäumen und Bepflanzungen an den Rändern.

Bei den Gebäuden Königstraße 119 - 127 sind Dachbegrünungen vorhanden.

Durch die Grün- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern sind die grünordnerischen Standards auch für das Plangebiet bereits geregelt.



Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung

5.2.6 Immissionsvorbelastung

Verkehrslärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von den Verkehrsstraßen König-, Pfaff- und Pirmasenser Straße umfasst und schalltechnisch beeinflusst.

Neben dem Straßenverkehrslärm sind auch die im Süden vorbei führenden Bahnstrecken von Kaiserslautern nach Homburg, Lauterecken und Pirmasens schalltechnisch bedeutsam.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung soll die Steuerung in Bezug auf diese Thematik weiterhin in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

5.2.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Das Plangebiet betrifft im nordwestlichen Bereich die Bodenschutzfläche „312 00 000 -0263/000 -00, Ablagerungsstelle Kaiserslautern, Königstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als gesicherte Altlast gemäß § 2 BBodSchG erfasst ist.

Des Weiteren sind im Plangebiet Bodenbelastungen (Schlackeablagerungen etc.) aus der Zeit vor der Herstellung eines Parkplatzes für Mitarbeiter der Firma Pfaff bekannt.

Im Betriebsflächenkataster der Stadt Kaiserslautern sind mehrere altlastenrelevante Einträge vorhanden, demzufolge sich im Plangebiet verschiedene Branchen befunden haben (Malerei, Tischlerei, Lackiererei, Baustoffhandlung, Tankstelle, Autowäscherei, Güternahverkehr, Treibstoffhandel, Schmierstoffhandel, Autoteile und -zubehör, Gärtnerei, Sattlerei, Polsterei, Herdfabrik, Ofenbau, Ofenfabrik, Spedition, Transportgeschäft, Autoreparaturwerkstatt, Lastkraftwagentransporte, Emaillehandel, Härtemittelfabrik, Härtemittelhandel, Steingutfabrik, Pumpenfabrik, Porzellanfabrik, Metallwarenfabrik, Galvanische Industrie, Vernicklungsanstalt, Verkupferungsanstalt, Fahrradzubehörfabrik, Eisenwarenhandlung, Miederfabrik, Blechbearbeitungsmaschinen, Tabakfabrik, Schlosserei, Graveur, Gelbgießer, Modellschreiner, Messinggießerei, Kunstschlosserei, Luxuswarenfabrik, Eisengießerei, Bronzegießerei).

Daher ist eine Verunreinigung mit diversen Schadstoffen nicht auszuschließen.

Bei Bauvorhaben ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständige Behörde einzubinden. Sie informierte, dass die Sanierung des Geländes durch lokale Bodenluftabsaugung und Sicherung durch Oberflächenversiegelung erfolgte.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist für das Plangebiet jedoch weiterhin folgendes zu beachten:

- Die vorhandene Versiegelung der Fläche muss funktionsfähig erhalten bleiben. Eine Versickerung auf dem Gelände ist nicht möglich.
- Zu den bereits vorhandenen Grünflächen dürfen keine weiteren hinzukommen.
- Auf dem Gelände befinden sich Grundwassermessstellen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und müssen weiterhin zugänglich bleiben. Die Messstellen sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung (z.B. Schachtringe) zu schützen.
- Bei den Gebäuden müssen bauliche Maßnahmen gegen einen möglichen Übertritt von LHKW-belasteter Bodenluft in die Innenraumluft umgesetzt werden (z.B. gaswegsame Tragschicht, PE-Folie zwischen Bodenplatte und Estrich).

Aufgrund der intensiven Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist von Belastungen mit Kampfmitteln auszugehen, sofern nicht durch realisierte Bauvorhaben die Flächen bereinigt wurden.

5.2.8 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge von Bauvorhaben eine kleinräumige Erkundung empfohlen.

5.2.9 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

6. Planinhalt

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Festlegung des Gebietscharakters

Ausgehend von einer Darstellung einer Mischbaufläche in den früheren Fassungen des Flächennutzungsplans sind im Rahmen von Einzelgenehmigungen sowie mehrfachen Tekturen entlang der Königstraße Einzelhandelsnutzungen entstanden.

