

## **Umweltrelevante Stellungnahmen**

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

### **Bebauungsplan „Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße“**

**Ka 0/192**

**Fassung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach  
§ 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Behördenbeteiligung nach  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Juni 2019

Wi

Stadtverwaltung Kaiserslautern Referat Stadtentwicklung					
12. Juli 2017					
61.11	61.12	61.2	61.31	61.32	
61.41	61.42	61.43	61.44		
z.K.	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.WV.	z.d.A.



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 14 40 |  
67603 Kaiserslautern

Stadtverwaltung  
Rathaus, Willy-Brandt-Platz 1  
67653 Kaiserslautern

STADTVERWALTUNG  
KAISERSLAUTERN

Einkl. 12. Juli 2017

Beil.....  
Ref.....

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

Fischerstraße 12  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 3674-0  
Telefax 0631 3674-418  
poststelle@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

10.07.2017

Mein Aktenzeichen  
32-2-50.00.03

Ihr Schreiben vom  
06.06.2017  
61.11-wi

Ansprechpartner / E-Mail  
Herr Sprißler  
Ruediger.Sprissler@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax  
0631 3674-432  
0631 3674-418

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und den Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzen;**

**Frühzeitige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplan „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße“ in der Stadt Kaiserslautern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung und im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nehme ich wie folgt Stellung:

Die mit dem vorgelegten Bebauungsplan überplante Fläche entspricht der des Bebauungsplanes Kaiserslautern-West (Ehemaliges Pfaffgelände). Zu dem vorgenannten Bebauungsplan habe ich mit Schreiben vom 21.08.2014 bereits Stellung genommen.

1/5

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)



## 1) Abwasser

Bezüglich der Abwasserbeseitigung sollten bereits damals folgende Anmerkungen bei der weiteren Durchführung des Bauleitverfahrens näher erläutert werden:

Das ehemalige Pfaffgelände wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die Grundstücksentwässerung dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Königstraße und der Pfaffstraße zugeleitet. Gemäß aktueller Generalentwässerungsplanung (Fortschreibung 2009) der Stadt Kaiserslautern soll das Plangebiet zukünftig über ein modifiziertes Mischsystem mit Drosselung in einem noch zu bauenden Regenrückhaltebecken in der Königstraße entwässert werden. Entsprechend dieser Vorgabe ist das Gebiet auch in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (Sanierungszustand) für die Mischwasserkanalisation der Stadt Kaiserslautern eingerechnet.

Sofern sich bei der Planung bzw. Ausführung Änderungen gegenüber den in der Schmutzfrachtberechnung (SFB) angesetzten Einzugsgebietsdaten ( $A_{E,b} = 15,74$  ha,  $Q_d = 60$  l/sxha) für das Plangebiet ergeben, sind die Auswirkungen auf die SFB zu prüfen. Ggf. muss eine erneute SFB durchgeführt werden.

Undichte Kanäle sind im Zuge der Umstrukturierung des ehemaligen Pfaffgeländes zu sanieren bzw. zu erneuern.

In der nunmehrigen Vorlage wurde für die Entwässerungsplanung nur auf den qualifizierten Entwässerungsantrag im Zuge des Bauverfahrens verwiesen. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung des gesamten Gebietes insbes. der öffentlichen Flächen sind im weiteren Verfahren detaillierte Aussagen zu treffen.

## 2) Bodenschutz

### 2.1 Zum Bebauungsplan M 1:1000 (Planungsstand 02.05.2017)

In der Plandarstellung stimmt die Signatur zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Planzeichen 15.12. (PlanzV 90) nur zum Teil mit der im Bodenschutzkataster dargestellten





Altlastfläche überein. Es sollten daher noch die vorhandenen Lücken im Osten (Bereich: Pfaffstraße 1-7) und im Westen des B-Plangebietes (Bereich zwischen bestehender Bahnüberführung und zukünftiger Anbindung an Bahnhaltepunkt) geschlossen werden.

Im Hinblick auf die vorgenommene Ausweisung der Grünflächen ist Folgendes anzumerken. Sofern durch die Anlage von Grünflächen der aktuelle Versiegelungsgrad (siehe Plan Nr. 103, Arcadis 29.08./30.11.2012) in dem betrachteten Teilbereich reduziert wird, sind diese mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu kombinieren, die eine Versickerung von Niederschlagswasser unterbinden (z.B. KD-Bahn).

## **2.2 Zur Anlage 2 Textliche Festsetzungen (Stand: 02.05.2017)**

Zu Punkt 2.4.1 („Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.....als Grünflächen anzulegen“) ist anzumerken, dass dies nicht zur Reduzierung des Versiegelungsgrades in dem betrachteten Teilbereich führen darf. D.h. die Grünflächen sind mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu kombinieren, die eine Versickerung von Niederschlagswasser unterbinden (z.B. KD-Bahn). Gleiches gilt für die Punkte 2.4.2 und 2.4.5.

Zu Punkt 4 (Altlasten und Altablagerungen) ist Folgendes zu beachten:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist für den Gesamtstandort ein Rahmensanierungsplan zu erstellen, auf dessen Basis für die einzelnen Erschließungsbereiche einzelfallkonkretisierte Teilsanierungspläne zu erstellen sind. Die hierzu erforderlichen Planungen werden im Rahmen der Projektgruppensitzungen (PG-Pfaff) abgestimmt und mit Bescheid der die SGD Süd, Zentralreferat, Neustadt/Weinstr. für verbindlich erklärt.

## **2.3 Zur Anlage 3 Begründung (Stand: 02.05.2017)**

Zum Punkt Bodensanierung sollte noch ergänzt werden, dass das ehem. Betriebsgelände der Firma Pfaff im Bodenschutzkataster der Landes Rheinland Pfalz unter der Nummer 312 00 000 - 5012 / 000 - 00 registriert ist.





Bei dem Satz „So sind die Grenzwerte bei einer zukünftigen Wohnnutzung besonders hoch“ sollte der Begriff „hoch“ in „niedrig“ oder „streng“ ersetzt werden.

Zum Punkt Grundwassersanierung ist zu ergänzen, dass auf dem ehem. Pfaffgelände an 6 Sanierungsbrunnen eine Dekontamination und Sicherung des LHKW belasteten Grundwassers durchgeführt wird und das Grundwasser im Hinblick auf die Kontaminationen des Pfaffgeländes mit einem dichten Messstellennetzes (ca. 47 Grundwassermessstellen innerhalb des B-Plan Gebietes) überwacht wird. Im Rahmen der auf 30 Jahre angelegten Sanierungsmaßnahme kann die Errichtung weiterer Messstellen und Sanierungsbrunnen erforderlich werden.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass sich unmittelbar westlich im Grundwasseranstrom des B-Plangebietes die Altlastfläche „312 00 000 - 5004 / 000 - 00 ehem. Gaswerk Kaiserslautern, Brandenburgerstr.“ befindet, an der seit 12 Jahren eine Grundwassersanierung mittels Sauerstoffstimulierter Selbstreinigung durchgeführt wird. Die GW-Schadstofffahne reicht bis in den südwestlichen Teil des B-Plangebietes, ist im Bodenschutzkataster unter der Nummer „312 00 000 - 5004 / 001 - 00“- erfasst 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 ehem. Pfaffgeländes und des ehem. Gaswerks ist zu beachten, dass die Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen durch zukünftige Baumaßnahmen im BPlan-Gebiet nicht behindert werden dürfen. Der Nachweis hierzu ist im Rahmen der zu erstellenden Sanierungspläne zu führen.

Zum Punkt Gebäude mit Schadstoffbelastung ist zu beachten, dass bei Altgebäuden mit möglicher Innenraumluftbelastung (LHKW, ggf. AKW) Raumluftmessungen durchzuführen sind. Im Hinblick auf die Neubebauung werden mögliche Innenraumluftbelastung im Rahmen der Teilsanierungspläne abgehandelt.





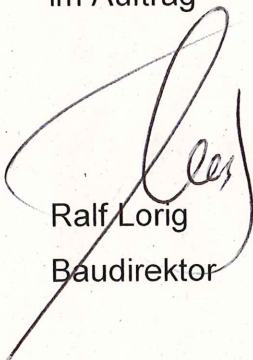
## 2.4 Fazit

Dem Bebauungsplanentwurf kann unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vom Vorhabenträger im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Rahmensanierungsplan erstellt wird, der durch einzelfallkonkretisierte Teilsanierungspläne für die einzelnen Erschließungsbereiche ergänzt wird, die die bodenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die geplante Nachnutzung sowie mit Blick auf die bereits laufenden Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen im Grundwasser (ehem. Pfaffgelände und ehem. Gaswerk) im Detail regeln. Die Inhalte der Sanierungspläne werden im Rahmen der Projektgruppensitzungen (PG-Pfaff) abgestimmt. Die Teilsanierungspläne sind zugleich Basis der späteren Baugenehmigungen.

Nach Prüfung der Sanierungspläne durch die SGD Süd, Zentralreferat, Neustadt/Weinstr. und Feststellung der Eignung, erfolgt die Verbindlichkeitsklärung im Rahmen eines Sanierungsbescheides.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Ralf Lorig  
Baudirektor


**Rheinland-Pfalz**

 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

# TELEFAX

 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

 Stadtverwaltung Kaiserslautern  
67653 Kaiserslautern

Stadtverwaltung Kaiserslautern					
Referat Stadtentwicklung					
13. Juli 2017					
61.11	61.12	61.2	61.31	61.32	
61.41	61.42	61.43	61.44		
(z.K.)	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.WV.	z.d.A.

 Emy-Roeder-Straße 5  
55128 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rlp.de  
www.lgb-rlp.de

12.07.2017

 Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 06.06.2017  
3240-0611-14/V2 61.11-wi  
kp/lmb

Telefon

## Bebauungsplan "Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße" der Stadt Kaiserslautern

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

### Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der westliche Bereich des Bebauungsplanes "Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße" von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Leopold" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Das angefragte Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Kaiserslautern West". Inhaberin der Berechtigung für Erdwärme ist die Firma SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, Bismarckstraße 14, 67655 Kaiserslautern.

 Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1545  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
Ust. Nr. 26/673/0138/6




Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass nach der Publikation "Der Erzbergbau in der Pfalz" von Hans Walling in und um Kaiserslautern ehemals bergbauliche Aktivitäten stattfanden. So befand sich etwa 220 östlich des Plangebietes eine Eisenschmelze (um 1700).

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

#### **Boden und Baugrund**

##### **– allgemein:**

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.

##### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

##### **- Radonprognose:**

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist.

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen.



**Rheinland-Pfalz**LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

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.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB 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 Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m 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);

**Rheinland-Pfalz**LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen

( Prof. Dr. Georg Wieber )  
Direktor

G:\prinz\240811142.docx



501

Stadtverwaltung Kaiserslautern Referat Stadtentwicklung				
26. Juli 2017				
61.11	61.12	61.2	61.31	61.32
61.41	61.42	61.43	61.44	
(z.K.)	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.VV.
				z.d.A.



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 05 65 |  
67405 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung  
Kaiserslautern  
Willy-Brandt-Platz 1  
67653 Kaiserslautern



REGIONALSTELLE  
GEWERBEAUFICHT

Karl-Helfferich-Straße 2  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 33398  
referat23@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

18.07.2017

Mein Aktenzeichen  
23/05/6/2017/0135  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
06.06.2017

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Dieter Schlemmer  
Dieter.Schlemmer@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax  
06321 99-1126  
06321 33398

## Bauleitplanung der Stadt Kaiserslautern

Flächennutzungsplan	( ) Aufstellung	( ) <I> Änderung
Bebauungsplan	(X) Aufstellung	( ) <I> Änderung

## Bebauungsplanentwurf "Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße"

(X) Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

( ) Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9:00-12:00 Uhr, 14:00-15:30 Uhr  
Freitag 9:00-12:00 Uhr





1.

Zu einer möglichen Gefährdung durch die Kugel-Gasbehälter verweise ich nochmals auf die E-Mail meines Kollegen Herrn Petkowski vom 15.05.2017 und möchte weiter ausführen:

Der Gutachter geht im worst-case-Szenario von einer Leckage an einer seitlich zum benachbarten schutzwürdigen Objekt hin am nächsten gelegenen Stelle der Behälter aus. Im vorliegenden Gutachten vom 09.05.2017 wird als denkbare Szenario eine Leckage von 25 mm Durchmesser mit einem Brand des Freistrahls betrachtet.

Nach neuerem Stand der Erkenntnisse (Vorfall in der BASF) und der in Kapitel 4.1 Nummer 1 des Gutachtens angenommenen Störfall-Szenarien wäre eine Unterfeuerung der Gaskugeln bzw. der beiden Zuleitungen durch ein Leck an einem Flansch oder an der Unterseite der Behälter möglich. Durch die oberirdische Aufstellung der Gasbehälter wird dieses denkbare Szenario begünstigt. Dadurch wäre die Integrität der Zuleitungen und der Behälter gefährdet (siehe Kapitel 5.2 des Gutachtens). Der Austritt und die Entzündung des gesamten Inventars kann dabei nicht ausgeschlossen werden.

Insofern möchte ich zu bedenken geben, dass in Anbetracht der vorgenannten Problematik das berechnete Szenario nach KAS 18 den tatsächlich vorliegenden anlagen-spezifischen Gegebenheiten nicht gerecht werden könnte.

2.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen und Forschungseinrichtungen keine Konflikte mit schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auslösen.

Zu diesem Zweck sollten schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden mit dem Ziel, planungsrechtliche Festlegungen zum Lärmschutz zu treffen, beispielsweise durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten.





Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieter Schlemmer



**AW: SWK Gaskugeltanks**

**Schlemmer, Dieter (SGD Süd)** An: joachim.wilhelm@kaiserslautern.de

31.07.2017 10:52

Kopie: "Petkowski, Dimitrij (SGD Süd)", Goverdhan-Löbbert Dr., Anita (SGD Süd)

Sehr geehrter Herr Wilhelm,

die Stellungnahme zu den Gastanks habe ich von meinem Kollegen Herrn Petkowski übernommen. Er ist der zuständige Sachbearbeiter für die SWK.

Die Stellungnahme sollte nicht das vorliegende TÜV Gutachten in Frage stellen sondern grundsätzlich dazu anregen, die im Gutachten entsprechend des Leitfadens KAS 18 für die Bauleitplanung angenommenen Szenarien zu hinterfragen. Ich schlage vor, dass Sie sich zu konkreten Fragen mit Herrn Petkowski nach seinem Urlaub (bis 15.08) in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

--

Dieter Schlemmer  
Abteilung 2 Gewerbeaufsicht  
Referat 23  
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Karl-Helfferich-Straße 2  
67433 Neustadt an der Weinstraße  
Telefon 06321 99-1126  
Telefax 06321 993-1126  
[dieter.schlemmer@sgdsued.rlp.de](mailto:dieter.schlemmer@sgdsued.rlp.de)  
[www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

--

Die E-Mail Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Von: joachim.wilhelm@kaiserslautern.de [mailto:joachim.wilhelm@kaiserslautern.de]

Gesendet: Donnerstag, 27. Juli 2017 13:45  
An: Schlemmer, Dieter (SGD Süd)  
Betreff: SWK Gaskugeltanks

Guten Tag Herr Schlemmer,

in Ihrer Stellungnahme haben Sie sich zu den SWK Gaskugeltanks geäußert.



Uns fällt es schwer, bzw. wir Stadtplaner sind nicht in der Lage zu beurteilen, welche Konsequenzen hieraus zu ziehen sind.

Wird damit das TÜV Gutachten in Frage gestellt? Wäre nun ein anderer Fall zu betrachten?

Müsste das Gutachten fortgeschrieben werden? War das Gutachten auf der Höhe der Zeit und was sind die neueren Erkenntnisse?

Muss nun mit Nutzungseinschränkungen im Pfaffgelände gerechnet werden oder muss die SWK wegen den neuen Erkenntnissen (und der Nähe zur Wohnsiedlung) nachrüsten?

Wer wäre dann verantwortlich dafür das einzufordern?

Vielleicht können Sie uns hierzu nochmal eine Hilfestellung geben.

mit freundlichen Grüßen

Joachim Wilhelm

-----  
Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Stadtentwicklung  
61.1 Abteilung Stadtplanung / Städtebauförderung

Willy-Brandt-Platz 1  
67657 Kaiserslautern

Telefon: 0631 365 2683  
Telefax: 0631 365 1619  
e-mail: [joachim.wilhelm@kaiserslautern.de](mailto:joachim.wilhelm@kaiserslautern.de)  
URL: <http://www.kaiserslautern.de>  
-----

Wichtiger Hinweis

Für die rechtliche elektronische Kommunikation mit der Stadtverwaltung

Kaiserslautern steht Ihnen ausschließlich folgende E-Mail-Adresse zur

Verfügung: [stv-kaiserslautern@poststelle.rlp.de](mailto:stv-kaiserslautern@poststelle.rlp.de)

Bitte beachten Sie unsere Hinweise unter

<https://www.kaiserslautern.de/ekommunikation>



**AW: Störfallbetrieb SWK , Abstandsgutachten , Endversion des KAS -18 Gutachtens für die Gaskugeln der SWK , Nachtrag Information**

**Petkowski, Dimitrij (SGD Süd)** An: [sabine.gihr@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de)

06.06.2017 10:33

Von: "Petkowski, Dimitrij (SGD Süd)" <[Dimitrij.Petkowski@sgdsued.rlp.de](mailto:Dimitrij.Petkowski@sgdsued.rlp.de)>

An: "sabine.gihr@kaiserslautern.de" <[sabine.gihr@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de)>

Hallo Frau Gihr,

nachdem ich Rücksprache mit meinen Kollegen gehalten habe, sind wir zu Auffassung gelangt, dass meine vorläufige Stellungnahme zum KAS18-Gutachten auch die endgültige sein wird. Dem wäre unsererseits nichts mehr hinzuzufügen.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

--

Dimitrij Petkowski  
Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht  
Referat 23 - Regionalstelle Neustadt an der Weinstraße

**STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD**

Karl-Helfferich-Straße 2  
67433 Neustadt an der Weinstraße  
Telefon: 06321 99-1190  
Telefax: 06321 33398  
[dimitrij.petkowski@sgdsued.rlp.de](mailto:dimitrij.petkowski@sgdsued.rlp.de)  
[www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Von: [sabine.gihr@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de) [<mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de>]

Gesendet: Montag, 15. Mai 2017 13:43

An: [b.dech-pschorn@kaiserslautern.de](mailto:b.dech-pschorn@kaiserslautern.de); [peg@kaiserslautern.de](mailto:peg@kaiserslautern.de);  
[stadtentwicklung@kaiserslautern.de](mailto:stadtentwicklung@kaiserslautern.de); [liegenschaften@kaiserslautern.de](mailto:liegenschaften@kaiserslautern.de);  
[wfk@kaiserslautern.de](mailto:wfk@kaiserslautern.de); [bauordnung@kaiserslautern.de](mailto:bauordnung@kaiserslautern.de);  
[w.schmidt@feuerwehr-kaiserslautern.de](mailto:w.schmidt@feuerwehr-kaiserslautern.de); [l.simonis@feuerwehr-kaiserslautern.de](mailto:l.simonis@feuerwehr-kaiserslautern.de);  
Petkowski, Dimitrij (SGD Süd); Goverdhan-Löbbert Dr., Anita (SGD Süd);  
Schlemmer, Dieter (SGD Süd)

Betreff: Störfallbetrieb SWK, Abstandsgutachten, Endversion des KAS-18 Gutachtens für die Gaskugeln der SWK, Nachtrag Information

Guten Tag,

Sie erhalten im Zusammenhang mit dem Gutachten u.g. Mailverkehr mit Herrn Petkowski von der SGD Süd zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A. Sabine Gühr  
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Umweltschutz  
Untere Immissionsschutzbehörde  
Dienstgebäude:  
Rathaus Nord, Lauterstraße 2, Büro A208, 67657 Kaiserslautern  
Postanschrift:  
Stadtverwaltung Kaiserslautern, 67653 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 365-2273  
E-Mail: [sabine.gihr@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de)  
URL: <http://www.kaiserslautern.de>

----- Weitergeleitet von Sabine Gühr/Dez4/Kaiserslautern am 15.05.2017 13:35 -----

Von: "Petkowski,Dimitrij (SGD Süd)" <[Dimitrij.Petkowski@sgdsued.rlp.de](mailto:Dimitrij.Petkowski@sgdsued.rlp.de)>  
An: "[sabine.gihr@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de)" <[sabine.gihr@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de)>  
Kopie: Goverdhan-Löbbert Dr., Anita (SGD Süd) <  
[Anita.Goverdhan-Loebbert@sgdsued.rlp.de](mailto:Anita.Goverdhan-Loebbert@sgdsued.rlp.de)>, "Schlemmer,Dieter (SGD Süd)" <  
[Dieter.Schlemmer@sgdsued.rlp.de](mailto:Dieter.Schlemmer@sgdsued.rlp.de)>  
Datum: 15.05.2017 13:30  
Betreff: AW: Störfallbetrieb SWK, Abstandsgutachten, Endversion des KAS-18 Gutachtens für die Gaskugeln der SWK

---

Hallo Frau Gühr,

wie versprochen habe ich mit unseren Fachleuten noch einmal Rücksprache gehalten. Ich kann in der Kürze keine abschließende Stellungnahme abgeben, aber grob die Richtung aufweisen:

Das Gutachten ist plausibel und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Seit dem Vorfall in der BASF, bei dem ein entzündetes Stoffgemisch aus einer Leitung eine benachbarte Leitung unterfeuert hat und es dadurch zu einer Explosion kam, wurden die bestehenden Regelungen (noch) nicht ergänzt bzw. geändert. Dennoch gebe ich zu bedenken, dass zwar die Aussage im Kapitel Nr. 5.2 des Gutachtens, dass das Bersten des Behälters gemäß KAS-18 nicht zu betrachten wäre, an sich genommen richtig ist, aber in Anbetracht der Lage der Leitungen (Abb. 2.2) und des Angenommenen Störfallszenarios (Kap. 4.1 i.V.m. Ausführungen auf S. 10) sich hier



ein Widerspruch bildet und das „Dennoch-Szenario“ nicht mehr auszuschließen wäre.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

--

Dimitrij Petkowski  
Abteilung 2 - Gewerbeaufsicht  
Referat 23 - Regionalstelle Neustadt an der Weinstraße

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Karl-Helfferich-Straße 2  
67433 Neustadt an der Weinstraße  
Telefon: 06321 99-1190  
Telefax: 06321 33398  
[dimitrij.petkowski@sgdsued.rlp.de](mailto:dimitrij.petkowski@sgdsued.rlp.de)  
[www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Von: [sabine.gihr@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de) [<mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de>]  
Gesendet: Montag, 15. Mai 2017 11:46  
An: Petkowski, Dimitrij (SGD Süd)  
Betreff: Störfallbetrieb SWK, Abstandsgutachten, Endversion des KAS-18 Gutachtens für die Gaskugeln der SWK

Entwurf meines Hinweises an die Stadtplanung.

(...)

In diesem Zusammenhang möchte ich Sie noch informieren, dass nach meinen Informationen die SGD Süd im Rahmen der Bauleitplanung ggfs. Bedenken trotz des Gutachtens erheben wird.

Die SGD Süd, Herr Petkowski (in Abstimmung mit Frau Goverdhan-Löbbert) sieht ggfs. ein Verpuffungs-Szenario (zum Katastrophenschutz, vor dem Hintergrund des letzten Vorfalls bei der BASF) als zu berücksichtigen an, welches von Hr. Dr. Enderle im Gutachten nach KAS-18 nach Abstimmung mit der SGD Süd im Ergebnis keine Berücksichtigung findet.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Sabine Gihl  
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Umweltschutz  
Untere Immissionsschutzbehörde  
Dienstgebäude:  
Rathaus Nord, Lauterstraße 2, Büro A208, 67657 Kaiserslautern  
Postanschrift:  
Stadtverwaltung Kaiserslautern, 67653 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 365-2273  
E-Mail: [sabine.gihl@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihl@kaiserslautern.de)  
URL: <http://www.kaiserslautern.de>

----- Weitergeleitet von Sabine Gihl/Dez4/Kaiserslautern am 15.05.2017 11:29 -----

Von: Sabine Gihl/Dez4/Kaiserslautern  
An: Bettina Dech-Pschorn/Dez4/Kaiserslautern@Kaiserslautern, Postkorb  
Pfaff-Areal-Entwicklungsgesellschaft/Dez1/Kaiserslautern@Kaiserslautern, Postkorb  
Referat61/Dez1/Kaiserslautern@Kaiserslautern, Postkorb  
[Referat20.3/Dez1/Kaiserslautern@Kaiserslautern](mailto:Referat20.3/Dez1/Kaiserslautern@Kaiserslautern), Postkorb  
Wirtschaftsfoerderung-KL/Dez1/Kaiserslautern@Kaiserslautern, Postkorb  
Referat63/Dez4/Kaiserslautern@Kaiserslautern,  
[w.schmidt@feuerwehr-kaiserslautern.de](mailto:w.schmidt@feuerwehr-kaiserslautern.de), [l.simonis@feuerwehr-kaiserslautern.de](mailto:l.simonis@feuerwehr-kaiserslautern.de)  
Datum: 15.05.2017 07:50  
Betreff: Störfallbetrieb SWK, Abstandsgutachten, Endversion des KAS-18  
Gutachtens für die Gaskugeln der SWK

---

Guten Tag,

zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A. Sabine Gihl  
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Umweltschutz  
Untere Immissionsschutzbehörde  
Dienstgebäude:  
Rathaus Nord, Lauterstraße 2, Büro A208, 67657 Kaiserslautern  
Postanschrift:  
Stadtverwaltung Kaiserslautern, 67653 Kaiserslautern



Telefon: 0631 365-2273  
E-Mail: [sabine.gihr@kaiserslautern.de](mailto:sabine.gihr@kaiserslautern.de)  
URL: <http://www.kaiserslautern.de>

[Anhang "Sdeluhkopie17051113150.pdf" gelöscht von Sabine Gihr/Dez4/Kaiserslautern]

Wichtiger Hinweis

Für die rechtliche elektronische Kommunikation mit der Stadtverwaltung

Kaiserslautern steht Ihnen ausschließlich folgende E-Mail-Adresse zur

Verfügung: [stv-kaiserslautern@poststelle.rlp.de](mailto:stv-kaiserslautern@poststelle.rlp.de)

Bitte beachten Sie unsere Hinweise unter

<https://www.kaiserslautern.de/ekommunikation>

---

Kaiserslautern im Finale des Bitkom-Wettbewerbs "Digitale Stadt"

- besuchen Sie uns auch auf <https://www.herzlichdigital.de> und

auf Facebook "Unser Lautern - herzlich digital"

Wichtiger Hinweis

Für die rechtliche elektronische Kommunikation mit der Stadtverwaltung

Kaiserslautern steht Ihnen ausschließlich folgende E-Mail-Adresse zur

Verfügung: [stv-kaiserslautern@poststelle.rlp.de](mailto:stv-kaiserslautern@poststelle.rlp.de)

Bitte beachten Sie unsere Hinweise unter

<https://www.kaiserslautern.de/ekommunikation>

---

Kaiserslautern im Finale des Bitkom-Wettbewerbs "Digitale Stadt"

- besuchen Sie uns auch auf <https://www.herzlichdigital.de> und

auf Facebook "Unser Lautern - herzlich digital"

# KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

## Gesundheitsamt

Landkreis

Kreisverwaltung, Postfach 3580, 67623 Kaiserslautern

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Stadtentwicklung/Stadtplanung  
Herr Wilhelm  
Willy-Brandt-Platz 1  
67657 Kaiserslautern



Stadtverwaltung Kaiserslautern Referat Stadtentwicklung					
20. Juli 2017					
61.11	61.12	61.2	61.31	61.32	
61.41	61.42	61.43	61.44		
z.K.	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.VV.	z.d.A.

**Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens**  
06.06.2017  
61.11-wi

**Unser Zeichen  
(bei Antwort angeben)**  
Sg 7.4 ut 41441-25.2

**Auskunft erteilt**  
Frau Utzig

**Telefon**  
0631/7105-576  
**Fax**  
0631/7105-495  
**E-Mail:** andrea.utzig@kaiserslautern-kreis.de

**Zimmer**  
322  
**Verwaltungsgebäude**  
Pfaffstraße 40

**Datum**  
06.07.2017

### Bebauungsplanentwurf „Königsstraße-Albert-Schweitzer-Straße-Pfaffstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Wilhelm,

den von Ihnen beschriebenen Bebauungsplanentwurf haben wir uns angesehen.

Demnach ist vorgesehen, das ehemalige industriell genutzte Pfaff-Betriebsgelände einer geänderten städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen sind die Ausweisung von Sondergebieten, Mischgebieten und ein allgemeines Wohngebiet.

Nach unserer Prüfung sind folgende Hinweise erforderlich:

- 1.) Es ist beabsichtigt, die Voraussetzungen zu schaffen, im nordwestlichen Bereich, nahe der Bahntrasse eine Wohnbebauung zu ermöglichen.  
Unzumutbare Nachteile und gesundheitliche Störungen durch Verkehrs- und Bahnärm sind in einer Prüfung zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind zu beachten.
- 2.) Auf dem Gelände bestehen mehrere Grundwasserentnahmestellen (Brunnen), die zu sichern oder fachgerecht zurückgebaut bzw. verschlossen werden sollen.
- 3.) Dieser Altstandort ist mit Altlasten in Boden und Grundwasser belastet. Deshalb ist unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung jede Maßnahme bzw. jedes Objekt im Detail zu bewerten und notwendige Maßnahmen zum Schutz des Objektes und deren Nutzer zu ergreifen.
- 4.) In der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplanentwurf sind Regeln für Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Seite 12) und zur Entwässerung bzw. Grundwasserschutz (Seite 16/17) beschrieben. Bei der Regelung Seite 12 wird die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ausgeschlossen, jedoch könnte nach den

#### Postanschrift

Burgstraße 11  
67659 Kaiserslautern  
**Stadtbus** (Haltestelle)  
Goetheschule  
Rundbau

#### Öffnungszeiten

Pfaffstraße 40/42  
Mo, Di 08.00 - 12.00 + 13.30 - 16.00 Uhr  
Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr  
Do 08.00 - 12.00 und 13.30 - 18.00 Uhr  
Untersuchung nach Terminvereinbarung

#### Telefon

0631/7105-520

#### Telefax

0631/7105-526

#### Internet

www.kaiserslautern-kreis.de

#### E-Mail

info@kaiserslautern-kreis.de

#### Konto

Kreissparkasse Kaiserslautern  
IBAN DE69 5405 0220 0000 0058 68  
BIC MALADE51KLK  
Gläubiger-ID-Nr.: DE03ZZZ00000029112

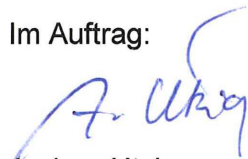
Vorgaben zur Entwässerung und Grundwasserschutz eine Versickerung eingeräumt werden.

Bei Berücksichtigung des Standortes mit den Boden- und Grundwasserkontaminationen halten wir eine eindeutige und zusammenhängende Vorgabe für zweckmäßig. Dabei ist die Versickerung von anfallenden Wässern auszuschließen. Gleichzeitig ist zu verdeutlichen, dass Niederschlagswasser, Dränagewässer und sonstige Oberflächenwässer zurückgehalten, einer Nutzung zugeführt und /oder gedrosselt in den Schmutz- oder Regenwasserkanal einzuleiten ist.

Bei Beachtung dieser Hinweise stehen der Festsetzung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Andrea Utzig  
Umwelthygiene und Infektionsschutz



Stadtverwaltung Kaiserslautern					
Referat Stadtentwicklung					
18. Juli 2017					
61.11	61.12	61.2	61.31	61.32	
61.41	61.42	61.43	61.44		
z.K.	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.VV	z.d.A.

**B-Plan "Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße"**  
**Stellungnahme nach §4(1) BauGB**  
**Ihr Schreiben vom: 06.06.2017**  
**Ihr Zeichen: 61.11-wi**

**Der Umweltbericht wird erstellt und Referat 61 für das Bauleitplanverfahren zugeliefert.**

**Untere Bodenschutzbehörde / Altlastenmanagement (15/100/09/02/52):**

Zum Kap. 5.2.6 S. 16 ff gibt es keine Anmerkungen oder Ergänzungen.

Der Planungsbereich wird vollständig durch die PEG in Abstimmung mit der für Altlasten zuständigen Behörde, der SGD Süd Neustadt, bearbeitet.

**Untere Wasserbehörde**

Gemäß der Begründung des B-Planes ist bezüglich der Entwässerung ein modifiziertes Mischsystem mit dezentraler Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken und eine zentrale Rückhaltmaßnahme im südöstlichen Bereich vorgesehen (siehe Begründung S. 25 Ziffer 8.1 - Entwässerung). Da uns das genaue Entwässerungskonzept noch nicht vorliegt, können wir hierzu keine genaue wasserrechtliche Stellungnahme abgeben.

Allgemein ist bezüglich der Entwässerung des Plangebietes und des Grundwasserschutzes folgendes anzumerken:

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundverhältnisse der als Altlast eingestufteten Fläche nicht möglich. (siehe Textliche Festsetzungen S. 12 Ziffer 2.5 - Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung).

Sofern bei Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu beantragen. Es ist damit zu rechnen, dass das bei einer Grundwasserhaltungsmaßnahme geförderte Grundwasser vor der Einleitung in die Kanalisation gereinigt werden muss (siehe Begründung S. 17 Ziffer 5.2.7 - Bodentragfähigkeit und Grundwasser).

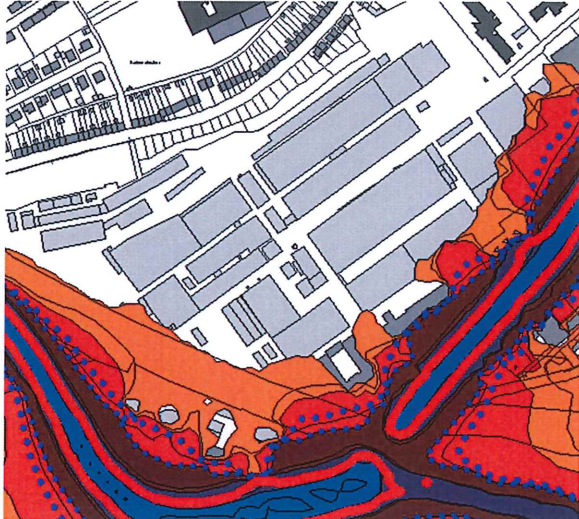
Die Einleitung des geförderten Grundwassers in die Kanalisation muss bei der Stadtentwässerung Kaiserslautern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme gemäß der Entwässerungssatzung beantragt werden.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Störfallbetrieb SWK Kugelgasbehälter. Wir bitten um Einbeziehung des Gutachtens im Verfahren „Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 50 BImSchG auf der Basis der Leitfäden KAS-18 und KAS-32“ vom 09.05.2017.

**Lärm**

Teils Vorbelastungen von Straßen, Bahn und Flugverkehr. Lärmgutachten und Lärmminderungskonzept sind erforderlich.



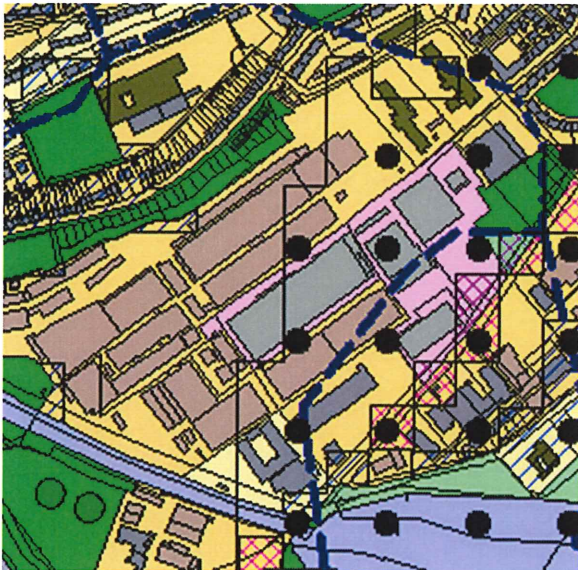
Auszug aus der Karte Lärmkartierung 2012 (Tag, Nacht)

#### Stadtklima / Lufthygiene

Die bioklimatische Situation im Siedlungsraum ist überwiegend weniger günstig.



Auszug aus der Klimafunktionskarte 2012



Auszug aus der Planungshinweiskarte Stadtklima 2012



Die Planungshinweise des Klimagutachtens der Firma GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß (Universität Hannover) aus 2011 /2012 führen zur überwiegend vorherrschenden Siedlungsfläche mit weniger günstiger bioklimatischer Situation eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aus und empfiehlt keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt der Freiflächen, Entsiegelung und ggfs. Begründung der Blockinnenhöfe.

Zu den (rosa gefärbten) Siedlungsflächen mit ungünstiger bioklimatischer Situation (Siedlungsraum mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung) wird eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung attestiert und empfohlen, keine weitere Verdichtung vorzunehmen, die Durchlüftung zu verbessern und den Vegetationsanteil zu erhöhen, Freiflächen zu erhalten, zu entsiegeln und ggfs. Blockinnenhöfe zu begrünen.

Der Bereich mit günstiger bioklimatischer Situation im Süden des Plangebietes (hellbeige eingefärbt) verfügt über eine meist gute Durchlüftung und günstigem Bioklima mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung der Baukörperstellung. Bauhöhen sind möglichst gering zu halten.

Die (grün eingefärbten) Grün- und Freiflächen mit hoher stadtklimatischer Bedeutung besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sind zu vermeiden, Emissionen zu reduzieren.

### **Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel**

#### **Das Plangebiet umfasst auch das Verbundvorhaben EnStadt:Pfaff:**

Das Vorhaben hat das Ziel für das Gesamtgelände Energie-, Mobilitäts- und IKT-Konzepte für den Endausbau im Jahr 2029 zu erarbeiten, die das Erreichen der Klimaneutralität ermöglichen und die Grundlage für die Entwicklung zum Quartier mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität zu schaffen. In einer ersten Phase bis zum Jahr 2022 ist auf einem ca. 5,3 ha großen Teilgebiet die Entwicklung des »Reallabor Pfaff-Quartiers« mit Planung und Bau von Infrastrukturen sowie der Sanierung und dem Neubau von Gebäuden geplant. Im Rahmen des Vorhabens soll anschließend auf Basis der erarbeiteten Langfristkonzepte ein ganzheitliches Konzept zur Erforschung, Entwicklung und Umsetzung von innovativen Technologien umgesetzt werden. Dies betrifft die Energieinfrastruktur für die Erzeugung und Versorgung mit Strom (inkl. Elektromobilität), Wärme und Kälte in Sektorkopplung auf Basis erneuerbarer Energien, Speicherung und intelligentem Energiemanagement unter Aktivierung der Netzdienlichkeit des Quartiers. Die Digitalisierung wird stark vorangetrieben durch Entwicklung und Realisierung einer IKT-Plattform mit Anwendungen im Energie-, Mobilitäts- und sozialen Bereich. Alle Bereiche sind integriert in einer systemischen und eng verzahnten interdisziplinären Planung und Entwicklung, die eine intensive sozialwissenschaftliche Begleitung mit einschließt. Das Quartier wird als Reallabor konzipiert, in dem die Planungen in den verschiedenen Disziplinen für alle Betroffenen und interessierten transparent gemacht und in Interaktion mit diesen kontinuierlich weiterentwickelt werden. Dazu dient insbesondere ein Besucherzentrum, in dem Planungen mit Virtual Reality Technologien visualisiert und mit Planungstools von Interessenten und Planern variiert werden können. Für die Forschungsinstitute und Unternehmen ist ein Laboratorium vorgesehen, in dem neue Technologien durch Zugriff auf Planungs- und Betriebsdaten des Quartiers erforscht, entwickelt und erprobt werden können. Durch die Kombination aller Maßnahmen und den integrierten Ansatz soll das Quartier zu einem einzigartigen, deutschlandweit ausstrahlenden Leuchtturm für die integrale Entwicklung klimaneutraler Quartiere mit innovativen Technologien, mit denen zu wirtschaftlich tragbaren Kosten praxisnahe Lösungen umgesetzt werden können, entwickelt werden.

Eine enge Abstimmung zwischen den Energie- Mobilitätskonzepten des Verbundvorhabens mit denen der Bauleitplanung ist erforderlich.



## Untere Naturschutzbehörde

Die aus dem in Bearbeitung befindlichen Umweltbericht hervorgehenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind im Verfahren voll umfänglich zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Belange des Artenschutzes.  
Anmerkungen im Detail:

- Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ebenso wie die Neuanpflanzung von Bäumen ist planzeichnerisch korrekt darzustellen. Im Entwurf des Bebauungsplanes sind lediglich die von der Abtl. Vermessung aufgenommenen Bäume dargestellt.
- Unter Punkt 2.4.3. sind die Einschränkungen für eine Fassadenbegrünung herauszunehmen. Eine Dachbegrünung ist immer dort als verpflichtend festzusetzen, wo keine PV-Anlage installiert wird. Wenn immer möglich soll eine Kombinationslösung gewählt werden.
- Die veränderte Lage des Fußweges im Südwesten des Geltungsbereiches im Bebauungsplannentwurf (im Rahmenplan verläuft der Weg im Böschungsbereich der Bahn) führt zu einer Verkleinerung der pG 4-6 im Vergleich zum städtebaulichen Rahmenplan. Hier ist die geplante Größe beizubehalten und entsprechend den Bereich „sonstige Sondergebiete“ einzuschränken.

Bettina Dech-Pschorn  
Direktorin des Referates Umweltschutz

Stadtverwaltung Kaiserslautern						
Referat Stadtentwicklung						
21. Juli 2017						
61.11	61.12	61.2	61.31	61.32		
61.41	61.42	61.43	61.44			
	(z.K.)	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.WW.	z.d.A.