Durch mehrfache Änderungen der Baugenehmigungen, zumeist im Ergebnis vorgelagerter Prozesse beim Verwaltungsgericht Neustadt, sind die Verkaufsflächen einzelner Einzelhandelsbetriebe kontinuierlich gewachsen. Bei den beiden Discountern (Aldi, Lidl) wurde dabei mittlerweile die Grenze zur Großflächigkeit überschritten und ein „Sichselbstprägen“ des Gebiets durch das Verwaltungsgericht festgestellt.

Ohne eine planerische Steuerung durch einen Bebauungsplan besteht die Gefahr, dass ständig weitere Erweiterungen zugelassen werden müssen.

Mit der Festsetzung von Sondergebieten „Gewerbe und Einzelhandel“ kann eine planungsrechtliche Steuerung unter Berücksichtigung des Bestands als auch einer planerischen Zielsetzung für die Zukunft erfolgen.

6.2 Alternative Standorte

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, ist eine Diskussion über alternative Standorte nicht zu führen.

6.3 Städtebauliches Konzept

Durch die geplante Entwicklung des nördlich angrenzenden „ehemaligen Pfaffgeländes“ als Technopole sind besondere Anforderungen an das bauliche Umfeld zu stellen, so dass auch aus diesem Blickwinkel ein engerer Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung abgesteckt werden muss.

Gleichzeitig muss bei der Festlegung der städtebaulichen Entwicklung auf die Fortentwicklungsmöglichkeit der bestehenden Nutzungen eingegangen werden.

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung sind auf basis einer überschlägigen Prüfung des jeweiligen Einzelfalls unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien von der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Daher ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sämtlicher Grundstücke und der überwiegenden Versiegelungen im Plangebiet sind durch die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen keine neu geplanten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.3.1 Art der Nutzung

Für das Plangebiet werden Sondergebiete (SO 1 - SO 7) „Gewerbe und Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO und ein Mischgebiet (MI 1 - MI 4) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Sondergebieten „Gewerbe und Einzelhandel“ kann dabei eine breite Palette von möglichen gewerblichen Nutzung zugelassen werden und gleichzeitig der Bestandsschutz der Einzelhandelsnutzungen geregelt werden.

Ausgehend von der aktuellen Rechtsprechung zur Einzelhandelssteuerung wird zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung die jeweilige maximale Verkaufsflächenzahl (VFZ) festgesetzt, d. h. es wird eine Fixierung der maximalen Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche vorgenommen.

Die Ermittlung der Verkaufsflächenzahl (VFZ) findet sich in den Textlichen Festsetzungen.

Da bei allen im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, außer der Adam Eisenhandel GmbH und der VS Medientechnik GmbH zentrenrelevante Sortimente im Vordergrund stehen und bereits eine intensive Ausnutzung der Flächen vorliegt, sowie die Lebensmittel-discounter bereits eine Verkaufsfläche erreicht haben, die auf eine maximale Verkaufsflächengröße von 1.200 m² in der Innenstadt von Kaiserslautern gemäß der Einzelhandelskonzeption 2021 begrenzt werden sollen, werden bei der Festlegung der Verkaufsflächenzahlen, abgesehen von kleinen Rundungen, keine zusätzlichen Erweiterungsspielräume zugelassen. Sofern solche Entwicklungen künftig erforderlich wären, könnten diese im Rahmen der Ausübung der kommunalen Planungshoheit neugestaltet werden.

Für die Flurstücke Königstraße 125 / 127 wurde auf die Nutzungen gemäß dem Bauantrag vom 14.06.2022 i.V.m. der Tektur vom 25.10.2022 zurückgegriffen, in der ca. 670 m² Verkaufsflächen für Sanitätshaus, Apotheke und Bäckerei enthalten sind.

Im Plangebiet werden 4 unterschiedliche Mischgebiete abgegrenzt:

Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Mischgebieten geht von den Regelungen des § 6 BauNVO aus, trifft jedoch verschiedene Feinsteuerungen:

So sind Tankstellen nur im Gebiet MI 4, nicht hingegen in den Gebieten MI 1 - 3 zugelassen, um immissionsschutzrechtliche Störungen in der Pirmasenser Straße zu begrenzen.

Gartenbaubetriebe sind in allen Mischgebieten ausgeschlossen, da das Plangebiet keine Eignung für solche flächenintensive Betriebe hat. Weiterhin sind Vergnügungsstätten und Betriebe, die auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet sind in allen Mischgebieten ausgeschlossen, um nachbarliche und immissionsschutzrechtliche Störungen im Gebiet und in den direkt angrenzenden Wohngebieten auszuschließen.