Referat 61.11  
Herr Wilhelm

**REFERAT GRÜNFLÄCHEN**  
**ABT. NEUBAU-**  
**GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT**

Dienstgebäude  
Donnersbergr. 78

Datum  
20.07.2017

Auskunft erteilt  
Frau Geisler

Geschoss/Zimmer  
Erdgeschoss, Raum 4

Telefon-Durchwahl  
0631 365- 3921

Telefax  
0631 365- 1679

E-Mail  
Karin.Geisler@  
kaiserslautern.de

Ihr Zeichen  
61.11- wi/an

Ihre Nachricht vom  
06.06.2017

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)  
67.2/Ge

**Bebauungsplanentwurf „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“**

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch  
Grünordnerische Stellungnahme

In der 1. Fortschreibung des Grünflächenkonzepts für Kaiserslautern wird für das Pfaffgelände für den anstehenden Planungsprozess gefordert, dass ausreichend Grünzäsuren und Randeingrünungen im Rahmen der Bauleitplanung einzuplanen sind, angeführt werden insbesondere Möglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung von Tiefgaragen. Diese Punkte sind bei der Ausformulierung der grünordnerischen Festsetzungen besonders zu berücksichtigen.

In der Begründung wird unter 6.5 auf S. 23 das grünordnerische Konzept beschrieben. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der nachfolgenden Erläuterungen.

**öG 4.1 und öG 4.2**

redaktionell:

Darstellerisch nicht ersichtlich ist die Trennung zwischen öG 4.1 und 4.2. In der nachfolgenden Erläuterung wird eine Trennung zwischen öG 4.1 und 4.2 westlich des Wendehammers neben WA 9.2 angenommen.

Nördlich von WA 9.1 und 9.2 ist die Erschließungsstraße begleitend entlang der Hangkante, ein Grünstreifen mit einer Breite zwischen 3 m und 10 m Breite dargestellt, hier kann ein blütenreicher Magerrasen mit weitständiger Baumreihe vor der Hangkante etabliert werden. Damit werden zum einen die regional typischen Buntsandsteinfelsen optisch einbezogen, zum anderen wird das Nahrungsangebot für die Fauna verbessert.

Entlang der Hangkante im Norden des Baugebietes soll der „Pfaffpark“ entstehen, hier wird insbesondere die Einbindung der neuen Fuß- und Radwegerschließung in Grünflächen genannt.

Im Bebauungsplanentwurf sind die in öG 4.2 erforderlichen Wegeverbindungen bisher nicht dargestellt. Eine Verbindung zwischen Herzog-von-Weimar-Straße durch die Dreiecksfläche öG 4.2 bis zur öG 3 ist herzustellen. Dabei ist die Fortführung durch die Sondergebietsfläche SO 8.1 und der Anschluss an den bei der Bahnunterführung/ öG 3 parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fußweg erforderlich - wie im Rahmenplan dargestellt. Mit Pflegefahrzeugen befahrbare Wegeverbindungen sind auch

erforderlich zur Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen, oder zur Anbindung eines Spielplatzes an das Wegenetz.

Der Baumbestand entlang der Bahnstrecke (in öG 4.2, SO 8.1, öG 3, pG 6, 5 und 4) ist hinsichtlich des Vitalitätszustands und der Verkehrssicherheit sowie unter Einbeziehung der erforderlichen Geländemodellierungen zu beurteilen und ggfs. mit Symbolen als zu erhaltender Baumbestand in die Plandarstellung aufzunehmen. Zur Abschirmung gegen die Bahntrasse sind landschaftsgerechte, naturnahe Gehölzbestände und blütenreiche Magerrasen anzulegen.

Für den Pfaffpark, das Gelände der öG 4.1 und 4.2, werden in der Begründung öffentliche Freizeitsportanlagen, wie Kletterangebote und ein Sportpfad als geplante Nutzungen genannt. Die symbolische Darstellung zur rechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung im Bebauungsplan ist zu prüfen.

Der nördlichste Teil der öG 4.1 (redaktionell: die Beschriftung ist im Lageplan nicht lesbar) ist besonders geeignet für die Anlage eines Aussichtspunkts über die Parkanlage und die denkmalgeschützten Bauten sowie die bauliche Entwicklung des Neubaugebietes. Barrierefrei zu erreichen ist dieser Bereich über die Ecke Pfaffstraße/Herzog-von-Weimar-Straße. Der Anschluss nach Süden in das Baugebiet zur Albert-Schweitzer-Straße kann aufgrund der Topographie nur über eine Treppeanlage erfolgen. Eine entsprechende Darstellung der fußläufigen Anbindung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen – aktuell ist eine Verkehrsanbindung von der Pfaffstraße zur Albert-Schweitzer-Straße westlich von SO 6 dargestellt, hier sind etliche Meter Höhenunterschied zu überwinden.

Weitere Untersuchungen zur Bodensanierung (ehemalige Klärbecken, massive Betoneinbauten) der als öG 4.1 gekennzeichneten Grünfläche sind erforderlich bzw. ggfs. zur Integration der vorhandenen Betonbaukörper in die geplante Grünanlage.

#### Bedarf Kinderspielplatz

Entlang der Herzog-von-Weimar-Straße werden im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet voraussichtlich über 40 Einfamilienhäuser entstehen, im südlich angrenzenden WA 9.1 und 9.2 können mindestens 20 bis 50 Wohneinheiten errichtet werden, hinzu kommen weitere Wohnungen in den Bereichen Mischgebiete, Urbane Gebiete und Sondergebiete. Unseres Erachtens ist daher im weiteren Verfahren auch ein Spielplatz für Klein- und Schulkinder einzuplanen. Abgesehen von der Bodenbelastung – welche bei der Ausführungsplanung besonderer Berücksichtigung bedarf – eignen sich die Bereiche südlich von WA 9.1 in der Grünfläche öG 4.2 und nordöstlich von WA 9.2 in öG 4.1 für die Anlage eines Spielplatzes.



### öG 1

Auf dem in der Mitte des Baugebietes geplanten unterirdischen Regenwasserrückhaltebecken ist die öG 1 als Grünfläche mit einem Angebot an Sportflächen vorgesehen. Sowohl die abwassertechnische Nutzung ist mit Symbolik in die Plandarstellung aufzunehmen als auch die spätere Nutzung als Fläche für Freizeitsport. In der Begründung wird die öG 1 als „Stadtpark mit Sportflächen“ beschrieben, aufgrund der geringen Größe von rd. 5.000 m<sup>2</sup> ist die Formulierung zu „innerstädtischer Park“ zu ändern.

Auf der Südseite der Albert-Schweitzer-Straße ist über eine Länge von insgesamt 230 m, westlich der Parkfläche öG1 als 9 m breiter Streifen, Straßenbegleitgrün im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Zielsetzung sollte sein hier unter Ausschöpfung aller technischen Möglichkeiten eine Baumreihe auf dem Altlaststandort anzupflanzen.

### öG 2

Die rd. 1.600 m<sup>2</sup> große Grünfläche öG 2 ist umgeben von hohen Bauwerken. Die Fläche ist mit Sitzgelegenheiten auszustatten und als Fläche für Ruhe und Kontemplation mit geeigneten Grünelementen zu entwickeln. Innerhalb des versiegelten Umfelds hat die Fläche eine dämpfende Wirkung auf sommerliche Hitzebelastung, die Anlage von Wasserflächen kann diese Wirkung noch verstärken. Die Eignung der Fläche für eine Zwischenspeicherung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen wie auf S. 17 in den Hinweisen zu 3 Entwässerung und Grundwasserschutz beschrieben ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

### öG 3

Für die öG 3 sind wie bei der öG 4.2 entlang der Bahnstrecke nach Beurteilung von Vitalität und Verkehrssicherheit geeignete Bäume als zu erhaltender Baumbestand in die Plandarstellung aufzunehmen. Diese Grünfläche hat wie die pG 6, 5 und 4 Bedeutung für den Biotopverbund. Durch die Bereitstellung von Sitzgelegenheiten und eine fußläufige Erschließung kann die Fläche für Anwohner und Beschäftigte die Attraktivität des Gebietes steigern. Bedeutung hat diese Fläche als Treffpunkt, westlich liegt die bestehende Bahnunterführung, die fußläufige Anbindung an die Karl-Pfaff-Siedlung ist hier herzustellen.

### **Straßenbaumreihe entlang der Königstraße**

Entlang der Königstraße ist eine **durchgehende** die nordwestliche Fahrbahnseite begleitende Baumreihe mit Ergänzung des vorhandenen Bestands in die Darstellung aufzunehmen. Gemäß den bereits laufenden Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Neubaugebietes mit zweiter Anbindung von der Königstraße aus wird eine Einrichtung zusätzlicher Abbiegefahrspuren erforderlich.

Vorhandene Straßenbäume, die am jetzigen Standort nicht erhalten werden können, sind durch Neuanpflanzungen ggfs. schmalkroniger Baumarten zu ersetzen.

#### Redaktionell

Im Bebauungsplanentwurf ist die Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, nicht durchgehend dargestellt, entlang der Bahnlinie sowie an der Pfaffstraße fehlen die Signaturen.

Die grau dargestellten Bestandsgebäude in Straßenverkehrsflächen sowie den Grünflächen öG 4.1 und 4.2 sind herauszunehmen.

In die **Textlichen Festsetzungen** ist auf S. 3 unter den Rechtsgrundlagen bei den FLL-Richtlinien „Teil 2, Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ sowie die RAS-LP 4 zu ergänzen.

Auf S. 11 ist unter 2.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Schreibweise der RAS-LP 4 zu korrigieren.

In der Artenliste Bepflanzung auf S. 14 der Textlichen Festsetzungen sind die stark allergenen Baum- und Straucharten Birke und Hasel herauszunehmen. Bei den kleinkronigen Bäumen können die baumartigen Formen der Felsenbirne Amelanchier arborea „Robin Hill“ und „Ballerina“ und Kornelkirsche (Cornus mas) sowie der Hahnen-Dorn (Crataegus crus-galli) ergänzt werden.



Günter Friedrich



Im folgendem nehmen die Unterzeichner namens der Initiative „PFAFF erhalten – STADT gestalten“ im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fristgerecht Stellung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplan „Königstrasse-Albert Schweitzer Strasse-Pfaffgelände“ KA 0/192 im veröffentlichten Stand vom 02.05.2017 – zugänglich gemacht unter:

[https://www.kaiserslautern.de/sozial\\_leben\\_wohnen/planen\\_bauen\\_wohnen/bauleitplaene\\_im\\_verfahren/046153/index.html.de](https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/bauleitplaene_im_verfahren/046153/index.html.de)

## **A ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

Zuerst stellt sich für uns die Frage, welches Ziel mit der hier vorliegenden Bauleitplanung zum jetzigen Zeitpunkt des PFAFF-Entwicklungsprozesses verfolgt wird.

#### **Meilensteine des bisherigen Planungs- und Beteiligungsprozesses:**

November 2015	Ankündigung zum Komplettabriss
Februar 2016	Petition zum Erhalt der wertvollen Bausubstanz/ Aufruf zum Dialog
April 2016	Beginn des Bürgerdialogs
Mai 2016	Denkmalfeststellung der Pförtnerloge sowie des Neuen Verwaltungsgebäudes durch die GDKE
November 2016	Abschluss Bürgerdialog und Übergang in die Rahmenplanung
20.02.2017	Beschluss der Rahmenplanung 2017 durch den Stadtrat
15.05.2017	Beschluss eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Pfaffgelände
15.05.2017	Aufstellungsbeschluss für neues B-Planverfahren Pfaffgelände

Das Bebauungsplanverfahren "Königstraße - Herzog-von-Weimar-Straße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße" aus dem Jahr 2007 (Aufstellungsbeschluss 22.05.2007) wurde ohne weitere Begründung nicht weitergeführt. Damit sind auch die damals vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung nicht weiter behandelt worden bzw. blieben unbeantwortet. Der Status dieses alten Bebauungsplans ist in diesem Zusammenhang zu prüfen und eindeutig zu klären.

### **2. Planungserfordernis**

#### **2.1 Planungsleitsätze**

Für die Stadt Kaiserslautern fehlt nach wie vor ein „Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ in welchem vor allem die Bedarfe für einzelne Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Technologie, Kultur, Bildung etc.) und deren Verteilung auf die Stadtquartiere darzustellen wären.

Stattdessen wird immer wieder das inzwischen 13 Jahre alte thematisch in die Jahre gekommene Planungskonzept der sogenannten „Technopole“ zitiert. Dieses Planwerk enthält auch in seiner Aktualisierung aus dem Jahr 2014 leider keinerlei qualifizierten Aussagen über Bedarfsermittlungen oder die Verteilung zentraler Stadtfunktionen oder Nutzungen in den einzelnen Stadtteilen und Quartieren.

Eine solche gesamtstädtische Perspektive halten wir jedoch für unumgänglich, um die Entwicklungsperspektive des Pfaffgeländes zum Wohle der Gesamtstadt richtig einschätzen und bewerten zu können. Denn nur auf einer qualifizierten Grundlage lassen sich entsprechende Verteilungsschlüssel für





die zentralen Nutzungszuweisungen (Wohnen, Gewerbe, Technologie, Bildung, Kultur etc.) für einzelne Standorte seriös ableiten.

Das eiligst für das Pfaffgelände offenbar aus verschiedenen vorhandenen Texten zusammengeschriebene „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK), vom Stadtrat am 15.05.2017 beschlossen, reicht weder inhaltlich noch hinsichtlich einer gesamtstadträumlichen Perspektive als Begründungshintergrund aus. Auch wenn daraus ganze Textpassagen direkte Verwendung in der Begründung wie auch in den Festsetzungen gefunden haben.

## 2.2 Planungsanlass

Der Verweis auf das inzwischen in die Jahre gekommene und angesichts der aktuellen Diskussionen um die Pfaff-Entwicklung veraltete Themenkonzept „Technopole“ erscheint in diesem Zusammenhang allenfalls zweitrangig. Entscheidend ist vielmehr, dass sich durch die Öffnung eines vormals abgeschlossenen Industrieareals völlig neue Entwicklungsperspektiven für den gesamten Stadtteil Kaiserslautern-West eröffnen. Damit verbunden ist der Wunsch aller Akteure (siehe Bürgerdialog) durch eine geeignete Nutzungsmischung langfristig einen urbanen Stadtteil zu entwickeln.

Der Planungsanlass leitet sich also in erster Linie aus den im Rahmenplan dargestellten Erfordernissen eines solchen urbanen Quartiers ab, wobei der Bebauungsplan auf diese Weise auch den grundlegenden Mangel der Rahmenplanung „erbt“, keine seriöse und tragfähige Bedarfsermittlung für die geplanten und nunmehr festzusetzenden Nutzungsarten und -maße zu haben.

## 3. Einfügung in die Gesamtplanung

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### 3.3 Flächennutzungsplan 2010 / Entwurf 2025

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Sinne seiner stadtklimatischen Lagegunst ist darauf zu achten, dass die gerodeten Bereiche entlang der Steinbruchkante in geeigneter Form als grüne Freiflächen mit Gehölzbestand zum Ausgleich zur starken baulichen Dichte auf dem neuen Pfaffareal auch im FNP ausgewiesen und gesichert werden.

### 3.4 Stadtentwicklungskonzeption „Stadttechnopole Kaiserslautern“

Das hier abermals herangezogene Konzept der „Stadttechnopole Kaiserslautern“ ist keine gesamtstädtische Stadtentwicklungskonzeption. Da hier weder fundierte aktuelle Wirtschafts- und Sozialda-



ten, noch nachvollziehbare Bedarfe für die einzelnen Nutzungsarten (Gewerbe und Dienstleistungen, Wohnen, Technologie, Bildung und Kultur etc.) zu Grunde liegen.

Zudem bleibt in den Ausführungen völlig unklar, in welcher Beziehung diese sogenannten „Stadttechnopole“ zu den jüngsten für das Pfaffgelände erstellten Konzepten „PFAFF-Rahmenplan“ und „ISEK-Pfaffgelände“ stehen und welche Rückschlüsse sich auf diese Bauleitplanung ergeben sollen.

## **4. Verfahren**

### **Umweltprüfung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### **Natura 2000 Gebiete**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### **Bestehende Bebauungspläne**

Der Status des alten Bebauungsplans "Königstraße - Herzog-von-Weimar-Straße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße" aus dem Jahr 2007 (Aufstellungsbeschluss 22.05.2007) wird in der vorliegenden Begründung nicht eindeutig geklärt. Unserer Auffassung nach müsste das alte Verfahren zunächst aufgehoben werden bevor ein neues Verfahren in Gang gesetzt werden kann.

### **Sanierungsrecht / Städtebauförderung**

Die bereits erfolgte Anerkennung des Pfaffgeländes als „Stadtumbaugebiet“ bietet die Möglichkeit, Städtebaufördermittel auch für den Schutz und den Erhalt wertvoller Bausubstanz einzusetzen. Hierzu sollte der B-Plan die erforderlichen Schutzmaßnahmen begründet festschreiben.

Die Möglichkeiten des Sanierungsrechtes sollte gerade im Hinblick auf die zu erwartenden Grundstücksspekulationen auf dem Pfaffgelände ernsthafte Anwendung finden (vgl. hierzu Sanierungsgebiet KL-West 1999 und Satzungsbeschluss Sanierungssatzung Pfaffgelände vom 15.05.2017).

### **Denkmalschutzrecht & Kulturelle Bspielung**

Bisher werden einzig und allein die Denkmale aus der unmittelbaren Umgebung des Pfaffareals (Rundbau, Siedlung Herzog-von-Weimar-Strasse) aufgeführt, ohne deren Bedeutung für die künftige städtebauliche Entwicklung zu thematisieren. Gerade im Hinblick auf die bereits im Bau befindlichen Grundstücke an der Herzog-von-Weimar-Strasse oder des Baufeldes an der „Pfaffhecke“, sollte diese Auseinandersetzung dringend geführt werden um daraus Rückschlüsse für die Bauleitplanung zu ziehen.

Die von der GDKE festgestellten Denkmale (Pfortnerloge, Neues Verwaltungsgebäude) auf dem Pfaffareal selbst finden in der Begründung gar keine Erwähnung. Dabei gilt es neben der Erhaltung dieser im Planwerk mit (D) ausgewiesenen Einzelbaudenkmalen, das Ziel des städtebaulichen Rahmenplans, nämlich die Integration des als erhaltenswert erkannten Baubestandes auf dem Pfaffareal nicht nur anzustreben, sondern auch zu verwirklichen. Für die Profilbildung und Identifikation des Standortes ist es von entscheidender Bedeutung, dass sich die Geschichte der Fa. Pfaff nicht nur marginal widerspiegelt, sondern dass die historischen Zusammenhänge in dem künftigen Quartier über die überlieferten baulich-räumlichen Strukturen weiterhin erkennbar und ablesbar bleiben.



Daneben wäre es wünschenswert, wenn die jüngsten positiven Erfahrungen von Zwischennutzungen in der sogenannten „Pfaffkantine“ (z.B. Lange Nacht der Kultur 2017), die nicht nur das Nutzungspotenzial des Objektes, sondern insbesondere den Bedarf an einem solchen Veranstaltungsort aufgezeigt haben, ihren Niederschlag in der Begründung zum Bebauungsplan finden.

### **Immissionsschutzrecht**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung**

Der alte Bebauungsplan (2007) umfasste das gesamte Pfaffgelände und hätte die Möglichkeit gegeben, rechtzeitig städtebauliche Vorgaben auch für den Bereich an der Herzog-von-Weimar-Strasse zu machen. Ohne rechtskräftigen Bebauungsplan musste die eintönige Neubebauung entlang der Herzog-von-Weimar-Strasse durch die PCP nach §34 BauGB genehmigt werden. Dabei fanden wichtige Verbindungspunkte z.B. die Verlängerung der Pfaffachse inkl. eines möglichen Stadtbalkons keine Berücksichtigung.

Wir halten es für dringend erforderlich, den Geltungsbereich zu erweitern um weitere Fehlentwicklungen wie z.B. südlich der Königstrasse (Einzelhandel auf den ehem. Pfaff-Parkplätzen) zu vermeiden. Zwingend notwendig erscheint uns, alle für die Erschließung des Pfaffgeländes relevanten Kreuzungspunkte (insbesondere entlang der Königstrasse/ Pfaffstrasse) einzubeziehen um eine geordnete städtebauliche wie infrastrukturelle Entwicklung zu gewährleisten. Eine solche Ausweitung bietet zudem die Chance, die städtebaulich ungeordnete Situation im Bereich östlich der Königstrasse zu thematisieren um dies langfristig den Erfordernissen eines Stadteinganges vis a vis des Entwicklungsgebietes Neues Pfaffgelände anzupassen. Außerdem ließen sich auch die offenkundigen Konflikte bezogen auf die Ein- und Ausfahrten lösen. Wir erwarten, dass die von der Verwaltung angekündigten Gutachten angemessen auf diese Themen eingehen, und sie in den Bebauungsplan entsprechend integrieren.

Darüber hinaus sollte der Geltungsbereich auch in Richtung Herzog-von-Weimar-Strasse erweitert werden um die die Hangsicherung unterhalb der neuen Baugrundstücke dem öffentlich-rechtlichen Zugriff nicht zu entziehen.