Einzelhandelsbetriebe werden ebenfalls eingeschränkt, um eine Standortsicherung für kleinteiliges Handwerk und Dienstleistungen mit Wohnen und damit eine gemischte Nutzung zu sichern. So werden Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vollständig ausgeschlossen, soweit sie nicht für Eigenproduktionen Verwendung finden und eine Größe von 200 m² nicht überschreiten. In den Gebieten MI 1 und 3 werden auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen, um hier die Wohnnutzung zu schützen.

Im Gebiet MI 2 werden Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf 800 m² beschränkt, um die Nutzungsmischung und gegenseitige Verträglichkeit zu erhalten. Der in der Pirmasenser Straße 98 angesiedelte Großhandel mit Eisenwaren gilt als sonstiger Gewerbebetrieb (Großhandel) und wird von dieser Regelung nicht erfasst.

Bei dem ASZ dominiert die Werkstatt und der Wertstoffhof (sonstige Gewerbebetriebe). Der nicht zentrenrelevante Verkauf von restaurierten Möbeln liegt deutlich unter der festgelegten Größenbeschränkung und umfasst Produkte, die an der Stelle der Leistung vermarktet werden.

Die Stadtteilwerkstatt stellt eine Anlage für soziale Zwecke dar.

Mit der Umwidmung von im Flächennutzungsplan 2025 dargestellten Mischbauflächen in Sondergebiete „Einzelhandel und Gewerbe“ entfällt die Vorgabe, die einzelnen Betriebe gesondert zu erschließen (Vermeidung einer Agglomeration). Dadurch können Verbindungen zwischen den Parkplätzen der einzelnen Betriebe eröffnet werden, was gleichzeitig die Ein- und Ausfahrten auf die Königstraße reduziert und für die jeweiligen Anbindungspunkte mehr Flexibilität schafft.

Hierbei sind die konzeptionellen Überlegungen zur Umgestaltung der Königstraße von Bedeutung, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Nachnutzung für das Pfaffgelände vorgelegt wurden. Die Schaffung eines neuen Anbindepunktes für das Pfaffgelände von der Königstraße aus gewinnt an Leistungsfähigkeit, wenn die Zufahrten auf die Königstraße reduziert bzw. gebündelt werden. Der Bebauungsplan schafft hier die Zulassungsvoraussetzungen.

6.3.2 Maß der Nutzung

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Ausnutzungsziffern festgelegt.

Bei den Gebieten mit vorherrschender Wohnnutzung (MI 1, MI 3) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,4 begrenzt, um ausreichende Freiflächenanteile zu sichern.

Für die Gebiete mit vorherrschender gewerblicher Prägung (SO 1 - 7, MI 2, MI 4) wird der Wert der Grundflächenzahl, basierend auf den Obergrenzen der BauNVO, auf 0,6 begrenzt, um entsprechende Spielräume für eine intensive Nutzung zu schaffen. Im Hinblick auf eine gewünschte Nutzungsmischung und unter Würdigung der Nachbarschaft zu den östlich angrenzenden Gebieten, sowie unter der Zielrichtung des Klimaanpassungskonzepts wird eine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsquote auf die in Sondergebieten mögliche Grundflächenzahl von 0,8 nicht als sinnvoll angesehen und die Geschossflächenzahl einheitlich weiterhin mit 0,6 fixiert.

Im Hinblick auf die zulässigen Geschossigkeiten im ehemaligen Pfaffgelände und der östlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine bis zu viergeschossige Bebauung entlang der Königstraße als städtebaulich vertretbar und sinnvoll gehalten. Dies passt sich zudem an die östlich angrenzende Bebauung an.

Mit der Möglichkeit bis zu 4 Vollgeschosse zu realisieren, wurde eine deutliche Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen. Durch eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m werden die Entwicklungsspielräume jedoch zugleich harmonisiert.

Im Gebiet SO 7 wird eine nochmals höhere Geschossigkeit zugelassen, um den Eingangspunkt der Königstraße im Kontext mit den möglichen Hochpunkten im Pfaffgelände hervorheben zu können.

Die Geschossflächenzahl wurde in den Gebieten MI 1 - MI 3, basierend auf der Obergrenze der BauNVO, mit 1,2 festgelegt. Um den Stadteingang an der Königstraße im Gebiet MI 4 betonen zu können und um den Bezug zu den Sondergebieten herzustellen wurde hier eine

Geschossflächenzahl von 2,4 ermöglicht.