### **5.2 Bestandssituation**

#### **5.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand**

Die zentrale Bedeutung welche dem Pfaffgelände im sehr heterogenen Stadtteil Kaiserslautern-West zukommt wird leider nicht thematisiert. Dies ist aber ein entscheidender Tatbestand für die Begründung der in Aussicht gestellten öffentlichen wie privaten Investitionen.

Gleiches gilt auch für die Auswirkungen (Stichwort: Umgebungsschutz), welche sich aus den unmittelbar angrenzenden Denkmalzonen (Siedlung Herzog-von-Weimar-Strasse und Hussong-Bauten Rundbau/ Königstrasse) für die künftige städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Baufelder ergeben.





## Flächenanteile

Entsprechend den speziellen Standortbedingungen ist auf eine ausgewogene, bedarfsgerechte mit der Umgebung sich vernetzende Flächenzuordnung zu achten.

## Gebäudebestand

Der alte überlieferte Gebäudebestand ist ein wesentliches Kapital welches den Standort PFAFF von allen anderen Standorten unterscheidet. Im Sinne einer eindeutigen Adressenbildung sollte diese Keimzelle der Industrialisierung in der Westpfalz besonderen Schutz genießen. Das heißt, dass neben bereits unter Denkmalsschutz gestellten Gebäude (u.a. Alte Gießerei, neues und Altes Kesselhaus mit Kaminstumpf, Werkhallen entlang der Albert-Schweitzer-Strasse, Pfaffkantine, Hansa-Bau etc.) sollten auch die anderen als erhaltenswert eingestuften Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Fassaden) in einer **Denkmalzone** zusammengefasst werden.

Insofern sind für diese Bestandsgebäude alle Rückbauaktivitäten einzustellen; stattdessen sind die Gebäude zu sichern und einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

## Gebäuderückbau

Hier stellt sich die Frage: nach welcher Logik in Bezug auf den Pfaff-Rahmenplan erfolgen die Rückbaumaßnahmen?

Insgesamt sind zur Klarheit alle Gebäudeteile zu kennzeichnen, welche zum Zwecke der Erschließung rückgebaut werden müssen. Darüber hinaus entscheidet die städtebauliche Konzeption bzw. die Vermarktung über den weiteren Rückbau. Abriss auf Vorrat ist in jedem Falle zu vermeiden.

### 5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Die dürftige Bestandsbeschreibung wird den planerischen Anforderungen, die sich für das Gebiet in Sachen Verkehr und Mobilität stellen, in keiner Weise gerecht. Hier ist kein planerischer Ansatz erkennbar, wie die aus der Rahmenplanung gewonnenen Aspekte weiterverarbeitet werden. Gesamtstädtische Einbindung, Umfeldeinbindung in die benachbarten Quartiere, innere Erschließung und Verkehrsverteilung – außer dem Straßengerüst, welches sich ohnehin zwangsläufig aus der vorhandenen Baustruktur ableiten ließ, findet sich nichts dazu. Hier muß dringend nachgearbeitet werden.

Grundsätzlich sind alle erschließungsrelevanten Verknüpfungspunkte mit dem örtlichen und überörtlichen Wegenetz für (MIV, ÖV sowie Fuß- und Radverkehr) bezüglich ihrer Netzeinbindung zu behandeln und deren städtebaulichen Konsequenzen für die Entwicklung des Pfaffareals (Innere Erschließung, Durchwegung, Platz- und Raumfolgen etc.) aufzuzeigen.

Insbesondere ist im Rahmen dieses B-Planverfahrens eine abgestimmte Lösung für alle Ein- und Ausfahrten sowie die Kreuzungsbereiche entlang der gesamten Königstrasse zu erarbeiten und zu begründen. Besonderes Augenmerk ist dabei städtebaulich auf den Anschlusspunkt Bahnviadukt zur Tangente B37 inklusive Eingangsportal/ Tankstelle/ Zugang Bahnhofpunkt etc. zu legen.

Die angekündigten Verkehrskonzepte und Untersuchungen zu allen Verkehrsfragen müssen zur Diskussion gestellt und dringend in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.



### 5.2.3 Ver- und Entsorgung

Im Sinne des angestrebten Pilotcharakters des Pfaffareals als „Klimaneutrales Stadtquartier“ (Stichwort: „EnStadt-Pfaff“) sollte eine smarte energieeffiziente Ver- und Entsorgungsstrategie ablesebar sein und begründet werden. Insbesondere die Erkenntnisse aus dem Bewerbungsverfahren für den Wettbewerb „Digitale Stadt sollten hier Berücksichtigung finden.

#### **Abwasserentsorgung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

#### **Wasserversorgung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

#### **Gasversorgung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

#### **Stromversorgung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### 5.2.4 Landespflegerische Situation

#### **Vegetation**

Die schon im Rahmenplan recht dürftige Auseinandersetzung mit der Freiraumsituation setzt sich hier im Bebauungsplan offenbar fort. Außer der geradezu gebetsmühlenartig vorgetragenen 80/20-Regelung bezüglich des Versiegelungsgrades finden sich bisher keine Ansätze einer integrierten Freiraumplanung für das neue Quartier.

Wo bleibt die Umsetzung des Empfehlungsbeschlusses des Stadtrats vom 27.03.2017 zur Erstellung eines integrierten Freiraumkonzepts?

Im Zuge der Neubebauung in der Herzog-von-Weimar-Strasse wurden entlang der Hangkante alle Gehölze gerodet. Die Auswirkungen/Ausgleich der Rodungen sind derzeit „privatisiert“, man überläßt dies der privaten Bereitschaft der Investoren, hier das Erforderliche tatsächlich umzusetzen. Wir fordern dagegen, dass diese Fragestellung durch Einbeziehung des Bereichs in den Bebauungsplan einer öffentlich-rechtlichen Regelung unterworfen wird, die damit auch für zusätzliche In-Wert-Setzung der Hangkanten im Hinblick auf Grünplanung und Mikroklima sorgt.

Aufgabe dieses B-Planes muss es sein, im Hinblick auf die notwendige Hangsicherung entsprechende Schutzpflanzungen festzulegen und inhaltlich zu begründen.

Darüber hinaus sind erhaltenswerte Vegetationsformen (markante Einzelbäume, Baumgruppen, Gehölzflächen etc.) zu kennzeichnen und konzeptionell als Ankerpunkte der Grünvernetzung einzubeziehen.

**Tierwelt**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

**5.2.5 Immissionsvorbelastung****Verkehrslärm**

Die Auswirkungen des Bahlärms (ICE-Strecke) und des Straßenverkehrslärms (Königstrasse) macht hohe Aufwendungen z.B. im Bereich der geplanten Wohnbebauung notwendig. Hier sind bei der Nutzungszuweisung von Flächen Aufwand und Nutzen genau gegeneinander abzuwägen. Die angekündigten Schallgutachten müssen dementsprechend Niederschlag im Bebauungsplan finden.

**Gasspeicher**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

**5.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel**

Das vorliegende, immer wieder angeführte Altlastengutachten von ARCADIS muß nachvollziehbar als Grundlage der Planung veröffentlicht, aktualisiert und in die Planungsabwägungen einbezogen werden.

Die Fragen der Bodensanierung (Stichwort: hot-spots) und der Umgang mit Gebäuden mit Schadstoffbelastung müssen transparent werden und deutlich verortet werden, weil sich daraus auch Folgerungen für Bebauung, Erhaltung und Umnutzung ergeben. Das bisherige Planwerk bleibt Antworten auf alle diese Fragen schuldig; stattdessen wird diese Thematik nach wie vor lediglich als Grundlage für eine planlose Abrißstätigkeit mißbraucht.

Wir gehen weiter unten noch einmal darauf ein.

**Grundwassersanierung**

Die Grundwassersanierung betrifft das Planungsgebiet nur indirekt, und zwar über die schon mehrfach angesprochene Versiegelungsvorgabe 80/20. Die Herleitung aus den Erfordernissen der Grundwassersanierung ist jedoch bis heute nicht nachvollziehbar gemacht worden, da man die diese Frage beleuchtende ARCADIS-Studie immer noch nicht zur Diskussion gestellt hat.

Da dies unmittelbare und sehr deutliche Auswirkungen auf viele Aspekte der Gebietsentwicklung hat, wird es höchste Zeit, dass diese Untersuchungen endlich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und nachvollziehbar diskutiert werden.

**Kampfmittel**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

**5.2.7 Bodentragfähigkeit und Grundwasser**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*





## 5.2.8 Archäologie

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

## 6. Planinhalt und Abwägung

### 6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Die beiden allgemein gehaltenen Sätze sind nichts anderes als eine Umformulierung des § 15 BauVO (Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme). Nicht falsch, aber für ein Planungsvorhaben dieses Kalibers ebenso dürftig. Inhaltlich haben wir uns zu diesem Punkt bereits weiter oben geäußert.

### 6.2 Alternative Standorte zur Gewerbeentwicklung

Die hier aufgelistet und erläuterte Aufstellung aller relevanten Gewerbebestandorte ist durchaus informativ, dennoch wird damit nur ein Nutzungsaspekt für die künftige Entwicklung auf dem Pfaffgelände beleuchtet. Alle anderen Nutzungsthemen wie Wohnen, Technologie, Bildung und Kultur finden keinerlei Berücksichtigung. Dabei ist es doch gerade erst eine ausgewogene abgestimmte Balance dieser verschiedenen Nutzungsthemen, die die Entwicklung zu einem urbanen Stadtquartier ermöglicht.

### 6.3 Städtebauliches Konzept

Wir fragen uns, wie und auf welche Weise die in der Begründung ausführlichen zitierten und nachstehend nochmals wiedergegebenen Grundsätze aus der Rahmenplanung Eingang in das Planwerk gefunden haben:

#### *Einfache Erschließungsstruktur*

*Ein einfacher Ringschluss auf bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Areals kann zeitnah und ohne große Vorbereitungen durch Gebäuderückbau hergestellt werden. So kann relativ schnell ein Großteil des Areals erschlossen und eine flexible Entwicklung ermöglicht werden.*

#### *Aktive Verdrahtung ins Umfeld*

*Eine wesentliche Aufgabe bei der Entwicklung innerstädtischer Gewerbebestandorte ist die Öffnung und Vernetzung dieser ehemals autarken und meist eingezäunten Flächen mit dem Umfeld. Dies ist nicht nur für das Areal selbst, sondern auch für die angrenzenden Stadtteile und damit für die ganze Stadt ein großer Gewinn. Daher werden alle möglichen Anschlussoptionen genutzt.*

#### *Integration des Bestands*

*Das Pfaffwerk hat in der Stadtgeschichte Kaiserslauterns eine wesentliche und prägende Rolle gespielt. Um auch diese Geschichte zukünftig noch lesen zu können, werden bestimmte Gebäude oder auch Fassadenteile als erhaltenswert eingestuft und in das Zukunftsbild integriert. Andersherum profitiert das Gelände vom Bestand, da es dadurch eine klare Prägung und Charakter erhält und kein "austauschbares" Gesicht bekommen kann.*

#### *Qualitätvolle Freiräume*



*Bestehende Freiflächen müssen genutzt werden, da der hohe Versiegelungsgrad wenig Spielraum für neue Grünflächen lässt. Ein großer Gewinn ist daher die zentral im Quartier gelegene Grünfläche, unter der sich ein Regenrückhaltebecken befinden wird. Die Sandsteinwand im Norden soll in jedem Falle in das "grüne" Freiraumkonzept integriert werden, die Pfaffachse wird den urbaneren Part darstellen.*

#### *Verträgliche Nutzungszuordnung*

*Gut entwickelbare und vermarktbar Baufelder entstehen durch die Orientierung an den Bestandshallen, so dass schrittweise rück- und wieder neugebaut werden kann. Eine Begründung „Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße“ Stand: 02. Mai 2017 Seite 21 von 26 sinnvolle Nutzungsausweisung untereinander und zu den unterschiedlich geprägten Rändern vermeidet spätere Konflikte und schafft belebte Bereiche, wie ruhigere Zonen an den richtigen Stellen.*

Darüber hinaus noch einige spezielle Anmerkungen:

**Integration des Bestands** - über aufgeführte Gebäude hinaus gibt es weitere Gebäude die wenn auch nur Übergangsweise genutzt werden können. Hierzu gibt es keine Aussage. Die Entwicklung des Areals wird sich über sehr viele Jahre hinziehen und die Nutzung weitere Gebäude ermöglichen, um nicht großflächige Wüstungen entstehen zu lassen.

Als besonderes Beispiel führen wir die alte Gießerei an; sie ist das älteste erhaltene Gebäude. Es ist bisher leider unverständlicherweise nicht zum Erhalt vorgesehen. Der Rahmenplan sah noch den Erhalt die Einganggiebels vor. Es ist ein Kulturdenkmal von Rang, auch wenn nur noch die Hülle steht. Beispiele in der Umgebung und ganz Deutschland zeigen, dass solche Hallen genutzt werden können.

**Qualitätsvolle Freiräume** - Die Begrünung auf dem Regenrückhaltebecken darf nicht der einzige großzügige Freiraum sein. Das Freiraumangebot soll großzügiger angelegten. Es bedarf hierzu auch einer Hochrechnung Versiegelte Flächen/ nicht versiegelte Flächen. Grundsätzlich stellt man sich die Frage woraus der Nichtversiegelungsgrad von 20 % abgeleitet ist.

Der zugesagte Freiflächenwettbewerb ist unumgänglich und dieser rechtzeitig vor der 2. Planauslegung. Das Ergebnis muss sein die Festlegung auch der äußeren Baugrenze und Einbettung des Deals in einen Grüngürtel. Weitere blockweise Realisierungswettbewerbe müssen Vorgaben für öffentliche und private Freiräume machen.

#### **6.3.1 Art der Nutzung**

Um die Nutzungsarten hinreichend begründen zu können ist es zwingend notwendig, für die einzelnen Nutzungen Gutachten zur Bewertung der gesamtstädtischen Bedarfe zu erstellen.

Nähere Ausführungen dazu haben wir in unserer Kommentierung der Festsetzungen (siehe dort) gemacht.

#### **6.3.2 Maß der Nutzung**

Die bisher nicht wirklich belegte und nachgewiesene 20% Vorgabe aus der Altlastenstudie öffnet massiver unangemessener Bebauung Tür und Tor. Dies kommt zum Ausdruck durch die unmaßstäblichen Hochhäuser. Diese „städtebaulichen Dominanten“ passen nicht in die Baustruktur der westlichen Innenstadt. Städtebauliche Krone ist und muss das alte Verwaltungsgebäude mit seine Werbe-



anlage PFAFF bleiben und ist Identifikation des Gebiets. Dieses Gebäude muss auch Maßstab des gesamten Quartiers sein.

Weitere Ausführungen im Detail haben wir in unserer Kommentierung der Festsetzungen (siehe dort) gemacht.

### 6.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Außer den beabsichtigten in Arbeit befindlichen gestalterischen Festsetzungen, muss die Möglichkeit der privatrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung bei diesen städtischen Flächen genutzt werden. Vorgaben sind grundsätzlich die zugesagten Quartierswettbewerbe.

Siehe auch hierzu unsere Ausführungen im Abschnitt „Textliche Festsetzungen“.

### 6.3.4 Städtebauliche Zahlen

Verlässliche Strukturdaten sind eine wichtige Grundlage der Planung. Dass hier auf spätere Nacharbeit verwiesen wird, offenbart den schon weiter oben kritisierten Ansatz, dass man über keine ausreichenden Gesamtstädtischen Strukturuntersuchungen und Szenarien auf solider Datenbasis verfügt.

Diese Zahlen später nachzuliefern läßt vermuten, dass man die Daten dem Planungsergebnis anpaßt und nicht wie es sinnvoll wäre umgekehrt.

### 6.4 Verkehrskonzept

Zur Verkehrsplanung einschl. ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr haben wir uns bereits weiter oben unter 5.2.2. geäußert, darauf wird verwiesen.

### 6.5 Grünordnerisches Konzept

Ein ganzheitliches grünordnerisches Konzept ist bisher leider nicht erkennbar. Zwar werden einzelne Elemente (Regenrückhaltebecken, Hangkante, Vorzonen etc.) erwähnt, jedoch ist die von uns wie vom Gestaltungsbeirat geforderte integrierte Freiraumplanung des gesamten Geländes als fachplanerische Vorstudie für die Bauleitplanung immer noch nicht beauftragt.

Problematisch in diesem Zusammenhang sind die vielen kleinen und großen Restflächen insbesondere entlang des Bahndammes zu sehen. Zugunsten eines zusammenhängenden Grüngürtels inkl. des begrünten Bahndammes wäre hier eine großzügige Ausweisung sinnvoll. Die Böschung der DB-Bahntrasse kann ein Teil des Konzepts sein, liegt aber außerhalb des Bebauungsplans. Wer garantiert den Erhalt diese begrünten Damms?

Generell gilt: es darf kein öffentliches / privates „Schrebergartengeschnipsel“ geben, wie dies leider schon der Rahmenplan vorsah, und jetzt auch vom Bebauungsplan wieder aufgenommen wird.

Der von uns wie vom Gestaltungsbeirat immer wieder geforderte Wettbewerb für eine integrierte Freiraumplanung muss zu einer zusammenhängenden Frei-/Grünfläche führen und somit auch die äußere Grenze der Bauflächen und privaten Grundstücke vorgeben, und **das vor der Weiterführung des Bebauungsplans**. Schützenswerte Bäume, Baumstandorte, Alleen usw. müssen stadtgestaltendes Element werden.





## 7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### **Lärminderungskonzept**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### **Luftschadstoffminderungskonzept**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### **Energiespar- bzw. -effizienzkonzept**

Dass für dieses Thema weder in der Begründung noch in den Festsetzungen Grundaussagen zu finden sind, und man auf den noch nicht begonnenen eigenständigen (!) Prozeß „Reallabor Pfaff Quartier“ verweist, ist auch zu diesem frühen Verfahrenszeitpunkt inakzeptabel; ist dieses Thema doch mit konstituierend für das Nutzungskonzept, die städtebauliche Struktur sowie die Umweltbilanzierung des Gesamtvorhabens, es muß schnellstmöglich in die Planung einfließen und darf keinesfalls separat behandelt werden.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

### **8.1 Erschließungsmaßnahmen**

#### **Verkehrsanlagen**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

#### **Entwässerung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

#### **Wasserversorgung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

#### **Gasversorgung / Fernwärmversorgung**

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

### **8.2 Bodenordnung**

Wir halten zum wiederholten Male fest: Die Vorgabe dass 80% der Flächen versiegelt sein müssen finden wir nicht ausreichend begründet. Zur genaueren Beurteilung fehlen sowohl Flächenbilanzen der Anteile von Infrastrukturflächen, Bauflächen, Freiflächen etc., als auch die entsprechenden Gutachten zur Bewertung der Vorbelastungen von Boden und Grundwasser.



## 8.3 Abschnittsweise Realisierung

Die Entwicklung eines solch komplexen Gebietes wird erfahrungsgemäß Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Insofern ist eine abschnittsweise Planung und Realisierung sinnvoll und richtig. Grundlage für die Abfolge der Bauabschnitte sollte jedoch nicht die im Jahr 2015 veröffentlichte Abrissplanung sein sondern die im PFAFF-Rahmenplan ausgewiesenen Baufelder bzw. die tatsächliche Bedarfslage.

## 8.5 Überwachung

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*

## 9. Kosten und Finanzierung

*Zum momentanen Planungsstand noch keine Hinweise und Anregungen.*



## B ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### I. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der Nutzung:

In der Behandlung dieses Themas durch den Planentwurf spiegelt sich deutlich wieder, dass wesentliche Aussagen der Rahmenplanung nicht wirklich aufgenommen wurden, sondern der in der Begründung beschriebene vor mittlerweile 13 Jahren entwickelte Schwerpunkt „Technopole“ in den Vordergrund gerückt wird, und auf den bereits verkauften Flächen (PCP - Fläche am Rundbau) die Strukturierung des Rahmenplanung (Option urbanes Gebiet aufgegeben wird).

Es ist der Begründung aber auch nicht zu entnehmen, weshalb in folgenden Punkten vom Rahmenplan abgewichen wird:

#### A. Sondergebiete

Die feinen mikrostandortbezogenen Ausdifferenzierungen der SO-Gebiete

- SO 2 „Zielrichtung Forschung, Verwaltung und Dienstleistung“
- SO 3 „Zielrichtung Forschung, Entwicklung und Gesundheit“
- SO 4 „Zielrichtung Forschung, Entwicklung, Gewerbe“
- SO 6 „Zielrichtung Forschung, Entwicklung und Gesundheit“
- SO 7.1 und 7.2 „Zielrichtung Kreativwirtschaft, Forschung, Entwicklung, Dienstleistungen und Wohnen“
- SO 8.1- 8.4 „Zielrichtung Forschung, Entwicklung, nicht störendes Gewerbe“

werden sämtlich aufgegeben und ersetzt durch die Kategorie: **„Sondergebiete Forschung und Technologie“**

Damit wird nicht nur eine feinteilige Mischung unmöglich gemacht und die Nutzung dem Zufall der jeweils bei der PEG „anklopfenden“ Investoren überlassen.

Es wird außerdem das immer wieder von uns geforderte, und im Rahmenplan aufgegriffene Nutzungspotenzial der Kreativwirtschaft ausdrücklich ausgeschlossen; denn die „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“, unter die man die Kreativwirtschaft planungsrechtlich subsumieren könnte, werden ausdrücklich auf mit Forschung und Entwicklung in Zusammenhang stehende Betriebsarten beschränkt.

Schließlich wird darauf verzichtet, über geschoßweise Festsetzungen insbesondere für die Erdgeschoßzone, Chancen für die Urbanität fördernde Nutzungen zu bieten.

Dies ist im Besonderen im Bereich der Pfaffachse inakzeptabel, gerade hier sollte auch im Rahmenplan mit eine entsprechenden Raumbildung und Nutzungsmischung gearbeitet werden.

Im Bebauungsplanentwurf findet man leider nichts davon.





## B. Urbane Gebiete

Wo der Rahmenplan Urbane Gebiete als Option vorschlägt, um die Mitte des Quartiers weiter zu entwickeln, wird dies lediglich für die Bereiche MU 5.1 und 5.2 übernommen.

Es fällt dabei auf, dass die textlichen Festsetzungen für die MU-Gebiete wie für das MI-Gebiet vollkommen identisch sind. Man kann sich schon fragen, weshalb die Differenzierungsmöglichkeiten des § 6a BauNVO nicht genutzt wurde, die ja gerade darauf abzielen, für eine Vielfalt zu sorgen. So wird hier einem Mischgebiet nur ein „urbanes Mäntelchen“ umgehängt.

## C. Mischgebiet

Das im Rahmenplanung auch mit der Option urbanes Gebiet vorgeschlagene PCP-Areal an der Pfaff/Königstraße wird dagegen jetzt als Mischgebiet festgesetzt.

Die Praxis zeigt, dass die meisten innerstädtischen Mischgebiete sich zu Wohngebieten entwickeln – das dürfte hier denn auch im Sinne der Investoren gewollt sein. Dass dort die Erdgeschoßzonen von Wohnungen frei sein müssen, wird nichts daran ändern.

## D. Allgemeines Wohngebiet

Diese Festsetzung entspricht dem Rahmenplan, auch hier fragt man sich, ob lagebezogen die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen nicht ausdifferenziert werden sollten. So erscheint hier die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und Verwaltungen als stadtstrukturell vollkommen unsinnig.

Dass der nördlich angrenzende Bereich entlang der Herzog-von-Weimar-Straße aus dem Bebauungsplan ausgenommen wurde, muß als äußerst kritisch angesehen werden, da hier letztlich offengelassen wird, welche Nutzungsarten und – maße sich hier verwirklichen können, je nach Investoreninteresse.

Insgesamt zeigt die Festsetzungen der Nutzungen, dass sich der immer wieder von der Stadtpolitik herausgehobene Anspruch, ein urbanes, lebendiges durchmischtes Quartier schaffen zu wollen, als folgenloses Wortgeklängelel erweist, wenn es in die konkreten Baurechtsschritte geht.

Es verfestigt sich der Eindruck, dass in den maßgeblichen Köpfen immer noch die längst überholte Schimäre der „Technopole“ fest verankert ist, und ganz offensichtlich entweder die Phantasie, oder vielmehr die Bereitschaft fehlt, sich die Mühe zur Entwicklung eines strukturierten Stadtquartiers zu machen. Man will den Investoren und ihrem Verwertungsinteresse möglichst keine Steine in den Weg legen.



## **2. Maß der Nutzung**

Die Gebäudehöhen und Geschossigkeiten entsprechen im Wesentlichen den Empfehlungen der Rahmenplanung – wobei wir in diesem Punkt insbesondere bei den bis zu 10geschossigen Marksteinen im Bereich des PCP-Areals Zweifel hegen, ob dies von der Maßstäblichkeit her angemessen ist. Aus unserer Sicht wäre auch die Grenze bei IV + I Geschosse zu setzen, da die sichtbare „Quartierskrone“ das alte Verwaltungsgebäude bleiben sollte. Daher sind Hochhäuser entlang der Königstraße nicht nachvollziehbar.

Eine Festsetzung der Traufhöhen, zwingende Geschosszahl und Baulinie geben die rechtliche Möglichkeit zum Gestaltungswillen (Platzrandbebauung, ...).

Schwerwiegend sind die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen.

Hier fällt vor allem im Mischgebiet (PCP) auf, dass der Rahmenplan zwar versucht hatte, mit feinziselierter Architektenlyrik das Beste aus der Vorgabe zu machen, möglichst den Investorenplänen nicht im Wege zu stehen. Doch nicht einmal die dort geschilderte innere Strukturierung und Auflockerung wird in den Bebauungsplan übernommen: es wird ein einziges großes Baufenster festgesetzt anstatt durch einzelne Baufelder eine Struktur vorzugeben. Da angesichts des bisherigen intransparenten Agierens der PCP nicht anzunehmen ist, dass PCP sich bei der Bebauung auf einen städtebaulichen resp. Architekturwettbewerb einlassen wird, ist hier nichts Gutes zu erwarten. Hier muß dringend nachgearbeitet werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten in der „Pfaffachse“ und in der „Stadtachse“ (Albert-Schweitzer-Straße westlicher Teil) ist es unbedingt geboten, statt der Beschränkung auf Baugrenzenfestsetzungen die vom Rahmenplan herausgehobene stadträumliche Wirkung durch **Baulinien** sicherzustellen.

## **3. Stellplätze und Garagen, Mobilität und Verkehr**

Wie schon zur Begründung ausgeführt, ist auch hier zu kritisieren, dass erkennbar keinerlei Vorgaben zum Verkehrskonzept und zur Mobilität im Gebiet und vom Gebiet zum Umfeld existieren, die hier im Bebauungsplan festgelegt werden.

- Verkehrsberuhigung,
- konzentrierte Parkbereiche,
- Rad- und Fußwegeverbindungen:

nichts, was der Rahmenplan hierzu empfohlen hat wurde aufgegriffen.

Es fehlen durchgehende Fußwegeverbindungen

- zum Erschließungsweg an die Herzog von Weimar-Straße; wir sind hier weiterhin der Auffassung, dass der Verzicht auf die direkte Durchführung der Pfaffachse nach Norden (Pfaff-Balkon) diese wichtige Wegeverbindung massiv entwertet. Im Übrigen ist die barrierefreie Führung der Wegeverbindung nicht erkennbar.
- zum Tunnel Richtung Pfaffsiedlung und Haltepunkt Galgenschanze; die kümmerliche Ausgestaltung der Verbindung bis hinüber zur Pfaffachse in absoluter Randlage zum Gebiet wird nicht für



eine Akzeptanz der Wegeverbindung sorgen, es ist vielmehr zu erwarten, dass er wie so viele andere stiefmütterlich behandelte Fußwegeverbindungen eher als Angstraum enden wird.

Hier muß die Gestaltung dringend großzügiger festgesetzt werden.

Zum ÖPNV findet sich nichts. Selbst der unmittelbar an das Gebiet grenzende Bahnhofspunkt Pfaffwerk bleibt ausgeklammert – aus formalen rechtlichen Gründen (Planfeststellung für Bahngelände). Dabei ist dieser Aspekt für die Entwicklung des Gebiets, gerade des westlichen Bereichs, von großer Wichtigkeit.

Welche geringe Rolle dieses Thema offenbar bei allen Beteiligten spielt, läßt sich auch an der auf den Seiten 19-20 in aller Ausführlichkeit zitierten Stellungnahme der Bahn AG ablesen, die lediglich als Grundstückseigentümern und Leitungsbetreiber auftritt, und nicht einen Gedanken daran verschwendet, zumindest einen Hinweis für eine angemessene Anbindung ihrer beiden Haltepunkt an das Plangebiet zu geben.

#### **4. Energie, Ökologie, Klimaschutz, Kommunikation**

Das vorstehend gesagte gilt auch für diese Themen. Es ist beschämend, dass man in einem Gebiet, für das man bei jeder Gelegenheit die Fahnen der Technologie und Innovation hoch hält, es nicht für nötig hält, hier auch die bauplanungsrechtlich möglichen Vorgaben für eine zukunftsorientierte technische Infrastruktur vorzugeben. Selbst wenn man konzidiert, dass der Bebauungsplan noch nicht vollständig entwickelt ist, so muß man doch feststellen, dass angesichts der vielen Blanko-Hinweise an anderer Stelle („werden im weiteren Verfahren ergänzt“) ein entsprechender Verweis auch auf dieses Thema zu finden wäre. Dieser Verweis fehlt; die Planer haben es ganz offenkundig vergessen.

#### **5. Frei- und Grünflächen**

Insgesamt sind die erhaltens- und schützenswerte Bäume und Gehölzflächen etc. im Entwurf leider nicht vollständig und eindeutig markiert. Damit wird auch ihre Rolle als gestaltendes Element im Stadtraum nicht ablesbar.

Die Ausklammerung der Hangkanten südlich der „PCP-Würfelbebauung“ entlang der Herzog-von-Weimarstraße wird dazu führen, dass die stadtbauliche und kleinklimatische Qualität des öffentlichen Grünstreifens 4.1 noch kümmerlicher werden wird, als sie sich bereits im Rahmenplan darstellt.

Die Grünflächen entlang der Königstraße sind städtebaulich von allerhöchster Bedeutung. Deshalb ist es vollkommen unverständlich, dass man hier private Grünflächen festgesetzt hat und es damit dem Gutdünken der jeweiligen Investoren überlässt, wie diese Flächen ihrer städtebaulichen Bedeutung entsprechend ausgestaltet werden.





Konkrete Festsetzungen fehlen, man hofft dies durch die Vorgabe eines qualifizierten mit dem Grünflächenamt abzustimmenden Freiflächengestaltungsplan ausgleichen zu können, der dann in der Baugenehmigung Eingang finden soll.

Statt hier klare städtebauliche Zeichen zu setzen, verschiebt man die Gestaltungsentscheidung in den nichtöffentlichen intransparenten Bereich des Baugenehmigungsverfahrens. Dies wird noch nicht einmal verbindlich vorgegeben, sondern man belässt es bei der Unverbindlichkeit eines Hinweises ohne Festsetzungscharakter (B.2)

Dieses Vorgehen entspricht in keiner Weise den Anforderungen an einer angemessenen städtebaulichen Freiraumgestaltung in diesem wichtigen Bereich als einem Gegenstand von überragendem öffentlichem Belang.

Der Hinweis unter 2.4 zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen die Grünfestsetzungen verschleiern die Tatsache, dass in der Baurechtspraxis gerade diese Verstöße noch selten geahndet wurden – warum sollte es hier anders sein?

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

Unverständlich ist, dass sich in dem derzeitigen Stadium des Bebauungsplans noch keine gestalterischen Anforderungen im Kontext bauordnungsrechtlicher Festsetzungen finden, da gerade solche Regelungen die Erhaltung der o.g. Objekte begünstigen können.

Im Rahmen des Bürgerdialogs wurden seitens der Initiative die sich aus dem Bestand heraus ergebenden gestalterischen Anknüpfungspunkte mehrfach thematisiert und angeregt.

Es bleibt zu fordern, dass die von ASTOC/Mess zu erarbeitenden Gestaltungsleitlinien hier umfassend Eingang finden werden.

Im Übrigen ist hier auf jeden Fall der deutliche Hinweis einzufügen, dass gemäß Ratsbeschluss der Gestaltungsbeirat mit allen Bauvorhaben auf dem Gelände befasst werden soll – einschließlich der Wettbewerbe.

## **7. Denkmalschutz und Archäologie**

Hier fehlen klare nachvollziehbare Aussagen zum denkmalsrechtlichen Regelungen und Verpflichtungen im Umgang mit den Baudenkmalern und den erhaltenswerten Gebäuden im Plangebiet.

Statt diesen für das Areal geradezu konstitutiven Aspekt deutlich anzusprechen, lässt man sich in der epischen Breite eines Standardtextes über archäologische Fragestellungen aus, die mit größter Wahrscheinlichkeit im Plangebiet ohnehin nicht zum Tragen kommen werden.

Neben der farblichen Kennzeichnung der erhaltenswerten Bausubstanz (Kantine, Gießerei, Verwaltungsbau, Fassaden entlang der „Pfaffachse“) sollte diese auch innerhalb der Zeichenerklärung und in



textlicher Form unter dem Punkt Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz in das Planwerk eingehen.

Wünschenswert ist die Ausweisung einer Denkmalzone welche entlang der sogenannten „Pfaffachse“ alle im Rahmenplan als erhaltenswert eingestuften Gebäude beinhaltet.

### **8. Besonderes Städtebaurecht**

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet dem besonderen Städtebaurecht nach BauGB unterworfen ist, sollten die Hinweise um eine nachvollziehbare Erläuterung des Punktes „Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB“ ergänzt werden.

### **9. Altlasten und Altablagerungen**

Die Beschränkung des Themas auf den knappen Hinweis auf Seite 17 der Textlichen Festsetzungen, dass das Thema von den Bauherren direkt mit der SGD-Süd abzustimmen ist, und auch die bloße Randkennzeichnung der Gesamtfläche im Plan, setzt leider die von der Stadt seit 5 Jahren betriebene Intransparenz bei der Altlastenthematik auch im Bebauungsplan unverändert fort.

Bekanntlich ist der Planungsgeber im Bebauungsplanverfahren auch zur Konfliktbewältigung in diesem Bereich zwingend verpflichtet.






Diese hat unseres Erachtens mit der mehr als überfälligen Offenlegung der ARCADIS-Studie aus 2012 im Rahmen des Umweltberichts zu beginnen, die wir hiermit ausdrücklich einfordern, und es setzt sich fort in entsprechenden Festsetzungen, die für Öffentlichkeit wie für den Planungsgeber sowie die Investoren für Klarheit und Nachvollziehbarkeit sorgt.

Eine etwaige Ausklammerung dieses Punktes im Planverfahren sehen wir als schwerwiegenden Planungsfehler an – zum einen wegen Nichteinstellung abwägungsrelevanter Belange in die Planung (§ 214 Abs.1 Nr.1 BauGB), zum anderen wegen Verstoßes gegen das Konfliktlösungsgebot. Beides wäre nach unserer Auffassung einer begründeten Normenkontrollklage zugänglich.

## **II. Zeichnerische Darstellungen**

Die Legende ist in weiten Teilen unvollständig und gibt nicht alles im Plan enthaltene wieder. Als beispielhaft sei genannt:

- die Erläuterung der farblichen Kennzeichnung der als erhaltenswert eingestuften Altbauten hierzu bietet die Planzeichenverordnung die erforderlichen Darstellungsarten an:

14.1. Umgrenzung von Erhaltungsbe- reichen, wenn im Bebauungs- plan bezeichnet (§ 172 Abs. 1 BauGB)	schwarz/weiß 	farbig 
14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)		
14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)		

- die Trennlinien zwischen unterschiedlichen Gebietsarten bzw. unterschiedlichen Nutzungsmaßen (Knödelnlinien), die für Klarheit des Planwerks sorgen und ihn leichter lesbar machen.
- Generell sind im B-Planentwurf keine zu erhaltende Vegetationsflächen und Freiraumelemente wie z.B. markante Einzelbäume erkennbar. Diese sind aber auf dem Gelände vorhanden und demnach auch im B-Plan aufzuführen und darzustellen.

Angesichts der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets, und damit auch dieses Bebauungsplans, sollte für Beratung und Bürgerbeteiligung ein eigenständiger Gestaltungsplan (als Anlage zum Bebauungsplan) erstellt werden.

Die hier aufgeführten Hinweise und Anregungen verstehen sich als eine erste Stellungnahme zu den vorliegenden Materialien. Davon unbenommen behalten wir uns vor den weiteren Prozess der Bauleitplanung kritisch konstruktiv zu begleiten und z.B. in der Offenlage weitere Stellungnahmen einzureichen.

Wir würden uns freuen, mit Ihnen über unsere Anregungen weiter im Gespräch zu bleiben und stehen für Rückfragen gern unter folgender Kontaktmail: [pfaff.erhalten@gmail.com](mailto:pfaff.erhalten@gmail.com) zur Verfügung.

Kaiserslautern, 19.Juli 2017

Für die Initiative „Pfaff erhalten – Stadt gestalten“



Johannes Neuhaus / Thomas Fischer/ Dieter Burghaus/ Jörg Heieck/ Peter Spitzley



raumpiraten







Stadtverwaltung Kaiserslautern  
– Referat Umweltschutz –

21. Jan. 2019

RL	StvRL	15.1	15.1	15.2
----	-------	------	------	------

→ Referat 61

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
67603 Kaiserslautern

Stadtverwaltung  
Rathaus, Willy-Brandt-Platz 1  
67653 Kaiserslautern

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Stadtentwicklung

22. Jan. 2019

61.11	61.12	61.2	61.31	61.32
61.41	61.42	61.43	61.44	
z.K	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.VW.
				z.d.A.

Ab sofort  
kein Postfach  
mehr!

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

Fischerstraße 12  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 3674-0  
Telefax 0631 3674-418  
poststelle@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

16.01.2019

Mein Aktenzeichen  
32-2-50.00.03

Ihr Schreiben vom  
26.11.2018  
61.11-ha 61.11-wi

Ansprechpartner / E-Mail  
Herr Sprißler  
Ruediger.Sprissler@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax  
0631 3674-432  
0631 3674-418

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und den Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzen;**

**Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Flächennutzungsplan 2025 Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ sowie am Bebauungsplan „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“ in der Stadt Kaiserslautern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Teiländerung 1 des Flächennutzungsplanes 2025 bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken und Anmerkungen.

Zum Bebauungsplanverfahren ergeben sich folgende Anmerkungen, Bedenken und Einwendungen:

1/5

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)





### **1. Abwasser:**

Das ehemalige Pfaffgelände wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die Grundstücksentwässerung dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Königstraße und der Pfaffstraße zugeleitet. Gemäß aktueller Generalentwässerungsplanung (Fortschreibung 2009) der Stadt Kaiserslautern soll das Plangebiet zukünftig über ein modifiziertes Mischsystem mit Drosselung in einem noch zu bauenden Regenrückhaltebecken in der Königstraße entwässert werden. Entsprechend dieser Vorgabe ist das Gebiet auch in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung (Sanierungszustand) für die Mischwasserkanalisation der Stadt Kaiserslautern eingerechnet.

Sofern sich bei der Planung bzw. Ausführung Änderungen gegenüber den in der Schmutzfrachtberechnung (SFB) angesetzten Einzugsgebietsflächen ( $A_{E,b} = 15,74 \text{ ha}$ ,  $Q_d = 60 \text{ l/s} \times \text{ha}$ ) für das Plangebiet ergeben, sind die Auswirkungen auf die SFB zu prüfen. Ggf. muss eine erneute SFB durchgeführt werden.

Undichte Kanäle sind im Zuge der Umstrukturierung des ehemaligen Pfaffgeländes zu sanieren bzw. zu erneuern.

### **2. Niederschlagswasser**

In der nunmehrigen Vorlage wurde für die Entwässerungsplanung nur auf den qualifizierten Entwässerungsantrag im Zuge des Bauverfahrens verwiesen. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung des gesamten Gebietes insbes. der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen etc.) sind keine detaillierten Aussagen getroffen.

Die vorhandene Kanalisation ist vorrangig, um die Exfiltration von Abwasser in das Grundwasser bzw. Infiltration von Fremdwasser in die Kanalisation zu vermeiden, zu sanieren und auf den bedarfsgerechten Ausbau abzustimmen. Hierzu ist ein detailliertes Entwässerungskonzept vorzulegen.

### **3. Bodenschutz:**





In der aktuellen Version des o.g. BPlan-Entwurfs wurden die Inhalte meiner letzten Stellungnahme vom 10.07.2017 weitestgehend berücksichtigt. Im Folgenden gehe ich auf die bodenschutzrelevanten Punkte im Einzelnen ein.

### **Gründungstiefen und möglicher Grundwasserspiegelanstieg**

Offene Fragen hinsichtlich der Gründungstiefen (z.B. Tiefgaragen) gem. dem Städtebaulichen Rahmenplan im Zusammenhang mit der laufenden und zukünftigen Grundwassersanierung wurden im Rahmen der PG-Pfaff Sitzungen behandelt. Als Ergebnis dieser Abstimmungen wurde vom Ingenieurbüro IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH ein Gutachten mit Datum vom 02.03.2017 erstellt. Dieses Gutachten ist als Bestandteil des BPlanes in der Anlage 3 (Begründung) mit aufgeführt.

Ein möglicher Anstieg des Grundwasserspiegels nach Abschluss der Grundwassersanierung, der entsprechende bauliche Vorkehrungsmaßnahmen in den künftigen Kellergeschossen und Tiefgaragen erforderlich macht, wurde ebenfalls in der Begründung behandelt.

### **Innenraumluftproblematik**

Auf eine mögliche Innenraumluftproblematik bei Alt- und Neubauten wurde im Rahmen der PG Pfaff hingewiesen. Eine entsprechende Vorgehensweise zum Umgang mit dieser Problematik wurde in der Begründung des B-Planes (Anlage 3) abgehandelt.

### **General- und Teilsanierungsplanung**

Die bodenschutzrechtliche Anforderung zur Erstellung eines Generalsanierungsplanes, der durch bauvorhabenbezogenen Teilsanierungspläne zu ergänzen ist, wurde ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hier ist seitens der SGD Süd zu ergänzen, dass die Teilsanierungspläne nicht nur bauvorhabenbezogen zu erstellen sind, sondern diese in ihrer Gesamtheit flächendeckend alle Bereiche der Altlastfläche abzuhandeln haben. Dies insbesondere für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden – Grundwasser.





### **Versiegelungsgrad**

Der im Bebauungsplan festgesetzte Versiegelungsgrad von ca. 74 % entspricht nicht dem im Rahmen der PG-Pfaff Sitzungen kommunizierten bzw. bodenschutzrechtlich angestrebten Versiegelungsgrad von 80%. Es wird empfohlen, dass dieser Versiegelungsgrad im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Im Generalsanierungsplan bzw. den darauf aufbauenden Teilsanierungsplänen ist verbindlich sicherzustellen, dass der Versiegelungsgrad eingehalten wird, da diese Maßnahmen als Sicherungsmaßnahme zur Gefahrenabwehr im Sinne des BBodSchG anzusehen sind. Dabei ist zu beachten, dass bei einer Versiegelung nach Bodenschutzrecht eine komplette Versiegelung ohne Durchlässigkeit zu erzielen ist. Die in der Bauleitplanung über die GRZ angestrebten Versiegelungsgrade haben einen anderen Charakter (überbaubare Fläche), zumal die Art von im B-Plan ggf. festgesetzten Versiegelungen abhängig von den verwendeten Baumaterialien ist. So hat z.B. ein Verbundsteinpflaster in der Regel einen Bodenkennwert von 0,8, was bedeutet, dass zwischen den Fugen Versickerung stattfinden kann. Bodenschutzrechtlich ist ein Kennwert 1,0 – voll versiegelt – anzustreben. Und dies eben in 80 % des Areals, um die diffusen Grundwasserschäden nicht zu mobilisieren.

### **Grundwassermessstellennetz und Sanierungsbrunnen**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollte dem B-Plan als weitere Anlage eine Version des Bebauungsplanes M:1000 angefügt werden, in der die Lage der aktuellen Sanierungsbrunnen und des Grundwassermessstellennetzes aufgeführt ist. Insbesondere im Hinblick auf die Sanierungsbrunnen B6 und B7, die durch die Bereiche SO 5.3 und SO 6.1 überplant werden, ist sicherzustellen, dass durch eine entsprechende bauliche Anpassung möglicher Gebäude ein dauerhafter Betrieb insbesondere im Hinblick auf eine evtl. erforderliche Regenerierung der Brunnen sichergestellt ist. Sofern zum heutigen Zeitpunkt überhaupt möglich bzw. bekannt, so empfehlen wir die Ausweisung von Flächen, auf denen zukünftige Sanierungsanlagen errichtet werden können. Dies



auch im Hinblick auf eine eventuell anstehende Optimierung der Grundwassersanierung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Andreas Wendel



23. Jan. 2019

61.11	61.12	61.2	61.31	61.32		
61.41	61.42	61.43	61.44			
	z.K.	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.VV.	z.d.A.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10.05.65 |  
67405 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung  
Kaiserslautern  
Willy-Brandt-Platz 1  
67653 Kaiserslautern

STADTVERWALTUNG  
KAISERSLAUTERN

Einkl. 21. Jan. 2019

Beil.....  
Ref.....



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

REGIONALSTELLE  
GEWERBEAUF SICHT

Karl-Helfferich-Straße 2  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 33398  
referat23@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

16.01.2019

Mein Aktenzeichen  
23/05/6/2019/0014  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
26.11.2018

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Dieter Schlemmer  
Dieter.Schlemmer@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax  
06321 99-1126  
06321 33398

## Bauleitplanung der Stadt Kaiserslautern, "Ehemaliges Pfaff-Gelände"

Flächennutzungsplan ☐ Aufstellung ☒ Teiländerung 1

Bebauungsplan ☒ Aufstellung ☐ <I> Änderung

„Königstraße – Albert-Schweizer-Straße – Pfaffstraße“

☒ Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

☐ Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergeben sich zur o. a. Bauleitplanung folgende Anregungen:

Für gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

1/2

Konto der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9:00-12:00 Uhr, 14:00-15:30 Uhr  
Freitag 9:00-12:00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)





rens die Einhaltung der zulässigen Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten bzw. das Relevanzkriterium nachgewiesen werden.

Um schalltechnische Konflikte zu vermeiden, sollten an den Fassaden der Flächen „SO 1.1“ und „MU 4.3a“, 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 50 dB(A) ~~in Sondergebieten und 45 dB(A) in Urbanen Gebieten~~ eingehalten wird.



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieter Schlemmer

---

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sqdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



**Bauleitplanung ehemaliges Pfaff-Gelände, meine Stellungnahme vom 16.01.2019, Az.: 23/05/6/2019/0014**

**Schlemmer,Dieter (SGD Süd)** An: joachim.wilhelm@kaiserslautern.de

28.01.2019 10:20

Von: "Schlemmer,Dieter (SGD Süd)" <Dieter.Schlemmer@sgdsued.rlp.de>  
An: "joachim.wilhelm@kaiserslautern.de" <joachim.wilhelm@kaiserslautern.de>

Sehr geehrter Herr Wilhelm,

die in meiner Stellungnahme vom 16.01. beschriebenen Anregungen möchte ich im Absatz 3, Satz 2 wie folgt korrigieren:

„Ausnahmen hiervon sollten nur zugelassen werden, wenn vor dem Fenster ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) eingehalten wird“.

Hinweis: Der in meiner Stellungnahme vom 16.01.2019 genannte Wert von 45 dB(A) ist sachlich nicht korrekt und basiert auf einer Verwechslung der Immissionsrichtwerte zum Schutz vor Verkehrslärm mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Ich bitte dies zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

--

Dieter Schlemmer  
Abteilung 2 Gewerbeaufsicht  
Referat 23  
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Karl-Helfferich-Straße 2  
67433 Neustadt an der Weinstraße  
Telefon 06321 99-1126  
Telefax 06321 993-1126  
[dieter.schlemmer@sgdsued.rlp.de](mailto:dieter.schlemmer@sgdsued.rlp.de)  
[www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.





# KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

- Gesundheitsamt -

Kreisverwaltung, Postfach 3580, 67623 Kaiserslautern



Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Stadtentwicklung  
Frau Hach, Herr Wilhelm  
Willy-Brandt-Platz 1  
67657 Kaiserslautern

<b>Datum und Zeichen Ihres Schreibens</b>	<b>Unser Zeichen (bei Antwort angeben)</b>	<b>Auskunft erteilt</b>	<b>Telefon</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Datum</b>
61.11-ha/ 61.11-wi	F.B. 7.4 -/ LIL	Frau Lill	0631/7105-582	323	22.01.2019
			<b>Fax</b>	<b>Verwaltungsgebäude</b>	
			0631/7105-495	Pfaffstraße 40	
			<b>E-Mail:</b> klaudia.lill@kaiserslautern-kreis.de		

## **Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Frau Hach, sehr geehrter Herr Wilhelm,

wir haben uns den o.g. Bebauungsplanentwurf angesehen und dazu einige Anmerkungen zu machen.

In unserer ersten Stellungnahme vom 06.07.2017 wurde bereits auf einige zu beachtende Punkte hingewiesen, die auch in der weiteren Ausarbeitung des Planes Beachtung fanden.

1. Zur Vermeidung von unzumutbaren Nachteilen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Bahnärm, speziell im Bereich der geplanten Wohnbebauung, wurde für das gesamte Gebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Im Punkt 9.7 dieses Gutachtens wird empfohlen, „um schalltechnische Konflikte im Plangebiet zu vermeiden“, „an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassaden Aufenthaltsräume von Wohnungen auszuschließen“.

Dieser Empfehlung schließen wir uns an.

Auf Seite 40 des schalltechnischen Gutachtens werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Räume zur Festsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Wie die konkrete Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall aussieht, sollte uns nach Ausarbeitung noch vorgelegt werden.

2. Auf die Notwendigkeit der Sicherung der sich auf dem Gelände befindlichen Brunnen wurde bereits in unserer ersten Stellungnahme hingewiesen.

### **Postanschrift**

Burgstraße 11  
67659 Kaiserslautern  
**Stadtbus** (Haltestelle)  
Goetheschule  
Rundbau

### **Öffnungszeiten**

Pfaffstraße 40/42  
Mo, Di 08.00 - 12.00 + 13.30 - 16.00 Uhr  
Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr  
Do 08.00 - 12.00 und 13.30 - 18.00 Uhr  
Untersuchung nach Terminvereinbarung

### **Telefon**

0631/7105-520

### **Telefax**

0631/7105-526

### **Internet**

[www.kaiserslautern-kreis.de](http://www.kaiserslautern-kreis.de)

### **E-Mail**

[info@kaiserslautern-kreis.de](mailto:info@kaiserslautern-kreis.de)

### **Konto**

Kreissparkasse Kaiserslautern  
IBAN DE69 5405 0220 0000 0058 68  
BIC MALADE51KLK  
Gläubiger-ID-Nr.: DE03ZZZ00000029112

3. Im Bebauungsplanentwurf Anlage 3 unter Punkt 5.2.6 wird darauf hingewiesen, dass die Schadstoff-Belastungsgrenze in den Gebäuden unabhängig von deren Schutzwürdigkeit nicht überschritten werden darf.

Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu lesen ist, sollen Schadstoffhotspots saniert werden und auch Gebäude, unter denen der Boden über die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte hinaus kontaminiert ist, abgerissen werden, um eine Sanierung zu ermöglichen.

In Bereichen, in denen es zu Bodenluftbelastungen durch LHKW kommt, soll laut Umweltbericht bei Überbauung belasteter Bereiche sowie in zu erhaltenden Gebäuden der Übergang von LHKW's von der Boden- in die Raumluft überprüft und ggf. durch geeignete technische Maßnahmen unterbunden werden.

Auch in Gebäuden selbst dürfen bestimmte Schadstoffkonzentrationen nicht überschritten werden; sollte dies bei im Sinne des Denkmalschutzes erhaltenswerten Gebäuden der Fall sein, so müssen diese vor einer Nachnutzung instandgesetzt und schadstoffsaniert werden.

Dieser Vorgehensweise schließen wir uns an.

4. Im Bebauungsplanentwurf Anlage 2 wird unter Punkt 1.12 „Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung“ darauf hingewiesen, dass mit dem Bauantrag die Rückhaltung des Niederschlagswassers durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen ist. Es wird ein Rückhaltevolumen von 20 l/m<sup>2</sup> gefordert und bei einer geplanten Verwendung als Brauchwasser auf die Trinkwasserverordnung verwiesen.

Was die Entwässerung sowie den Grundwasserschutz betrifft, so sollen laut Bebauungsplan Anlage 2, auf Seite 25 unter B Punkt 3 „alle bestehenden Entwässerungsanlagen usw. ... zurückgebaut werden“. Zusätzlich sollen die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlage nachgewiesen werden. Der Umgang mit nicht mehr genutzten Entwässerungsanlagen wird vorgegeben. Ein Überflutungsschutz für das Grundstück ist nachzuweisen und die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz untersagt.

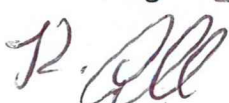
Dieses Vorgehen entspricht dem Hinweis in unserer Stellungnahme vom 06.07.17.

5. Um gesundheitlich schädliche Auswirkungen auf Personen zu vermeiden sollten die, von der 15.000 V Oberleitung der Bahntrasse in den Bereich der Bebauung ausstrahlenden elektrischen Felder gemessen, bei der Nutzungsplanung der betroffenen Gebäudekomplexe berücksichtigt und ggf. durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

Bei Umsetzung der im Bebauungsplan gemachten und von uns aufgeführten Maßnahmen bestehen von unserer Seite aus keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Klaudia Lill


**Rheinland-Pfalz**

 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

## TELEFAX

 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

 Stadtverwaltung Kaiserslautern  
67653 Kaiserslautern

 Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Stadtentwicklung

01. Feb. 2019

61.11	61.12	61.2	61.31	61.32
61.41	61.42	61.43	61.44	
	z.K.	z.R.	z.St.	z.Erl.

Telefon

 Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 26.11.2018  
3240-0811-14/V4 61.11-ha/61.11-w/  
kp/lmo

 Emy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon 06131 9254-0  
Telefax 06131 9254-123  
Mail: office@lgb-rip.de  
www.lgb-rip.de

31.01.2019

### Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1, Bereich "Ehemaliges Pfaff-Gelände" und Bebauungsplan "Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße" der Stadt Kaiserslautern

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.07.2017 (Az.: 3240-0811-14/V2), die weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der westliche Bereich des Bebauungsplanes "Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße" von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Leopold" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

 Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1545  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
Ust. Nr. 26/673/0138/6






Das angefragte Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Kaiserslautern West". Inhaberin der Berechtigung für Erdwärme ist die Firma SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, Bismarckstraße 14, 67655 Kaiserslautern.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass nach der Publikation "Der Erzbergbau in der Pfalz" von Hans Walling in und um Kaiserslautern ehemals bergbauliche Aktivitäten stattfanden. So befand sich etwa 220m östlich des Plangebietes eine Eisenschmelze (um 1700).

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

### **Boden und Baugrund**

#### **– allgemein:**

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.

Nach § 2 Abs. (1) der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 12. Juni 2018 kommt im Falle einer Bodenversiegelung als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder



eine dieser gleichwertige bodenfunktionsaufwertende Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage.

Weitergehende Informationen zur bodenfunktionsbezogenen Kompensation von Eingriffen finden sich unter

[https://www.hinug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH14\\_2018.pdf](https://www.hinug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH14_2018.pdf).

**- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

**- Radonprognose:**

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw.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.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB 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 Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m 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 betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen

( Prof. Dr. Georg Wieber )  
Direktor





Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Camberger Straße  
10 • 60327 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Stadtentwicklung  
Stadtplanung

67653 Kaiserslautern

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.com

Gerd Oehmichen  
Tel.: 069 265-41355  
Fax: 069 265-41379  
gerd.oehmichen@deutschebahn.com  
Zeichen: CS.R-M-L(A) GO

**TÖB-FFM-18-42893/GO**  
**Ihr Zeichen: 61.11-ha / 61.11-wi**

24.01.2019

## **Bauleitplanung der Stadt Kaiserslautern**

**Bebauungsplanentwurf „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“ und Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ (Entwurf) der Stadt Kaiserslautern**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**DB-Strecke 3280 Homburg (Saar) – Ludwigshafen (Rhein), Bahn-km 41.87 – 42,500 links der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

### **Personenunterführung in km 42,144**

Die Personenunterführung soll als überörtliche Nord-Süd-Verbindung genutzt werden und zu diesem Zweck renoviert werden. Hierzu muss eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen werden.

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt am Main

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Alexander Doll  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

### **Unser Anspruch:**



**Profitabler Qualitätsführer  
Top-Arbeitgeber  
Umwelt-Vorreiter**



Bettina Welker  
Eigentumsmanagement (CS.R-M-L(A))  
Tel.: 069/265-30305  
e-mail: bettina.welker@deutschebahn.com

### **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 ggf. 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.

DB Netz AG  
Produktionsdurchführung Saarbrücken  
Am Hauptbahnhof 4-12  
66111 Saarbrücken

Patrick Glocker  
Bezirksleiter Oberleitung Kaiserslautern (I.NP-SW-D-SBR(IO))  
Tel.: 0681/308-2554  
e-mail: Patrick.glocker@deutschebahn.com

### **Abstandsflächen**

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

### **Einfriedung**

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, 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 so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.



### **Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

### **Bepflanzung**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, 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 können.

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 unserer 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 bzw. vorzunehmen.

### **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen 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 sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.





4/4

**Planung der DB Netz AG**

Wir möchten Sie noch auf Bauarbeiten der DB Netz AG an der Eisenbahnüberführung Trippstadter Straße im Bahn-km 43,155 hinweisen.

DB Netz AG  
Regionales Projektmanagement  
Schwarzwaldstraße 86  
76137 Karlsruhe

Dirk Krumpietz  
Projektrealisierung KIB Brücken (I.NP-SW-M-K(§))  
Tel.: 0721/938-7444  
e-mail: dirk.krumpietz@deutschebahn.com

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.   
Schönheiter

i. A.   
Oehmichen

- Stadtplanung –  
61.11 – ok

**Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände“ (Entwurf)  
und**

**Bebauungsplanentwurf „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“**

Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Aus Sicht des Referats Umweltschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Untere Bodenschutzbehörde / Altlastenmanagement (15/100/09/02/77)

Der Planbereich wird vollständig durch die PEG in Abstimmung mit der für Altlasten zuständigen Bodenschutzbehörde, SGD-Süd, Zentralreferat Neustadt Weinstr., bearbeitet.

Untere Wasserbehörde (15/80/51)

Keine Ergänzungen oder Anregungen.

Untere Immissionsschutzbehörde/Stadtklima

Keine Ergänzungen oder Anregungen.

Untere Naturschutzbehörde

Im Verfahren wurden die anerkannten Naturschutzverbände beteiligt. Anregungen gab es seitens der GNOR e.V. (Schreiben vom 18.01.19 – Anlage).

Klimaschutz/Klimawandel

Die relevanten Punkte sind in der Stellungnahme des Verbundvorhabens EnStadtPfaff enthalten.

Zur Erreichung der gesamtstädtischen Ziele des Masterplanes 100% Klimaschutz ist eine Pflicht zur Nutzung der Dachflächen zur Solarenergiegewinnung in Kombination mit der Installation von Gründächern (Festsetzung nach §9(1) Nr. 23b BauGB) dringend erforderlich. Die Fläche der Solarmodule muss mindestens 50% der gesamten Fläche des Flachdaches umfassen. Ersatzweise kann das Dach an einen Contractor verpachtet werden, der sich zur Installation einer Solaranlage mit einer entsprechenden Mindestfläche verpflichtet.

Zur Sicherstellung der Ziele der Stadt Kaiserslautern im Rahmen von EnStadtPfaff ist am Reallabor-Zentrum (Kesselhaus) die Errichtung einer Solarcarports notwendig. Die in diesem Bereich im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Bäume bitten wir nach Süden zu verschieben.

*Bettina Dech-Pschorn*

Bettina Dech-Pschorn  
Direktorin des Referats Umweltschutz

Anlage

# Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.

GNOR e.V.  
Osteinstr.-7-9  
55118 Mainz  
Tel. 06131 - 671480  
Fax 06131 - 671481  
mainz@gnor.de  
www.gnor.de

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Umweltschutz  
z.H.v. Frau Heike Stolz  
Lauterstr. 12  
67657 Kaiserslautern

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:  
13. Dez. 2018

Unser Zeichen:  
668,18

Datum:  
18. Jan. 2019

Ansprechpartner:  
Hans-Dieter Leonhardt

## B-Planentwurf Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße

Sehr geehrte Frau Stolz,

zum obigen Verfahren, welches eine außergewöhnliche Bedeutung für unsere Stadt hat, geben wir folgende Stellungnahme ab.

Kaiserslautern hat als Großstadt, die an Flächen des Biosphärenreservats nicht nur angrenzt, sondern selbst beherbergt, eine große Verantwortung im Bereich von Umwelt- und Naturschutz. Durch den starken urbanen Siedlungsdruck besteht ein hoher Konkurrenzdruck auf das Biosphärenreservat. Insbesondere durch die anthropogen erzeugte Diversität an Organismen, die in Grünanlagen, Grünstreifen und Gärten meist Zuchtarten oder gar Neophyten beinhaltet, besteht die große Gefahr der Einwanderung und dadurch Verdrängung gebietsheimischer autochthoner Wildarten. Daher bestehen besondere Verpflichtungen bezüglich des Naturschutzes, der bereits in der Stadtmitte beginnt und nicht erst an deren Grenze beginnen darf.

Das zu konvertierende 'Pfaff-Areal' bietet deshalb eine einmalige Chance, ein Modellquartier zu schaffen, das Modellcharakter auch für andere Kommunen haben könnte.

Von diesen grundsätzlichen Aussagen leiten sich konsequenterweise folgende Forderungen ab, mit deren Realisierung das selbstgesteckte Ziel „Retention, Grün, Klimaschutz“ erreicht werden kann:

- Aspekt der Oberflächenversiegelung
  - Parkflächen sind mit Verbundsteinen auszuführen, die eine Minimalbegrünung möglich machen
  - Fahrstraßen und Wege könnten gepflastert werden (statt einer Bitumen-Oberfläche); dabei ließe sich der ehemalige Fabrik-Charakter sichtbar machen
  - 'grüne' Freiflächen, die leider aus unterschiedlichen Gründen im Gesamtareal nur einen geringen Anteil haben, müssen nach Standards entwickelt werden, die die Faktoren 'hohe Artenvielfalt', 'Standortgerechtigkeit' (winterfest, wärmetolerant, schadstofftolerant,



Wildblumensaatgut aus gebietseigener Herkunft) berücksichtigen, um Nachhaltigkeit zu gewährleisten

- Gestaltung der Baukörper
  - Forderung nach klimaangepasstem Bauen, d.h. Anwendung von Materialien und Konstruktionen, die die Auswirkungen von Starkregen, Sturm, Hitze und/oder Hagel signifikant abmildern
  - Forderung einer Dachbegrünung auf allen(!) dafür geeigneten Dächern, wobei nicht extensiv (Sedum-Arten ...), sondern intensiv begrünt werden soll. Letzteres hat das höchste Klima- und Umweltpotenzial (Regenrückhaltung, Evaporation, Evaporationskälte – all dies begünstigt das Stadtklima)
  - Es ist zu prüfen, wie effektiv Photovoltaik mit der Dachbegrünung zu kombinieren ist
  - Geeignete Fassaden sollen ebenfalls begrünt werden
  - Nutzung von Regen- und Grauwasser für Toilettenspülung, Bewässerung von Dach- und Fassadenbegrünung, Bewässerung der grünen Freiflächen

Umsetzung dieser Forderungen:

Es gilt abzuwägen, ob das Vertrauen auf die Freiwilligkeit der jeweiligen Investoren/Bauherren für die Umsetzung ausreicht, oder besser konkrete Vorgaben zu machen sind, die durch Anreize über Förderprogramme unterfüttert werden können.

Letztlich dienen die Ergebnisse der Imagepflege aller Beteiligten, aber nicht zuletzt unserer Umwelt!

Seien Sie herzlich begrüßt,

*M. D. Linder*

Wo  
Ha

Referat 61.11  
Herr Wilhelm

Stadtverwaltung Kaiserslautern Referat Stadtentwicklung						
25. Jan. 2019						
61.11	61.12	61.2	61.31	61.32		
61.41	61.42	61.43	61.44			
	z.K.	z.R.	z.St.	z.Erl.	z.WV.	z.d.A.

**Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände (Entwurf) und Bebauungsplanentwurf „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“**

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch  
Grünordnerische Stellungnahme

Flächennutzungsplan 2025, Teiländerung 1, Bereich „Ehemaliges Pfaff-Gelände (Entwurf), Plandarstellung:

In den beiden Grünflächen ist jeweils ein Spielplatzsymbol und über dem zentralen überdeckelten Regenwasserrückhaltebecken zusätzlich ein Sportplatzsymbol zu ergänzen.

Bebauungsplanentwurf „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße“, Plandarstellung:

Wie oben genannt ist in der Grünfläche öG 4 und öG 1 jeweils ein Spielplatzsymbol und in öG 1 zusätzlich ein Sportplatzsymbol zu ergänzen.

Platzsituation südlich MU 2.1, nördlich auf SO 4.2: dargestellt sind sechs herzustellende Baumstandorte, die südlichen drei weisen nur 4 m Abstand zur Baugrenze von SO 4.2 auf. Vorgesehen ist eine Gebäudehöhe von max. 36 m. Auf die Bäume wird sich durch das zu errichtende Gebäude Schattendruck auswirken. Um eine angemessene Proportion zwischen Gebäude und Baumhöhe zu ermöglichen, ist eine Pflanzung von Hochstämmen mind. II. Ordnung erforderlich. Der Abstand zwischen Baumreihe und Baulinie sollte entsprechend vergrößert werden auf mind. 8 m.

Ähnliches gilt für die dargestellten herzustellenden sechs Baumstandorte westlich von MU 3.1 (Grünordnerische Festsetzung 5a). Hier ist westlich benachbart mit rd. 5 m Abstand eine Baulinie für ein Gebäude mit einer max. Höhe von 19,5 m eingetragen, östlich befindet sich mit ähnlichem Abstand ein zu erhaltendes Bestandsgebäude (Nr. 19). Fachlich vertretbar ist hier die Pflanzung von Kleinbäumen III. Ordnung oder schmalkronigen Bäumen II. Ordnung.

Eine weitere Festsetzung für Baumstandorte I. Ordnung, ist südlich und östlich von Gebäude 19 im Fußgängerbereich möglich – wie im Gestaltungshandbuch PFAFF-Quartier auf S. 17 dargestellt – und ist im Hinblick auf positive Wirkungen wie Beschattung, Verdunstungswirkung etc. zu berücksichtigen.

**REFERAT GRÜNFLÄCHEN  
ABT. NEUBAU-  
GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT**

Dienstgebäude  
Donnersbergstr. 78

Datum  
24.01.2019

Auskunft erteilt  
Frau Geisler

Geschoss/Zimmer  
Erdgeschoss, Raum 4

Telefon-Durchwahl  
0631 365- 3921

Telefax  
0631 365- 1679

E-Mail  
Karin.Geisler@  
kaiserslautern.de

Ihr Zeichen  
61.11-ha/ 61.11-wi

Ihre Nachricht vom  
26.11.2018

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)  
67.2/Ge



## Textliche Festsetzungen

S. 3, FLL-Dachbegrünungsrichtlinien, Ausgabe 2018 ergänzen.

S. 19, M 14 Festsetzungen zur Dachbegrünung:

Festgeschrieben wird eine extensive Dachbegrünung mit einer im Mittel 10 cm dicken Vegetationsschicht; bei einer Verringerung des Flächenanteils der extensiv begrünten Dachfläche auf max. 50 % wegen Installation von Photovoltaikanlagen oder anderen erforderlichen technischen Aufbauten ist die verbleibende Dachfläche intensiv zu begrünen.

Vorgeschlagen wird hier eine Mindestdicke von 20 cm der Vegetationsschicht festzulegen, um die Festsetzung eindeutig zu formulieren.

S. 20, M 15 Fassadenbegrünung

Es ist eine eindeutige, verbindliche Beschreibung der erforderlichen Fassadenbegrünung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

*Mauern und fensterlose Außenwände sowie nicht geschlossene Fassaden an Parkhäusern ab 50 m<sup>2</sup> Größe sind zu mind. 30 % mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.*

Zusätzliche Erläuterungen können als Hinweis formuliert werden.

S. 17, M 17, redaktionell:

Es fehlt im ersten Satz ein Verb ...“zu verwenden“.

S. 33, Anhang: Artenliste Bepflanzung

Unter Freigelände „Pfaff-Park“:

Acer monspessulanum ist ein Hochstamm III. Ordnung, bitte in der Tabelle verschieben.

Aufgrund der Anfälligkeit für die Miniermotte und der damit verbundenen Schwächung des Baumes empfehlen wir die Rosskastanie aus der Liste zu nehmen. Alternativ nimmt die Rotblühende Kastanie (Aesculus x carnea) weniger Schaden durch die Miniermotte, zudem ist die Art in der KLAM mit 2.1 bewertet.

Auf eine Verwendung der Traubeneiche ist derzeit wegen der erforderlichen Insektizidbehandlung bei Neupflanzungen gegen den Eichensplintkäfer sowie des akuten verstärkten Auftretens des Prozessionsspinners zu verzichten.

Baugebiet/Straßenzüge:

Ergänzt werden kann die Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) als Hochstamm II. Ordnung mit einer Bewertung von 1.1 in der KLAM. Als Arten, die wie die aufgeführte Säulen-Ulme vor allem kurzzeitige Überschwemmungen vertragen – im Zusammenhang mit Regenwasserrückhaltmulden wie in der Albert-Schweitzer-Straße und anderen Erschließungsstraßen geplant, können als Hochstamm II. Ordnung der Rotahorn (Acer rubrum) und als Hochstamm III. Ordnung die Traubenkirsche (Prunus padus „Albertii“) ergänzt werden.



Auf S. 35 wurde unter den bodendeckenden Gehölzen eine Staude abgedruckt, *Potentilla neumanniana* „Nana“.

Begründung, redaktionell

S. 41, Die Lage der Gebäude wird mit mind. 30 cm über dem Geländeneveau angegeben (in den Textlichen Festsetzungen werden mehrmals 20 cm genannt).

Zusammenfassung der Altlastenuntersuchungen auf dem PFAFF-Areal, redaktionell

S. 8, Abbildung 3 und S. 9, Abb. 4 die eingefügten Darstellungen von Bodenbelastungen und Bodenluftbelastungen sind aufgrund der Unschärfe kaum lesbar.

Referat Grünflächen weist an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass ggfs. bestehendes Gefährdungspotential aus der nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans angrenzenden Buntsandsteinfelswand im Eigentum der PCP GmbH frühzeitig berücksichtigt wird, z. B. durch ein Abrücken der Aufenthaltsbereiche in öG 4 und das Freihalten eines 5 m breiten Streifens entlang der Nordgrenze zur potentiellen Nutzung für Unterhaltungsarbeiten sowie ein Einwirken auf den Grundstückseigentümer bezüglich erforderlicher Standsicherheitsnachweise der Felswand.



i. V. Uwe Reis





**Stadt Kaiserslautern**  
Referat Stadtentwicklung,  
Abteilung Stadtplanung

Kaiserslautern, 24.1.2019

Telefax: 0631 365 1619  
E-Mail: [planungsamt@kaiserslautern.de](mailto:planungsamt@kaiserslautern.de)

## Bebauungsplanentwurf „Königstraße-Albert-Schweitzer-Straße-Pfaffstraße“ Ka-0/192

hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Rückantwort von:

Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR  
Blechhammerweg 50  
67659 Kaiserslautern

### Anregungen:

- ☐ Durch den Bebauungsplanentwurf werden die von uns zu vertretenden Belange nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgetragen.
- ☒ Zu dem uns zugesandten Planentwurf möchten wir folgende Anregungen vortragen:

### 1. Veranlassung:

Für das ehemalige Pfaffgelände wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan „PFAFF-Areal Kaiserslautern“ erstellt, der am 6.2.2017 durch den Stadtrat Kaiserslautern beschlossen wurde, für die 1.Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans erfolgte der Beschluss am 26.2.2018. Zwischenzeitlich wurden weitere Anregungen eingebracht (Verbundvorhaben EnStadt: Pfaff), die zu einer 2.Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans führten. Auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans wird das Bebauungsplanverfahren geführt.

Das Plangebiet liegt zwischen

- den südlichen Grundstücksgrenzen einer Straßenrandbebauung südlich der Herzog-von-Weimar-Straße im Norden,
- der südlichen Grenze der Königstraße im Süden,
- den Flächen der Deutschen Bahn im Westen und
- der westlichen Grenze der Psychiatrischen Klinik (Flurstück 1851/31), der Albert-Schweitzer-Straße inklusive den Verkehrsflächen auf den Flurstücken 1851/31 und 1851/30 und der Pfaffstraße im Osten.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfasst insgesamt ca. 19,12 ha.



## **2. Relevante Grundlagen**

Bebauungsplan "Königstr-Albert-Schweitzer-Str-Pfaffstraße", Plan M 1:1000, Stand November 2018

Bebauungsplan "Königstr-Albert-Schweitzer-Str-Pfaffstraße", Textliche Festsetzungen, Stand Oktober 2018

Bebauungsplan "Königstr-Albert-Schweitzer-Str-Pfaffstraße", Begründung, Stand Oktober 2018

Städtebaulicher Rahmenplan Pfaff, 2. Fortschreibung, Stand September 2018

Gestaltungshandbuch PFAFF, Stand 17.10.2018

Bebauungsplan "Königstr-Albert-Schweitzer-Str-Pfaffstraße", Umweltbericht mit Anlagen, Stand September 2018

Zusammenfassung der Altlastenuntersuchung auf dem Pfaff-Areal Kaiserslautern, PEG

Revitalisierung Pfaff-Areal in Kaiserslautern, Überprüfung Gründungstiefen, IGB, Stand März 2017

Bebauungsplan "Königstr-Albert-Schweitzer-Str-Pfaffstraße", Umweltrelevante Stellungnahmen, Stand August 2018

Revitalisierung PFAFF-Areal in Kaiserslautern, Stellungnahme zum geplanten Regenrückhaltebecken, IGB, 2/2017

## **3. Vorherige Stellungnahmen der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, auf die Bezug genommen wird**

Schreiben Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR bezüglich Rahmenplan (Beckenstandort/Grundwassersanierung), 23.1.2017

Stellungnahme Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, Beteiligung nach § 4(1) BauGB, 18.7.2017

Schreiben Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR bezüglich Erhalt Hansa-Bau, 30.4.2018 (siehe Anlage 2)

Anmerkungen/Ergänzungen zum Gestaltungshandbuch PFAFF, E-Mail 9.8.2018 mit Anhang (siehe Anlage 3)

## **4. Bestand/örtliche Verhältnisse**

Die bisherige Entwässerung des Pfaffgeländes erfolgt über private Entwässerungsanlagen im Mischsystem. Anlagen zum Rückhalt und zur Drosselung bzw. zur Versickerung des Regenwassers auf dem Werksgelände sind nicht vorhanden. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird der öffentlichen Kanalisation in der Königstraße und in der Pfaffstraße zugeleitet, die Behandlung erfolgt in der Zentralkläranlage Kaiserslautern. Über den privaten Kanal in der Albert-Schweitzer-Straße (Pfaffgelände) werden auch die vorhandene Einrichtung des Pfalzkrankenhauses für Psychiatrie und Neurologie sowie das Seniorenheim entwässert.

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Werkskanalisation in einem schlechten Zustand ist (dies wird durch vorgenommene Kanalinspektionen in Teilbereichen bestätigt) und durch undichte Kanäle Abwasser in den Untergrund versickert bzw. Fremdwasser in die Kanalisation gelangt.

Die angrenzenden, öffentlichen Mischwasserkanäle in der Königstraße und auch das weiterführende System Richtung Innenstadt sind ausgelastet.

Auf dem Werksgelände befinden sich wegen der vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen Grundwassermessstellen und Brunnen. Im Rahmen der seit 1989 laufenden Grundwassersanierung wird gefördert Grundwasser nach einer Vorbehandlung über die Werkskanalisation in das städtische Kanalnetz abgeleitet.

## **5. Vorgaben für das Entwässerungskonzept**

### **Allgemein**

Die Überflutungsvorsorge muss ein wichtiger Bestandteil sämtlicher Planungsprozesse in Kaiserslautern werden. Es gilt Maßnahmen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum

zu kombinieren. Ziel ist es, Schäden bei Starkregenereignissen durch abfließendes Wasser auf der Oberfläche zumindest zu reduzieren, wenn möglich zu verhindern. Ebenso müssen die Privatgrundstücke vor Rückstau aus der Kanalisation geschützt werden (Stichwort Rückstauenebene). Dachbegrünung – wie gefordert – ist eine effektive Maßnahme für den Regenwasserrückhalt und zur Hitzevorsorge (Verdunstung). Grundsätzlich ist dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken erwünscht und wird über entsprechende Regelungen der Entgeltsatzung gefördert.

Auch private Flächen können als Notabflusswege dienen und sind entsprechend freizuhalten. Tiefgaragen/Eingänge an Geländetiefpunkten sind zu vermeiden oder entsprechend zu schützen.

Im öffentlichen Raum sind Straßen/Plätze je Topographie als wasserableitende oder wasserspeichernde Elemente auszubilden.

### Pfaff-Areal

Anschlusspunkte für das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser sind die Mischwasserkanäle in der Pfaffstraße und in der Königstraße. Die Möglichkeit zur Einleitung von Oberflächenwasser in ein natürliches Gewässer ist in der näheren Umgebung nicht gegeben.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist wegen der vorhandenen Belastung des Untergrundes, es liegen u.a. registrierte Altablagerungen und Altlasten vor, auszuschließen.

Zur Entschärfung der bereits angespannten Abflusssituation im anschließenden öffentlichen Kanalnetz ist zukünftig ein ungedrosselter Abfluss aus dem Pfaffgelände nicht möglich, es wird ein Rückhaltekonzept im öffentlichen Raum erforderlich. Ein Standort für eine zentrale Rückhalteeinrichtung befindet sich unter einer im vorliegenden B-Plan-Entwurf geplanten, zentral gelegenen Grünfläche. Bei der Planung des Beckens sind die Hinweise zu den möglichen Gründungstiefen (Stellungnahmen IGB zu Gründungstiefen und Regenrückhaltebecken) zu beachten.

Die derzeitigen Grundwassermessstellen und Brunnen sowie zukünftige Sanierungskonzepte bezüglich des Grundwassers (eventuell Verlegung eines Grundwasserkanals) sind in die weiteren Planungen mit einzubinden.

Zum derzeitigen Zeitpunkt gibt es für das Plangebiet noch keine genauen Angaben bezüglich der vorgesehenen Geländegestaltung, lediglich für den öffentlichen Verkehrsraum liegt eine Vorplanung vor. Für das Konzept zur künftigen Entwässerung werden, bedingt durch die Zwangspunkte angrenzender Straßen und möglicher Erhalt von Gebäuden, die vorliegenden Bestandshöhen des Geländes als erste Grundlage angenommen. Bei der weiteren Planung sind mögliche Geländemodellierungen entsprechend einzuarbeiten. Hinsichtlich der Überflutungsvorsorge (gemäß DWA Arbeitsblatt A 118) ist eine enge Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der Verkehrsplanung und Freiraumgestaltung notwendig.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass auf Grund des Zustands der vorhandenen Kanalisation und der geplanten Neugestaltung des Areals, keine vorhandenen Entwässerungsanlagen langfristig weiter genutzt werden (ausgenommen der vorhandene Kanal in der östlichen Albert-Schweitzer-Straße) und ein neues Entwässerungssystem erforderlich ist. Für den Übergang (Nutzung bestehender Gebäude vor Fertigstellung des Entwässerungssystems) kann der vorhandene Entwässerungskanal in der "C Pfaffachse" genutzt werden. Sobald die künftige Entwässerung betriebsbereit ist, sind die Gebäude anzuschließen. Das Verdämmen oder der Rückbau des alten Kanals erfolgt in Abstimmung mit der Stadtentwässerung im Zuge der Ordnungsmaßnahmen.

Es wird für das denkmalgeschützte neue Verwaltungsgebäude (Nr. 49) im Bereich der Pforte eine eigenständige Entwässerung, die direkt unter Beachtung von Einleitbedingungen an den bestehenden Kanal in der Königstraße anschließt, angenommen.

### Ordnungsmaßnahmen

Im Vorfeld des Baus der neuen Entwässerungseinrichtungen im öffentlichen Raum werden die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen bezüglich der Altlasten durchgeführt. Planung und Koordination erfolgt durch die PEG, Umfang und zeitlicher Ablauf sind mit der Stadtentwässerung im Zusammenhang mit den Kanal- und Beckenbaumaßnahmen abzustimmen.

## Hansabau

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR weist nochmals darauf hin (siehe auch Schreiben vom 30.4.2018, Anlage 2), dass ein Erhalt des Hansabaus in der derzeitigen Form aus entwässerungstechnischer Sicht abzulehnen ist. Weiterhin ist von einem Umbau/ einer Nutzung vor Fertigstellung des Entwässerungssystems abzusehen.

## **6. Entwässerungskonzept**

Das im Weiteren näher beschriebene Entwässerungskonzept bildet die Grundlage für die detaillierte Entwässerungsplanung, die in Abstimmung mit der Pfaff Entwicklungsgesellschaft (PEG) und weiteren Beteiligten (z.B. Versorgungsträger, Planer Verkehrsraum) erfolgt. Dies betrifft auch die zeitliche Abwicklung.

### Übergeordnet

Siehe auch beiliegenden Lageplan.

Die bestehenden privaten Kanäle auf dem Pfaffgelände werden im Zuge der Ordnungsmaßnahmen durch die PEG entfernt oder verdämmt. Der Kanal in der "C Pfaffachse" kann temporär für die Entwässerung von Bestandsgebäuden in Abstimmung mit der Stadtentwässerung genutzt werden. Nach Fertigstellung der neuen Entwässerung sind die Gebäude an das neue Entwässerungssystem anzuschließen.

Für das betrachtete Plangebiet ist ein Mischsystem mit Rückhalt und gedrosselter Einleitung in das angrenzende Kanalnetz vorgesehen. Der Rückhalt erfolgt nach derzeitiger Konzeption über Stauraumkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen und ein zentrales Regenrückhaltebecken.

### Kanalnetz

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird über neu zu verlegende Mischwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Baugebietes zum zentralen Rückhaltebecken abgeleitet. Hierbei wird unterschieden zwischen einer

- Grunderschließung, die zusammen mit dem Regenrückhaltebecken vor der neuen Bebauung hergestellt werden sollte und
- einer Randerschließung, die im weiteren Verlauf der Bebauung sukzessive an die Grunderschließung angeschlossen werden kann.

Der vorhandene Kanal in der östlichen Albert-Schweitzer-Straße, der an den Mischwasserkanal in der Pfaffstraße anschließt, soll grundsätzlich erhalten bleiben. Der Zustand der Leitungen ist zu untersuchen und ggf. erforderliche Sanierungen/Erneuerungen durchzuführen.

In der weiteren Entwässerungsplanung werden auch Möglichkeiten der partiell getrennten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen (z.B. Albert-Schweitzer-Straße, westlicher Teil) untersucht.

### Zentrales Regenrückhaltebecken

An zentraler Stelle im Plangebiet ist eine größere Grünfläche vorgesehen. Das erforderliche Rückhaltebecken wird unter dieser Grünfläche als geschlossenes Bauwerk angeordnet. Der gedrosselte Ablauf erfolgt zum bestehenden Mischwasserkanal in der Königstraße.

Nachzeitigem Planungsstand ist -auf Grund der Zu- und Ablaufsituation- im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine Geländeoberkante von rd. 238,50 mÜNN erforderlich. In der weiteren Planung wird die erforderliche/mögliche Oberflächenmodellierung in Bezug auf die Entwässerungsanlagen konkretisiert.

Die Grünfläche (Rückhaltepark) soll auch für den temporären Rückhalt von Oberflächenwasser bei stärkeren Regenereignissen genutzt werden. Die Grünfläche und die umliegenden Verkehrsflächen sind – in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR - entsprechend zu gestalten. Innerhalb der Grünfläche sind verschiedene Einbauten/Befestigungen/freizuhaltende Flächen für das Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen.



### Pfaff-Park

In Abstimmung mit der Ausgestaltung des Pfaff-Parks (Versiegelung) ist eine entsprechende Entwässerung für abfließendes Hangwasser bzw. anfallendes Oberflächenwasser der Wege vorzusehen. Je nach Ausgestaltung/Versiegelung der Oberflächen sind hier Rückhaltemaßnahmen zu planen, die das gespeicherte Wasser gedrosselt an das neue Kanalnetz abgeben. Die Ableitung erfolgt über Gräben/Kanäle, die im öffentlichen Raum angeordnet werden.

### Fläche der Pfaff Campus Projektgesellschaft (PCP GmbHCoKG)

Für die nordöstlich gelegene Fläche (Ecke Pfaffstraße/Königstraße) ist eine eigenständige Grundstücksentwässerung mit entsprechendem Rückhalt nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR vorgesehen. Die Topographie ist so zu gestalten, dass gemäß dem zu erbringenden Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung (DIN EN 7521) kein Oberflächenwasser unkontrolliert auf die umliegenden Flächen abfließt. Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR weist hier nochmals auf die bereits ausgelastete Kanalisation in der König- und Pfaffstraße hin.

### Private Grundstücke

Im Haus und auf dem Grundstück sind gem. DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 das Oberflächen- und Schmutzwasser zu trennen. Der Anfall von Oberflächenwasser als Abwasser ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken ist erwünscht, hier wird besonders auf die festgesetzte Dachbegrünung hingewiesen.

### Überflutungsvorsorge

Starkregenereignisse können nicht immer vollständig durch das Entwässerungssystem aufgenommen werden, so dass es örtlich zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann.

### Öffentlicher Raum

Extreme Starkregenabflüsse müssen daher auch auf den Oberflächen abgeleitet werden. Diese sind so zu gestalten, dass sie einen kontrollierten Abfluss ermöglichen, um Schäden zu minimieren.

Die Straßenraumgestaltung und auch Höhenentwicklung sollte so gewählt werden, dass ausgeprägte abflusslose Tiefpunkte im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken vermieden werden. Bei der Straßenplanung kann zum Beispiel ein Ableiten von Abflussspitzen über die Straße Richtung Grünflächen (multifunktionale Flächennutzung), auf denen das Wasser schadlos zwischengespeichert und über Abläufe zum Kanal abgeleitet werden kann, berücksichtigt werden. Weiterhin sind mittels der geplanten und bestehenden Topographie mögliche Notabflusswege zu identifizieren und freizuhalten.

### Private Grundstücke

Gegen mögliche Überflutungen bei extremen Starkregen muss sich der Grundstückseigentümer gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf und unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens mindestens 20 cm höher als die vorhandene oder geplante öffentliche oder private Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche oder Freifläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße/Freifläche zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebauten Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Dies gilt auch für die sich rück-

wärtig anschließenden Privatflächen. Auch hier ist der Schutz vor eindringendem Wasser zu berücksichtigen.

Die Vorgabe zur Erdgeschoßhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

Bei den nördlich gelegenen Grundstücken (entlang Pfaffpark) sind geeignete Maßnahmen (z.B. Mulden) zum Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser aus den Freiflächen vorzusehen.

### **Ableitung und Behandlung von anfallendem Abwasser**

Die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwassermengen erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zur Zentralkläranlage, die Flächen wurden bei der vorliegenden Genehmigung der Zentralkläranlage bereits berücksichtigt. Das in der Zentralkläranlage gereinigte Abwasser wird in die Lauter eingeleitet. Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR kann im Einzelfall über die Grenzwerte der allgemeinen Entwässerungssatzung hinaus weitergehende Anforderungen an die Qualität des Abwassers und unvermeidbaren sonstigen Wassers an der Übergabestelle oder am Anfallsort stellen, wenn dies für den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen erforderlich ist; sie kann die Einleitung auch von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung und deren Anforderungen bleiben von der Satzung der Stadtentwässerung AöR unberührt.

### **Abwasserwärmenutzung**

Im Zuge der Entwässerungsplanung wird die Möglichkeit einer Abwasserwärmenutzung (Bypass-Lösung) im bestehenden Kanal in der Königstraße geprüft.

## **7. Bebauungsplan**

### **7.1 Gestaltungshandbuch PFAFF**

Die bereits vorliegenden Anmerkungen/Ergänzungen der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zum Gestaltungshandbuch (siehe Anlage 2) gelten weiterhin!

#### **Weitere Ergänzungen/Änderungen Gestaltungshandbuch PFAFF, Stand 17.10.2018**

#### **Zu 2.8. belebte Erdgeschosse, Seite 38 f**

Zur Überflutungsvorsorge sind ebenerdige Zugänge zu vermeiden, Eingänge mind. 0,20 m über Straßenoberkante.

#### **Zu 2.9. Zugänge, Seite 40 f**

Zur Überflutungsvorsorge sind ebenerdige Zugänge zu vermeiden, Eingänge mind. 0,20 m über Straßenoberkante.

#### **Zu 2.11. Nebenanlagen für technische Infrastruktur, Seite 44 f**

Zur Überflutungsvorsorge sind ebenerdige Anlagen zu vermeiden, Eingänge mind. 0,20 m über Straßenoberkante. Ein Überflutungsnachweis (einschließlich Zugänglichkeit bei Starkregeneignissen) wird empfohlen.

#### **Zu 2.14. Parken, Seite 50 f**

Besonderes Überflutungsrisiko für Tiefgaragen. Zufahrten sind entsprechend auszubilden (z.B. Rampen) und zu schützen (z.B. mobile Anlagen).

#### **Zu 2.15. Zufahrten und Durchgänge, Seite 52 f**

Besonderes Überflutungsrisiko für Tiefgaragen. Zufahrten sind entsprechend auszubilden (z.B. Rampen) und zu schützen (z.B. mobile Anlagen). Toranlagen sind überflutungssicher auszubilden.

#### **Zu 2.18. PFAFF-Park, Seite 58 f**

Die Gebäude sind vor abfließendem Wasser aus der Hanglage durch geeignete Maßnahmen (Mulden, Objektschutz) zu schützen. Je nach Gestaltung/Versiegelungsgrad des Pfaff-Parks können größere Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden, die das Wasser gedrosselt in das Kanalsystem im Pfaffareal einleiten.

#### **Zu 2.19. Rückhaltepark, Seite 60 f**

Kein tiefergelegter Freiraum vor Hansabau.

In Grünfläche Einbauten (Schachtdeckel, befestigte Zufahrt, Hochbau Pumpstation, Abwasserwärme) für Regenrückhaltebecken erforderlich

#### **Zu 2.20. Entwässerung, Seite 62 f**

Volumen Regenrückhaltebecken voraussichtlich 4000 m<sup>3</sup>, wird in weiterer Planung festgelegt. Ausbildung des Straßenraums in den Hauptachsen als wasserableitendes Element.

#### **Zu 2.21. Vorzonen und Einfriedung, Seite 66 f**

Niveaugleiche Ausbildung von Vorzonen und Eingängen stellt ein hohes Überflutungsrisiko dar. Private Vorzone höheres Niveau als Gehweg.

#### **Zu 2.22. Stadtraum und Verkehr, Seite 68 f**

Straßenraum ohne große Niveauunterschiede stehen der Ableite- und Rückhaltefunktion der Straßen bei Starkregen entgegen. Anordnung unterschiedlicher Niveaus: Retentionsraum (auch Rückhaltepark) geringeres Niveau als Verkehrsfläche, Verkehrsfläche geringeres Niveau als Gehweg, Gehweg geringeres Niveau als private Vorzone.

#### **Zu 2.23. Stadtraumhierarchie und -gestaltung, Seite 70 f**

Die Albert-Schweitzer-Str., westlicher Teil und Straße "D" dienen auch zur oberflächlichen Ableitung von Regenwasser zum Rückhaltepark bei stärkeren Regenereignissen. Eine Ausgestaltung ohne große Niveauunterschiede steht hierzu im Widerspruch.

#### **Zu 2.24. PFAFF-Achse, Seite 72 f**

Bei der Gestaltung der Pfaff-Achse ist auf Grund der vorhandenen Topographie besonderes Augenmerk auf die Überflutungsvorsorge zu legen.

#### **Zu anzustrebende Stadt- und Freiraumqualitäten, Seite 74 f**

Straßenraum ohne große Niveauunterschiede stehen der Ableite- und Rückhaltefunktion der Straßen bei Starkregen entgegen. Anordnung unterschiedlicher Niveaus: Retentionsraum (auch Rückhaltepark) geringeres Niveau als Verkehrsfläche, Verkehrsfläche geringeres Niveau als Gehweg, Gehweg geringeres Niveau als private Vorzone.

Für einen möglichen Rückhalt sind die Grünstreifen (z.B. öG2) tiefer als der Straßenraum anzulegen.

#### **Zu Straßenraumprofil im zentralen Quartier, Seite 76**

Der Mittelstreifen dient auch als Notabflussweg zum Rückhaltepark und ist entsprechend (Freihalten, Gefälle, Schutz der Gebäudezugänge) auszubilden.

#### **Zu Straßenraumprofil Pfaff-Achse, Seite 77**

Gestaltung der Oberflächenentwässerung nach hydraulischen Erfordernissen!

### **7.2 Anlage 1: Planzeichnung**

Als Anlage ist ein Lageplan mit dem Entwässerungskonzept und den Hinweisen/Änderungen/Ergänzungen der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR beigelegt.



## 7.3 Anlage 2: Textliche Festsetzungen

### Zu Teil A:

#### Ergänzungen/Änderungen

#### **Zu 1.7 mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

MU 4.3a statt MU 1.3 bei PCP Fläche

Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass sich alle erforderlichen Entwässerungseinrichtungen der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR in öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen befinden.

#### **Zu 1.12 Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Kein Hinweis auf §2 Abs.2 LWG ! Stimmt nicht mehr.

Hinweis auf §5 (Allgemeine Sorgfaltspflichten) WHG

Alle Flächen (außer den Flächen SO 2a und MU4.1 – MU 4.5) entwässern im Endzustand über das vorgesehene Regenrückhaltebecken.

Die Niederschlagswasserrückhaltung in Form von Dachbegrünung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag darzustellen. Das Rückhaltevolumen soll 20 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Dachfläche betragen.

#### **Flächen SO2a, MU 4.1, MU 4.2, MU 4.3, MU 4.4 und MU 4.5**

Die Niederschlagswasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag durch einen qualifizierten Entwässerungsantrag (siehe §1 Abs.1 Nr5 und 6 BauUntPrüfVO) darzustellen. Für die Regenwasserrückhaltung wird ein Volumen von 30l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche und eine gedrosselte Einleitung in das öffentliche Kanalsystem von 0,2 l/100 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße gefordert. Weiterhin ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks ohne Gefährdung der umliegenden Flächen nach DIN EN 752 zu führen, bei dem südöstlichen Baufeld (MU4.1 bis MU4.5) für die Gesamtfläche.

#### **Zu 1.13 Maßnahmen der Überflutungsvorsorge**

Kein Hinweis auf §2 Abs.2 LWG ! Stimmt nicht mehr.

Hinweis auf §5 (Allgemeine Sorgfaltspflichten) WHG

Dies gilt auch für die sich rückwärtig anschließenden Privatflächen. Auch hier ist der Schutz vor eindringendem Wasser zu berücksichtigen.

#### **Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß §9, Abs.1, Nr.14**

Hier die Fläche Rückhaltepark einschl. Rückhaltebecken und mögliche Maßnahmen im Pfaff-Park aufführen?

Müssen Rückhaltemaßnahmen im Pfaff-Park, die erst im Zuge der Freiraumgestaltung geplant werden können schon im Plan dargestellt werden?

## **Zu 2. Grünordnerische Festsetzungen**

### **M 1a Entwicklung und Gestaltung des Pfaff-Parks**

Am unteren Rand des Parks sind Rückhaltegräben zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor zufließendem Hangwasser anzulegen. Je nach Gestaltung/Versiegelungsgrad des Pfaff-Parks können größere Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden, die das Wasser gedrosselt in das Kanalsystem im Pfaffareal einleiten.

## **M 2 Grünordnerische Gestaltung des Rückhalteparks**

Erforderliche Einbauten und Zufahrten für das Regenrückhaltebecken sind bei der Gestaltung zu berücksichtigen. Der Park ist für eine temporäre Zwischenspeicherung von zufließendem Oberflächenwasser zu gestalten.

(Abstimmung mit Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR erforderlich)

## **M 3 Pflanzung von Baumreihen im Straßenraum**

Bei der Auswahl der Bepflanzung ist eine temporäre Rückhaltung von zufließendem Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

## **M 5 Erhalt von Baumgruppen**

Es wird davon ausgegangen, dass sich keine erhaltenswerten Bäume im Bereich der vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen befinden.

## **M 6 Freiflächengestaltungskonzept Baufeld Südost (MU 4.1 – MU4.4)**

Bei Freiflächengestaltungskonzept ist der erforderliche Rückhalt für Niederschlagswasser und die Überflutungsvorsorge zu beachten.

## **Seite 20**

Satz : "~~Beispielhaft wird die Gebühr bei der Rückhaltung..... Im Zuge der Genehmigung des Entwässerungsantrages festgelegt~~" streichen.

## **Hinweis zu öG2 und öG3 für temporären Rückhalt?**

## **Zu 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Zu 3.2 Höhen von Tiefgaragen und Kellern**

Zur Überflutungsvorsorge sind ebenerdige Zugänge zu vermeiden, Eingänge mind. 0,20 m über Straßenoberkante.

Besonderes Überflutungsrisiko für Tiefgaragen und Keller. Zufahrten/Zugänge sind entsprechend auszubilden (z.B. Rampen) und zu schützen (z.B. mobile Anlagen).

## **Zu Teil B: Hinweise**

### **Keine Anmerkungen**

## **7.4 Anlage 3 Begründung**

### **Ergänzungen/Änderungen**

#### **5.2.3 Ver- und Entsorgung**

##### **Abwasserentsorgung**

Bitte ergänzen:

Für das betrachtete Plangebiet ist ein Mischsystem mit Rückhalt und gedrosselter Einleitung in das angrenzende Kanalnetz vorgesehen. Der Rückhalt soll über Stauraumkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen und ein zentrales Regenrückhaltebecken erfolgen.

Auf den privaten Grundstücken sind gem. DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 das Oberflächen- und Schmutzwasser zu trennen. Der Anfall von Oberflächenwasser als Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken ist in Form von Dachbegrünung gefordert.

## **Wasserversorgung**

Brunnen Nr. 80 wird wiederhergestellt

Lage ?

## **Wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Rahmenplans bzw. Bebauungsplan, S.30**

Hinweis auf klimaangepasstes Quartier ?

## **Straßenraum um das neue Kesselhaus, S. 38**

Hinweis auf Überflutungsvorsorge, temp. Rückhalt?

## **6.5 Grünordnerisches Konzept, S. 39**

Hinweis auf multifunktionale Flächen (Rückhaltepark) und bereichsweise temp. Rückhalt in den Grünflächen?

## **6.7 Vorkehrungen gegen Extremwetterereignisse**

### **Starkregenereignisse**

*Bitte Text anpassen:*

~~Text streichen, fachlich nicht richtig: Mit der geplanten Integration eines Rückhaltebeckens werden die anfallenden Niederschläge für ein 50-jähriges Regenereignis bewältigt. Bei Starkregen kann es hier zu einer Kapazitätsüberschreitung kommen.~~

### Neuer Textabschnitt:

Im Rahmen der Überflutungsvorsorge sollen unkontrollierte Überflutungen sowie unkontrolliert an der Oberfläche abfließendes Niederschlagswasser während eines Starkregens vermieden werden. Ziel ist, Schäden zu verhindern oder zumindest zu reduzieren. Starkregen sind häufig lokal beziehungsweise regional begrenzt und können zu Rück- und Überstau des Kanalnetzes sowie breitflächig abfließendem Oberflächenwasser führen. Mit Blick auf die seltenen und außergewöhnlichen Regenereignisse, die über den Bemessungsvorgaben des Kanalnetzes und der Rückhalteräume liegen, müssen neue Wege der Ableitung und Rückhaltung verfolgt und der private Objektschutz in den Vordergrund gestellt werden.

Abschnitte " Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung....geschaffen werden. Weitere Möglichkeiten bestehen bei der Gestaltung.... Ist auf die Ebene der Verkehrsanlagen und Freiflächenplanung zu verlagern." bleiben.

### Textabschnitt ändern:

Ein wesentlicher Punkt in diesem Themenkomplex ist der Objektschutz/die Bauvorsorge zur Sicherung von Gebäuden vor zufließendem Wasser. Gemäß DIN 1986 -100 und DIN EN 752 muss sich der Grundstückseigentümer durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der baulichen Ausbildung der Gebäude, Erdgeschoss, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes**

### **8.1 Erschließungsmaßnahmen**

#### **Entwässerung**

Hier auch Hinweise zur Überflutungsvorsorge, temp. Rückhaltung in den Grünflächen, Notabflusswegen, Rückhalt über Dachbegrünung ?

WA 9.1 und WA 9.2 nicht mehr im B-Plan enthalten.

## **7.5 Anlage 4 Umweltbericht**

### **1.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Fehlt, wann wird dieser Punkt ergänzt?

### **4.9 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Nur ein allgemeiner Satz!

Weitere Erläuterungen hinsichtlich Hitzevorsorge, Überflutungsvorsorge?

### **7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Beckengröße rd. 4000 m<sup>3</sup>

Hinweis auf geforderten Rückhalt in Form von Dachbegrünung

### **7.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nur ein allgemeiner Satz!

Weitere Erläuterungen zu vorgesehenen Maßnahmen.

### **9.1 Natur- und Artenschutz**

Die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind soweit möglich auf eine Vernetzung bestehender Biotope auszulegen.

Welche Biotope?

### **M 1b Entwicklung Reptilienlebensraum**

Hier auch ein Hinweis zu Rückhaltmaßnahmen für abfließendes Hangwasser.

### **M 5a Pflanzung einer Baumgruppe zur Akzentuierung Umfeld "Neues Kesselhaus"**

Hier auch Hinweis zu möglichem temp. Rückhalt ?

### **M 5b Erhalt von Baumgruppen**

Standort?

### **M 7 Gestaltung und Erhaltung von Pflanzflächen als Begrenzung zur Königstraße**

Können für pG 2 (neue Grünfläche) Hinweise zu temp. Rückhalt (Mulden) gegeben werden?

## **10.1 Methodik zur Ermittlung des Umweltzustands und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

### **Entwässerung**

Bitte Text ändern:

Die geplanten Entwässerungseinrichtungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bemessen. Erforderliche Genehmigungen werden bei den zuständigen Stellen (z.B. untere und obere Wasserbehörde) beantragt. ~~Grundlage für die Bemessung der Rückhalteflächen und der Kanalisation sind die Daten des KOSTRA-Atlanten des Deutschen Wetterdienstes. Die Abflussbeiwerte werden nach der RAS-Ew gewählt. Die Bemessung der Rückhalteflächen erfolgt nach den gültigen ATV-Arbeitsblättern für Rückhaltebecken.~~



Im weiteren Bebauungsplanverfahren

- ☒ ist eine weitere Beteiligung erforderlich
- ☐ ist eine weitere Beteiligung nicht erforderlich

Aufgestellt/ Kontakt:

Anne Theobald  
i.A. der Stadtentwässerung Kaiserslautern  
Blechhammerweg 50,  
67659 Kaiserslautern  
Tel: +49 631 3723 267  
Fax: +49 631 3723 460 267  
email: a.theobald@ste-kl.de



Anne Theobald

Anlagen:

- 1 Lageplan Entwässerungskonzept; STE KL; 1-2019
- 2 Schreiben Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR bezüglich Erhalt Hansa-Bau, 30.4.2018
- 3 Anmerkungen/Ergänzungen zum Gestaltungshandbuch PFAFF, E-Mail 9.8.2018 mit Anhang