Dass dieser Spielraum im Hinblick auf die bestehende überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung zumindest zeitweise zu einer baulichen Heterogenität führen kann, wird bewusst in Kauf genommen, um zukünftig städtebaulich sinnvolle Entwicklungen zu ermöglichen.

6.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden die Dachneigungen lediglich für das Gebiet MI 3 mit Satteldach festgelegt, da ansonsten eine starke Heterogenität prägend ist.

6.3.4 Städtebauliche Zahlen

Das Gesamtgebiet hat ein Flächen von 4,77 ha.

6.4 Umweltbelange

Durch die bereits vorhandene Bebauung des gesamten Plangebiets sind Grünbestände auf die Begrünung der Parkplätze reduziert.

Durch die bestehenden Nutzungen und bestehenden Baurechte sind Änderungen nur bei wesentlichen Umbauten / Erneuerungen möglich.

Stadtklimatisch handelt es sich z.T. um einen belasteten Siedlungsbereich, der durch überdurchschnittliche Wärmebelastung, lokal lufthygienische Belastungen und Durchlüftungsdefizite gekennzeichnet ist. Die Planungshinweiskarte des Klimagutachtens rät daher, von weiterer Versiegelung abzusehen und Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlüftung, Entsiegelungen und/oder eine Erhöhung des Vegetationsanteils vorzusehen.

Bei der der Adam Eisenhandel GmbH, dem Wertstoffhof und beim Aldi-Markt sind die Dachflächen bereits mit Photovoltaikmodulen ausgestattet worden.

Ansonsten sind die Dachflächen als Potenzialflächen zu betrachten. Für eine Nachrüstung bestehender Flächen gibt es keine rechtlichen Vorgaben, so dass die Nutzung dieser Potenziale auf freiwilliger Basis zu erfolgen hat.

Da die Grün- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern für das gesamte Stadtgebiet gültig ist, greifen die Festsetzungen zur Begrünung auch für die künftigen Entwicklungen im Plangebiet und bedürfen keiner eigenständigen Regelung.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

7.1 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des Gebiets ist bereits vollständig erfolgt.

Im Zuge der Nachnutzung und internen Erschließung des Pfaffgeländes verändern sich Verkehrsmengen und Verkehrsströme. Dies ist umfangreich in dem Bebauungsplanverfahren „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“ in mehrere Varianten untersucht worden und in die kommunale Abwägung eingeflossen.

Im Ergebnis wurde die Notwendigkeit der Umgestaltung der Königstraße gesehen. Hierbei sind insbesondere zwei Lichtsignalgesteuerte Knotenpunkte (Königstraße in das Pfaffgelände und Königstraße / Pirmasenser Straße) zu berücksichtigen. Damit verbunden müssen bisherige Zufahrten von der Königstraße zu den Betrieben südlich der Königstraße neu geregelt werden und eine gemeinschaftliche Nutzung von Zu- und Abfahrten anstelle der bisherigen grundstücksbezogenen Erschließung zugelassen werden.

Die Verkehrsuntersuchungen des Bebauungsplanverfahrens „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“ (ehemaliges Pfaffgelände) werden Bestandteil dieses Verfahrens.

Die vorhandene Bebauung in den Straßen Königstraße, Pfaffstraße und Pirmasenser Str. ist an das bestehende Entwässerungssystem (Mischsystem) in den jeweiligen Straßen angeschlossen.

Das Kanalnetz im Umfeld des betrachteten Bereiches ist nach Angaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern stark ausgelastet. Für zukünftige Neu- oder Umbauten bzw. Erweiterungen der Gebäude oder befestigten Flächen wird ein Rückhalt (25l/m² abflusswirksamer Fläche) erforderlich. Die Entleerung der Rückhalteinrichtung erfolgt gedrosselt an den Mischwasserkanal. Für zukünftige Gebäude wird eine Dachbegrünung favorisiert, siehe auch Grün – und Freiflächensatzung.

Im südwestlichen Bereich der Pirmasenser Straße (ab Hausnummer 114 bis zur Einmündung in die Königstraße) ist keine Entwässerungseinrichtung der Stadtentwässerung vorhanden. Zukünftig erforderliche Anschlüsse in diesem Bereich sind bis zum vorhandenen Kanal in der Pirmasenser Str. oder zum Kanal in der Königstraße zu führen.

Die Oberflächenentwässerung ist im Bestand vorhanden. Eine gezielte Versickerung in das Grundwasser hingegen ist im Bereich von Bodenschutzflächen grundsätzlich nicht möglich. Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist weiterhin ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Kaiserslautern abzuleiten.

Für zukünftige Neu- oder Umbauten bzw. Erweiterungen der befestigten Flächen ist über die Nutzung eine Einordnung des anfallenden Oberflächenwassers bezüglich der Verschmutzung vorzunehmen. Wird das Wasser (nach Rückhalt) an die vorhandene Mischkanalisation angeschlossen, ist in der Regel keine separate Vorreinigung erforderlich. Dies ist in jedem Einzelfall mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen.

Starkregengefahrenkarte

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Auftrag der Stadtentwässerung Kaiserslautern Starkregengefahrenkarten erstellt (2/2022).

Die Königstraße ist bei Starkregenereignissen als Ableitungsweg für aus Westen kommenden Wasser ausgewiesen, auch die Pfaffstraße und die Pirmasenser Straße sind betroffen, allerdings in einem geringeren Umfang, siehe Kartenausdruck. Auf den Grundstücken können sich bereichsweise vorhandene Geländesenken mit Niederschlagswasser füllen (braungelbe Markierungen).



Quelle: Auszug Starkregengefahrenkarte Kaiserslautern, SR17, Dahlem Ingenieure Februar 2022

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch im Plangebiet zu Überflutungen kommen. Neubaumaßnahmen und die Gestaltung von Außenanlagen sollen dies beachten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat auf die bestehenden Telekommunikationsleitungen und die erforderliche Rücksichtnahme hingewiesen. Bei Baumaßnahmen wird eine Abstimmung mit der Zentralen Planauskunft Südwest (planauskunft.suedwest@telekom.de) erbeten.

Wasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung der Königstraße, Pirmasenser Straße und Pfaffstraße.

Zur Löschwasserversorgung hat die SWK nach derzeitigen aktuellen Netzstruktur folgende Aussage getroffen: „Wir möchten darauf hinweisen, dass durch die Verwendung von mindestens 2 Hydranten im Bereich der Straße Pirmasenser Straße (MI3) sowie der Kreuzung Königsstraße und Pfaffstraße (S01 nordöstlicher Bereich) ein Grundsatz von 1.600 l/min (96 m³/h) nach derzeit gültigen technischen Regeln des DVGW innerhalb eines 300 m Radius grundsätzlich gewährleistet ist. Im Bereich der Pirmasenser Straße (MI2), Pfaffstraße (MI1) und der Königsstraße (S01 südwestlicher Bereich), S02, S03; S04, S05, S06, S07, M14) ist durch die Verwendung von mindestens 2 Hydranten ein Grundsatz von 3.200 l/min (192 m³/h) nach derzeit gültigen technischen Regeln des DVGW innerhalb eines 300 m Radius grundsätzlich gewährleistet.“

Ausgenommen von der oben beschriebenen Löschwasserversorgung sind betriebsbedingte Störungen. Sollte eine ergänzende Hydrantenübersicht benötigt werden, bitten wir diese separat anzufordern.“

Fernwärmeversorgung:

Das Plangebiet wird bereits zum größten Teil mit Fernwärme versorgt.

Stromversorgung:

Das Areal ist bereits soweit erschlossen. Die Stromversorgung erfolgt aus der SWK-Trafostation Nr. 304 "Königsstraße".

Gasversorgung

Im Bereich des Bebauungsplans existieren HD- und ND-Versorgungsleitungen sowie Hausanschlussleitungen, die das Gebiet mit Erdgas versorgen. Nach aktuellem Stand sind von unserer Seite keine Maßnahmen in dem Bereich beabsichtigt oder geplant. Die existierenden Leitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der oben genannten Telefonnummer zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Als Anlage erhalten Sie einen aktuellen Leitungsplan von dem betroffenen Bereich.

7.2 Bodenordnung

Mit Ausnahme von kleinräumigen Grundstücksanpassungen im Zusammenhang mit einer Umgestaltung der Königsstraße sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

8. Kosten und Finanzierung

Mit der Veränderung von Zu- und Ausfahrten ergeben sich Anpassungen bei den jeweiligen Grundstücken. Da die Veränderungen durch die Stadt Kaiserslautern verursacht sind (Verursacherprinzip), sind entsprechende Kostenbeteiligungen nach Verfahrensabschluss zu klären.

Kaiserslautern, 7.7.23
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 29.06.2023
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 7.7.23
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister