

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HUSTERHÖHE NORD TEIL 2“**



STADT PIRMASENS

Stand: 10.10 2005

Teil 1 Allgemeines
Teil 2 Verfahrensdokumentation
Teil 3 Landespflege

INHALT

1. ALLGEMEINES	6
1.1. Geltungsbereich	6
1.2. Aufstellungsbeschluss.....	7
1.3. Wirksamkeit	7
2. ANPASSUNG AN DIE GESAMTPLANUNG	8
2.1. Raumordnung und Regionalplanung	8
2.2. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE	10
3.1. Planungsanlass.....	10
3.2. Flächennutzung.....	11
3.2.1. Bauflächen.....	11
3.2.1.1. Art der baulichen Nutzung	11
3.2.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
3.2.1.4. Festsetzungen nach Landesrecht.....	13
3.2.2. Freiflächen	13
3.2.3. Immissionen	13
3.3. Erschliessung.....	14
3.3.1. Verkehr	14
3.3.1.1. Erschließungsstraßen.....	14
3.3.1.2. ÖPNV.....	15
3.3.1.3. Ruhender Verkehr	16
3.3.2. Versorgung	16
3.3.3. Entsorgung	16
3.3.4. Oberflächenwasser.....	17
3.3.5. Erschliessungsabschnitte	18
4. UMWELTBERICHT	19
4.1. Einleitung	19
4.1.1. Vorbemerkung	19
4.1.2. Kurzdarstellung und Beschreibung des geplanten Vorhabens.....	20
4.1.2.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung.....	20
4.1.2.2. Lage im Raum	21
4.1.2.3. Bestehende Nutzungen	22
4.1.2.4. Geplantes Vorhaben.....	24
4.1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und Fachplänen/ Übergeordnete Planungen	26
4.1.3.1. Regionalplan.....	26
4.1.3.2. Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan	26
4.1.3.3. Weitere Fachgesetze und -pläne.....	27
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
4.2.1. Bestandsaufnahme.....	27
4.2.1.1. Mensch / Bevölkerung	27
4.2.1.2. Naturraumfaktoren.....	28

4.2.1.3. Arten und Biotope	28
4.2.1.4. Bodenpotential	31
4.2.1.5. Wasserpotential	33
4.2.1.6. Klima / Immissionen	36
4.2.1.7. Landschaftsbild und Erholungsfunktion	38
4.2.1.8. Kultur- und Sachgüter	39
4.2.1.9. Altlasten	39
4.2.1.10. Zusammenfassung	49
4.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Nichtdurchführung / Wechselwirkungen	50
4.2.2.1. Mensch/ Immissionen	51
4.2.2.2. Arten und Biotope	57
4.2.2.3. Bodenpotential	58
4.2.2.4. Wasserpotential	59
4.2.2.5. Klima / Immissionen	60
4.2.2.6. Landschaftsbild und Erholungsfunktion	61
4.2.2.7. Kultur- und Sachgüter	61
4.2.2.8. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	61
4.2.2.9. Zusammenfassung	62
4.2.3. Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planungen	63
4.2.3.1. Arten und Biotope	63
4.2.3.2. Bodenpotential	63
4.2.3.3. Wasserpotential	63
4.2.3.4. Klima / Immissionen	64
4.2.3.5. Landschaftsbild und Erholungsfunktion	64
4.2.3.6. Altlasten	64
4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	69
4.3. Zusätzliche Angaben	70
4.3.1. Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	70
4.3.1.1. Altlasten	70
4.3.1.2. Lärmgutachten Sportpark	72
4.3.2. Beschreibung der geplanten Massnahmen zur Überwachung	76
4.3.3. Zusammenfassung / Verträglichkeitsprüfung / Tabellarische Übersicht	78
5. VERFAHREN	81
5.1. Allgemeines, BauGB-Novelle 2004	81
5.2. Aufstellungsbeschluss	81
5.3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	81
5.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	81
5.4.1. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	81
5.4.2. Beteiligung der Behörden	82
5.5. Beteiligung der Nachbargemeinden	82
5.6. Auslegung	82
5.6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit	82
5.6.2. Benachrichtigung der Behörden	83
5.7. Satzungsbeschluss	83
6. AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	84
6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	84

6.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	84
6.3. Beteiligung der Nachbargemeinden	86
6.4. Ergänzungen vor der Auslegung.....	87
6.4.1. Erste Ergänzung vom 22.02.1999	87
6.4.2. Zweite Ergänzung vom 13.09.2004	89
6.5. Auswertung der Auslegung	92
6.5.1. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	92
6.5.2. Beteiligung der Behörden	92
7. ABWÄGUNG DER BAULEITPLANERISCHEN BELANGE	98
7.1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	98
7.1.1. Schutz vor Lärm durch die Errichtung des Sportparks und vor unverträglichen Nutzungen.....	98
7.1.2. Schutz vor Schadstoffen und Altlasten	99
7.1.3. Durchführung von Modernisierungs- und Ordnungsmassnahmen.....	99
7.2. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Verhinderung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	100
7.3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	100
7.4. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.....	101
7.5. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Strassen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	101
7.6. Die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	102
7.7. Die Belange des Umweltschutzes einschliesslich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Punkte	102
7.7.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und deren Wechselwirkungen.....	102
7.7.2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	103
7.7.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie Wechselwirkungen	103
7.7.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen.....	103
7.7.5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	103

7.7.6. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	104
7.7.7. Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	105
7.7.8. Die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der EG Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen.....	105
7.7.9. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Mass	105
7.7.10. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen nur in notwendigem Umfang	106
7.7.11. Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in die Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)	106
7.7.12. Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt (Umweltverträglichkeitsprüfung)	107
7.8. Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, Der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	107
7.9. Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, der Mobilität der Bevölkerung einschliesslich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs unter Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	108
7.10. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften.....	109
7.11. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepts oder einer von Ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	110
7.11.1. Der Masterplan zur „Husterhöhe“	110
7.11.2. Die städtebauliche Sanierungsmassnahme SAN 101 „Husterhöhe Nord“	111
7.11.3. Die städtebauliche Rahmenplanung „Husterhöhe“	114
8. AUSSAGEN ZUR LANDESPFLEGE	116
8.1. Allgemeines	116
8.2. Landespflegerischer Planungsbeitrag	116
8.2.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	116
8.2.2. Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft	118
8.2.3. Landespflegerische Massnahmen.....	119
8.2.4. Landespflegerische Gesamtbewertung	122
8.3. Beteiligung der anerkannten Landespflegeorganisationen	123
8.3.1. Zeitraum der Beteiligung.....	123
8.3.2. Auswertung des Beteiligungsverfahrens	123

TEIL 1

1. ALLGEMEINES

Seit Oktober 1997 sind im Bereich der „Husterhöh-Kaserne“ sämtliche Restflächen, für die eine militärische Weiternutzung nicht mehr beabsichtigt ist, von den US-Amerikanern freigegeben.

1.1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

vom gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke Flurst. Nr. 7364/110 (Stand April. 2004) der Gemarkung Pirmasens und 2491/4, 2451/5 und 3304/8 (alle Gemarkung Rodalben) in südöstlicher Richtung entlang der Gemarkungsgrenze zu Rodalben (Mistweg).

Im Osten

weiterfolgend in südlicher Richtung entlang der Gemarkungsgrenze zu Rodalben bis zum Grenzpunkt der Grundstücke Flurst. Nrn. 7364/110, 7364/7 und 2491/5, entlang der Westgrenzen Flurst. Nrn. 7364/7 (Gemarkung Pirmasens), 3304/12 (Gemarkung Rodalben), 7364/8 (Gemarkung Pirmasens), 3304/13 (Gemarkung Rodalben), entlang der Ostgrenze Flurst. Nr. 7370/4 zum Grenzpunkt Flurst. Nr. 7370/4, 7370/2 und 7364/4. Dann weiter an der westlichen Grenze des Grundstückes Flurst. Nr. 7364/4 bis in Höhe des Grundstückes Flurst. Nr. 7364/96. Von dort in der Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstückes Flurst. Nr. 7364/96 rechts auf die Westgrenze der Straße L 482. Dort südlich entlang bis auf den gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke Flurst. Nrn 7364/63, 7364/64, 1826/12, 1826/13 und 7368/3, weiter rechts um den Kreisel Rodalber Str. bis zur südlichen Grenze der Virginia-Avenue.

Im Süden

Die Virginia Avenue querend bis zur nördlichen Grenze der Straße, dann links der Virginia Avenue entlang Richtung Kreisel Georgia/Virginia-Avenue, um den Kreisel auf die westliche Grenze der Georgia-Avenue. Dort weiter in südlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Flurst. Nr. 7364/21 weiter westlich des Grundstückes Flurst. Nr.7364/21 entlang bis zur Grenze des Grundstückes Flurst. Nr. 7364/85.

Im Westen

Um das Grundstück Flurst. Nr. 7364/85 herum bis auf den nördlichsten Grenzpunkt dieses Grundstückes, von dort weiterverlaufend in nordwestlicher Richtung bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke Flurst. Nrn. 7364/28, 7364/30 und 7364/110, weiterverlaufend in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grund-

stücksgrenzen der Flurst. Nrn. 7364/30, 7364/31, 7364/32, 7364/33, 7364/34, 7364/35, 7364/36, 7364/37, 7364/87, 7364/88, 7364/89, 7364/90, 7364/91, 7364/92 und 7364/110, von dort weiterverlaufend in gerader Verlängerung der Flurst. Nr. 7364/110 auf die östliche Seite des Weges. Weiter östlich entlang des Weges bis zur Gemarkungsgrenze Rodalben, entlang der Gemarkungsgrenze östlicher Richtung zur Massachusetts Avenue bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke Flurst. Nrn. 2491/4, 3304/8 (alle Gemarkung Rodalben) und 7364/110 (Gemarkung Pirmasens) weiterverlaufend in nördlicher Richtung entlang der Ostgrenzen des Grundstücks Flurst. Nr. 7364/110 (Gemarkung Pirmasens) bis zum Grenzpunkt der Grundstücke Flurst. Nrn. 7364/110 (Gemarkung Pirmasens) 2491/4, 2492/5 und 3304/8 (alle Gemarkung Rodalben) bis zum Ausgangspunkt.

1.2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 09.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ beschlossen.

1.3. WIRKSAMKEIT

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ werden auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche erstmals Zulassungsgrundlagen für Bauvorhaben nach den Vorschriften des Baugesetzbuches geschaffen.

2. ANPASSUNG AN DIE GESAMTPLANUNG

2.1. RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG

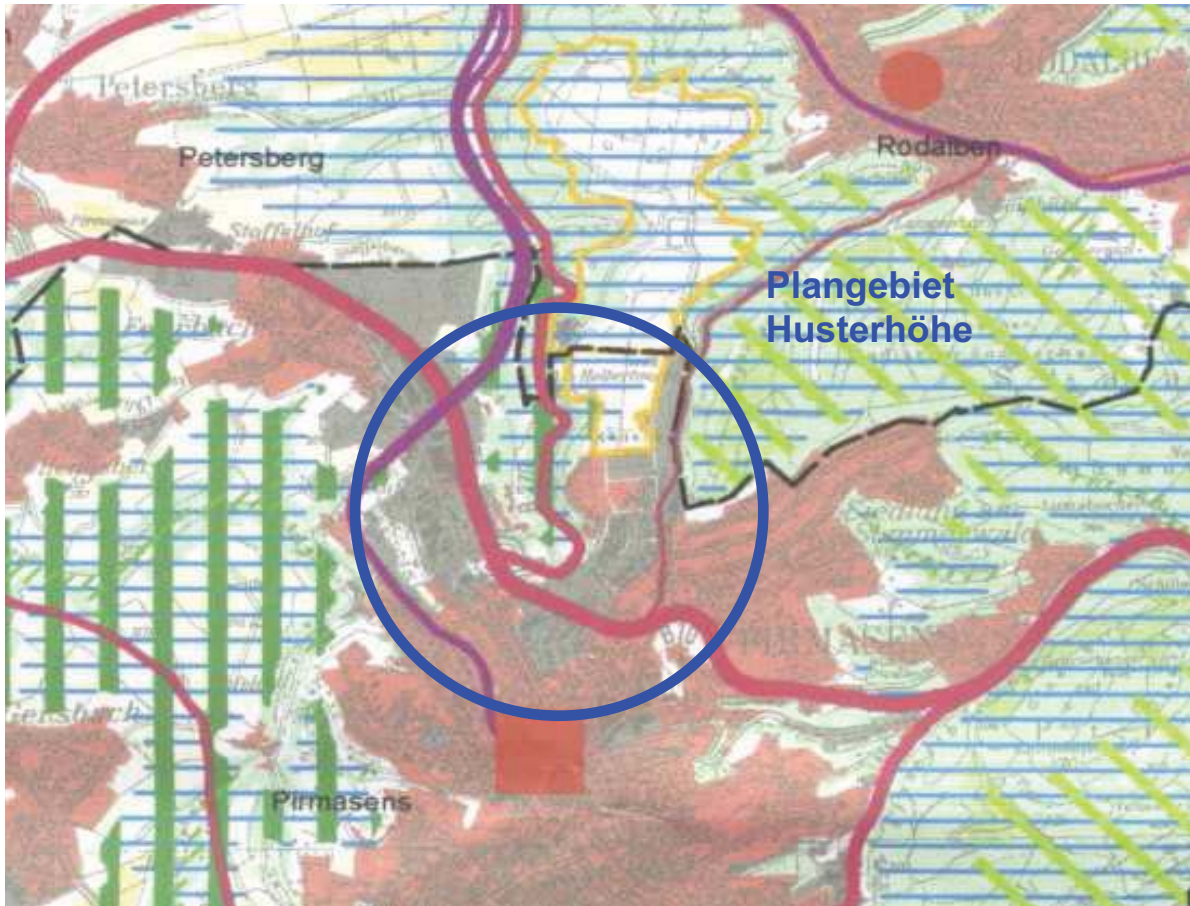


Abbildung 1: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2004

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 weist der Stadt Pirmasens bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „Gewerbe“ und „Wohnen“ als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Pirmasens ist Mittelzentrum. Eine gewerbliche Entwicklung an der Husterhöhe ist wegen der verkehrsgünstigen Lage entlang der im Ausbau befindlichen Bundesstraße B 10 geboten.

Der Bereich der ehemaligen US-Liegenschaft ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Daneben ist die Fläche des Bundes dargestellt.

Die zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans stimmen damit mit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans überein.

Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) Westpfalz von 1999 ist als eines der dort genannten Entwicklungsziele die Konversion der Husterhöhe als Leitprojekt im Entwicklungsprogramm „Raum Pirmasens“ definiert.

2.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für den gesamten Bereich der ehemals militärischen Liegenschaften stellt der genehmigte Flächennutzungsplan von 1982 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Gemeinbedarfsfläche“ dar. Eine weitere Unterscheidung oder nähere Zweckbestimmung ist nicht getroffen (siehe Ausschnitt Flächennutzungsplan 1982).

Die beabsichtigte Nutzungsänderung zu ziviler Folgenutzung erfordert die Flächennutzungsplanänderung der bisherigen Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Gemeinbedarfsfläche“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die Fläche wird als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche „Bund“ sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen wie folgt dargestellt.

Die Wohnbauflächen befinden sich im Bereich von Saratoga Village, wo die Offizierswohnungen lagen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen ist östlich im Anschluss an die Wohnbaufläche bis über die Rhode Island Avenue hinaus und im südöstlichen Teil der Georgia Avenue dargestellt.

Gewerbliche Baufläche wird westlich und östlich entlang der Massachusetts Avenue angrenzend an die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung für Sportanlagen bis zur Rhode-Island-Avenue und östlich der Massachusetts Avenue bis zur nördlichen Gemarkungsgrenze dargestellt.

Entsprechend dem Stand der Freigaben wird der verbleibende Bereich nördlich der Rhode-Island-Avenue und westlich der Massachusetts Avenue bis zur Gemarkungsgrenze als Sonderbaufläche für Nutzungen des Bundes dargestellt.

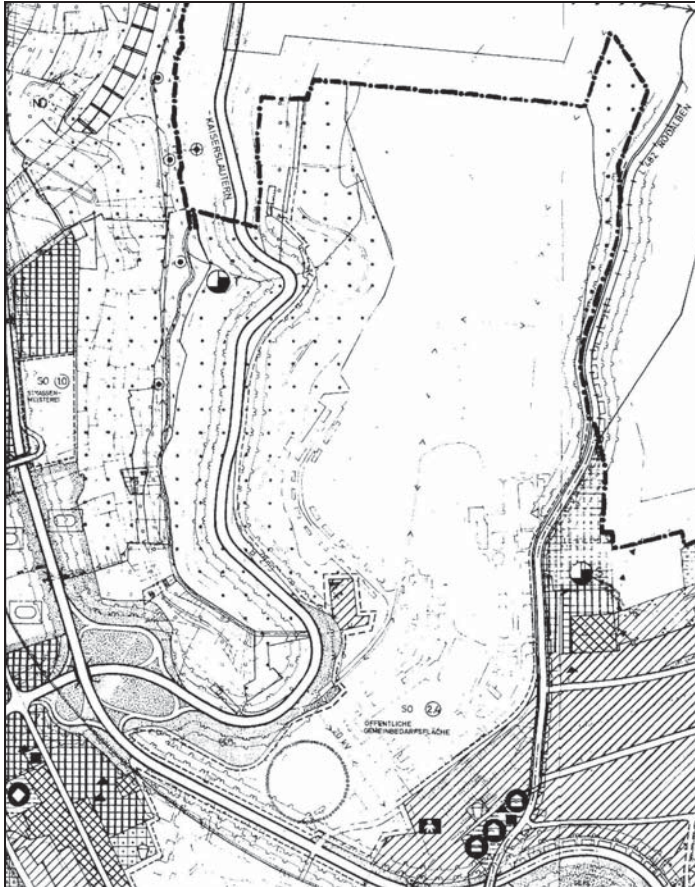


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1982

3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE

3.1. PLANUNGSANLASS

Nachdem Anfang September '97 signalisiert wurde, dass bis Ende September '97 sämtliche Restflächen, die für Nutzungen des Bundes nicht mehr benötigt werden, freigegeben werden sollen, bestand für die Stadt Pirmasens ein akuter Handlungsbedarf hinsichtlich der weiteren Entwicklung an der „Husterhöhe“. Die planerischen Zielvorgaben des Masterplans mussten ausformuliert und in Baurecht umgesetzt werden. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“ gefasst.

3.2. FLÄCHENNUTZUNG

3.2.1. BAUFLÄCHEN

3.2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“ deckt den bislang noch unverplanten Teilbereich der Husterhöh-Kaserne auf Pirmasenser Gemarkung ab.

Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet an der Mississippi Avenue, im Bereich von Saratoga Village, wo die Offizierswohnungen lagen. Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie nicht dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen.

Gewerbegebiete werden im südlichen Teil der Massachusetts Avenue, an der Einmündung der Massachusetts Avenue in die Rodalber Straße, sowie westlich und östlich der Massachusetts Avenue festgesetzt. In allen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Unter den Gewerbegebieten findet eine räumliche Gliederung statt. Das Gewerbegebiet GE 5 bildet einen städtebaulich wirksamen Eingangsbereich ins Gebiet durch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Hier sollen die im allgemeinen gestalterisch unschönen Nutzungen und Einrichtungen, wie Lagerhallen und -plätze, Schlossereien, Schmieden Tischlereien, Holzverarbeitungs- und Karosseriebetriebe nicht angesiedelt werden, sondern durch hochwertige Nutzungen ein städtebaulich attraktiver Eingangsbereich geschaffen werden.

In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art unzulässig. Durch den Truppenabzug aus den ehemaligen US-Liegenschaften gingen in der Stadt Pirmasens ca. 4000 Arbeitsplätze verloren. Auf dem Konversionsgelände sollen in Einklang mit dem Städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung der Husterhöhe arbeitsplatzintensive Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes angesiedelt und die Flächen für diese Nutzungen vorbehalten werden. Die Versorgung der Bevölkerung soll wohnungsnah konzentriert werden. Durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an einer Stelle sollen zudem Synergieeffekte genutzt werden. Das Gebiet Husterhöhe, welches mit 3 Bebauungsplänen überplant wurde, hat einen Versorgungskern im Plangebiet Husterhöhe Süd in der Conrad-Krez-Straße und der Carl-Schurz-Straße, welches bereits zu Zeiten der US-Militärregierung vorhanden war. Das Gebiet Husterhöhe Nord Teil 2 stellt keinen integrierten Standort dar. Der Versorgungskern Husterhöhe Süd basiert auf einem mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmten und durch sie raumordnerisch geprüften Konzept. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist Teil des Innenstadtkonzeptes der Stadt Pirmasens.

Ein Sondergebiet „Bund“ zwischen Rhode-Island-Avenue und Massachusetts Avenue wird entsprechend dem Stand der Freigaben westlich der Massachusetts Avenue und nördlich der Rhode Island Avenue festgesetzt.

Eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen wird östlich im Anschluss an das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Hier befinden sich bereits bestehende Sport- und Freizeiteinrichtungen, die durch weitere Anlagen ergänzt werden sollen.

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers wurden im Plangebiet zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen und als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

3.2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend dem Bestand festgelegt. Das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird für alle Bereiche einheitlich festgesetzt. Durch § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch die o.g. Anlagen darf die Grundflächenzahl von 0,4 um bis zu 50 % überschritten werden (d.h. maximal GRZ 0,6). 40 % der Grundstücksfläche sind zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begrünen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird für den unbebauten Bereich auf 0,8 und im bebauten Bereich je nach Bestandssituation auf 0,8 bzw. 0,9 festgesetzt. Ebenso variiert die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zwischen II und III. Sie kooperiert mit den Festsetzungen zur GFZ. Für den unbebauten Bereich wurde die GFZ auf 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 416,5m ü.NN festgesetzt. Die Höhenbeschränkung erfolgt zum Zweck des Immissionsschutzes gegenüber den Sportstätten. Die zulässige Gebäudehöhe wird so festgesetzt, dass sie den geplanten Lärmschutzwall nicht überragt.

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ und der Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO gebildet. Um der gewerblichen Entwicklung eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Baumassenzahl auf 10 festgesetzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 437 m ü.NN. festgelegt. Dies resultiert aus dem Vorhandensein eines militärischen Schutzbereiches.

Für die Fläche für Gemeinbedarf und das Sondergebiet „Bund“ wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Beim Sondergebiet „Bund“ kann kein Einfluss auf bauliche Einrichtungen genommen werden. Bei der Fläche für Gemeinbedarf werden bei der Planung keine weitergehenden Festsetzungen für notwendig erachtet, um bei Gestaltung des Sportparks größtmögliche Handlungsspielräume zu ermöglichen.

3.2.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird in allen Gebieten einheitlich als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten (vgl. § 8 LBauO).

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass durch die Gebäude ein Abstand von 5m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entsteht. Geringere Abstände sind dort vorhanden, wo bereits Gebäudebestand (im Gewerbegebiet) ist oder dort wo Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden (Allgemeines Wohngebiet).

3.2.1.4. Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Schaffung eines ansprechenden Siedlungsbildes in Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird die Errichtung von Steildächern ausgeschlossen und die Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet auf 0°-45° festgesetzt.

3.2.2. FREIFLÄCHEN

Um einen möglichst hohen Ausgleich der erfolgten Eingriffe im Gebiet selbst zu ermöglichen, werden die Vorschläge zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet aus dem Landespflegerischen Beitrag (vgl. Kap. 8.2.3.) übernommen.

Gleiches gilt für die Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der an die Verkehrsflächen angrenzenden Baumpflanzungen.

Da eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet nicht erreicht werden kann, wird ein Ausgleich außerhalb notwendig. Dies ist durch die Aufforstung einer Fläche oberhalb der Kläranlage Blüemeltal (Ausgleichsfläche 1) und in der Gemarkung Windsberg (Ausgleichsfläche 2) gegeben. Die Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsflächen zu den Eingriffen auf öffentlichen und privaten Grundstücken dient dazu, dass die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung als Ordnungsmaßnahmen finanziert werden kann. Nach dem städtebaulichen Vertrag zum Konversionsgebiet ist keine Kostenerstattung gem. § 135b BauGB für Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger vorgesehen. Gleiches gilt für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. § 127 BauGB.

3.2.3. IMMISSIONEN

Zum Schutz vor Immission durch die Anlage eines Sportparks im Plangebiet wird gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet ein Lärmschutzwall geplant und gepflanzt. Die Höhe des Lärmschutzwalls wird so festgelegt, dass die neu geplanten Gebäude den Wall nicht überragen. Lärmschutzberechnungen ergaben eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sportanlagen und der Grenz-

werte der 16. BImSchV für die Geräusche aus öffentlichen Verkehrsflächen des Zu- und Abfahrtverkehrs. Grundlage der Berechnungen waren Gutachten des Ingenieurbüros Mrziglod-Hund¹.

3.3. ERSCHLIESSUNG

3.3.1. VERKEHR

3.3.1.1. Erschließungsstraßen

Das Bebauungsplangebiet ist an die Rodalber Straße (Landesstraße 482) und über die Georgia Avenue an die Bundesstraße B 270 angebunden. Damit bestehen äußere Anbindungen an das übergeordnete Verkehrsnetz, was sich günstig für die gewerbliche Nachnutzung darstellt.

Wichtigstes Element ist dabei der Kreisverkehrsplatz zur Anbindung der Virginia Avenue und der Massachusetts Avenue an die Rodalber Straße. Massachusetts Avenue und Georgia Avenue sind künftig die Hupterschließungsachsen, die Virginia Avenue als weitere Hupterschließung verbindet die Rodalber Straße mit der B 270. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 1“. Die Kreisverkehrsplätze markieren die Eingänge ins Gebiet.

Grundlage für die innere Erschließung ist das bestehende Straßennetz. Dieses wurde in erster Linie für die Erfordernisse des Fahrverkehrs angelegt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wurden meist beidseitige Fußwege angelegt und durch Verkehrsgrünflächen vom Fahrverkehr abgesichert.

Die Mississippi Avenue wird von der Rhode Island Avenue mittels eines Wendehammers abgehängt, um Durchgangsverkehr im Allgemeinen Wohngebiet insbesondere bei besonderen sportlichen Ereignissen im Sportpark zu vermeiden. Die Breite der Grundstückszufahrten wird für die einzelnen Baugebietsarten festgesetzt, um zu vermeiden, dass die öffentliche Verkehrsfläche als Parkraum nicht mehr zur Verfügung steht.

¹ „Gutachterliche Stellungnahmen zu den zu erwartenden Geräuschemissionen auf den öffentlichen Verkehrsflächen, Modul 1: Schulsportplätze“ Mrziglod-Hund, 2003

„Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Schulsportplätze, Modul 2: Schulsportplätze“ Mrziglod-Hund, 2003

„Gutachterliche Stellungnahmen zu den zu erwartenden Geräuschemissionen bei Betreiben des Fußballstadions als Sport- und Freizeitanlage, Modul 3: Stadion“ Mrziglod-Hund, 2003

„Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Sportplätze des MTV mit Vereinsgebäude und Parkplatz, Beurteilung unter Einrechnung der anderen Sportanlagen, Modul 4: Sportplätze des MTV mit Vereinsgebäude und Parkplatz“ Mrziglod-Hund, 2004

3.3.1.2. ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung ist auf den Hauptachsen in Form einer Buslinie vorgesehen. Während der militärischen Nutzung des Bebauungsplangebietes erfolgte die ÖPNV-Erschließung als Bedarfsverkehr. Die künftige ÖPNV-Erschließung umfasst fast alle öffentlichen Erschließungsstraßen, um zum einen das Gelände des Sportparks und zum anderen das Wohngebiet Saratoga optimal an die Innenstadt anzuschließen. Bei Sonderveranstaltungen im Stadion werden zusätzliche Busverkehre angeboten werden.

Für die ÖPNV-Erschließung werden im Bebauungsplan ausreichend Flächen vorgesehen.

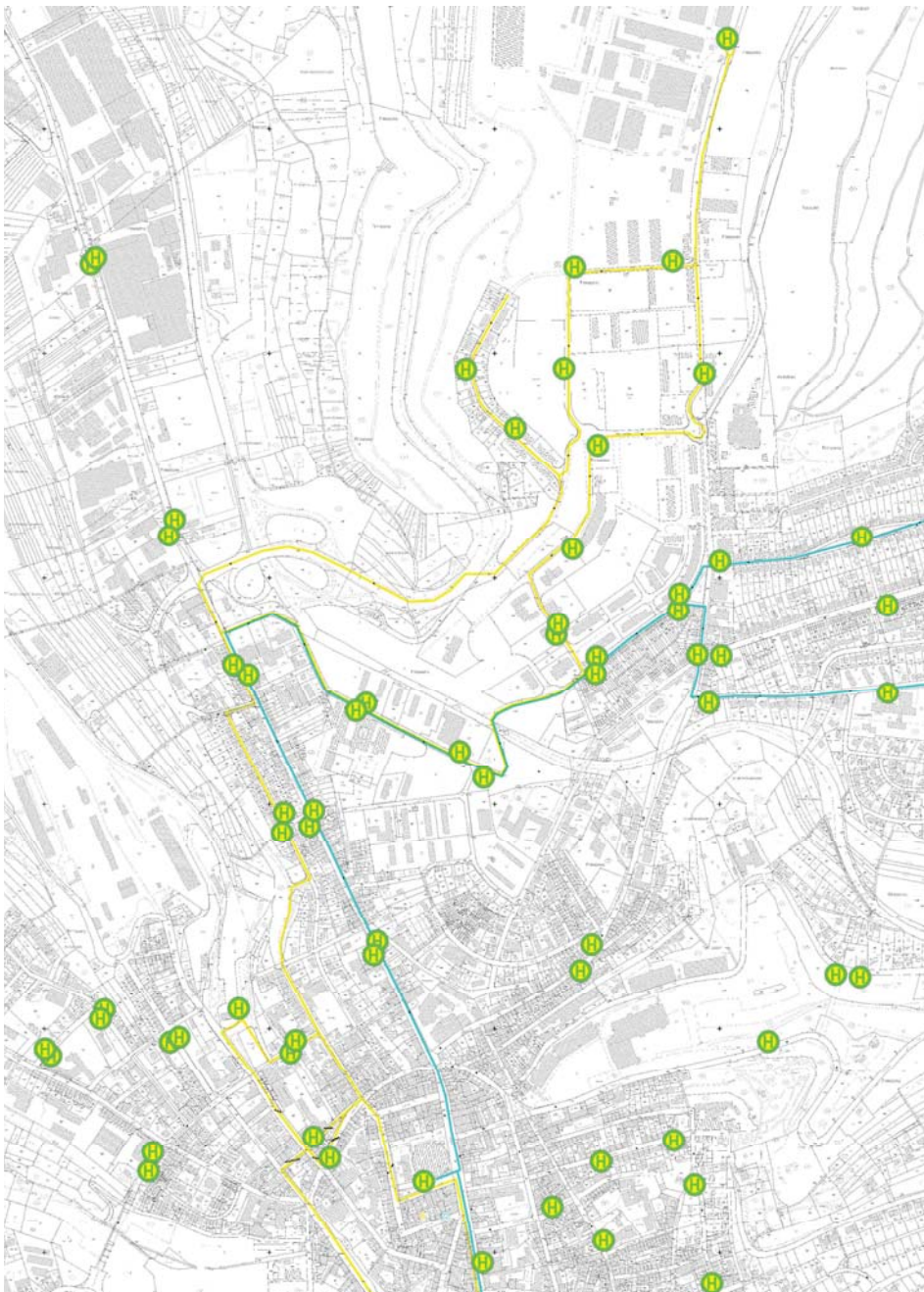


Abbildung 3: Linienführung Buslinie „Husterhöhe“ mit Haltestellen

Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“

Begründung
Seite 15

3.3.1.3. Ruhender Verkehr

In der Mississippi Avenue wird der Parkraum im öffentlichen Straßenraum als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen und der angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet. Dadurch wird für die vorhandenen Gebäude der notwendige Parkraum geschaffen und gewährleistet, dass kein Parksuchverkehr von Besuchern des Stadions in den Bereich gezogen wird. Der Stellplatzbedarf des Sportparks Husterhöhe wird innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf gedeckt.

3.3.2. VERSORGUNG

Wasserversorgung ist auf der Basis des bestehenden Netzes vorhanden. Nach Stilllegung der US-Wasserversorgungsanlagen erfolgt die Wasserlieferung durch die Stadtwerke Pirmasens. Zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit sind Netzverbindungen und zusätzliche Versorgungsleitungen entlang des ehemaligen Flugfeldes vorgesehen.

Gasversorgung soll überall angeboten werden, aufbauend auf einer bereits bestehenden Gashochdruckleitung entlang der Georgia Avenue, die der Versorgung der Gebäude 4400 und 4410 diente, sowie auf einer bestehenden Gashochdruckleitung entlang der Rodalber Straße. Für die künftige Versorgung der Baufelder sind Druckminderstationen geplant, ausgehend von den Gashochdruckleitungen.

Dafür wird die stillgelegte Fernwärmeversorgung, der es nach der Stilllegung des Fernheizwerkes an der äußeren Anbindung an das städtische Netz fehlt, mangels Bedarf nicht mehr in Betrieb genommen.

Elektroversorgung ist auf der Basis des bestehenden Netzes vorhanden. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit sind vereinzelt Netzverbindungen und Erweiterungen, Verstärkungen oder Erneuerungen vorgesehen.

Die Leitungsverläufe, die Grundstücke queren, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder Personenkreises belastet. Neue Leitungen werden soweit möglich in öffentlichen Flächen verlegt.

Die notwendigen Flächen für Versorgungsanlagen werden im Bebauungsplan in Abstimmung mit den Versorgungsträgern festgesetzt. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig.

3.3.3. ENTSORGUNG

Die Anfahrbarkeit der künftigen Grundstücke für die Entsorgung des Mülls mittels Müllsammelfahrzeugen wird gewährleistet. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche für eine Wendeanlage festgesetzt.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen besteht im Allgemeinen Wohngebiet sowie auf den Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich die Möglichkeit, Standplätze für Wertstoffsammelcontainer einzurichten.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem über den Hauptsammler zur Schmutzwasserpumpstation 104, die westlich außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung bis zur Kanalisation in der B 10 gepumpt, wo es dann der Kläranlage Blümeltal zugeführt wird.

Das Sondergebiet „Bund“ entwässert zur Schmutzwasserpumpstation „Alte Kläranlage“, die außerhalb des Bebauungsplangebietes bei der früheren US-Kläranlage liegt. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung bis zur Pumpstation 104 gefördert.

Die Schmutzwasserkanalisation basiert auf dem bestehenden, überwiegend sanierungsbedürftigen Netz. Sie wird im Zuge der Erschließung den technischen und rechtlichen Anforderungen angepasst. Zusätzlich werden neue Schmutzwasserleitungen entlang der Erschließungsstraßen dort verlegt, wo bislang keine Schmutzwasserkanäle vorhanden sind. Damit können auch Kanäle außer Betrieb genommen werden, die künftige Baugrundstücke queren und sanierungsbedürftig sind.

Entlang des früheren Flugfeldes ist der Bau einer Schmutzentwässerung Voraussetzung einer gewerblichen Nutzung, möglicherweise wird die Anlage einer Pumpstation erforderlich.

Die Leitungsverläufe, die Grundstücke queren, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder Personenkreises belastet. Neue Leitungen werden soweit möglich in öffentlichen Flächen verlegt.

Die der Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind im Bebauungsplan als Ausnahme zulässig.

3.3.4. OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Dies geschieht derzeit teilweise in Kanälen und teils in offenen Gräben. Der überwiegende Teil des Oberflächenwassers wird dem Steinbach zugeführt, auf der Ostseite erfolgt die Zuleitung in den Langenbach. Wegen Erosionsschäden in den Hangbereichen begann bereits in den 90er Jahre ein umfangreiches Sanierungsprogramm, das auf Wasserrechtsbescheiden von 1994, 1995 und 1996 beruht. Die Maßnahmen wurden wegen der Konversion allerdings nicht abgeschlossen. Hauptbestandteil des Sanierungsprogramms ist die Anlage von insgesamt 4 Regenrückhaltebecken für den Bereich des Bebauungsplangebietes, wovon 1 Regenrückhaltebecken (RRB 10) bereits vor der Konversion vorhanden war.

Die Niederschlagswasserkanalisation baut auf dem bestehenden, teilweise sanierungsbedürftigen Netz auf. Sie wird im Zuge der Erschließung den technischen und rechtlichen Anforderungen angepasst, insbesondere hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit.

Die Leitungsverläufe, die Grundstücke queren, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder Personenkreises belastet. Neue Leitungen werden soweit möglich in öffentlichen Flächen verlegt.

Die Rückhaltung und dosierte Abgabe des Niederschlagswassers ist die einzige Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser zu behandeln. Wegen den geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten ist eine Versickerung auf natürliche Art und Weise nicht möglich. Unterhalb der belebten und durchwurzelter Bodenzone liegt in geringer Tiefe sehr dichter Schluff auf Buntsandstein, was nahezu undurchlässig ist und zur Entstehung von Hangsichtwasser führt. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

3.3.5. ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

Im Bebauungsplangebiet ist die Erschließungsgrundstruktur vorhanden. Sie wird zuerst für die Gewerbegebiete an der Massachusetts Avenue (früheres Flugfeld) und an der North Carolina Avenue verbessert.

Dann wird der Ausbau der Virginia Avenue und der Anschluss an die Georgia Avenue erfolgen. Gleichzeitig wird die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets verbessert.

In einer weiteren zeitlichen Stufe sollen bis zum Jahr 2008 die restlichen Baugebiete (außer dem Sondergebiet „Bund“) erschlossen werden, einschließlich der Herstellung der äußeren Erschließungsanlagen (Regenrückhaltebecken und Vorfluter).

4. UMWELTBERICHT

4.1. EINLEITUNG

4.1.1. VORBEMERKUNG

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) kommt es nach den Novellierungen durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) und das durch die UVP-ÄndRL 1997 veranlasste Artikelgesetz 2001 erneut zu erheblichen Änderungen des Städtebaurechts, die die umweltschutzbezogenen Anforderungen erweitern.

Seit 2001 besteht für bestimmte projektbezogene Bebauungspläne bereits die Verpflichtung der Gemeinden zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Insoweit wurden mit dem Artikelgesetz 2001 – gewissermaßen im Vorgriff auf die Plan-UP-Richtlinie – die UVP-rechtlichen Anforderungen in das Baugesetzbuch integriert.

Mit dem EAG Bau ist die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert und als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne anzuwenden. Die Verknüpfung des UVPG mit dem Baurecht erfolgt nun in § 17 UVPG. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Hierbei bildet in Fortführung der durch das Artikelgesetz 2001 eingeführten Regelungen zur Projekt-UVP – der Umweltbericht als gesonderter Teil der Planbegründung das entscheidende Dokument, das Auskunft über die Umweltbelange und deren Bewertung gibt.

Die geplante gewerbliche Entwicklung auf der Husterhöhe wurde durch eine FNP-Änderung vorbereitet. Für die konkrete gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich soll Baurecht durch drei Bebauungspläne geschaffen werden.

Die Gesamtfläche des in der FNP-Änderung geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 119,4 ha. B-Plan P 163 Husterhöhe Süd umfasst einen Bereich von rund 19,3 ha. Die Gesamtfläche des Plangebietes B-Plan P 164 Husterhöhe Nord Teil 1 beträgt ca. 36,6 ha. B-Plan P 166 Husterhöhe Nord Teil 2 schließt einen Bereich von rund 63,5 ha ein.

Gemäß § 17 UVPG entfällt eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, da für die B-Pläne mittels vorliegendem Umweltbericht eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen einer UVP entspricht, durchgeführt wird.

Auf der Grundlage durchgeführter Einschätzungen und Abstimmungsgespräche zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Garten- und Friedhofsamt der Stadt Pirmasens, wurde entschieden, eine Umweltprüfung in Form des vorliegenden UVP-Berichtes / Umweltberichtes für die B-Pläne Husterhöhe Süd P 163, Husterhöhe Nord Teil 1 P 164, Husterhöhe Nord Teil 2 P 166 als Gesamtgebiet Husterhöhe zu erstellen.

Auf der Grundlage des § 17 UVPG und in Verbindung mit oben genannten Sachverhalten wurde für das Planvorhaben eine Untersuchung der Umweltverträglichkeit durchgeführt, die in Form der vorliegenden UVP nach den Anforderungen des § 2 a BauGB in das B-Plan-Verfahren zu integrieren ist. Damit wird den Belangen der Umwelt ausreichend Rechnung getragen und auch entsprechende Rechtssicherheit erlangt.

Die UVP ermittelt, beschreibt und bewertet die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich deren Wechselwirkungen. Auf folgende Inhalte wurde eingegangen:

- Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) im Einwirkungsbereich des Vorhabens, sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich
- Beschreibung des Vorhabens, bestehender Nutzungen / Flächenbilanzen
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / Wechselwirkungen

4.1.2. KURZDARSTELLUNG UND BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS

4.1.2.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Durch die Abwanderung der US-Streitkräfte wurde das Gelände auf der Husterhöhe für eine Anschlussnutzung für die Stadt Pirmasens zugänglich. Die Husterhöhkaserne und bisher unbebautes Gelände stehen nun zur neuen Nutzung zur Verfügung. Im Zuge der Konversion plant die Stadt Pirmasens die Aufstellung von drei Bebauungsplänen für das Gebiet der ehemaligen Kaserne der Alliierten Amerikanischen Streitkräfte auf der Husterhöhe.

Vorgesehen ist eine Ansiedlung von Gewerbe, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Wohnbauflächen sowie eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Gesamtgebietes an das großräumige und örtliche Straßennetz.

Das am nordöstlichen Stadtrand von Pirmasens gelegene Bebauungsplanungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 119 Hektar und umfasst die Konversionsflächen der früheren Kasernen der amerikanischen Armee.

Für das Konversionsgebiet sind folgende Bauflächen geplant:

B-Plan P 163:	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Fachhochschule und Technologiezentrum“, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Fläche für den Gemeinbedarf
B-Plan P 164:	Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Automeile“, öffentliche Grünflächen, Wohnbauflächen
B-Plan P 166:	Gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Sport), Wohnbauflächen, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bund“

4.1.2.2. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich, eingeschlossen von stark frequentierten Verkehrswegen, am nordöstlichen Rand der Stadt Pirmasens.

Die Bundesstraße 10 teilt den Untersuchungsraum in einen nördlichen und südlichen Teilbereich.

Das Plangebiet liegt im Norden von Pirmasens. Das südliche Bebauungsplangebiet „Husterhöhe Süd“ schließt an den städtebaulichen Zusammenhang an und wird von diesem an der südlichen, östlichen und westlichen Plangeietsgrenze umschlossen. Das Plangebiet „Husterhöhe Nord Teil 1“ liegt nördlich der B 10 und grenzt im Norden an die Virginia Avenue, im Osten an die L 482 (Rodalber Straße) die Pestalozzi- und die Kantstraße an. Im Süden setzt der Verlauf der neuen B 10, und nach Westen hin der Knotenpunkt B 10 / B 270 die Grenze. Im Westen begrenzt die B 270 den Geltungsbereich.

Im Norden im Bebauungsplangebiet „Husterhöhe Nord Teil 2“ reicht das gesamte Husterhöhgebiet langgestreckt in die offene Landschaft hinein. Jenseits der die westlichen und östlichen Grenzen bildenden Verkehrsstraßen befinden sich das Steinbach- und Langenbachtal. Dem Steinbachtal wiederum folgt im westlichen Anschluss das Gewerbegebiet Pirmasens – Nord, das sich in einer Höhenlage, genau wie die Husterhöhe, befindet. Die Hänge zum Tal hin, zwischen der Husterhöhe und dem Gewerbegebiet sind bewaldet. Genauso verhält es sich mit dem Langenbachtal, das auf der östlichen Seite des Plangebietes angrenzt. Dieses verläuft zur Stadt Rodalben hin.

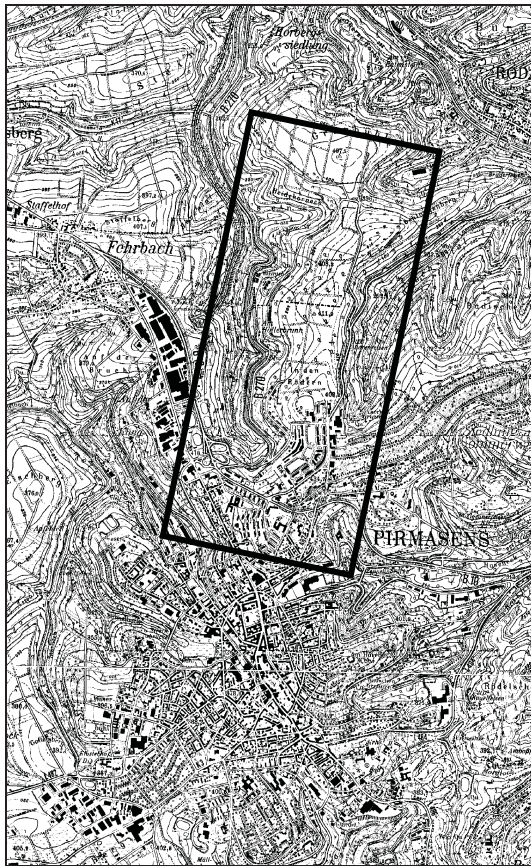


Abbildung 4: Ausschnitt Topographische Karte

4.1.2.3. Bestehende Nutzungen

Das gesamte Untersuchungsgebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 119,4 ha. Das Gebiet der Husterhöhe lässt sich in einen Bereich nördlich und südlich der B 10 einteilen.

Die vorhandene Bebauungsstruktur setzt sich aus größtenteils mehrgeschossigen Blockbauten und einem Teilbereich mit Einfamilien-Reihen- und Doppelhäusern zusammen. Im nördlichen Bereich befinden sich zusätzlich vereinzelt größere Lagerhallen bzw. –gebäude. Die Gebäude dienen als Wohnunterkünfte, Kasernenunterkünfte, Unterbringung sozialer Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur wie Schule, Supermarkt, etc. Das Gelände hat durch die Vornutzung der Alliierten Streitkräfte einen enorm hohen Versiegelungsgrad, der durch Bepflanzungen zwischen den Gebäuden und zu den Gebietsrändern hin und durch größere Rasenflächen teilweise aufgebrochen ist. Die Verkehrsflächen sind fast ausschließlich komplett versiegelt.

Der Grünflächenanteil ist prozentual gesehen sehr gering und wird durch intensiv genutzte öffentliche Grünflächen, Einzelbäume und vereinzelt Hecken gebildet. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich Flächen mit Waldbestand. Weiterhin wurde der Grund und Boden in Teilbereichen nach und nach durch Schadstoffe in einem Umfang belastet, der eine Einstufung als Altlasten nach sich zog, die teilweise noch vorhanden sind.

Der gesamte Bereich ist also anthropogen überformt, somit ist die Wertigkeit der Mehrzahl der dort vorkommenden Biotoptypen als gering einzuschätzen.

Mittlerweile ist fast die gesamte Fläche, bestehend aus Gebäuden und Freiflächen, für eine Nachnutzung freigegeben. Ausnahme ist die geplante Sonderbaufläche „Bund“ im nördlichen Bereich des Geländes nördlich der B 10 ab der Rhode-Island-Avenue. Diese wird weiterhin in Option der Amerikaner bleiben. Die Fläche südlich der B 10 wird von Privatinvestoren mittels Private Public Partnership geplant und entwickelt. Die Planungen wurden bereits mit den Leitvorstellungen der Stadt Pirmasens für diesen Teilbereich abgeglichen.

Der Schwerpunkt der Nachfrage nach Flächen auf der Husterhöhe liegt im Bereich von Handwerk und Gewerbe, Technologie und Dienstleistung. Ein geringer Teil entfällt auf den Bereich Wohnen, Handel, Sport und Freizeit.

Die Kasernengebäude des Areals werden im Rahmen der Konversion größtenteils weitergenutzt. Das heißt im Vergleich zum vorherigen Nutzungsbestand (Gebäude, Straßen, etc.) der Fläche ändert sich bei der Neuplanung nicht viel, da darauf geachtet wurde, optimal auf den Bestand einzugehen und diesen weitgehend einzubinden. Die Neuplanung sieht eine soweit als mögliche Vermeidung einer Versiegelung bzw. Minimierung dieser vor. Eine Flächenbilanz über die Nutzungsgrößen der bestehenden Flächen wird im Anhang dargestellt.



Abbildung 5: Blick auf das Untersuchungsgebiet nördlich der B 10

4.1.2.4. Geplantes Vorhaben

Das geplante Vorhaben besteht aus drei Bebauungsplänen. „Husterhöhe Nord Teil 2“ deckt den nördlichen Bereich der Planfläche ab. „Husterhöhe Nord Teil 1“ soll für den mittleren Bereich, nördlich der B 10 Baurecht schaffen. Der Bebauungsplan „Husterhöhe Süd“ ist der Bereich südlich der B 10, der an die Innenstadt reicht.

Die durch den Abzug der US-Streitkräfte frei gewordenen Flächen sollen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Dabei sollen die vorhandenen erhaltenswerten Gebäude soweit als möglich erhalten bleiben, der Versiegelungsanteil minimiert und der Grünflächenanteil quantitativ und qualitativ erhöht werden. Bestehende Altlasten sollen beseitigt und eine Gefährdung für Mensch und Naturgüter ausgeschlossen werden.

Folgende Festsetzungen wurden für den Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 2 getroffen:

- SO Sondergebiet „Bund“
- GE Gewerbegebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Sportanlagen

An der Mississippi Avenue, im Bereich von Saratoga Village, wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. 0,9 je nach vorhandener Geschossigkeit im Bestand festgesetzt. Eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen (Sportpark Husterhöhe) wird östlich im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Weiterhin sollen mehrere Gewerbegebiete entstehen. Hier wurden die Obergrenzen der BauNVO zur sinnvollen gewerblichen Ausnutzung des Gebietes im Bereich der GRZ von 0,8 und der Bau-massenzahl vom 10 festgesetzt. Im Eingangsbereich des Gebietes wurde die Art der gewerblichen Nutzung des Gebietes eingeschränkt, um einen ansprechenden Eingangsbereich ins Gebiet zu schaffen. Im Norden schließt sich das vorhandene für die Bauleitplanung weitgehend unzugängliche Sondergebiet für Nutzungen des Bundes an.

Die Flächenanteile der geplanten Nutzungen und des Bestandes sind im Anhang zur Begründung dargestellt.

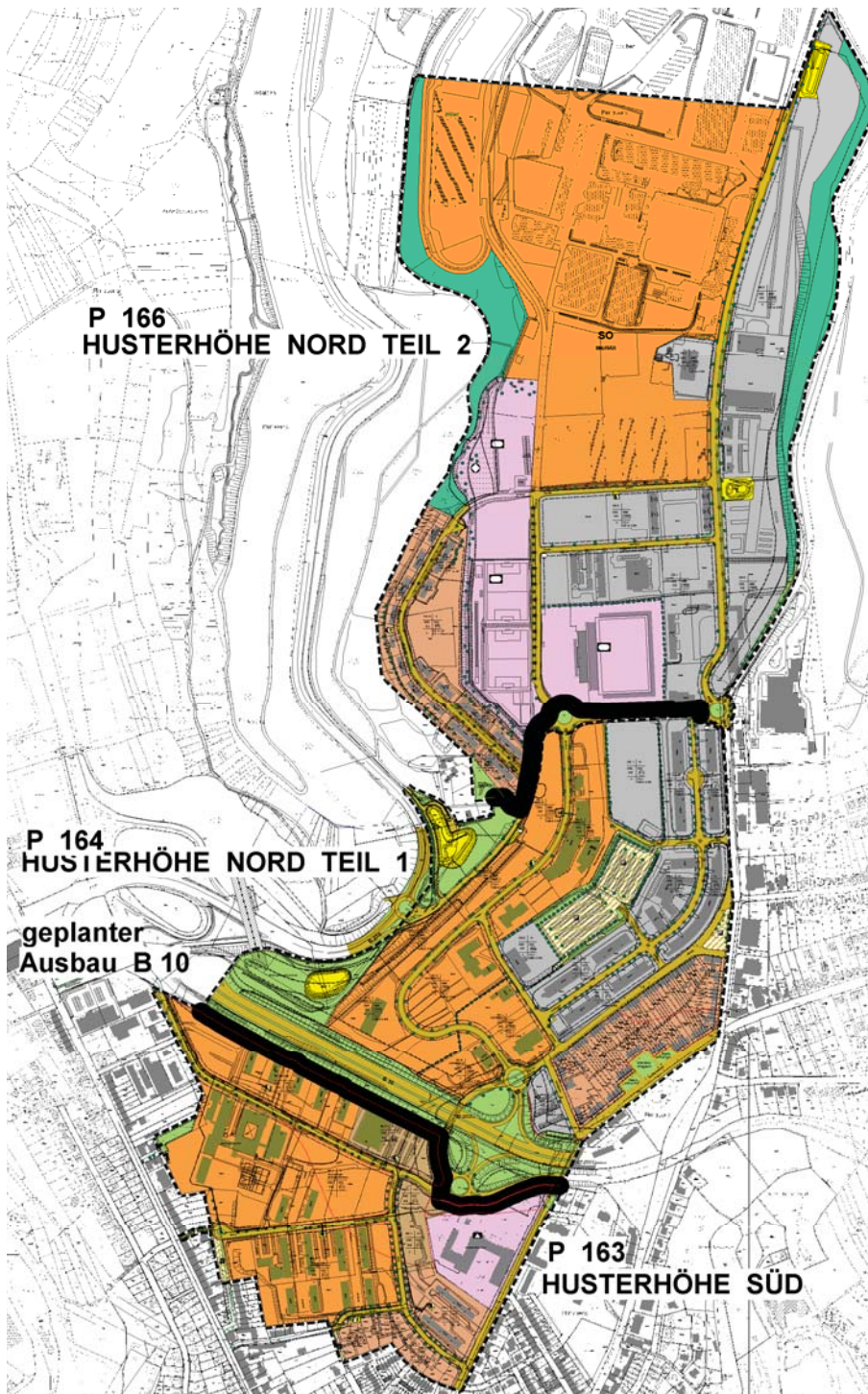


Abbildung 6: Bebauungspläne mit Gebietseinteilung

4.1.3. DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN DEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN/ ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1.3.1. Regionalplan

Der neue Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 mit integriertem Landschaftsrahmenplan stellt die ehemals militärisch genutzten Flächen im Untersuchungsgebiet der 37. Flächennutzungsplanänderung als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe sowie Wohnen dar. Die vorhandenen Nutzungen des Bundes sind auch weiterhin dargestellt.

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Westpfalz aus dem Jahre 1999 definiert in seinem Entwicklungsprogramm „Raum Pirmasens“ als eines der Entwicklungsziele die Konversion auf der Husterhöhe als Leitprojekt.

4.1.3.2. Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 stellt das ehemalige Militärgelände als SO Sonderbaufläche („öffentliche Gemeinbedarfsfläche“) dar. Der in den FNP integrierte Landschaftsplan führt die Husterhöhe als potentiell Gewerbegebiet auf. Das gesamte Gebiet ist als geplantes Baugebiet erfasst und dokumentiert.

Für die Naturraumpotentiale Klima, Arten- und Biotopschutz, Naherholung und Landschaftsbild wird durch eine gewerbliche Neuplanung kein zusätzliches Konfliktpotential gesehen. Für das Wasserpotential wird ein geringes Konfliktpotential prognostiziert, das sich auf eine Verminderung des Grundwasserneubildungspotentials, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Inanspruchnahme von Flächen oberhalb eines Quellhorizontes bezieht.

Die aktuelle Fortschreibung des Landschaftsplans, derzeit in Bearbeitung, stellt das Plangebiet Husterhöhe als potentiell Gewerbegebiet dar, das als „vertretbar“ signiert ist. Neben den siedlungsbedingten Biotoptypen im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen sowie am Rande des Gebietes einzelne Mischforste dargestellt.

Als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel für diesen Planungsraum ist eine bessere Durchgrünung des Gebietes und eine Anbindung von Fuß- und Radwegen an die angrenzende Umgebung vorgesehen.

4.1.3.3. Weitere Fachgesetze und –pläne

Landespfllegegesetz (LPflG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach den §§ 18 – 22 a LPflG genannten Schutzgebieten

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ziel dieses Gesetzes ist es, vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Nach § 2 BImSchG fällt das Plangebiet in den Vorschriftenbereich dieses Gesetzes. Durch den geplanten Bau des Sportparks (mögliche Schadstoff- und Lärmimmissionen), werden Gutachten erforderlich, die die Umwelteinwirkungen dokumentieren und bewerten.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Durch die bestehende Nutzung sind Altlasten im Plangebiet nicht auszuschließen. Hier sind die Vorschriften des BBodSchG über das Altlastenproblem anzuwenden.

4.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.2.1. BESTANDSAUFNAHME

4.2.1.1. Mensch / Bevölkerung

vorhandene Nutzungen / vorhandene Wohngebiete

Das Wohngebiet "Saratoga Village" bildete den ehemaligen Unterkunftsbereich der Offiziere der US-Amerikanischen Streitkräfte. Er ist im Westen von Wald umgeben, der die Böschung zur angrenzenden, etwa 130 m entfernt liegenden B 270 abschirmt. Auf der Restfläche des Bebauungsplangebietes befanden sich die Mannschaftsunterkünfte der Streitkräfte, Werkstätten, Lagerhallen, eine Wäscherei, soziale Einrichtungen wie Kino, Fitness-Center, Sporthalle, Schulungszentren sowie Büros und die Feuerwache. Es bestanden erhebliche Beeinträchtigungen durch lärmintensive Militärfahrzeuge.

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte wurden zahlreiche stark sanierungsbedürftige Gebäude abgerissen, lediglich das Offizierswohngebiet Saratoga Village blieb fast vollständig bestehen. Die Nutzungsstruktur veränderte sich damit im Gebiet fast vollständig.

4.2.1.2. Naturraumfaktoren

Die Landschaft um Pirmasens wird geprägt durch Gesteinsbildungen aus der Trias, der ältesten Formation des Erdmittelalters (Mesozoikum). Die Abfolge der geologischen Schichten verläuft wie folgt:

Die Schichten steigen nach Nordosten leicht an. Hier sind die Formationen des Unteren Muschelkalkes bereits überwiegend durch Erosion abgetragen worden, sodass nun der Obere Buntsandstein die oberste Gesteinsschicht bildet. Der Buntsandstein besteht aus mittel- bis grobkörnigen Sandsteinen und Tonsteinen. Im anstehenden Muschelkalk sind graue Sand-, Schluff- und Tonsteine zu finden.

Aus naturräumlicher Sicht befindet sich das Konversionsgebiet Husterhöhe im unmittelbaren Übergangsbereich der Naturräume Pfälzer Wald und Zweibrücker Westrich in der naturräumlichen Unterreinheit des Eppenbrunner Hügellandes, der östlichen Begrenzung des Zweibrücker Westrich.

Das Plangebiet liegt auf einer relativ ebenen Hochfläche, die nach Westen zum Steinbachtal und nach Osten zum Langenbachtal mit teilweise starker Hangneigung abfällt.

4.2.1.3. Arten und Biotope

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt den Zustand, der sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses auf einer bestimmten Fläche einstellen würde. Durch den Vergleich mit der realen Vegetation kann die Stärke des derzeitigen menschlichen Einflusses abgeschätzt werden. Unter natürlichen Bedingungen würde sich als Endstufe einer natürlichen Sukzession auf den Hochflächen des Westrich ein Hainsimsen-(Traubeneichen-) Buchwald (Luzulo-Fagetum) entwickeln. An den Hängen würde man den artenarmen Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum-typicum) mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) und Perlgras-Buchenwald (Milico-Fagetum) finden. In den wasserzügigen Hangmulden und Schluchten würden sich Ahorn-Eschen-Schluchtwälder (Aceri-Fraxinetum) entwickeln.

Reale Vegetation

Die reale Vegetation im Plangebiet ist durch überwiegend anthropogene Einflussnahme als bebaute, ehemals militärisch genutzte Fläche geprägt. Die Überbauung und Versiegelung bewirkt den Verlust aller Funktionen der Arten und Biotope.

Die Vegetation des Untersuchungsgebietes wird durch die bestehenden Gebäude und die versiegelten Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Flächen bestimmt. Das Gebiet (ehemaliges Kasernengelände) ist durch die Nutzung als Militärgelände geprägt. Es weist große versiegelte und geschotterte Abschnitte auf. Um die Häuserzeilen und zwischen den Gebäuden wurden Wiesenflächen (intensiv gepflegt) als Abstandsgrün angelegt und mit Bäumen und Gehölzen mehr oder weniger dicht bepflanzt. Zu den angrenzenden Wohngebieten im Süden ist das Plangebiet überwiegend durch Gehölze und Sträucher abgegrenzt. Im Norden des Bebauungsplangebietes „Husterhöhe Nord Teil 2“ befinden sich zwei Waldflächen.

Das Gebiet ist ein reines Sekundärbiotop und ausschließlich durch die Nutzung des Menschen geprägt. Vereinzelt findet man Ruderalfluren, kleine Waldbestände und einige größere Gehölzpflanzungen, die mehr oder weniger naturbelassen und damit von höherer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Der Landschaftsplan Pirmasens misst dem Untersuchungsraum für den Arten- und Biotopschutz insgesamt eine geringere Bedeutung zu. Es ergibt sich laut Konfliktprognose im Erfassungsbogen der geplanten Baugebiete im Landschaftsplan kein zusätzliches Konfliktpotential für den Arten- und Biotopschutz im untersuchten Bereich.

Entwicklungsziele für das Arten- und Biotoppotential

- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Vegetation
- Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß minimieren
- Erhaltung, Schonung und Entwicklung der vorkommenden Arten
- Schaffung von Vernetzungen für Arten und Biotope, um den Lebensraum in qualitativer und quantitativer Hinsicht zur Verfügung zu stellen

Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der menschlichen Nutzung ist die ursprüngliche Naturvegetation mit ihrem ökologischen Grundgefüge heute im Untersuchungsraum nicht mehr vorhanden. Die heutige reale Vegetation ist gekennzeichnet durch die unterschiedlich starken Eingriffe des Menschen in das naturökologische Gefüge.

Wie bereits oben beschrieben, lässt sich das momentane Bild der Konversionsfläche wie nachfolgend nochmals erläutert beschreiben:

Die reale Vegetation im Plangebiet ist durch überwiegend anthropogene Einflussnahme geprägt.

Allerdings befinden sich im Plangebiet, wie oben bereits genannt, einige größere Gehölzpflanzungen, die mehr oder weniger naturbelassen und damit höherwertiger sind. Das Untersuchungsgebiet lässt sich durch folgende Nutzungsarten und Biotoptypen charakterisieren:

Anhand einer ausführlichen vegetationskundlichen Bestandskartierung, die innerhalb der letzten 3 Jahre erstellt wurde sowie im Rahmen von mehreren Begehungen, wurden die im Folgenden aufgelisteten Biotoptypen bzw. abgrenzbaren Struktureinheiten, erfasst.

Bebauung

Die Bebauung des Untersuchungsgebietes besteht aus mehrgeschossiger Wohnbebauung und eingeschossigen Fahrzeug- bzw. Lagerhallen sowie kleineren baulichen Anlagen (Pförtnerhaus, Schuppen, etc.).

Befestigte Flächen

Die Verkehrsflächen innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes sind größtenteils als betonierte Flächen ausgebildet. Daneben finden sich kleinere Bereiche mit Asphalt- bzw. Pflasterdecken, Schotter- und wassergebundene Flächen.

Eine Eignung als Lebensraum für Tier- oder Pflanzenarten ist nicht gegeben.

Gehölzflächen

Bei dieser Struktureinheit handelt es sich im wesentlichen um Gehölze, die sich aus landschaftsprägenden Heckenstreifen (Gehölzart 1, ca. 10-15 m hoch) und normalen Feldgehölzen (Gehölzart 2, ca. 15-25 m hoch) entlang der Einfriedungen und auf Flächen innerhalb der Bebauungsplangebiete erstrecken. Folgende Gehölze wurden u.a. kartiert:

Pappel, Birke, vereinzelt Kastanie, Hainbuche, Ahorn, Esche, vereinzelt Weißtanne, Robinie, Silberweide, Salweide, Sommerlinde, der Unterwuchs setzt sich u.a. aus einzelnen Sträuchern wie Brombeere, Haselnuss, Weißdorn sowie verschiedenen Gräsern zusammen.

Die Bestände sind in den Zentren z. T. vergreist und in den Randbereichen mit Sämlingen durchsetzt.

Waldbestand

Der Wald wird im Wesentlichen aus Laub-Nadel-Mischwald aufgebaut, u.a. Eichen, Hainbuchen, Kiefern, Fichten, Birken, etc.

Bei den erfassten Biotoptypen handelt es sich im Wesentlichen um Lebensräume, die aufgrund der Art und der Intensität anthropogener Einflüsse einen geringen Natürlichkeitsgrad aufweisen. Die Biotoptypen stellen im Landschaftsraum keine Seltenheit dar und weisen in ihrer bestehenden Ausprägung nur eine geringe Strukturen- und Artenvielfalt auf.

Die Eignung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz, d. h. ihre Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist im wesentlichen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Bestandteil im Biotopverbund und als Trittsteinbiotop gegeben.

Fauna

Die faunistische Ausstattung des Planungsraumes ist geprägt durch Bebauung bzw. die militärische Nutzung. Da zur Zeit der Untersuchung keine Tierarten im Plangebiet gesichtet wurden, können keine basierenden Angaben über Vorkommen bestimmter Arten gemacht werden. Schwer bzw. nicht überwindbare Barrieren sind die Bundesstraße (B 10), die die nördliche Grenze des Gebietes bildet und stellenweise Umzäunungen des Gebietes. Dadurch sind keine Fortbewegungsmöglichkeiten für größere Tierarten gegeben. Ein spärlicher Biotopverbund zu den angrenzenden Bereichen ist durch die vereinzelt Bäume und Sträucher schwach vorhanden, womit davon auszugehen ist, dass anhand der dort angesiedelten Vegetation die typisch vorkommenden Arten wie Singvögel und kleine Säugetiere vorhanden sind.

Benachbarte Biotopstrukturen

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich weitere Biotopstrukturen mit Refugial- und Vernetzungsfunktion. Dazu zählen insbesondere der nördlich, östlich und westlich angrenzende Regionale Grünzug und Gehölzbestände in angrenzenden Wohngebieten.

Bei den Gehölz- und Saumbeständen handelt es sich im wesentlichen um standortgerechte Gebüsch- und Waldbestände.

Die Bedeutung der vorhandenen, in Stadtrandlage gelegenen Biotopstrukturen liegt in der Refugial- und Vernetzungsfunktion. Dieser Raum ist insbesondere gekennzeichnet durch verdichtete Bebauung, hohen Versiegelungsgrad sowie Isolationswirkung durch Bebauung und Verkehrswege. Der Versiegelungsgrad gilt als einer der am stärksten prägenden Faktoren im Stadtgebiet. Folge einer hohen Flächenversiegelung sind u. a. hohe Temperaturextreme und Barriere- und Isolationseffekte für Tiere und Pflanzen.

4.2.1.4. Bodenpotential

Das Bodenpotential definiert die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens und bestimmt die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens gegenüber Schadstoffen. Weiterhin ist die Eigenschaft des Bodens entscheidend als Standort für Pflanzengesellschaften.

Aus naturräumlicher Sicht befindet sich Pirmasens im unmittelbaren Übergangsbereich der Naturräume Pfälzer Wald und Zweibrücker Westrich (Westricher Hochfläche, mit ihrer stark zertalten Plateaulandschaft) in der naturräumlichen Unterreinheit des Eppenbrunner Hügellandes, der östlichen Begrenzung des Zweibrücker Westrich. Die Grenze zwischen beiden Naturräumen lässt sich anhand der geologischen Gegebenheiten definieren. Sie verläuft annähernd von Südwesten nach Nordosten in einer Linie über Roppviller, Eppenbrunn, Kettrichhof, Erlenbrunn und Ruhbank. Der Pfälzerwald im Osten besteht fast ausnahmslos aus den festländischen Sedimenten des Buntsandsteins. Die südwestpfälzische Hochfläche im Westen, ist zum großen Teil durch marine Sedimente des Unteren Muschelkalks aufgebaut.

Das Untersuchungsgebiet weist Hangböden im Buntsandstein auf und Böden in Kuppenlage die z. T. auf der Schicht des Oberen Buntsandstein, z.T. auf der Schicht des Unteren Muschelkalkes gründen.

Der Boden in Kuppenlage, der auf Buntsandsteinverwitterungen gründet, weist Braunerden mit einem geringen Tonanteil und stark schwankenden Schluff- und Sandgehalten auf. Durch den wechselnden Schluffanteil und die Lage auf einem Plateau besteht Erosionsgefährdung. Im allgemeinen weist der Boden eine relativ geringe Wasser- und Nährstoffkapazität sowie basenhaltige bis basenarme Braunerden auf. Durch den geringen Tongehalt ist dieser Boden nur schwach bindig.

Die Hangböden im Untersuchungsgebiet werden durch einen tonigen, schluffigen Sandstein mit hohem Feinsandanteil und einzelnen Konglomeratlagen gebildet. Der Boden ist mehr oder weniger tiefgründig und schwach lehmig bis lehmig. Es besteht eine geringe Wasser- und Nährstoffkapazität sowie niedrige pH- und Basengehalte. Es herrschen basenarme Ranker und erodierte oder schwach podsolige Braunerden vor. Die Hangböden sind einer potentiellen Erosionsgefährdung, vor allem durch Wasser, ausgesetzt.

Ein geringer Streifen am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes wird durch einen Boden geprägt, der auf der Schicht des Unteren Muschelkalkes gründet. Die Muschelkalkschichten verwittern im allgemeinen zu bindigen, wasserhaltigen Lehm Böden, auf denen intensive Landwirtschaft betrieben werden könnte. Die Bodengesellschaft reicht von basenhaltigen Braunerden über Pelosole bis zum basenverarmten Pseudogley. Schluffiger Lehm herrscht vor. Der hohe Schluff begünstigt die Erosions- und Verschlammungsgefahr. Dieser Boden besitzt ein großes Wasserhaltevermögen. Dadurch entstehen zeitweise Vernässungen.

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet, befinden sich in den beiden Bachtälern Talauenböden. Diese Böden sind auf den Talbereich beschränkt. Es herrschen dort sandige bis schluffige Schwemmböden vor, wobei basenhaltige Auenböden, Auenogley und Anmoorgleye kleinräumig wechseln können. Die Böden können als kleinräumige Grünlandstandorte genutzt werden.

Vorbelastungen, Empfindlichkeit, Konflikte, Bewertung:

Die Flächen im gesamten Untersuchungsgebiet sind durch Überbauung und Verkehrsflächen bereits überwiegend versiegelt. Diese Versiegelung bewirkt den Verlust aller Funktionen des Bodenpotentials. Damit wird der Boden an Ort und Stelle zu einem naturfernen, städtischen Boden.

Weiterhin ist im Landschaftsplan der westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Bodenbereich (vor allem an den Hangbereichen des Steinbachtals) als potentieller Erosionsgefährdungsbereich vor allem durch Wasser ausgesetzt. Dies ist jedoch durch die dort vorkommenden Waldbestände eher als unbedeutend anzusehen, sofern das durch das Untersuchungsgebiet anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet wird.

Die intensiv genutzten öffentlichen Grünflächen wurden in Teilbereichen als Sportstätten genutzt. In diesen Bereichen und in Bereichen von Wegen bestehen hier vermutlich ebenfalls oberflächige Bodenumlagerungen und Bodenverdichtungen. Aufgrund der intensiven Nutzung besteht hier ein geringes Entwicklungspotential von geringer ökologischer Wertigkeit und Bedeutung.

Stoffeinträge aus Verkehrsemissionen bestehen bereits insbesondere sowohl entlang der Bundesstraße B 10 zwischen nördlichem und südlichem Teilbereich des Konversionsgeländes und der B 270, die sich entlang der westlichen Grenze des Untersuchungsbereiches erstreckt, als auch in geringerem Maße entlang der Rodalber Straße an der östlichen Grenze. Hier ist jeweils bis in eine Entfernung von ca. 50 m vom Straßenrand mit einer Anreicherung besonders von Schwermetallen wie z.B. Cadmium durch Reifenabrieb auszugehen.

Die Stoffeinträge durch Verkehrsbelastungen bewirken den Verlust der Regelungsfunktion und Produktionsfunktion des Bodens.

Stoffeinträge durch Altlasten sind im Bestand insbesondere im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes verzeichnet. Dort sind im rechtsgültigen Landschaftsplan der Stadt Pirmasens Standorte für Ablagerungen der Gruppe III dargestellt. Die Altablagerungen im Gebiet der Stadt Pirmasens wurden von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz zwischen 1987 – 1993 im sogenannten Altablagerungskataster erfasst. Dabei handelt es sich um bodengefährdete Stoffe, die in Kontakt zum Regen- Oberflächen- oder Grundwasser stehen. Die Altlastenproblematik wird in einem gesonderten Punkt abgehandelt.

Aus vorangegangenen Ausführungen und laut Landschaftsplan der Stadt Pirmasens, kommt der Bedeutung des Untersuchungsraumes als Bodenstandort in seiner ursprünglichen Form und derzeit genutzten naturfernen Form, als städtischem Boden, eine geringe Wertigkeit zu. Somit hat das Schutzgut Boden für den Untersuchungsraum insgesamt eine geringe Bedeutung.

Entwicklungsziele für das Bodenpotential

- Erhaltung und Vermehrung der Funktion des belebten Bodens als Regulierungsfunktion von Temperatur und Wasserhaushalt und als Filter, als Lebensraumfunktion für Flora, Fauna und Mensch, als Produktionsfunktion für den Nährstoffhaushalt und als Pflanzenstandort
- Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß minimieren

4.2.1.5. Wasserpotential

Die Gesteine des Oberen Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks bilden den oberen Teil der Berghänge bzw. die Hochflächen. Durch die bodenkundlichen Gegebenheiten (mergelig-tonige Schichten und feinplattige Sandsteine, mit der feinplattigen Überdeckung) sind keine guten Verhältnisse für die Versickerung gegeben. Von den jährlichen Niederschlägen werden 150 bis 200 mm an das Grundwasser abge-

geben, etwa 400 bis 800 mm verdunsten. Der Rest fließt oberflächlich ab. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser / Niederschlagswasser

Die unterschiedlichen geologischen Gegebenheiten bedingen auch eine uneinheitliche Situation im Hinblick auf Grundwasser und Quellen. Wichtigster Grundwasserleiter ist der Mittlere Buntsandstein aufgrund seiner hohen Porosität, Klüftigkeit und seiner sandigen Verwitterungsdecke, die große Wassermengen aufnehmen kann. Im Gegensatz zum Pfälzer Wald werden diese Schichten im Westrich vom Oberen Buntsandstein und Unteren Muschelkalk überdeckt. Die merkeligen und tonigen Schichtfolgen und feinplattigen Sandsteine sind zusammen mit einer lehmigen Überdeckung äußerst ungünstig für das Versickern von Niederschlägen. Das von der Hochfläche abfließende Wasser dringt zu einem erheblichen Teil erst in den Randbereichen und an den Talflanken in tiefere Schichten ein, da dort wasseraufnahmefähige Gesteine der unteren Horizonte ausstreichen. Nach Angaben des Regionalen Raumordnungsplanes ist das Grundwasserdargebot nach Menge und Qualität als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Hauptquellhorizonte liegen im Bereich des Mittleren Buntsandsteins, an der Grenze vom Oberen Buntsandstein zum Unteren Muschelkalk und in Störungszonen. Entsprechend dem südwestlichen Schichteinfall entspringen die meisten Quellen an der Ostseite von Tälern oder, wie z. B. im Westrich, an den Schichtübergängen der Talflanken. Die hohe Speicherkapazität des Buntsandsteins bewirkt eine ausgeglichene Schüttung der Quellen, so dass nur wenige von ihnen nach längeren Trockenperioden versiegen. Die Quellwässer weisen im allgemeinen höhere Anteile an aggressiver Kohlensäure und teilweise auch an Eisen auf.

Vorbelastungen, Empfindlichkeit, Konflikte/ Bewertung:

Aufgrund der großflächigen Versiegelung und Verdichtung von Flächen war bisher die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung und damit das Maß der Grundwasserneubildung im Planungsraum stark eingeschränkt. Dies hat eine Störung der Regelungsfunktion, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Wasserpotentials zur Folge, eine Veränderung der Gewässerdynamik und Erhöhung des Oberflächenabflusses nach sich zieht. Stoffeinträge aus Verkehrsemissionen bestehen insbesondere entlang der verkehrsreichen Straßen B 270, B 10 und Rodalber Straße. Weitere Stoffeinträge sind durch die anthropogene Nutzung im Bereich der gefährdeten Fläche durch Altablagerungen im Westen des Plangebietes möglich.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Quellgebiet mit mehreren naturfernen Quellen, die den Steinbach speisen, der in das westlich angrenzende Steinbachtal fließt. Östlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine naturferne Quelle, die den in das Langenbachtal fließenden Langenbach speist. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Erfassungsbogen geplanter Baugebiete des Landschaftsplanes Pirmasens sind bestehende Konflikte als „derzeit nicht erkennbar“ angeführt. Die Konfliktprognose nennt eine Verminderung des Grundwasserneubildungspotentials, eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und eine Inanspruchnahme von Flächen oberhalb

des Quellhorizontes als prognostizierte Konflikte. Insgesamt wird ein geringes Konfliktpotential im Bereich des Schutzgutes Wasser prognostiziert. Als eines der Entwicklungs- und Maßnahmenziele nennt der Landschaftsplan, die Renaturierung der naturfernen Quellbereiche im westlich gelegenen Steinbachtal.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Steinbach (Fließgewässer III. Ordnung), der in das Steinbachtal mündet. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Langenbach (Fließgewässer III. Ordnung), der in das Langenbachtal führt. Entlang des Steinbachtals führt eine längere naturnahe Gewässerstrecke durch die Talaue. Durch Versiegelungen und Stoffeinträge im Bereich des Plangebietes sind diese beiden natürlichen Oberflächengewässer mittelbar betroffen.

Vorbelastungen, Empfindlichkeit, Konflikte/ Bewertung:

Das Kasernengelände entwässerte bisher das Oberflächenwasser in zwei verschiedene Abflussgebiete – teilweise in Kanälen, teilweise in offenen Gräben. Während das Oberflächenwasser des nördlichen Plangebietes (Husterhöhe Nord Teil 2) teilweise in das Langenbachtal abfloss, entwässerte der südliche und westliche Teil (Husterhöhe Nord Teil 1 und Husterhöhe Süd) in das Steinbachtal, indem das Wasser dem Steinbach zugeführt wurde. Durch die permanente Zufuhr des Oberflächenwassers hatten sich an den Steilhängen tiefe wasserführende Erosionsrinnen gebildet, die außerdem noch durch Schichtgrundwasser, das bereichsweise aus Quell- und Sumpfhorizonten zu Tage trat, gespeist wurden.

Wegen diesen Erosionsschäden in den Hangbereichen begann bereits in den 90er Jahren ein umfangreiches Sanierungsprogramm. Die Maßnahmen wurden jedoch wegen der Konversion nicht abgeschlossen. Hauptbestandteil des Sanierungsprogramms ist eine Anlage von insgesamt zwei Regenrückhaltebecken oberhalb der B 270 im Bereich des Bebauungsplangebietes, die im Rahmen der Konversion jetzt eingeplant, aufgenommen und berücksichtigt sind.

Die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation baut auf das bestehende teilweise sanierungsbedürftige Netz auf, da wegen den schlechten Versickerungsbedingungen eine Rückhaltung und dosierte Abgabe des Niederschlagswassers die einzig sinnvolle Alternative ist.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung im Planungsraum wird ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss stattfinden. Die erhöhten Siedlungsabflüsse sollten, zu keiner übermäßigen Beanspruchung der Gewässerbetten und keiner Beeinträchtigung der Wasserqualität führen. Weiterhin müssen die Altlastenstandorte saniert werden, sofern sie eine Gefahr für das Gewässerpotential darstellen.

Entwässerungskonzept

Die Niederschlagswasserkanalisation baut auf dem bestehenden teilweise sanierungsbedürftigen Netz auf. Es ist geplant, im Zuge der Erschließung die Nieder-

schlagswasserkanalisation den technischen und rechtlichen Anforderungen anzupassen, insbesondere hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit. Dabei kommen die neu geplanten Regenrückhaltebecken zum Einsatz.

Im Erfassungsbogen geplanter Baugebiete des Landschaftsplanes Pirmasens sind bestehende Konflikte als „derzeit nicht erkennbar“ angeführt. Die Konfliktprognose nennt eine Verminderung des Grundwasserneubildungspotentials, eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und eine Inanspruchnahme von Flächen oberhalb des Quellhorizontes als prognostizierte Konflikte. Insgesamt wird ein geringes Konfliktpotential im Bereich des Schutzgutes Wasser prognostiziert.

Entwicklungsziele für das Wasserpotential

- Erhaltung und Entwicklung des Wasserpotentials und damit der Regelungsfunktion als Wasserspeicher und des Wasserhaushalts, als Lebensraum für Fauna, Flora und Mensch und als Produktionsfunktion für den Nährstoffhaushalt und Pflanzenstandort
- Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß minimieren
- Unterstützung einer schadstofffreien Grundwasserneubildung
- Rückhaltung und Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer, wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches

4.2.1.6. Klima / Immissionen

Die Pfalz ordnet sich innerhalb Europas in die gemäßigte Zone mittlerer Breiten ein, in der sich das Wetter und Klima vom ozeanisch geprägten gemäßigten Klimatyp im Westen (subatlantisch) zum kontinentalen Klima (subkontinental) im Osten abwandelt. Innerhalb dieses Übergangsbereiches wird das Planungsgebiet mit seinen Anteilen am Pfälzer Wald und Zweibrücker Westrich überwiegend durch die großräumig klimatisch prägenden von Süd-West einströmenden, feucht-gemäßigten Luftmassen beeinflusst. Relativ kühle Sommer und milde Winter, geringere Temperaturschwankungen und –extreme sind, im Gegensatz zum kontinentalen Einflüssen unterliegenden Beckenklima des nahen Rheingrabens, kennzeichnend für die klimatischen Bedingungen des Raumes Pirmasens.

Das Temperaturmittel liegt nach Angaben des Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz im Januar zwischen –1 und 0 Grad Celsius, im Juli zwischen 16-17 Grad Celsius. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5 Grad Celsius. Die ganzjährig häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis West. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel zwischen 800-950 mm, die sich relativ gleichmäßig auf Sommer und Winter verteilen. Ein Maximum liegt in der Spanne von Mai-August. Diese Niederschläge fallen oft in Form von Starkregen. Verdunstung und Wasserverbrauch durch die Vegetation lassen jedoch nur geringe Mengen zur Versickerung kommen.

Tallagen sind Einzugsbereiche, Sammler und Leitbahnen der Kaltluft. Durch die bei nächtlichem Strahlungswetter absinkenden kalten Luftmassen drehen sich die tagsüber hang- und talaufwärts gerichteten Windzirkulationen um, die Kaltluft fließt talabwärts. Diese Talauf- und abwinde bewirken gerade bei windschwachem Wetter

einen Luftaustausch. Die Verringerung der Abflussgeschwindigkeit durch Hindernisse (z.B. Bebauung) kann zu einem Stau führen.

Wichtigen Einfluss auf das Klima hat also die flächenhafte Bebauung im Siedlungsraum. Der hohe Versiegelungsgrad und die hohe Emissionsrate vor allem durch Verkehr, führen zu deutlicher Ausprägung stadtklimatischer Eigenschaften, die sich auf die klimatischen Raumeinheiten auswirken.

Vorbelastungen, Empfindlichkeit, Konflikte/ Bewertung:

Der hohe Versiegelungsgrad, der prägend für das Plangebiet ist und das gesteigerte Verkehrsaufkommen, das zu erwarten ist, führen zu Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas.

Auf dem exponierten Kasernenplateau, indem sich das Plangebiet befindet, ist bei Strahlungswetterlagen mit relativ starken nächtlichen Temperaturabsenkungen zu rechnen. Andererseits heizen sich die Bereiche durch den hohen Versiegelungsgrad bei Sonneneinstrahlung am Tage relativ stark auf, wodurch der Komplex eine Wärmeinsel, zusätzlich zur angrenzenden Wärmeinsel „Innenstadt“, im Norden von Pirmasens darstellt. Das Lokalklima des Raumes wird somit nachteilig beeinflusst.

In dem im Westen des Untersuchungsgebietes und über die Plangebietsgrenzen hinaus exponierten feuchten Laubwald (Norden und Osten) herrscht ein Waldklimatop vor. Ebenso verhält es sich in dem im Osten des Plangebietes bestehenden Waldanteil und dem Wald, der über das nähere Untersuchungsgebiet hinaus an den Hängen des Steinbachtals gründet. Den genannten Waldbereichen kommt eine Bedeutung bei der Frischlufterneuerung zu. Die beiden an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Täler (Steinbachtal, Langenbachtal) funktionieren als Kaltluftabflussgebiete.

Der überplante Bereich des Untersuchungsgebietes bildet als siedlungszentrale Lage, zusammen mit dem angrenzenden Innenstadtbereich und dem im Westen angrenzenden Gewerbegebiet Pirmasens-Nord einen Emissionsschwerpunkt. Hinsichtlich der Lufthygiene sind Luftbelastungen des Planungsraumes, wie Abgase und Lärm, durch die Nutzungen des Geländes (u.a. Kraftverkehr) und vor allem durch die B 10 und B 270 sowie die Rodalber Straße zu verzeichnen.

Durch die enorme Versiegelung des Plangebietes gehen Kaltluftproduktionsflächen teilweise verloren. Veränderungen des Kleinklimas durch verstärkte Aufheizung von versiegelten Flächen und verstärkte Luftbelastung durch erhöhten Ausstoß von Schadstoffen treten ein.

Der Landschaftsplan Pirmasens misst dem Untersuchungsgebiet eine negative gebietsklimatische Bedeutung als Wärmeinsel durch bestehende Bebauung / Emissionen zu. Bestehende Konflikte sind derzeit nicht erkennbar, weiterhin entsteht kein zusätzliches Konfliktpotential. Somit kommt dem Untersuchungsraum aufgrund bereits bestehender Versiegelung für das Klimapotential eine geringe Bedeutung zu.

Entwicklungsziele für das Klimapotential

- Erhaltung und Entwicklung des Klimapotentials und damit der Regelungsfunktion des Luftaustauschs, der Kaltluftentstehung und des -abflusses, Durchlüftung, und der Produktionsfunktion als Sauerstoffproduktion und Frischluftentstehung
- Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß minimieren
- Erhaltung einer schadstofffreien und lärmarmen Lufthygiene

4.2.1.7. Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Unter Landschaftsbild wird hier die optisch erfassbare Gestalt des untersuchten Landschaftsabschnittes angesehen. Natürliche wie auch kulturelle und historische Elemente fließen in die Beurteilung mit ein. Die Eigenart, die ein jeder Landschaftsraum aufweist, gilt es zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einer exponierten Kuppenlage, die weit hin sichtbar ist. Der an der östlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Gebietes anschließende Regionale Grünzug trägt in eingeschränkter Funktion zum Naherholungsraum am Rande des Stadtgebietes bei.

Vorbelastung, Empfindlichkeit, Konflikte, Bewertung:

Durch die vorhergehende Nutzung der alliierten Streitkräfte, war das Gebiet nicht zugänglich bzw. durchquerbar. Das in gewerblichem Charakter anmutende Gebiet ist zusätzlich durch eine mangelnde Durch- und Eingrünung gekennzeichnet. Es weist daher einen geringen landschaftsästhetischen Wert (abhängig von Eigenart, Natürlichkeit, Vielfalt, Störungsfreiheit einer Fläche) auf.

Das Gebiet selbst ist im Landschaftsplan Pirmasens (Stadt Pirmasens, Vorentwurf 1995) als für die Naherholung nicht geeignet angegeben und stellt wie bereits erwähnt derzeit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Es stellt derzeit ein nicht zugängliches bzw. nicht durchquerbares Gebiet mit Gewerbecharakter und Militärcharakter, vorwiegend im nördlichen Bereich, und mangelnder Eingrünung dar. Jedoch bedingt durch die Lage am Stadtrand, also im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft, besitzt das Plangebiet aufgrund seiner potentiellen Verbindungsmöglichkeiten (z.B. in Richtung Langen- und Steinbachtal) Bedeutung für die stadtnahe Erholung (Verknüpfung von Stadt und Landschaft).

Der weitere Planungsraum ist daher aufgrund seiner ausragenden Lage in die offene Landschaft (Regionaler Grünzug) am Rande der Stadt Pirmasens dem Bereich des Naherholungsraumes des Stadtgebietes zuzurechnen. Die Erholungsfunktion wird jedoch beeinträchtigt durch die bestehenden Einfriedungen der ehemaligen militärischen Anlage sowie Barrieren in Form von Gewerbe, zerschneidenden Verkehrsstraßen. Dadurch ist ein Betreten des Geländes derzeit in manchen Bereichen nur schwer möglich.

Laut Landschaftsplan sind derzeit keine bestehenden Konflikte erkennbar und es wird auch kein zusätzliches Konfliktpotential prognostiziert. Somit kommt dem Untersuchungsraum aufgrund bereits bestehendem stark beeinträchtigtem Landschaftsbild keine Bedeutung zu.

Entwicklungsziele für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

- Erhaltung ästhetisch besonders ansprechender Landschaftsbilder und Erholungszonen
- Förderung der Möglichkeiten zur extensiven ortsnahe Erholung

4.2.1.8. Kultur- und Sachgüter

Nennenswerte Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Gebäudebestand ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert. Wichtige Sichtachsen zur Umgebung sind nicht gegeben.

4.2.1.9. Altlasten

Vorbelastung, Empfindlichkeit, Konflikte, Bewertung

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden Gefahrenerforschung, Detailuntersuchung und Sanierungsuntersuchung hinsichtlich Konversionsaltlasten durchgeführt und deren Ergebnisse innerhalb der Konversionsaltlasten-Arbeitsgemeinschaft (KoAG), die aus Oberer und Unterer Bodenschutz- bzw. Wasserbehörde, Fachbehörden, den Grundstückseigentümern und der Kommune besteht, beraten sowie Sanierungsmaßnahmen festgelegt und teilweise durchgeführt.

Der momentane Kenntnisstand entspricht dem Ergebnis der 7. Arbeitsgruppensitzung (KoAG) vom 13.07.2004 bei der Stadtverwaltung Pirmasens.

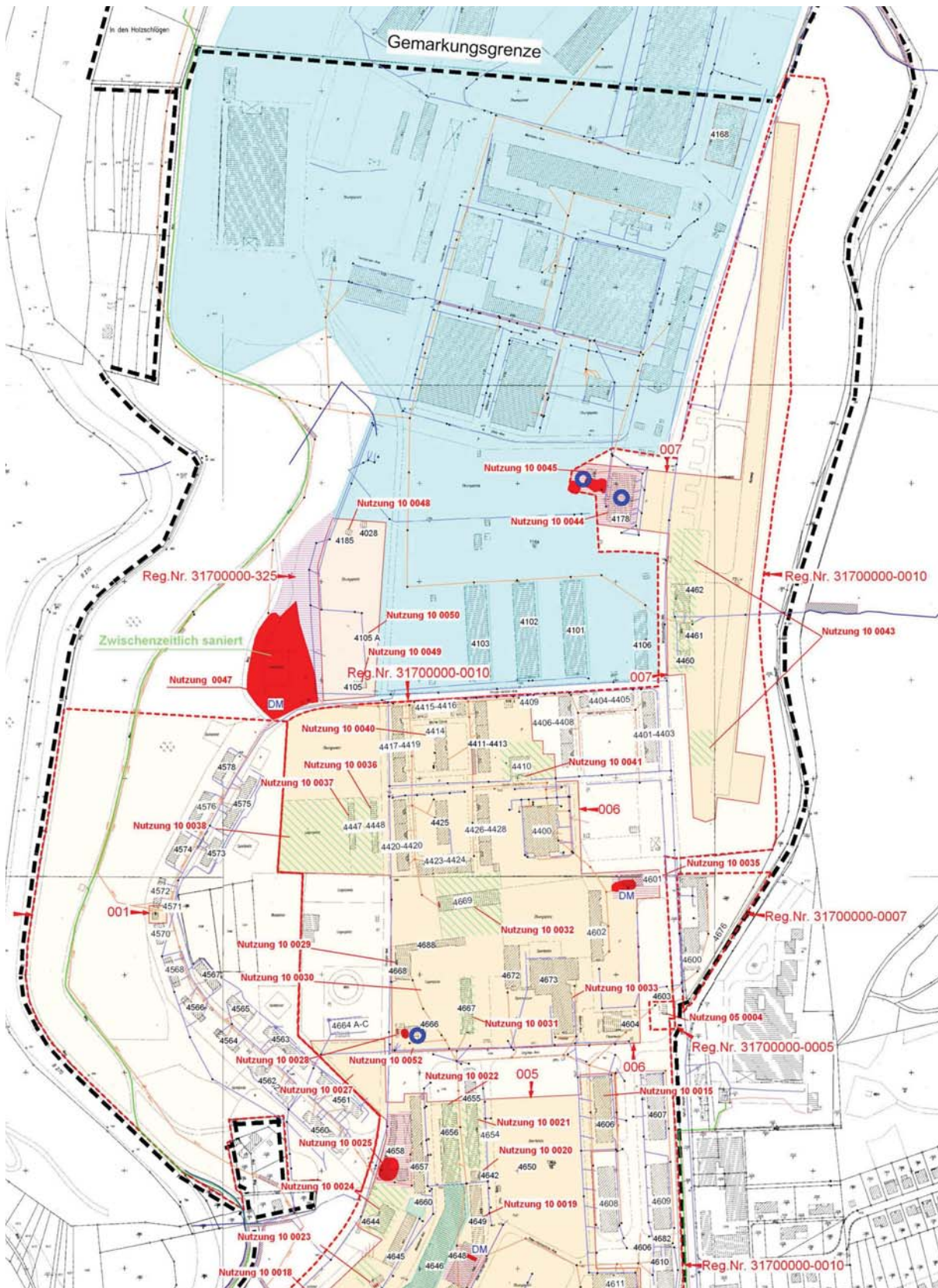




Abbildung 7: Altlastenverzeichnis Stand 7. KoAG vom 13.07.2004

REGISTRIER-NR. 317 00 000-0010 - "US-HUSTERHÖH-KASERNE PIRMASENS (TEILFLÄCHE III)

Nutzung 10-0027 Lagerplatz

Es wurden Gesamtkohlenwasserstoffgehalte von 5000 mg/kg vorgefunden, womit ein Altschaden nicht ausgeschlossen werden konnte. Weitere Sondierungen im Rahmen der Detailuntersuchung sollten hierüber Aufschluss bringen.

Die Detailuntersuchungen auf dem Lagerplatz zeigten, dass es wahrscheinlich durch die Schwarzdecke zur einer PAK-Belastung im Boden gekommen ist. Die PAK-Belastung ist in einem Meter Tiefe abgegrenzt.

Nach derzeitiger Kenntnis wird in diesem Bereich ein Geländeauftrag stattfinden. Das benachbarte Gebäude Nr. 4561 wird weiterhin als Wohngebäude genutzt werden, so dass sich an die Nutzung 10-0027 Grünflächen anschließen.

Als Sanierungsmaßnahme wurde der Abtrag des kontaminierten Materials beschlossen und der Zielwert auf oSW3 festgelegt. Die Freimessung der Fläche erfolgt auf PAK und KW.

Nach Abschluss der Dekontaminationsmaßnahmen (Bericht ALSTOM vom 26.07.01) wurde die Nutzung wird als bSBV (beseitigte schädliche Bodenverunreinigung) eingestuft.

Nutzung 10-0028 Werkstattbereich, Nutzung 10-0029 Werkstattbereich mit Garage und Nutzung 10-0030 ehemalige Tankstelle

Die drei Nutzungen wurden zu einer Einheit zusammengefasst, die im folgenden den Namen MOTORPOOL erhält. Die Zusammenlegung erfolgte aufgrund der Tatsache, dass sich die Nutzungen auf einem eingezäunten Gelände befinden, die Anlagen im Bereich der Nutzung 10-0029 und 10-0030 räumlich nur sehr schwer zu trennen sind und sich der Gefahrverdacht auf allen drei Nutzungen bestätigt hat.

Die Einstufung erfolgte aufgrund der teilweise deutlich über oPW3 liegenden Schadstoffkonzentrationen als Altlast.

Sanierungsuntersuchungen folgten.

Anlage 10-0028-03 (Benzinabscheider), die Verunreinigungen im Bereich der Abscheideranlage konnten vertikal und horizontal weitgehend eingegrenzt werden.

Die Abscheideranlagen sollen entfernt werden und die Freimessung auf KW, AKW, PCB, PAK und Schwermetalle erfolgen. Von Seiten des Gutachters wurde darauf hingewiesen, dass bei dem Rückbau der Anlage besonderes Augenmerk auf die Auffüllung gelegt werden muss, da im Füllmaterial Schlackenstücke gefunden wurden und das Material eventuell extra entsorgt werden muss.

Nutzung 10-0029 (Werkstattbereich), kleinräumige, horizontal und vertikal (maximal 1 m Tiefe) abgegrenzte Schäden sind in den Gebäuden 4666 und 4688 dedektiert worden. Die Schäden sind auf nutzungsbedingte Einträge zurückzuführen und besitzen eine Flächenausdehnung von ca. 35 m² (Geb. 4666) bzw. 100 m² (Geb. 4688). Aufgrund der hohen MKW-Belastung im Gebäude 4688 weist die SGD Süd darauf hin, dass sich die Kontamination nach Süden im Bereich der Freifläche fortsetzen könnte.

Eine Sanierung kann durch Aushub erfolgen. Die Freimessung erfolgt auf KW.

Anlage 10-0029-02 ehemalige Montagerampe und Nutzung 10-0030 ehemalige Tankstelle, die Sanierungsuntersuchungen zeigen, dass es im Bereich der ehemaligen Montagerampe und der ehemaligen Tankstelle zu einer großflächigen Kontamination kam. Diese konnte horizontal eingegrenzt werden. Die Schadensfläche beträgt ca. 600 m². Eine vertikale Abgrenzung erfolgte aufgrund von Bohrhindernissen nicht.

Da auf dem betreffenden Gelände eine befestigte Fläche entstehen soll (Vorplatz eines Stadions), wurde das Sanierungsziel wurde mit oSW3 festgelegt, falls keine sensiblere Nutzung entsteht.

Die Freimessung erfolgt nach ALEX Infoblatt 05 auf KW und AKW.

Nach derzeitiger Kenntnis wird das Gelände im Vorfeld nivelliert, so dass die spätere Geländehöhe 1 bis 2 m unter der heutigen Geländehöhe liegt. Aus diesem Grund bietet es sich an, die Sanierung aller angesprochenen kontaminierten Flächen durch Aushub im Zuge des geplanten Stadionneubaus durchzuführen.

Die SGD-Süd weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch die heute bestehende Versiegelung der Fläche gewährleistet sein muss, dass sich der Schaden nicht weiter ausbreiten kann. Der Befund vor Ort zeigt, dass es sich um eine intakte Asphaltfläche handelt, so dass nicht von einer Ausbreitung des Schadens ausgegangen wird.

Nach abgeschlossenen Dekontaminationsmaßnahmen wurde die Gesamtfläche als bASOAL (beseitigter Altlastenstandort) eingestuft (siehe Berichte der ALSTOM vom 12.05.03).

Hinweis: Mittlerweile ist beim bau des Kreisels am Sportpark verunreinigtes Schichtwasser aufgetreten. Es wird davon ausgegangen, dass die Verunreinigungen im Zusammenhang mit dem Motorpool stehen (siehe Schadensfall Kiesel Sportparkneubau)

Nutzung 10-0031 Kfz-Garage mit Montagegrube

Bei der Erstbewertung der Nutzung wurde sie als altlastenverdächtige Verdachtsfläche eingestuft (ASOVF). Das Gebäude wurde rückgebaut. Orientierungsuntersuchungen ergaben keine Anhaltspunkte für einen Altlastenstandort. Die Nutzung wurde als ASO (nicht altlastenverdächtiger Altstandort) eingestuft.

Nutzung 10-0032 Lagerhalle mit Freifläche, Heizöltank und Heizkessel

Bei der Erfassungserstbewertung wurde die Nutzung als ASOVF (altlastenverdächtige Verdachtsfläche) eingestuft. Das Gebäude wurde rückgebaut (Bericht der ALSTOM vom 25.03.2003). Die Fläche wurde als ASO (nicht altlastenverdächtiger Altstandort) eingestuft.

Nutzung 10-0033 Theater mit Heizkessel und Heizöltank

Die Fläche wurde als wasserrechtliche Verdachtsfläche bei der Erfassungserstbewertung eingestuft. Orientierungsuntersuchungen wurden durchgeführt. Das Gebäude wurde abgerissen und der Heizöltank ordnungsgemäß rückgebaut (vgl. Bericht der ALSTOM vom 25.03.2003). Die Nutzung bekam die Einstufung kWSF (keine wasserrechtliche Sanierungsfläche), da sich der Gefahrenverdacht nicht bestätigt hat.

Nutzung 10-0035 Wäscherei

Die deutlich über oPW 3 liegenden KW-Werte führten zu einer Einstufung der Nutzung als Altlast. Da Herkunft und Ausbreitung des Schadens nicht bekannt sind, sollten im Rahmen der Sanierungsuntersuchung weitere Sondierungen abgeteuft werden.

Die höchsten KW-Konzentrationen waren am Abscheider zu finden; allerdings war nicht geklärt, um was für eine Art Abscheider es sich handelt.

Nach Auskunft des BVA gab es zu einem früheren Zeitpunkt Probleme mit dem 20.000 l Heizöltank (Anlage 10-0035-01). Aufgrund eines stark erhöhten Verbrauchs wurde ein Leck am Tank vermutet und vor ca. einem Jahr Sanierungsmaßnahmen

ergriffen. Hinweise auf Heizölaustritte wurden nicht gefunden, zur Sicherung aber eine neue Innenhülle eingezogen.

Die Sanierungsunterlagen werden den Teilnehmern der KoAG vom BVA zur Verfügung gestellt (Nacherhebung), um einen möglichen Zusammenhang zwischen eventuellen Kontaminationen am Tank und dem Benzinabscheider nachvollziehen zu können. Tank und Heizungsanlage sind noch in Betrieb, werden aber mit der Übernahme des Gebäudes 4602 durch einen neuen Eigentümer stillgelegt.

Im Rahmen der Sanierungsuntersuchung sollte die Bodenluft analysiert und auch der Boden untersucht werden (sowohl am Abscheider als auch im Gebäude). Im Rahmen der Sanierungsuntersuchung sollte außerdem der Vorplatz des Kamins auf Kontaminationen überprüft werden.

Die Sanierungsuntersuchung ergab, dass im Bereich der Nutzung 10-0035 ein KW-Schaden vorliegt, der sich ausgehend von dem Abscheider unter das bestehende Gebäude zieht. Der Schaden ist horizontal weitgehend abgegrenzt, konnte aber aufgrund von Bohrhindernissen nicht in die Tiefe abgegrenzt werden.

Von Seiten des Gutachters wurden zwei Sanierungsvorschläge unterbreitet: erstens vollständige Auskoffierung des Schadens, was den Abriss des Gebäudes zur Folge hätte, uns zweitens Auskoffierung nur im Bereich des Abscheiders, Sanierung des Schadens unterhalb des Gebäudes mittels Bioventing.

Innerhalb der KoAG wurde beschlossen, den Abscheider zu entfernen und den Schaden so weit es die Gebäudestandsicherheit zulässt, auszuheben. Wird das Gebäude abgerissen, soll der Schaden durch weiteren Aushub beseitigt werden. Falls nicht, wird der Schaden durch die Bodenplatte und das Dach des Gebäudes als ausreichend gesichert angesehen.

Von Seiten des Staatsbauamtes wurde in Erwägung gezogen, den Schaden durch Einbringen eines Geotextils im Zuge der Ausbaumaßnahmen am Abscheider zwischen Gebäude und Freifläche zu sichern.

Bei Ausbau der Abscheideranlage soll darauf geachtet werden, ob sich Anzeichen auf eine CKW-Belastung ergeben, falls nicht, erfolgt die Freimessung der Baugrube nur auf KW. Unter dem Gebäude sind Dekontaminierungsmaßnahmen geplant falls dieses abgerissen wird.

Als Sanierungszielwert wird der oSW3 festgelegt. In der Gefahrenbeurteilung (Zweitbewertung) wurde die Nutzung als ASOAL (Altlastverdacht hat sich bestätigt) eingestuft. Eine abschließende Sanierungsbewertung steht noch aus.

Nutzung 10-0036 und 10-0037 Lagerhalle und Lagerhalle mit ehem. Schießstand

Die Erfassungserstbewertung ergab die Einstufung als ASOVF (altlastenverdächtige Verdachtsfläche). Die Gebäude wurden rückgebaut und die Flächen als ASO (nicht altlastenverdächtiger Altstandort) eingestuft.

Nutzung 10-0038 ehemaliger Schrottplatz

Auf dem ehemaligen Schrottplatz wurden deutlich erhöhte KW-Werte vorgefunden. Eine abschließende Bewertung konnte zunächst nicht durchgeführt werden, so dass eine Detailuntersuchung beschlossen wurde. Im Rahmen der Detailuntersuchung sollte der Schaden eingegrenzt werden. An den Punkten, an denen das Amt für Wehrgeophysik 1989 erhöhte KW-Werte festgestellt hat, sollten soweit dies möglich ist, weitere Sondierungen in größere Tiefen abgeteuft werden, um festzustellen, ob eine Verlagerung der Schadstoffe in den tieferen Untergrund stattgefunden hat. Es soll eine Deklarationsanalyse durchgeführt werden, so dass eine spätere Sanierung und Entsorgung möglich ist.

Im Rahmen der Detailuntersuchungen konnten auf dem Gelände des ehemaligen Schrottplatzes keine weiteren Belastungen festgestellt werden. Die Nutzung wird daher als ASO (Altstandort) eingestuft. Es wurde beschlossen, dass im Zuge von Baumaßnahmen die im Rahmen der Ersterkundung festgestellte punktuelle Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe mittels Aushub unter gutachterlicher Begleitung entfernt wird (siehe Bericht der Alstom Power Environmental Consult GmbH vom 1.10.01).

Nutzung 10-0041 Heizzentrale mit Heizöltank, Heizkessel und Benzinabscheider

Die gesamte Heizzentrale wurde rückgebaut. Der Heizöltank und der Benzinabscheider wurde rückgebaut. Die anfänglich als ASOVF (altlastenverdächtiger Altstandort) eingestufte Fläche wurde nach durchgeführten Orientierungsuntersuchungen als ASO (nicht altlastenverdächtiger Altstandort) eingeordnet.

Nutzung 10-0043 Hangar

Aufgrund der vorliegenden Daten im Bereich der Landebahn (Anlage 10-0043-06) konnte ein Schaden nicht ausgeschlossen, aber auch nicht bestätigt werden. Es konnte daher keine abschließende Beurteilung erfolgen. Es wurden Detailuntersuchungen vorgesehen. Die Kontaminierungen der ehemaligen Erdtanks und oberirdischen Tanks wurden im Zuge des Rückbaus durch Aushub beseitigt.

Die Detailuntersuchungen bestätigten den Gefahrverdacht auf der Nutzung 10-0043 nicht. Es erfolgte daher eine Einstufung der Nutzung als ASO (Altstandort nicht altlastenverdächtig).

Im Bereich der Heizöltanks wurde der gutachterlich begleitete Rückbau mit anschließender Freimessung der Baugrube festgelegt (vgl. Bericht der ALSTOM vom 13.07.01 und 12.12.01). Bei der Nutzung 10 0043-01 Heizöltank wurde der wasserrechtliche Vollzug bereits durchgeführt indem die Anlage ordnungsgemäß stillgelegt wurde.

Nutzung 10-0044 Werkstattbereich

Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“

Begründung
Seite 45

Aufgrund der stark erhöhten KW-Werte im Bereich des Benzinabscheiders und der erhöhten LHKW-Werte im Werkstattbereich wurde die Nutzung als Altlast eingestuft. Weitere Sondierungen im Rahmen der Sanierungsuntersuchung und ein Absaugversuch sollten im Bereich der Werkstatt Aufschluss über die Ausbreitung des Schadens geben. Als Problem könnte sich ergeben, dass sich die Schadstoffe über Klüfte in den Untergrund ausgebreitet haben.

Im Zuge der Sanierungsuntersuchung wurde im Bereich der Nutzung 10-0044 Schichtwasser angetroffen und daher nicht wie ursprünglich geplant ein Absaugversuch durchgeführt, sondern ein Grundwasserpegel errichtet. Die an diesem Pegel gewonnene Wasserprobe weist eine CKW-Konzentration von 0,511 mg/l auf. Aufgrund dieser hohen Konzentration wird von Seiten der SGD gefordert, dass gesicherte Aussagen über das Grundwasser getroffen werden müssen, da auch bei einem Flurabstand von 100-150 m eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen sei.

Es wurde beschlossen weitere Schritte zur Eingrenzung des Schadens und zur Vermeidung größerer Schäden einzuleiten.

Als weitere Maßnahmen wurden von Seiten des Gutachters weitere Pegel vorgeschlagen, um eine Schichtwasserkartierung durchzuführen, außerdem wird die Errichtung von Kombipegeln (Erfassung von Bodenluft + Schichtwasser) sowie ein Ergiebigkeitstest diskutiert.

Die festgestellten Untergrundverunreinigungen werden seitens der Stadt Pirmasens der Schadensregulierungsstelle des Bundes gemeldet.

Im Rahmen der 7. KoAG wurden weitere Sanierungsuntersuchungen vorgesehen. Von der Firma Alstom wurde vorgeschlagen zuerst die oberflächennahen MKW und LHKW-Verunreinigungen zu untersuchen. Für die MKW-Verunreinigungen wurde eine Sanierung durch Bodenaustausch empfohlen. Die Untersuchungen der LHKW-Verunreinigungen müssen durch weitere Boden-, Bodenluft- und Wasseruntersuchungen ergänzt werden. In einem weiteren Untersuchungsschritt sollen die Quellaustritte im oberen Buntsandstein in den Talflanken untersucht werden. Grundwasseruntersuchungen des tieferen, nutzbaren Grundwassers sind momentan nicht vorgesehen. Dazu wären Tiefbohrungen bis zu 90m in die Schichten des wasseraufnahmefähigen Untergrundes notwendig.

Die Nutzungen 10-0044 und 10-0045 wurden als ASOAL (Altlastenverdacht hat sich bestätigt) eingestuft.

Nutzung 10-0045 Generatorengebäude

Aufgrund der hohen KW-Werte wurde die Nutzung 10-0045 als Altlast eingestuft. Im Rahmen der Sanierungsuntersuchung sind weitere Sondierungen zur Eingrenzung des Schadens niederzubringen. Weiterhin soll geklärt werden, ob die erhöhten LHKW-Werte (Bodenluft) in Zusammenhang mit Nutzung 10-0044 stehen. Um schwerwiegende Kontaminationen im Bereich der Tanks ausschließen zu können, wurde festgelegt, in diesem Bereich nochmals zu sondieren.

Im Rahmen der 1999 durchgeführten orientierenden Untersuchungen wurden Mineralölkohlenwasserstoffbelastungen des Bodens sowie deutliche Belastungen der Bodenluft und des Schichtwassers durch chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt. Grundwasserverunreinigungen sind nicht auszuschließen und weitere Untersuchungen erforderlich. Die Nutzung wurde als ASOAL (Altlastenverdacht hat sich bestätigt) eingestuft.

Die festgestellten Untergrundverunreinigungen werden seitens der Stadt Pirmasens der Schadensregulierungsstelle des Bundes gemeldet.

Zu den vorgeschlagenen Sanierungsuntersuchungen siehe Nutzung 10-0044.

Nutzung 10-0046 Entwässerungssystem

Ergänzend zur 2. Arbeitsgruppensitzung (KoAG) wurde am 15.09.1999 bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt/Weinstraße das Entwässerungssystem der "US-Husterhö-Kaserne" in Pirmasens behandelt.

Dort wurden die Erfassungsbewertung der einzelnen Schadens- bzw. Verdachtsstellen, getrennt nach Niederschlagswasser- und Schmutzwassernetz, vorgenommen.

Im Rahmen der Detailuntersuchung konnten relevant erhöhte Schadstoffkonzentrationen am Entwässerungssystem nur an Anlage 175 (stillgelegter Regenwasserschacht) festgestellt werden. Die Anlage 175 ist an den Motorpool angeschlossen. Es wurde beschlossen, diese Kontamination im Zuge der Sanierung des Motorpools (siehe Nutzung 10-0028, 10-0029 und 10-0030) zu sanieren. Daher wurde die Anlage 175 mit dem Motorpool zusammengefasst und aus der Nutzung 10-0046 ausgeklammert.

Nutzung 10-0046 wird gesamt als kWSF (keine wasserrechtliche Sanierungsfläche) eingestuft.

REGISTRIER NR. 317 00 000 - 325

Nutzung 10-0047

Westlich Georgia Avenue und nördlich Rhode Island Avenue befindet sich eine Fläche mit großräumigen Altablagerungen. Während der Sanierungsarbeiten fanden sich Schachtbauwerke an deren Sohle lokale Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen gefunden wurden. Da nach vorliegenden Daten keine Schutzgutgefährdung i.S.d. BBodSchV besteht, soll das Bauwerk im Zuge von Folgemaßnahmen verfüllt werden. Der relevante Prüfwert oPW3 (Gefahrenabwehr für den Menschen unter Hinnahme von Nutzungseinschränkungen (Gewerbe-, Industriegebiet des ALEX Merkblattes 02 (MKW: 1500 mg/kg) wird nicht überschritten. Die an den Schächten angelegten Schurfe sowie Sohlbeprobung unterhalb der Rohleitungen belegen, dass die am 2. Schacht auf Grund einer undichten Verbindungsstelle nachgewiesenen Verunreinigungen lokal eng begrenzt sind. Aufgrund der Schadensausdehnung, der Schadstoffkonzentration und der geplanten 3m mächtigen Überde-

Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“

Begründung

Seite 47

ckung und Versiegelung des Geländes (Nutzung als Sportfläche mit Drainierung ist keine Gefährdung des nutzbaren Grundwasservorkommens über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erkennen. Ein Aushub der lokalen Verunreinigung ist momentan nicht möglich, da sich das darüber befindliche Schachtbauwerk im Bereich einer Regenwasserleitung befindet. Bei einer Stilllegung der Regenwasserleitung sollte die Kontaminierung durch Aushub entfernt werden, bei einer weiteren Inbetriebnahme wird die Verfüllung des Schachtbauwerkes und die Versiegelung des Bereiches im Rahmen des geplanten Sportplatzneubaus empfohlen. (Kurzbericht zu den Untersuchungen von Schachtbauwerken auf der Altablagerung 31700000-325, Nutzung 0047, Bericht der Firma Alstom Power Environmental GmbH Nr. 931 457-01.G01 vom 15.04.04)

Nutzung 10-0052 Schadensfall Kreisel

Im Rahmen eines Kreiselneubaus and der Kreuzung Virginia-Georgia Avenue wurden von der ausführenden Baufirma sensorische Auffälligkeiten des Bodens und des auftretenden Schichtwassers beobachtet. Die ALSTOM Power Environmental Consult GmbH führte im Auftrag der Stadt Pirmasens erste orientierende Untersuchungen durch. Dabei wurden maximale Konzentrationen von 1400 mg/kg an Mineralölkohlenwasserstoffen im Boden und Konzentrationen von 1200 bzw. 710 µg/l an Mineralölkohlenwasserstoffen im Schichtwasser festgestellt. Die Schadensquelle ist zur Zeit nicht bekannt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Gebiet eines ehemaligen Motorpools, auf dem bekannte Verunreinigungen durch MKW bereits durch Bodenaustausch bis in den anstehenden Fels saniert wurden. Die damaligen Analyseergebnisse wiesen nur noch geringe Restbelastungen auf. Es ist davon auszugehen, dass die hier festgestellten Schicht/Stauwasserverunreinigungen ursächlich mit den bereits durch Bodenaustausch sanierten Untergrundverunreinigungen der ehemaligen Nutzung Motorpool in Zusammenhang stehen.

Zur Ermittlung eines möglichen weiteren bisher unbekannten Schadenszentrums und zur Abgrenzung der neu angetroffenen Verunreinigungen wurden Bodenproben aus Baugruben, aus Erdwällen und Baggerschürfen entnommen. Beim Antreffen von Schicht/Stauwasser wurden Wasserproben entnommen. Zur kurzfristigen Gefahrenabwehr wurde eine Drainage und ein Sammelschacht installiert, sowie eine Schicht-/Stauwasserhaltung betrieben.

Mit den durchgeführten Untergrunduntersuchungen wurde die angetroffene Bodenverunreinigung im Bereich der Baugrube horizontal und vertikal eingegrenzt. Auf Grund der relativ geringen Schadstoffkonzentrationen und der geringen Ausdehnung der vorgefundenen Bodenverunreinigungen ist kein Zusammenhang mit den Schadstoffbelastungen des Schicht-/Stauwassers ableitbar.

Die Schicht/Stauwasserbeprobungen wiesen erhöhte Schadstoffgehalte an MKW und PAK auf. Die höchsten Schadstoffkonzentrationen wurden nordöstlich der Drainage festgestellt. Nach Süden bzw. Südosten wurde bis in die Tiefe von ca. 2 m u. Bezugspunkt kein Schicht/Stauwasser angetroffen. Nach Nordwesten bzw. Nordos-

ten (Bereich ehemaliger Motorpool) wurden deutlich niedrigere Schadstoffgehalte festgestellt, die allerdings noch über den Prüfwerten nach BBodSchV und ALEX liegen. Damit konnte die Schicht/Stauwasserverunreinigung zumindest nach Norden bisher nicht vollständig eingegrenzt werden.

Die vorliegenden Daten reichen nicht aus. Die Drainage soll deshalb weiter nach Norden verlängert werden.

Eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch bzw. (Nutz-)Pflanze besteht auf Grund der geplanten Versiegelung und der Tiefenlage der Verunreinigung aus Sicht des Sachverständigen nicht.

Folgende weitere Maßnahmen sind neben der Drainageverlängerung und Wasserfassung geplant:

- zusätzliche Baggerschürfe zur Abgrenzung der Schicht/Stauwasserverunreinigung
- Sanierung der lokalen Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch
- Erstellung von 3 Schicht/Stauwassermessstellen, Tiefe ca. 4m u. GOK

Die weiteren Festsetzungen zu den Altlasten werden in erster Linie vom Fortgang der Konversionsaltlastensanierung abhängen, sie sind dann in Abhängigkeit vom Grad der Kontamination bzw. Dekontamination zu treffen.

4.2.1.10. Zusammenfassung

Gesamtbetrachtung der Husterhöhe:

Das Plangebiet Husterhöhe wurde durch drei B-Pläne P 163 Husterhöhe Süd, P 164 Husterhöhe Nord Teil 1, P 166 Husterhöhe Nord Teil 2 beplant. Die Gesamtgröße beläuft sich auf ca. 119 ha. Es handelt sich um eine Konversionsfläche, die durch die überwiegende Aufgabe des Geländes durch die US-Streitkräfte der Stadt Pirmasens nun zur Verfügung steht. Die B-Pläne sehen überwiegend gewerbliche Nutzungen vor.

Die übergeordneten Planungen, wie der Regionalplan und der FNP setzen ihre Ziele für das Plangebiet in die Nutzung als Gewerbefläche. Weitere Fachgesetze und –pläne wie das LPflG, BImSchG, BBodSchG, greifen im Rahmen dieser Planungen. So befinden sich keine Schutzgebiete nach den §§ 18-22 LPflG im Plangebiet. Das BImSchG und BBodSchG greift für das Plangebiet aufgrund vorkommender Altlasten, aufgrund des geplanten Sportparks Husterhöhe und der Durchquerung des Geländes durch die B 10.

Das Gelände hatte durch die Vornutzung der Alliierten Streitkräfte bereits einen enorm hohen Versiegelungsgrad, der durch Bepflanzungen zwischen den Gebäuden und zu den Gebietsrändern hin und durch größere Rasenflächen teilweise aufgebrochen war. Der Grünflächenanteil war bisher prozentual gesehen sehr gering. Weiter-

hin wurde der Grund und Boden nach und nach durch Altlastenablagerungen belastet, die teilweise noch vorhanden sind. Der gesamte Bereich ist also anthropogen überformt, somit ist die Wertigkeit der Mehrzahl der dort vorkommenden Biotoptypen als gering einzuschätzen. Hinsichtlich des Wasserhaushaltes erfolgte im Bestand kaum natürlicher Rückhalt, da der Anteil an Grünflächen gering ist und die Versickerungsmöglichkeiten aufgrund der Bodeneigenschaften eher schlecht sind. Für den Arten- und Biotopschutz besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung, da bereits das gesamte Gebiet anthropogen überformt ist. Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Gebäudebestand ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert. Wichtige Sichtachsen zur Umgebung sind nicht gegeben.

Mittlerweile ist fast die gesamte Fläche, bestehend aus Gebäuden und Freiflächen, für eine Nachnutzung freigegeben. Ausnahme ist die geplante Sonderbaufläche „Bund“ im nördlichen Bereich des Geländes nördlich der B 10 ab der Rhode-Island-Street. Diese wird weiterhin in Option der Amerikaner bleiben.

Die Kasernengebäude des Areals werden im Rahmen der Konversion größtenteils weitergenutzt. Das heißt im Vergleich zum vorherigen Nutzungsbestand (Gebäude, Straßen, etc.) der Fläche ändert sich bei der Neuplanung nicht viel, da darauf geachtet wurde, optimal auf den Bestand einzugehen und diesen weitgehend einzubinden. Die Neuplanung sieht eine soweit als mögliche Vermeidung einer Versiegelung bzw. Minimierung dieser vor.

4.2.2. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG / WECHSELWIRKUNGEN

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild lassen sich in drei Gruppen einteilen:

Baubedingte Auswirkungen während der Phase der Erschließung und der Bebauung des Planungsraumes

- Abtrag bzw. Abräumung von Vegetation und Bodenmaterial,
- Lagerung von Baumaterial außerhalb von Baustellen,
- erhöhte Staub- und Lärmemissionen (besonders problematisch bei Altablagerungen),
- Eingriffe bzw. Abtrag von Altablagerungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Eingriffe in Naturhaushalt und Veränderung des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Hochbaus, verkehrstechnische Erschließung und Nutzungsänderung von Freiflächen,
- Flächenentzug für andere Nutzungen,

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge,
- Sichtbarkeit von Maßnahmen des Hochbaus,
- Änderung des Kleinklimas,
- Barriereeffekte durch Verkehrswege und Hochbauten,
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung der Lärm-, Abgas- und Wärmeemissionen,
- Erhöhung der Staubemission,
- Erhöhung des Abwasseraufkommens durch Flächenversiegelung und Produktionsvorgänge,
- Erhöhung der Müllbelastung.

4.2.2.1. Mensch/ Immissionen

geplante Nutzungen / geplante Wohngebiete

Innerhalb des Plangebietes sind einige Wohngebiete vorgesehen. Diese erstrecken sich auf den Geltungsbereich Bebauungsplans „Husterhöhe Süd“ und „Husterhöhe Nord Teil 2“. Schon vor der Neuplanung befanden sich Wohngebiete in diesen Bereichen, die den Alliierten Streitkräften ihre Unterkünfte sicherten und sich Saratoga Village sowie Bunker Hill nannten.

Das Wohngebiet „Saratoga Village“ wird als Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Saratoga Village ist im Westen von Wald umgeben, der die Böschung zur angrenzenden, etwa 130 m entfernt liegenden B 270 abschirmt. Im Osten ist der geplante Sportpark Husterhöhe vorgesehen. Im Süden grenzt das geplante Sondergebiet „Automeile“ des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 1“ an. Der Sportpark kann eine Beeinträchtigung des Wohngebietes hervorrufen. Da bereits vorher erhebliche Beeinträchtigungen durch lärmintensive Militärfahrzeuge, etc. in diesem Bereich bestanden, treten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ein. Es muss darauf geachtet werden, dass bei der Neuplanung des Sportparks entsprechende lärmschützende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden. Zusätzlich dürften keine erhöhten Beeinträchtigungen von den geplanten gewerblichen Nutzungen im Süden von Saratoga ausgehen. Bereits vor der Neuplanung des Konversionsgebietes war eine Mischung von Wohnen und Militär vorhanden. Daher ergeben sich keinen zusätzlichen Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen.

Bau des Sportparks / Immissionsschutz

Da von dem Sportpark Husterhöhe Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Anlage zu erwarten sind, wurden vier Gutachten² in Auftrag gegeben, die folgende Bereiche des Sportparks untersuchen:

- Modul 1: öffentlicher Parkplatz
- Modul 2: 2 Schulsportplätze, 3 Streetballplätze, 1 Bewegungsparcour
- Modul 3: ein Stadion mit Stadiongebäude des FKP
- Modul 4: Sportplätze des MTV mit Vereinsgebäude und Parkplatz

Im **Modul 1** werden die **Geräuschimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsflächen** außerhalb der Sportanlage durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen ermittelt und beurteilt. Dazu gehören die Emissionen aus An- und Abfahrtsverkehr, dem Parkverkehr auf dem öffentlichen Parkplatz (202 Stellplätze) sowie den Parkreihen entlang der Georgia Avenue (91 Stellplätze).

Die Geräuschimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu berücksichtigen sofern sie nicht selten auftreten und im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Davon kann hier ausgegangen werden, da das Verkehrsaufkommen auf der Georgia Avenue, der Maryland Avenue und der Virginia Avenue in Zukunft wesentlich durch den An- und Abfahrtsverkehr von und zu den Sportstätten bestimmt wird. Betroffen von den zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist die Rückseite der Wohnbebauung entlang der Mississippi Avenue. Bei der Mississippi Avenue handelt es sich um eine Sackgasse. Hier ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Sportanlage zu rechnen. Parkplatzsuchende können hier durch ordnungsrechtliche Maßnahmen ferngehalten werden.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) zu berechnen. Diese sind mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zu vergleichen. Dabei ist zu prüfen, ob die Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erstmalig überschritten werden. Für die Berechnung ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) den anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen anzusetzen.

Für die Beurteilung wurden 6 Immissionsorte an der bestehenden und vorgesehenen Bebauung gewählt. Die Höhe der Aufpunkte wird in etwa an der Oberkante Fenster 2.OG mit 8 m über EG festgesetzt.

Die Berechnung ergab, dass die Immissionsgrenzwerte an allen Aufpunkten weit unterschritten werden. Da der Verkehr maßgeblich durch die Sportanlagen bestimmt

² „Gutachten zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen auf den öffentlichen Verkehrsflächen“, Mrziglod-Hund, 2003

„Gutachten zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Schulsportplätze“, Mrziglod-Hund, 2003

„Gutachten zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen bei Betreiben des Fußballstadions als Sport- und Freizeitanlage“, Mrziglod-Hund, 2003

wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte nicht erstmalig überschritten werden.

Im **Modul 2** werden die **Geräuschimmissionen** an den maßgeblichen Immissionsorten **aufgrund der Nutzung der Schulsportplätze, Streetball-Plätze und des Bewegungsparcours** erfasst. Zu den Schulsportplätzen gehören zusätzlich eine Sprinterbahn und eine Sprunggrube.

Geräuschimmissionen aus Sportanlagen, die wie in diesem Fall immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftig sind, werden nach der 18. BImSchV ermittelt und beurteilt. Mittels einer Immissionsprognose ist nachzuweisen, dass bei Betreiben des Sportparks die in der 18. BImSchV (Sportlärmschutzverordnung) festgelegten Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten, von 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und nachts 40 dB(A) an den nächstgelegenen Fenstern schutzbedürftiger Räume in der Nachbarschaft eingehalten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) unterschreiten.

Die Aufpunkte zur Immissionsberechnung liegen analog dem Modul 1. Die Nutzer der Schulsportplätze sind Schulen und Sportvereine mit ihren Mannschaften. Der Schulsport wird durchgängig montags bis freitags zwischen 8.00 und 15.00 Uhr stattfinden. Von 15.00 bis 22.00 Uhr werden die Fußballplätze, die Streetball-Anlagen und der Bewegungsparcour von Vereinen und Jugendlichen in Anspruch genommen. Die Punktespiele finden am Wochenende zwischen 11.00 und 17.00 Uhr statt, samstags maximal 4 und sonntags maximal 2 Spiele. 2 Spiele können auch gleichzeitig stattfinden. Wochenends werden der Bewegungsparcour und die Streetball-Anlage zum Aufwärmen genutzt. Das Zuschaueraufkommen wird bei den Punktespielen auf maximal 100 Zuschauer pro Platz geschätzt. Generell ist eine Anfahrt mit dem Pkw zu erwarten. Fahrwege und Parkplätze liegen außerhalb der Anlage.

Bei bestimmungsgemäßer Nutzung sind in den Anlagen Geräusche durch die Sporttreibenden (z.B. Zurufe, Ballgeräusche, Schiedsrichterpfiffe), durch Zuschauer und sonstige Nutzer (z.B. Beifall, Zurufe, Fanfaren) und durch technische Einrichtungen und Geräte (z.B. Lautsprecheranlagen) zu erwarten. Die Emissionsansätze leiten sich aus der VDI 3770 ab.

Die Immissionsberechnung ergab, dass innerhalb der Ruhezeit nach 20.00 Uhr am Aufpunkt 1 die Anforderungen nur knapp erfüllt. Ursache sind die nahegelegenen Streetball-Plätze. Diese sollten nach 20.00 Uhr möglichst geschlossen werden. Während der Punktespiele sonntags sind die Immissionsrichtwerte ebenfalls nur knapp eingehalten. Ursache sind die Lautsprecherdurchsagen und der damit verbundene Zuschlag für die Informationshaltigkeit. Sonntags sollte daher auf Lautsprecherdurchsagen ganz verzichtet werden. In jedem Fall sind die Lautsprecher so aufzustellen, dass eine Schallabstrahlung auf die von den Immissionsorten abgewandten Seite erfolgt. Allgemein sind Vorkehrungen zu treffen, dass Zuschauer keine übermäßig lärmerzeugenden Instrumente wie pyrotechnische Gegenstände oder druckgasbetriebene Lärmfanfaren verwenden. Bei allen Berechnungen wurde von einem

geordneten Spielbetrieb ausgegangen. Missbräuchliche Nutzungen wurden nicht berücksichtigt.

Im **Modul 3** werden **die Geräuschimmissionen des Stadions mit Stadionggebäude** berechnet.

Das Stadion mit Stadionggebäude wird in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht auf zwei verschiedene Arten genutzt:

1. in der Regel zum Training und am Wochenende für Punktespiele der Fußballvereine
2. an wenigen Tagen im Jahr für Stadionfeste mit Live-Musik-Darbietungen o.ä.

Im ersten Fall werden die Geräusche nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt. Als Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Beim zweiten Fall wird das Stadion als Freizeitanlage bewertet. Grundlage der Beurteilung der Geräusche durch Freizeitanlagen ist in Rheinland-Pfalz ein Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 30. Januar 1997: Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche. Die Beurteilungspegel sollen tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A), tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und sonntags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht überschreiten. Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Die maßgeblichen Immissionsorte sind analog dem Modul 1 und 2, da sie zusammen beurteilt werden müssen.

Das Stadion als Sportanlage wird für den Trainingsbetrieb und für Punktespiele genutzt. Hauptnutzer des Stadions ist der Fußballclub FKP Pirmasens. Der Trainingsbetrieb findet an Werktagen ab 17.00 Uhr statt und dauert maximal bis 22 Uhr. Die gesamte Trainingszeit umfasst am Tag nicht mehr als 3 Stunden. Die Punktespiele finden wochenends statt. Es spielen 3 Mannschaften im Stadion. Die Spielzeiten sind freitags um 20 Uhr und samstags und sonntags um 13.00 Uhr. Das Zuschaueraufkommen wird auf 1000 Zuschauer geschätzt. Die Immissionen aus dem Parkverkehr werden über das Modul 1 abgedeckt.

An maximal 3 Tagen im Jahr soll das Stadion als Freizeitanlage für z.B. Stadionfeste mit Live-Musik-Darbietungen o.ä. genutzt werden. Dabei werden bis zu 15 000 Besucher erwartet. Freizeitveranstaltungen finden voraussichtlich wochenends, Samstag oder Sonntag, zwischen 11.00 Uhr und 22.00 Uhr statt. Sie fallen nicht in den Nachtzeitraum.

Bei bestimmungsgemäßer Nutzung sind den Anlagen Geräusche durch die Sporttreibenden (z.B. Zurufe, Ballgeräusche, Schiedsrichterpfiffe), durch Zuschauer und sonstige Nutzer (z.B. Beifall, Zurufe, Fanfaren) und durch technische Einrichtungen und Geräte (z.B. Lautsprecheranlagen), durch Geräusche während des Zu- und Ab-

gangs vor und nach den Spielen (Kommunikationsgeräusche) und Geräusche aus dem Fahrverkehr und dem Parken zu erwarten. Die Emissionsansätze leiten sich aus der VDI 3770 ab.

Die Emissionsansätze für ein Stadionfest werden aus einer Schalltechnischen Untersuchung des LfU Bayern entnommen, die Schallpegelmessungen während eines Live-Konzerts mit 25 000 Besuchern durchführten.

Die Immissionsrichtwerte beim normalen Stadionbetrieb werden außerhalb der Ruhezeit an allen Aufpunkten eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten freitags abends wird er Immissionsrichtwert an Aufpunkt 1 um 5 dB(A) überschritten und an Aufpunkt 6 nur knapp eingehalten. Ursache ist der geringere Abstand dieser Aufpunkte zum Stadion und insbesondere die geringere Abschirmung durch das Stadionggebäude. Betrachtet man die Pegelanteile der einzelnen Schallquellen so erkennt man, dass die Höhe des Beurteilungspegels maßgeblich durch die Lautsprecheranlage bestimmt wird. Ist diese bei dem Punktspiel freitags abends nicht in Betrieb wird der Immissionsrichtwert gut eingehalten.

Bei Stadionfesten werden außerhalb der Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte gut eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten samstags und sonntags werden die Immissionsrichtwerte an Aufpunkt 1 nur knapp eingehalten. Zur Einhaltung der Werte ist es daher von großer Bedeutung, wie die Lautsprecheranlage ausgerichtet ist, dass die der Beurteilung zugrundegelegte Lautsprecherleistung nicht überschritten wird und dass die Nutzungszeiten nicht in den Nachtraum ausgedehnt werden.

Für die geplanten Sportplätze des MTV wurde bislang kein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgefordert. Es wird bislang davon ausgegangen, dass durch die zusätzlichen Sportanlagen keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung stattfindet, da der Lärmschutzwall an der südwestlichen und westlichen Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche in der gleichen Höhe wie entlang der Schulsportplätze fortgeführt wird. Für die geplante Gaststätte ist kein Außensitzbereich vorgesehen. Die zugeordneten Parkplätze befinden sich abgeschirmt hinter der Vereinsgaststätte.

Insgesamt ist demnach festzustellen, dass durch die Sportanlagen und deren Nutzung keine Beeinträchtigung erfolgt und durch ordnungsrechtliche Maßnahmen wie z.B. die Begrenzung der Nutzungszeiten oder der Ausrichtung der Lautsprecheranlagen und deren teilweises Nutzungsverbot die geforderten Richt- und Grenzwerte eingehalten werden können.

Im **Modul 4** wird der Anteil der Geräuschimmissionen aufgrund der Nutzung der 2 MTV-Sportplätze mit Vereinshaus und Parkplatz erfasst und beurteilt. Im Anschluss erfolgt eine Beurteilung mit allen Sportanlagen.

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass die **Sportplätze** von Schulen und Vereinen genutzt werden. Schulsport findet durchgängig montags bis freitags (außer in den Ferien) zwischen 8.00 und 13.00 Uhr statt. Ab 17.00 Uhr bis spätestens 21.30 Uhr werden die Sportplätze von den Vereinen zum Training in Anspruch genommen. Einmal wöchentlich werktags findet ein verkürztes Spiel (2x35min) zwi-

schen 18.00 und 20.00 Uhr statt. Samstags finden zwischen 13.00 und 17.00 Uhr bis zu 5 verkürzte Spiele der Jugend- und Frauenmannschaften statt. Sonntags finden 1-2 Spiele der Aktiven statt. Werktags ist je Spiel mit maximal 100 Zuschauern, sonntags mit maximal 200 Zuschauern zu rechnen.

In der **Mehrzweckhalle** finden sportliche und gesellschaftliche Veranstaltungen statt. Die Zeiten für die sportlichen Veranstaltungen sind für den Schulsport werktags von 8.00 bis 13.00 Uhr und im Vereinssport von 17.00 bis 21.00 Uhr. Bei den gesellschaftlichen Veranstaltungen wird davon ausgegangen, dass 6-10 Veranstaltungen samstags abends auch nach 22.00 Uhr stattfinden.

Die im Vereinshaus integrierte Gaststätte hat eine gaststättenrechtliche Erlaubnis nach dem Gaststättengesetz und verfügt über eine Freisitzfläche. Die Öffnungszeiten sind montags bis freitags von 17.00 bis 23.00 Uhr, samstags von 13.00 bis 21.00 Uhr und sonntags von 10.00 bis 20.00 Uhr. Die Anlieferung erfolgt werktags zwischen 8.00 und 20.00 Uhr.

Der **Parkplatz** vor dem Vereinsgebäude besteht aus 57 Stellplätzen. Durch das Vereinsgebäude ist der Parkplatz zum Teil abgeschirmt.

Bei der Anlage des MTV handelt es sich vorrangig um eine **Sportanlage**. Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) kommt danach zur Anwendung. In den nächst gelegenen Wohngebäuden in der Mississippi Avenue sind die Immissionsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet einzuhalten. Diese betragen tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In der **Mehrzweckhalle** finden bis zu 10x im Jahr gesellschaftliche Veranstaltungen statt. Diese sind als Freizeitanlagen einzustufen und werden in Rheinland Pfalz nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 30. Januar 1997 beurteilt. Bei der Nutzung der Mehrzweckhalle als Freizeitanlage handelt es sich um seltene Ereignisse, bei denen den Betroffenen eine erhöhte Belastung zugemutet werden kann. Dabei sollen die Beurteilungspegel vor den Fenstern der maßgeblichen Immissionsorte dennoch die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten sollen. Dies ist tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A), tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 65 dB(A) sowie nachts 55 dB(A). Geräuschspitzen dürfen die vorgenannten Werte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Gaststätten von Sportanlagen sind zusammen mit der Sportanlage einheitlich nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beurteilen. Hierunter fallen auch Geräusche zur Anlieferung und der Parkverkehr.

Die maßgeblichen Immissionsorte in der Mississippi Avenue sind analog Modul 1-3.

Die Emissionsansätze für den Trainings- und Spielbetrieb werden aus der VDI 3770 genommen.

Für die Freizeitveranstaltungen in der Mehrzweckhalle kommt ein mittlerer Innenraumpegel zum Ansatz. Die sächsische Freizeitlärm-Richtlinie gibt dazu Anhaltswerte.

Die geschlossenen Räume der Gaststätte selbst leisten keinen relevanten Immissionsbeitrag und werden nicht betrachtet. Der Immissionsbeitrag der Freisitzfläche bemisst sich nach den Anhaltswerten der VDI 3770. Die Be- und Entladevorgänge, das Rangieren der LKW im Anlieferbereich und Einzelgeräusche wie Druckluftgeräusche der Betriebsbremsen, Türeenschlagen, Anlassen und Starten gehen ebenfalls mit gängigen Immissionsansätzen in die Berechnung ein.

Die Geräusche aus Fahr- und Parkverkehr auf dem Parkplatz werden nach der RLS-90 berechnet.

Die maßgeblichen Beurteilungspegel werden an allen Aufpunkten eingehalten. Probleme könnten sich ergeben, wenn Freizeitveranstaltungen öfter als 10x im Jahr stattfinden, dann sind die Innenpegel zu beschränken. Die Fenster der Mehrzweckhalle sind bei Veranstaltungen im Nachtzeitraum (nach 22.00 Uhr) immer geschlossen zu halten.

Werden alle Geräuschemissionen der Sportanlagen zusammen betrachtet, kommt es freitags abends während der Ruhezeit zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Aufpunkten 1,2 und 6. Ursächlich hierfür ist die Streetbal-Anlagen. Diese sollten ab 20.00 Uhr geschlossen werden. Des Weiteren sollte bei Spielen freitags abends nach 20.00 Uhr auf Lautsprecherdurchsagen verzichtet werden. Bei Berücksichtigung aller Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte an allen Aufpunkten eingehalten werden.

Sonntags nachmittags wird der Immissionsrichtwert am Aufpunkt 1 um 1 dB(A) überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich wegen der räumlichen Nähe der Schulsportplätze. Hier sollte bei Spielen sonntags nachmittags auf Lautsprecherdurchsagen verzichtet werden. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahme werden die Immissionsrichtwerte an allen Aufpunkten eingehalten.

4.2.2.2. Arten und Biotope

Das Plangebiet ist in seinem Vegetationsbestand durch anthropogene Überprägung charakterisiert. Der Beseitigung von Vegetation durch die Neuplanung und zusätzliche Versiegelung steht die neue Anpflanzung von Gehölzen, die Entsiegelung von anderen Bereichen, die ökologische Aufwertung anderer Bereiche u. a. durch Biotopvernetzungen gegenüber. Seltene oder geschützte Arten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die faunistische Ausstattung des Planungsraumes ist ebenfalls durch die anthropogene Nutzung geprägt und bietet Tieren, die sich am Boden fortbewegen keinen optimalen Lebensraum.

Benachbarte Biotopstrukturen

Auf benachbarte Biotopstrukturen, wie der Regionale Grünzug im Norden des Plangebietes und die angrenzenden Täler (Steinbachtal, Langenbachtal) besteht durch das Vorhaben keine negative Umweltauswirkung. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Niederschlagsentwässerung in die Talräume auf eine schonende Weise

geregelt wird. Dies kann durch eine naturnahe Retention des Niederschlagswassers und eine gedrosselte Abgabe in die Vorfluter geschehen.

Beeinträchtigung

- Verlust von Lebensraum durch Versiegelung und Bebauung.
- Verlust von Grünflächen. Verlust von Wald.

Wechselwirkungen

Durch den Eingriff in die Arten und Biotope findet eine gleichzeitige Beeinträchtigung des Klimapotentials, Bodenpotentials, Wasserpotentials, Landschaftsbildes und des Menschen statt. Genauer hierzu siehe einzelne Potentiale.

Zur Schaffung zusätzlich gewerblich nutzbarer Flächen sollen ca. 1,5 ha Wald im Nordosten des Plangebiets gerodet werden. Dieses Waldstück sollte im Verhältnis 1 : 1,5 ausgeglichen werden, durch die Aufforstung einer Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes. Sonstige erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können soweit möglich durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Der sonstige Ausgleich kann komplett im Plangebiet „Husterhöhe Nord Teil 2“ durchgeführt werden. Der Ausgleich ist durch die Anpflanzung von Grünelementen auf den privaten Grundstücken, der Durchgrünung der Verkehrswege mit Bäumen möglich. Somit bleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zurück. Der weitere Kompensationsbedarf für den Eingriff wird in der Kläranlage Blümeltal nachgewiesen.

4.2.2.3. Bodenpotential

Durch die Neuplanung verringern sich die noch offenen Bodenflächen durch Überplanung und Versiegelung. Im Vergleich zum Bestand wird sich der Versiegelungsanteil nicht erheblich erhöhen. Die Neuversiegelungen bewirken einen unwiederbringlichen Verlust aller Funktionen des Bodenpotentials im gesamten Plangebiet. Hinzu kommen Stoffeinträge aus Verkehrsemissionen entlang der B 10 und B 270 und mögliche Beeinträchtigungen durch Altlasten. Es wird nicht möglich sein, innerhalb des Plangebietes einen vollständigen Ausgleich durchzuführen.

Beeinträchtigung

- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bebauung und Altlasten
- Gefahr von verkehrsbedingten Schadstoffeinträgen und durch Altlasten.

Wechselwirkungen

Durch den Eingriff in das Bodenpotential findet eine gleichzeitige Beeinträchtigung des Klimapotentials, Arten- und Biotoppotentials, des Wasserpotentials, Landschaftsbildes und des Menschen statt. Genauer hierzu siehe einzelne Potentiale.

Durch die in Angriff genommene Sanierung der Altlasten wird eine erhebliche Verbesserung des Bodenpotentials gegenüber dem Bestand erreicht. Die Fläche des Bebauungsplans ist als Altstandort eingestuft. Bei Baumaßnahmen im Gebiet werden daher besondere Auflagen hinsichtlich der Überwachung und Dokumentation, zum Umgebungsschutz und zur Bauanzeige gestellt (vgl. Kap.4.2.3.6.).

Beeinträchtigungen des Bodens können durch diese Maßnahmen im Plangebiet aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades voraussichtlich nicht komplett ausgeglichen werden.

Zur Schaffung zusätzlich gewerblich nutzbarer Flächen sollen ca. 1,5 ha Wald im Nordosten des Plangebiets gerodet werden. Dieses Waldstück sollte, als Ausgleich für das Bodenpotential im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen werden, durch die Aufforstung einer Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes. Sonstige erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können soweit möglich durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Der sonstige Ausgleich kann komplett im Plangebiet Husterhöhe Nord Teil 2 durchgeführt werden. Der Ausgleich ist durch die Anpflanzung von Grünelementen auf den privaten Grundstücken, der Durchgrünung der Verkehrswege mit Bäumen möglich. Somit dürften keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zurückbleiben. Ergibt sich eine weitere Kompensation für den Eingriff an anderer Stelle, wäre ein Ausgleich durch entsprechende Anpflanzungsmaßnahmen oder Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle denkbar.

4.2.2.4. Wasserpotential

Aufgrund der Neuversiegelung und der Zusammensetzung des Bodens im Plangebiet ist die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung und damit das Maß der Grundwasserneubildung stark eingeschränkt bis unmöglich. Dadurch tritt eine Veränderung der Gewässerdynamik und Erhöhung des Oberflächenabflusses ein. Stoffeinträge aus Verkehrsemissionen bestehen besonders entlang der verkehrsreichen Straßen B 10 und B 270. Weitere Stoffeinträge sind im Bereich der gefährdeten Flächen durch Altlasten möglich. Wegen den schlechten Versickerungsbedingungen ist eine Rückhaltung und dosierte Abgabe des Niederschlagswassers die einzig sinnvolle Möglichkeit, einen nachhaltigen Hochwasserschutz zu gewährleisten. Die benachbarten Quellen werden nicht durch das Vorhaben durch negative Umweltauswirkungen beeinträchtigt. Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass vorhandene Altlasten saniert werden und die Gefahr des Eintrags von Stoffen in das Grundwasser verhindert wird.

Beeinträchtigung

- Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen.
- Gefährdung durch Stoffeinträge.

Wechselwirkungen

Durch den Eingriff in das Wasserpotential findet eine gleichzeitige Beeinträchtigung des Klimapotentials, Arten- und Biotoppotentials, Landschaftsbildes und des Menschen statt. Genauer hierzu siehe einzelne Potentiale.

Die Verluste der Funktionen des Wasserpotentials können durch diese Maßnahmen im Plangebiet selbst, voraussichtlich ausgeglichen werden. Siehe Potential Arten- und Biotope, Boden.

4.2.2.5. Klima / Immissionen

Während der Abbrucharbeiten werden Gebäude- und Verkehrsflächen abgetragen und abtransportiert. Dadurch kommt es zu Staub und Lärm. Durch die teilweise Zunahme der Versiegelung kommt es zu einer vermehrten Wärmeabstrahlung und damit zu einer Aufheizung der Umgebung im Sommer. Eine Beeinträchtigung durch zusätzliche Emissionen (durch Heizungen, Klimaanlage, Verkehr, Abgase, etc.) wird stattfinden.

Beeinträchtigung

- Verlust klimatisch wirksamer Freiflächen durch Versiegelung und Überbauung,
- klimatische Belastung durch Aufheizung versiegelter Flächen,
- Erhöhung der Belastung durch Zunahme der Verkehrsemissionen.

Wechselwirkungen

Durch den Eingriff in das Klimapotential findet eine gleichzeitige Beeinträchtigung des Wasserpotentials, Arten- und Biotoppotentials, Landschaftsbildes und des Menschen statt. Genauer hierzu siehe einzelne Potentiale.

Zur Schaffung zusätzlich gewerblich nutzbarer Flächen sollen ca. 1,5 ha Wald im Nordosten des Plangebiets gerodet werden. Dieses Waldstück sollte, als Ausgleich für das Klimapotential im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen werden, durch die Aufforstung von Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Sonstige erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können soweit möglich durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Der sonstige Ausgleich kann komplett im Plangebiet Husterhöhe Nord Teil 2 durchgeführt werden. Der Ausgleich ist durch die Anpflanzung von Grünelementen auf den privaten Grundstücken, der Durchgrünung der Verkehrswege mit Bäumen möglich. Somit bleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zurück.

4.2.2.6. Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Da das Plangebiet bereits vor der Konversionsplanung in seinem Landschaftsbild durch die Nutzung des Menschen geprägt war, bedeutet die Neuplanung keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild da. Es ergeben sich hiermit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es ist auf eine ausreichende Durch- und Eingrünung des Gebietes zu achten. Weiterhin ist auf eine Vernetzung der Biotope innerhalb des Gebietes und zu angrenzenden Biotopen zu achten (Regionaler Grünzug, Seitentäler).

Beeinträchtigung

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebbauung.

Zur Schaffung zusätzlich gewerblich nutzbarer Flächen sollen ca. 1,5 ha Wald im Nordosten des Plangebiets gerodet werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes müssen im Plangebiet durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen nach außen (speziell an der Stelle des gerodeten Waldes) und Durchgrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dies ist innerhalb des Plangebietes ausreichend vorhanden.

4.2.2.7. Kultur- und Sachgüter

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2.2.8. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde auf die Planungsvorhaben im Bereich des Gebietes Husterhöhe verzichtet, also keine Änderung der bestehenden Nutzung erfolgen, könnte von folgender Entwicklung ausgegangen werden:

Siedlung

Im Bereich der Bebauung würde keine Änderung eintreten da bereits ein erheblicher Bestand an Gebäuden vorhanden ist und die Gebäude zum größten Teil einer Nachnutzung zugeführt werden. Die ungenutzten Gebäude würden verfallen, dabei ginge wertvoller Wohnraum und Gewerbefläche verloren, die an anderer Stelle eventuell neu angelegt werden müssten. Somit wäre ein Ausweichen in den ökologisch hochwertigen Außenbereich die Folge. Dies wird durch die Weiternutzung des Bestandes vermieden.

Landschaft

Bei einer Pflege der Wiesenflächen und Gehölze würde sich für diese Bereiche keine Nutzungsänderung ergeben. Würde die Pflege unterbleiben, würden die Flächen verbrachen und sich der Gehölzbestand verdichten.

4.2.2.9. Zusammenfassung

Nachfolgend wurden die aus den Punkten 4.2.2.1 bis 4.2.2.8 bewerteten zu erwartenden Umweltauswirkungen zusammengefasst:

Mensch

Im Bereich des B-Planes P 166 dürften sich *keine zusätzlichen und keine erhöhten Beeinträchtigungen, ausgehend von den geplanten Nutzungen, bei denen es sich vorwiegend um gewerbliche Nutzungen handelt*, ergeben.

Der durch die geplanten Nutzungen entstehende *zusätzliche Verkehr könnte erhöhte Beeinträchtigungen verursachen*, falls hier ein Durchgangsschleichverkehr zur Innenstadt entsteht, insbesondere auf der südlichen Husterhöhe. Um nachteiligen Umweltauswirkungen in dieser Hinsicht zu entgegenen sollten hier vorsorgende Maßnahmen *z.B. in Form einer zeitlichen Einschränkung der Durchgängigkeit (für den Verkehr aus der Innenstadt) zur Husterhöhe* ergriffen werden.

Ausgehend von dem geplanten *Sportpark* im Bereich des B-Planes P 166, der westlich an Saratoga anschließt, sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten, wenn *entsprechende Vorkehrungen, wie z. B. die Errichtung eines Lärmschutzwalles, die Einhaltung von Lärmgrenzwerten durchgeführt und eingehalten* werden. Damit keine nachteiligen Umweltauswirkungen, ausgehend von dem Sportgelände, zurückbleiben, müssen hier also *lärmschützende Maßnahmen* eingeplant werden.

Naturraumpotentiale

Im Bereich des B-Planes P 166 sollen zur Schaffung zusätzlicher gewerblich nutzbarer Flächen *ca. 1,5 ha Wald im Nordosten des Plangebiets gerodet* werden. Dieses Waldstück sollte im Verhältnis 1: 1,5 ausgeglichen werden, durch die *Aufforstung von Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes*. Sonstige erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können soweit möglich durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, somit ergibt sich hier kein Handlungsbedarf.

Würde auf die Planungsvorhaben im Bereich des Gebietes Husterhöhe verzichtet, also keine Änderung der bestehenden Nutzung erfolgen, würde im Bereich der Be-

bauung keine Änderung eintreten da bereits ein erheblicher Bestand an Gebäuden vorhanden ist und die Gebäude zum größten Teil einer Nachnutzung zugeführt werden. Die ungenutzten Gebäude würden verfallen, dabei ginge wertvoller Wohnraum und Gewerbefläche verloren, die an anderer Stelle eventuell neu angelegt werden müssten. Somit wäre ein Ausweichen in den ökologisch hochwertigen Außenbereich die Folge. Dies wird durch die Weiternutzung des Bestandes vermieden. Bei einer Pflege der Wiesenflächen und Gehölze würde sich für diese Bereiche keine Nutzungsänderung ergeben. Würde die Pflege unterbleiben, würden die Flächen verbrachen und sich der Gehölzbestand verdichten.

4.2.3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN

4.2.3.1. Arten und Biotope

umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Ausgleich des Verlustes durch Erhaltung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB)
- Ausgleich durch naturnahe Gestaltung der Regenwasserversickerung (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Empfehlung von Fassaden- und Dachbegrünung (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.2.3.2. Bodenpotential

umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der Grundflächen für bauliche Anlagen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB)
- Entsiegelungsmaßnahmen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 BauGB)
- wasserdurchlässige Gestaltung unbebauter Bereiche (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Empfehlung zur Dachbegrünung als Ersatz für den Bodenverlust (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Versickerung des Oberflächenwassers (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)
- Verringerung der Schadstoffbelastung entlang der stark frequentierten Verkehrswege
- Sanierung von altlastenverdächtigen Flächen, die eine Gefährdung für die Umweltpotentiale darstellen

4.2.3.3. Wasserpotential

umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB)
- Entsiegelungsmaßnahmen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- wasserdurchlässige Gestaltung unbebauter Bereiche (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Versickerung des Oberflächenwassers in naturnah gestalteter Versickerungsmulde (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)
- Verringerung der Schadstoffbelastung entlang der stark frequentierten Verkehrswege
- Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünung für unvermeidbare Versiegelungen an Gebäuden und Straßen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.2.3.4. Klima / Immissionen

umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Verbesserung der entstehenden kleinklimatischen Belastungen durch zu erhaltende und ausgewiesene Grünstrukturen hinsichtlich Verdunstung, Beschattung und Lufthygiene (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Empfehlung von Fassaden- und Dachbegrünung (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Entsiegelungsmaßnahmen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anlage von Versickerungsflächen im Gebiet (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)
- Festsetzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung (Lärmschutzwälle) (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.2.3.5. Landschaftsbild und Erholungsfunktion

umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Erhalt bestehender Vegetationsflächen, Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Empfehlung von Fassaden- und Dachbegrünung

4.2.3.6. Altlasten

umweltrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Verwirklichung:

- Beachtung der Standardauflagen Bodenschutz zu Konversionsaltlasten und Aufnahme in die Hinweise des Bebauungsplanes

Damit geht die Beachtung von Standardauflagen für Altstandorte und auch für Altablagerungen einher.

Hinsichtlich **Altstandorten** wird bestimmt:

Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Altstandortsfläche (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u. ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Verunreinigungen des Bodens in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Kaiserslautern/Mainz/Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG: Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LABfWAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um eine Fläche handelt, auf der ehemals mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand: 5.9.1995 (bzw. 6.11.97), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte $> Z1.1$ und $< Z1.2$) und von Z2-Massen (Gehalte $> Z1.2$ und $< Z2$) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig [EAK-Schlüssel 17 05 99 D1 und 17 01 99 D1] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Hinweis zum Rückbau des Altstandortes:

Soll die Altstandortsfläche teilweise oder ganz abgetragen werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der Bezirksregierung 2-fach zur Zustimmung vorzulegen.

In dem Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altstandortskatasters (z.B. Änderung

der Flächendarstellung) bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster darzustellen.

Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Hinsichtlich **Altablagerungen** wird bestimmt:

Überwachung und Dokumentation durch Sachverständigen:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in die Altablagerung (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbauten u.ä.) sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub) durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Kaiserslautern/Mainz/Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG: Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 2.4.1998 (GVBl. v. 14.4.98) sind Eigentümer und Besitzer von Altablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen be-

Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“

Begründung
Seite 67

kannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um ehemals abgelagerte Abfälle handelt, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und unzulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten (zu erwartende Abfälle bzw. Abfallarten wie z. B. Betonbruch, Ziegelsteine, unbelasteter oder belasteter (unsortierter) Bauschutt, unbelasteter oder belasteter Bodenaushub, sonstige Abfälle und über die Einbaubereiche, Abdeckungen u.ä.) so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren (Sichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Brechen, Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand: 5.9.1995 (bzw. 6.11.97), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (z.B. unbelasteter Bauschutt, unbelasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung hat nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z1.1-Werte nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung der Z1.1-Werte ist die Schadlosigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z1.2-Massen (Gehalte > Z1.1 und < Z1.2) und von Z2-Massen (Gehalte > Z1.2 und < Z2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z. B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall zur Beseitigung der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig [EAK-Schlüssel 17 05 99 D1 und 17 01 99 D1] und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

Hinweis zum Rückbau der Altablagerung:

Soll die Altablagerung teilweise oder ganz entfernt werden (Rückbau), so ist ein Rückbauplan zu erstellen und der Regionalstelle der SGD Süd zur Zustimmung vorzulegen.

In dem Rückbauplan sind insbesondere die Maßnahmen zur Separierung, Getrennthaltung und ggf. Aufbereitung der Massen sowie die Entsorgungswege, die Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Freimessung und Dokumentation im Hinblick auf die notwendige Fortschreibung des Altablagerungskatasters (z.B. Änderung der Flächendarstellung) bzw. die eventuelle Streichung der Fläche aus dem Kataster darzustellen.

Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

4.2.4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bereits 1997 in einem sehr frühen Stadium der Planung wurden zwar grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten erörtert, jedoch nicht weiter verfolgt. Im Rahmen der Studie zur Umnutzung des Husterhöhareals wurden aufgrund der damals unklaren und stetig wechselnden Ankündigung zu Freigaben der Flächen durch die US-Amerikaner verschiedene Einzelkonzepte für die unterschiedlichen Strukturbe-

reiche entwickelt. Grundlage war eine Situationsanalyse für die Nutzungsmöglichkeit vor Ort, die Aufstellung eines Nutzungskonzeptes und die Abschätzung der Potentiale unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Husterhöhe Nord Teil 2 wurden folgende Einzelkonzepte entwickelt:

Sport- und Freizeitzentrum:

Einrichtungen mit Sport- und Freizeitcharakter sind am Standort Pirmasens im Vergleich mit anderen Städten unterrepräsentiert. Die Lage des FKP-Stadions und des MTV-Sportplatzes direkt an der B 10 wurde als ungünstig bewertet. Mit dem Ausbau der B 10 wurde 1997 eine notwendige Verlagerung des MTV angenommen. Da auf den infrage kommenden Teilflächen die Gebäude aufgrund des desolaten Zustandes entfernt werden mussten, kamen grundsätzlich auch andere Nutzungen in Betracht. Zum einen gab es jedoch für die Umsiedlung des FKP-Stadions keine vergleichbare Alternative und zum anderen wurde eine Ausdehnung der angrenzend geplanten Gewerbeflächen (Automeile, Gewerbepark) aufgrund der Flächengröße als nicht sinnvoll erachtet.

Gewerbepark Pirmasens:

Da die Stadt Pirmasens nur in begrenztem Umfang über neue freie Gewerbe- und Industrieflächen verfügt, wurde zur Schonung von Außenbereichsflächen die Ansiedlung von Gewerbeflächen auf der Husterhöhe befürwortet. Eine Alternative wurde für den Bereich auch in der Ausweitung der angrenzenden Teilfläche mit Sport- und Freizeitnutzung gesehen, was aufgrund der entstehenden Größenverhältnissen als wenig sinnvoll angesehen wurde. Die vorhandenen Gebäude auf dem Gelände waren in idealer Weise dazu geeignet, vorhandene Anfragen nach Gewerbeflächen zu decken. Alternativ wurde auch der Abriss der Gebäude und die Ansiedlung von Großindustrie in Erwägung gezogen. Dazu lagen jedoch keine Anfragen vor.

Die später im Laufe der Planaufstellung vorgenommenen Varianten (vgl. Kapitel 6, Auswertung der Beteiligungsverfahren) stellten keine grundsätzlich neuen Lösungen dar und unterschieden sich nicht wesentlich in den Auswirkungen auf die Umwelt, da es sich im Allgemeinen nur um unterschiedliche Flächenverteilungen der Nutzungen handelte.

4.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.3.1. MERKMALE TECHNISCHER VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG

4.3.1.1. Altlasten

Im Auftrag des Landes Rheinland-Pfalz führte ein Gutachterbüro im gesamten Plangebiet hinsichtlich der Altlastenproblematik eine Ersterfassung (historische Recherche, Begehung der Örtlichkeiten mit Aufnahme aller Verdachtsflächen) durch. Die Ergebnisse wurden in der "Übersichtsliste: Erfasste kontaminationsverdächtige Flächen" dokumentiert.

Schwierigkeiten:

- Die Aussagen von Zeitzeugen stimmten nicht mit den Angaben der historischen Recherche überein. So waren dort angegebene Nutzungen wie zum Beispiel "Tankstellen" nicht vorhanden oder an einem anderen Ort zu finden.
- Durch Unvollständigkeit bzw. Fehlen von alten Planunterlagen kam es einige Male zum Auffinden von dort nicht verzeichneten Anlagenteilen wie zum Beispiel "Altöl-/Benzinabscheider".

Anschließend erfolgte aus fachlicher Sicht die Erörterung mit den für die Konversion zuständigen Personen = Konversions-Arbeitsgruppe (KOAG) statt. Sie setzt sich derzeit aus folgenden Vertretern zusammen:

- Struktur - und Genehmigungsdirektion, Süd Neustadt, Bodenschutzbehörde (Leitung der Arbeitsgruppe),
- Struktur und Genehmigungsdirektion Süd Kaiserslautern, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (fachtechnische Beurteilung),
- Bundesvermögensamt Landau (enge Abstimmung mit Oberfinanzdirektion Koblenz),
- Competenc Center Altlasten Landau (für Bundesvermögensamt zuständige Fachbehörde),
- Stadtverwaltung Pirmasens, Stadtplanung und Tiefbau, Umweltschutz,
- Gutachterbüro (verantwortlich für alle organisatorischen Belange der KOAG wie, Einladungen zu Sitzungen, Fortschreibung der Erfassungsliste).

Die wesentlichen Aufgaben der KOAG sind:

- Festlegung der weiteren Vorgehensweise bei Orientierenden-, Detail- und Sanierungsuntersuchungen,
- Festlegung von Sanierungszielwerten,
- Bewertung der Flächen (gemäß Erfassungsliste).

Alle im Altlastenbereich erfolgten Untersuchungen, Maßnahmen fanden unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt geltenden rechtlichen Bestimmungen des Bundes und Landes statt. So wurden für die Bewertung die abfallrechtlichen- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Bundesbodenschutzgesetz, BbodSchG), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und als Orientierungshilfe die Merk- und Informationsblätter ALEX (Altlasten Expertenliste) des Landesamtes für

Umweltschutz und Gewerbeaufsicht/Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz sowie die Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) herangezogen.

Nach der BBodSchV erfolgte stets eine Betrachtung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser.

Wichtige Merkmale:

- Im gesamten Liegenschaft-, Planungsgebiet gilt laut Festlegung der KOAG für Schadstoffe der Zuordnungswert **oPW3** (orientierende Prüfwert der Zielebene 3 nach ALEX).
- Beim Antreffen von Wasser (Schicht-, Grundwasser) greift laut Festlegung der KOAG für Schadstoffe der Zuordnungswert **oPW2** (orientierende Prüfwert der Zielebene 2 nach Alex).
- Die zukünftige Nutzung der Flächen bestimmt den jeweiligen Grad der Sanierung.
- Probennahme, Analyse... der Untergrunduntersuchungen richten sich nach den rechtlichen Vorgaben (ALEX). Dementsprechend werden die durch Kernrammbohrungen, Baggerschürfe aufgenommenen Bodenproben analysiert und bewertet. Ebenso erfolgt die Untersuchung, Bewertung der mittels Schöpfprobe genommenen Wasserproben.

Handlungsbedarf: Erreichen oder übersteigen die Schadstoffkonzentrationen (zum Beispiel: MKW = Mineralische Kohlenwasserstoffe) die o.g. Zuordnungswerte so sind weitere Maßnahmen wie Detail-, Sanierungsuntersuchungen mit anschließender Sanierung und ordnungsgemäßer Entsorgung der Schadstoffe erforderlich.

Schwierigkeiten: Trotz saniertem Boden (zum Beispiel durch Bodenaustausch) können durch Auswaschung, Verschleppung der noch im gewachsenen Boden vorhandenen Schadstoffe durch Schichtwasser bedingte Wasser- und Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

4.3.1.2. Lärmgutachten Sportpark

Der Immissionsschutz regelt sich hier nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und nach dessen Rechtsverordnungen (BImSchV). Hier die 16. BImSchV „Verkehrslärmverordnung“ nach der schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche untersucht werden können sowie die 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“. Ergänzend werden verschiedene Richtlinien (RLS-90) und Ministerialrundschriften („Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen verursachte Geräusche“), DIN-Normen und VDI-Richtlinien (VDI 3770, VDI 2714, VDI 2720, VDI 2571) herangezogen.

Bau des Sportparks / Immissionsschutz

Da von dem Sportpark Husterhöhe Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Anlage zu erwarten sind, wurden vier Gutachten in Auftrag gegeben, die folgende Bereiche des Sportparks untersuchen:

- Modul 1: öffentlicher Parkplatz (16. BImSchV)
- Modul 2: 2 Schulsportplätze, 3 Streetbalplätze, 1 Bewegungsparcour (18. BImSchV)
- Modul 3: ein Stadion mit Stadionegebäude des FKP (18. BImSchV)
- Modul 4: Sportanlagen MTV mit Vereinsgebäude und Parkplatz (18. BImSchV und Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen verursachten Geräusche)
- Im **Modul 1** wurden die Geräuschimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen ermittelt und beurteilt. Dazu gehören die Emissionen aus An- und Abfahrtsverkehr, dem Parkverkehr auf dem öffentlichen Parkplatz (202 Stellplätze) sowie den Parkreihen entlang der Georgia Avenue (91 Stellplätze).
- Die Geräuschimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsflächen waren entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu berücksichtigen sofern sie nicht selten auftreten und im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Davon konnte hier ausgegangen werden, da das Verkehrsaufkommen auf der Georgia Avenue, der Maryland Avenue und der Virginia Avenue in Zukunft wesentlich durch den An- und Abfahrtsverkehr von und zu den Sportstätten bestimmt wird. Betroffen von den zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist die Rückseite der Wohnbebauung entlang der Mississippi Avenue. Bei der Mississippi Avenue handelt es sich um eine Sackgasse. Hier ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Sportanlage zu rechnen. Parkplatzsuchende können hier durch ordnungsrechtliche Maßnahmen ferngehalten werden.
- Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet. Diese sind mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zu vergleichen. Dabei war zu prüfen, ob die Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erstmalig überschritten werden. Für die Berechnung war die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen anzusetzen.
- Für die Beurteilung wurden 6 Immissionsorte an der bestehenden und vorgesehenen Bebauung gewählt. Die Höhe der Aufpunkte wurde in etwa an der Oberkante Fenster 2.OG mit 8 m über EG festgesetzt.

- In **Modul 2** wurden die Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten aufgrund der Nutzung der Schulsportplätze, Streetball-Plätze und des Bewegungsparcours erfasst. Zu den Schulsportplätzen gehören zusätzlich eine Sprinterbahn und eine Sprunggrube.
- Geräuschimmissionen aus Sportanlagen, die wie in diesem Fall immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftig sind, wurden nach der 18. BImSchV ermittelt und beurteilt. Mittels einer Immissionsprognose war nachzuweisen, dass bei Betreiben des Sportparks die in der 18. BImSchV festgelegten Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten, von 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und nachts 40 dB(A) an den nächstgelegenen Fenstern schutzbedürftiger Räume in der Nachbarschaft eingehalten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) unterschreiten.

Die Aufpunkte zur Immissionsberechnung lagen analog dem Modul 1. Die Nutzer der Schulsportplätze sind Schulen und Sportvereine mit ihren Mannschaften. Der Schulsport wird durchgängig montags bis freitags zwischen 8.00 und 15.00 Uhr stattfinden. Von 15.00 bis 22.00 Uhr werden die Fußballplätze, die Streetbal-Anlagen und der Bewegungsparcour von Vereinen und Jugendlichen in Anspruch genommen. Die Punktespiele finden am Wochenende zwischen 11.00 und 17.00 Uhr statt, samstags maximal 4 und sonntags maximal 2 Spiele. 2 Spiele können auch gleichzeitig stattfinden. Wochenends werden der Bewegungsparcour und die Streetbal-Anlage zum Aufwärmen genutzt. Das Zuschaueraufkommen wird bei den Punktespielen auf maximal 100 Zuschauer pro Platz geschätzt. Generell ist eine Anfahrt mit dem Pkw zu erwarten. Fahrwege und Parkplätze liegen außerhalb der Anlage.
- Bei bestimmungsgemäßer Nutzung sind in den Anlagen Geräusche durch die Sporttreibenden (z.B. Zurufe, Ballgeräusche, Schiedsrichterpfiffe), durch Zuschauer und sonstige Nutzer (z.B. Beifall, Zurufe, Fanfaren) und durch technische Einrichtungen und Geräte (z.B. Lautsprecheranlagen) zu erwarten. Die Emissionsansätze leiten sich aus der VDI 3770 ab.
- In **Modul 3** wurden die Geräuschimmissionen des Stadions mit Stadionggebäude berechnet. Das Stadion mit Stadionggebäude wird in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht auf zwei verschiedene Arten genutzt: in der Regel zum Training und am Wochenende für Punktespiele der Fußballvereine, an wenigen Tagen im Jahr für Stadionfeste mit Live-Musik-Darbietungen o.ä. Im ersten Fall werden die Geräusche nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt. Als Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Beim zweiten Fall wird das Stadion als Freizeitanlage bewertet. Grundlage der Beurteilung der Geräusche durch Freizeitanlagen ist in Rheinland-Pfalz ein Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 30. Januar 1997: Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche. Die Beurteilungspegel sollen tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A), tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und sonntags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht überschreiten. Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

- Die maßgeblichen Immissionsorte waren analog dem Modul 1 und 2, da sie zusammen beurteilt werden müssen.

Das Stadion als Sportanlage wird für den Trainingsbetrieb und für Punktspiele genutzt. Hauptnutzer des Stadions ist der Fußballclub FKP Pirmasens. Der Trainingsbetrieb findet an Werktagen ab 17.00 Uhr statt und dauert maximal bis 22 Uhr. Die gesamte Trainingszeit umfasst am Tag nicht mehr als 3 Stunden. Die Punktspiele finden wochenends statt. Es spielen 3 Mannschaften im Stadion. Die Spielzeiten sind freitags um 20 Uhr und samstags und sonntags um 13.00 Uhr. Das Zuschaueraufkommen wird auf 1000 Zuschauer geschätzt. Die Immissionen aus dem Parkverkehr werden über das Modul 1 abgedeckt.

An maximal 3 Tagen im Jahr soll das Stadion als Freizeitanlage für z.B. Stadionfeste mit Live-Musik-Darbietungen o.ä. genutzt werden. Dabei werden bis zu 15 000 Besucher erwartet. Freizeitveranstaltungen finden voraussichtlich wochenends, Samstag oder Sonntag, zwischen 11.00 Uhr und 22.00 Uhr statt. Sie fallen nicht in den Nachtzeitraum.

Bei bestimmungsgemäßer Nutzung sind den Anlagen Geräusche durch die Sporttreibenden (z.B. Zurufe, Ballgeräusche, Schiedsrichterpfiffe), durch Zuschauer und sonstige Nutzer (z.B. Beifall, Zurufe, Fanfaren) und durch technische Einrichtungen und Geräte (z.B. Lautsprecheranlagen), durch Geräusche während des Zu- und Abgangs vor und nach den Spielen (Kommunikationsgeräusche) und Geräusche aus dem Fahrverkehr und dem Parken zu erwarten. Die Emissionsansätze leiten sich aus der VDI 3770 ab.

- Die Emissionsansätze für ein Stadionfest wurden aus einer Schalltechnischen Untersuchung des LfU Bayern entnommen, die Schallpegelmessungen während eines Live-Konzerts mit 25 000 Besuchern durchführten.
- **Modul 4** befasst sich mit den Geräuschemissionen aus dem Sportplätzen des MTV und dem Vereinshaus mit Parkplatz.
Bei den Sportplätzen wird berücksichtigt, dass sie im Rahmen des Schulsports, als Trainingsplatz und für Spiele der Jugend- und Frauenmannschaften der Vereine mit ca. 100-200 Schülern benutzt wurden. Das Vereinsheim

wird 6-10 mal im Jahr für gesellschaftliche Veranstaltungen genutzt. Die angegliederte Gaststätte hat einen Freisitz.

Die Aufpunkte der Immissionen werden in Analogie zu den Modulen 1-3 gesetzt, da alle Sportanlagen nach der 18. BImSchV zusammen betrachtet werden müssen. Der Freizeitlärm der durch die Nutzung der Mehrzweckhalle erzeugt wird, wird gesondert betrachtet und beurteilt sich nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland Pfalz. Für besondere Ereignisse wird den Betroffenen eine höhere Belastung zugemutet. Diese liegt tags zwischen 65 und 70 dB(A) und nachts bei 55 dB(A).

Wie hoch die Emissionen z.B. durch die Geräusche der Sporttreibenden (z.B. Zurufe, Ballgeräusche, Schiedsrichterpfiffe), der Zuschauer und der sonstigen Nutzer sowie durch technische Einrichtungen (z.B. Lautsprecheranlagen) sind wird aus der VDI 3770 entnommen.

Die Anhaltswerte der Innenraumpegel der Mehrzweckhalle werden aus der Sächsischen Freizeitlärmrichtlinie entnommen. Die Höhe der Immissionen wird mit Schalldämm-Maßen der Gebäude und über Ausbreitungsberechnungen nach der DIN 2571 errechnet.

Bei den Schallemissionen der Freisitzflächen der Terrasse kommt die DIN 3770 zur Anwendung. Bei den Geräuschemissionen, die bei der Anlieferung der Gastronomie entstehen, werden Emissionsansätze aus dem Jahresbericht des Hessischen Landesamtes für Umwelt zugrunde gelegt.

Die Geräusche aus dem Fahr- und Parkverkehr werden nach der RLS-90 berechnet.

Alle im Rahmen der Immissionsprognose zugrunde gelegten Annahmen beruhen entweder auf Erfahrungswerte aus anderen Anlagen oder auf Angaben der Betreiber im Zusammenhang mit den nach den Richtlinien und Verordnungen notwendigen Bestimmungen.

Werden alle Geräusche aus Sportanlagen zusammenbetrachtet, ergibt sich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an Aufpunkt 1. Maßgeblich für die Einhaltung der Werte ist die Streetbal-Anlage. Diese sollte nach 20.00 Uhr geschlossen werden. Des Weiteren sollte freitags abends nach 20.00 Uhr auf Lautsprecherdurchsagen generell verzichtet werden. Wird bei den Spielen sonntags nachmittags ebenfalls auf Lautsprecherdurchsagen verzichtet, können die Immissionsrichtwerte an allen Punkten eingehalten werden.

4.3.2. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach § 4 c BauGB ist ein Monitoring zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen durchzuführen.

Geplante Überwachungsmaßnahmen durch Beobachten, Steuern und Kontrollieren:

- Standardauflagen für Altlasten müssen beachtet werden. Erforderlich werdende Aushubarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Beseitigung durch einen Sachverständigen zu dokumentieren und überwachen zu lassen.
- Überprüfung der Lärmsituation in betroffenen Wohngebieten im Einzugsbereich des Sportparks
- Überwachung der technischen Entwässerung im Hinblick auf die Einleitung in den Steinbach. Durch die Vorschaltung von zwei RRB's im B-Plan-Gebiet Husterhöhe Nord Teil 1, kann die abfließende Oberflächenwassermenge reguliert und überwacht werden. Somit wird die Struktur des Steinbachs möglichst geschont
- Überwachung der Maßnahmen des Baumschutzes während der Baumaßnahme
- Überwachung und Kontrolle der ordnungsgemäßen Durchführung und Abnahme der festgesetzten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des B-Plan Gebietes

4.3.3. ZUSAMMENFASSUNG / VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / TABELLARI- SCHE ÜBERSICHT

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben	Begründung
Mensch	ja → Lärmschutzmaßnahmen am Sportgelände geplant nein	→ Vor der Neuplanung war bereits Beeinträchtigung durch Militär vorhanden → sauberes Gewerbe geplant, keine lärm- und schadstoffintensiven Betriebe → laut Schalltechnischer Untersuchung erhöhte Beeinträchtigungen ohne Überschreitung der Grenzwerte
Arten und Biotope, Fauna	nein	→ Vor der Neuplanung bereits anthropogene Überprägung, ökologische Wertigkeit des Vegetationsbestandes und faunistische Ausstattung geringe Bedeutung (LSP Pirmasens) → keine prioritären Arten oder Biotope betroffen → Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind möglich
Boden	nein	→ Vor der Neuplanung bereits anthropogene Überprägung, naturferner Boden, geringe Bedeutung (LSP Pirmasens) → Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind möglich, Sanierung der Altlasten
Wasser	nein	→ Vor der Neuplanung bereits erhebliche Versiegelung vorhanden → Aufgrund der Bodeneigenschaften keine gute Möglichkeit der Oberflächenwasserversickerung → Sanierung des vorhandenen Niederschlagswasserableitungssystems → Planung naturnaher Regenrückhaltebecken als Retentionsraum → Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind möglich, Sanierungsmaßnahmen der Altlasten

Klima	nein	→ Vor der Neuplanung bereits starke Versiegelung und dadurch Wärmeinsel → Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind möglich
Landschaftsbild	nein	→ Vor der Neuplanung bereits durch die Nutzung des Menschen geprägt, Aufwertung durch Neuplanung → Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind möglich
Kultur- und Sachgüter	nein	→ keine vorhanden

Nachteilige Umweltauswirkungen treten bei jeder Planung ein, weil diese ein Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, bei dem die Naturgüter in ihren Eigenschaften verändert werden. Genauso verhält es sich bei der Konversionsplanung Husterhöhe. Negative Begleiterscheinungen einer Überplanung des Gebietes werden sich wohl nicht vermeiden lassen. Dennoch ist ein weitgehender Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich, der den Eingriff entsprechend aufwiegen kann. Was über einen Ausgleich innerhalb des Gebietes hinaus geht, muss extern, durch Entsiegelungen bzw. Renaturierung einer Bachaue bzw. sonstige Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.

An externen Ausgleichsmaßnahmen ist zum einen die Aufforstung einer Fläche oberhalb der Kläranlage Blümeltal in der Gemarkung Pirmasens (Flurstück-Nr. 2684) und in der Gemarkung Windsberg Flurstück-Nr. 381 vorgesehen. Die Flächen befinden sich komplett in öffentlicher Hand. Es soll eine Pflanzung mit Laubbäumen zur Bildung eines Waldes mit Waldsaumbereich erfolgen.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Menschen in unmittelbarer und mittelbarer Umgebung des Plangebietes dürften keine erheblichen Beeinträchtigungen verursachen, sofern die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Bereits vor der Neuplanung waren Beeinträchtigungen durch die militärische Nutzung des Gebietes vorhanden. Es entstehen keine neuen Beeinträchtigungen, sondern es können lediglich erhöhte Beeinträchtigungen eintreten. Da sich Wohngebiete innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden, wurden schalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf den Sportparkbau durchgeführt. Die einzuhaltenden Richtwerte können mit bestimmten Auflagen eingehalten werden. Es wird zum Einen ein Lärmschutzwall festgesetzt und zum anderen können die Richt- und Grenzwerte durch die Durchführung von ordnungsrechtlichen Maßnahmen eingehalten werden (Begrenzung der Spielzeit, Verbot von Lautsprecherdurchsagen innerhalb bestimmter Zeiten, Ausrichtung der Lautsprecher).

Die Auswirkungen des Vorhabens, differenziert auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotope sowie Landschaftsbild, wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Auch hier sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, sofern die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen beachtet werden. Hierbei ist besonders auf die bestehenden Altlasten in einigen Bereichen des Plangebietes hinzuweisen. Diese müssen soweit möglich saniert werden, um Gefahren von Beeinträchtigungen insbesondere des Wasser- und Bodenpotentials auszuschließen.

TEIL 2

5. VERFAHREN

5.1. ALLGEMEINES, BAUGB-NOVELLE 2004

Gemäß den Überleitungsvorschriften des BauGB 2004 in § 233 können Bauleitpläne, die in der Zeit vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurden nach den Regelungen des alten BauGB zu Ende geführt werden, sofern sie vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sind. Ist mit einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen, können sie nach dem neuen BauGB (2004) beendet werden. Da im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan bereits die vorgezogene Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung stattgefunden hat, wird gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 BauGB ab der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung das neue BauGB 2004 angewandt.

5.2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 09.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ beschlossen.

5.3. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Der Stadtrat hat am 09.02.1998 die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ beschlossen.

Die Bürger wurden in der Zeit vom 02.03.1998 bis 02.04.1998 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

5.4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

5.4.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Stadtrat hat am 09.02.1998 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ beschlossen.

In der Zeit vom 02.03.1998 bis 02.04.1998 fand erstmals die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

5.4.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Aufgrund erforderlicher Anpassungen der Bebauungspläne an aktuelle Entwicklungen hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens am 13.09.2004 erneut die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ beschlossen.

In der Zeit vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 fand die zweite Beteiligung der Behörden statt.

5.5. BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN

Durch den Beschluss des Stadtrates der Stadt Pirmasens vom 09.02.1998 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ ging die Beteiligung der Nachbargemeinden einher.

In diesem Zusammenhang wurden die Gebietskörperschaften Verbandsgemeinde Rodalben und Stadt Rodalben mitbeteiligt.

Die Gemarkungsgrenze zwischen Pirmasens und Rodalben verläuft mitten durch die Liegenschaft Husterhöhe und die (verkehrs-)technische Anbindung der auf Rodalber Gemarkung liegenden Teilliegenschaft erfolgt durch das Bebauungsplangebiet.

Mit dem erneuten Beschluss des Stadtrates der Stadt Pirmasens vom 13.09.2004 zur Beteiligung der Behörden wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ mit beschlossen.

5.6. AUSLEGUNG

5.6.1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Da seit dem Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Ergänzungen und Anpassungen der Bauleitpläne an aktuelle Entwicklungen erforderlich waren, hat der Hauptausschuss der Stadt Pirmasens am 13.09.2004 die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ beschlossen.

In der Zeit vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Husterhöhe Nord Teil 2“ mit der zum Bebauungsplanentwurf gehörenden Begründung statt.

5.6.2. BENACHRICHTIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Pirmasens vom 13.09.2004, die Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe 5.5.1.) in der Zeit vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 zu beteiligen, ersetzt die Benachrichtigung der Behörden bis zur erneuten Planauslegung.

5.7. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens beschloss am 21.02.2005 den Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“ mit Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Aufgrund redaktioneller Korrekturen wurde durch den Stadtrat der Stadt Pirmasens am 21.11.2005 ein erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst. Da es sich bei den Korrekturen lediglich um redaktionelle Änderungen handelte konnte auf eine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung verzichtet werden.

6. AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

6.1. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Der Hauptausschuss nahm in seiner Sitzung vom 08.06.1998 Kenntnis von der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Während der Auslegungsfrist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

6.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Hauptausschuss entschied in seiner Sitzung vom 08.06.1998 über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

An für den Bebauungsplan relevanten Stellungnahmen gingen ein:

FORSTAMT:

Es ist sicherzustellen, dass Neu- oder Anbauten 30 m Sicherheitsabstand zu vorhandener Waldfläche einhalten.

Abwägung:

Der forstwirtschaftliche Sicherheitsabstand müsste entweder mittels Baugrenzabstand von 30 m oder als von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche mit 30 m Tiefe festgesetzt werden. Im Bebauungsplan soll jedoch keine entsprechende Festsetzung getroffen werden.

Begründung:

Der forstwirtschaftliche Sicherheitsabstand von 30 m steht der geplanten Vermarktung und Bebauung des Flugfeldes entgegen. Die Waldkante reicht dort bis zur ebenen, baulich nutzbaren Fläche. Allerdings liegt der Wald wesentlich tiefer als das Flugfeld. Der Wald reicht bis zum Fuß einer unterschiedlich hohen Böschung, was die Gefahr, dass ein Baum auf ein Gebäude stürzen könnte, verringert.

In diesem Zusammenhang wird auf ein Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (Az. I A 12313/95) verwiesen, das in einem vergleichbaren Fall bezüglich einer Baugenehmigung für ein Wohnhaus am Waldrand feststellt, dass die Gefahr für Wohngebäude durch umstürzende Bäume als allgemeines Lebensrisiko hingenommen werden müsse.

DEUTSCHE TELEKOM AG:

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 438 m darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis und eine Bauhöhenbegrenzung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

STAATLICHES AMT FÜR WASSER- U. ABFALLWIRTSCHAFT:**a) Entwässerung**

Fortleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser ist zu beachten. Entsprechendes Entwässerungskonzept vorlegen.

Abwägung:

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, werden gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung:

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept für die militärische Liegenschaft besteht mit dem Wasserrechtsantrag von 1994, es basiert auf einem Trennsystem und wurde bislang mit dem Bau von Kanälen und Rückhaltebecken teilweise umgesetzt.

b) Altablagerungen – sonst. Kontaminationsflächen

Bisher wurden nur Teilflächen erhoben. Weitere kontaminationsverdächtige Flächen als die bisher erfassten, können nicht ausgeschlossen werden. Gefahrerforschungsmaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt, so dass eine Gefahrenbeurteilung für die kontaminationsverdächtigen Flächen noch nicht möglich war. Dekontaminations- bzw. Sanierungsmaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Festlegungen der KOAG sind grundsätzlich zu beachten. Die Nutzung von Altablagerungen sind grundsätzlich als problematisch anzusehen. Gegenwärtig bestehen erhebliche Bedenken, die vor Genehmigung der Planung ausgeräumt werden müssen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der künftigen Flächennutzung und der Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entsprechende Festsetzungen treffen.

Die Altablagerung Reg.-Nr. 317 00 000 – 325, westlich Georgia Avenue und nördlich Rhode Island Avenue im geplanten „SO Bund“ wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Begründung:

Gefahrerforschungsmaßnahmen werden auf den bekannten Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Erst nach Abschluss dieser Untersuchungen kann die künftige Flächennutzung und der Umfang der zu kennzeichnenden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, endgültig bestimmt werden

WEHRBEREICHsverwaltung IV:

Luftverkehrsrechtliche Belange sind betroffen.

Abwägung:

Seit der Rückgabe des Flugfeldes zum 01.10.97 bestehen keine Belange des militärischen Flugbetriebes mehr. Für den künftigen Flugbetrieb wird eine Außenstart- und Außenlandeerlaubnis bei der Bezirksregierung beantragt, in deren Rahmen luftverkehrsrechtliche Belange neu geregelt werden.

untere Landespflegebehörde:

Durchgehende Erschließungsstraße mit entsprechendem Begleitgrün, durchgehender oder zentraler erkennbarer Grünzug, Verdichtung und Vernetzung der Grünflächen, zusätzliche Begrünungsmaßnahmen zwischen den bebauten Flächen, Verwendung von wasserdurchlässigem Material für befestigte Flächen, Natürliche Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser auf öffentlichem und privatem Gelände, Rückbau nicht mehr benötigter versiegelter Flächen, als Ausgleichsmaßnahmen sollte die Anlage von Streuobstwiesen und die Sanierung der durch jahrelange Abwassererosion geschädigten Hangbereiche des Steinbach- und Langenbachtals dienen.

Abwägung:

In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen. Dieses wird erfolgen, wenn ein Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erstellt ist.

6.3. BeteilIgung der Nachbargemeinden

Nach der Beteiligung der Nachbargemeinden hat der Hauptausschuss der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 08.06.1998 entschieden.

Verbandsgemeinde Rodalben:

Es soll sichergestellt werden, dass eine spätere Erschließung des „Grünbühl“ durch die Stadt Rodalben als „Gewerbe- u. Industriegebiet“ bzw. „Sondergebiet“ durch die

Stadt Pirmasens nicht beeinträchtigt wird. Immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen zu den militärisch genutzten Flächen der Gemarkung Pirmasens sollen durch rechtzeitige Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen vermieden werden.

Abwägung:

Bisher hat die Bauleitplanung die spätere Erschließung des „Grünbühl“ berücksichtigt. Georgia Avenue und insbesondere Massachusetts Avenue sind innerhalb der Freigabefläche als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung von Gewerbegebieten auf Pirmasenser Gemarkung gefährdet eine spätere Festsetzung von Gewerbe- oder immissionsunempfindlichen Sondergebieten auf Rodalber Gemarkung nicht.

6.4. ERGÄNZUNGEN VOR DER AUSLEGUNG

6.4.1. ERSTE ERGÄNZUNG VOM 22.02.1999

Der Hauptausschuss der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung vom 22.02.1999 erstmals Ergänzungen des Bebauungsplans „Husterhöhe Nord Teil 2“ beschlossen.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ und den anschließenden Beteiligungsverfahren haben sich sowohl durch weitere Erkenntnisse während der Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als auch durch die Fortschritte in den Verhandlungen mit Bund und Land über einen städtebaulichen Vertrag zur Konversion verschiedene Änderungen für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

Die nachstehenden Änderungen wurden durch Beschluss des Hauptausschusses für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes wirksam:

ÄNDERUNG DER FESTSETZUNG MI (MISCHGEBIET) ZU GE (GEWERBE-GEBIET)

Zweierlei Gründe bestehen für die vorgesehene Änderung der Flächennutzung.

Zum einen hat das ISM während der Verhandlungen mit der Stadt Pirmasens zum städtebaulichen Vertrag deutlich gemacht, dass Mischgebietsausweisungen bei der Konversion Husterhöhe nicht förderfähig sind, im Gegensatz zu gewerblichen Ausweisungen.

Zum anderen haben die zwischenzeitlich konkreten Vermarktungsergebnisse im bisherigen Mischgebiet gezeigt, dass die für ein Mischgebiet lt. Baunutzungsverordnung typische Mischung aus Wohnen und Gewerbe dort nicht zustande kommt. Die künftige Nutzung wird sich aus Dienstleistungs-, Verwaltungs-, und Schulungseinrichtungen zusammensetzen, die Wohnfunktion hat keine Bedeutung. So hat die Firma CONVAR bekanntlich einen bedeutenden Teil der Fläche für ihr Hardware-Repara-

turzentrum (Gebäude 4600) erworben, Option besteht für den Kauf von Gebäude 4601. Das Weiterbildungsinstitut Münster hat seine Tätigkeit im Gebäude 4602 aufgenommen, in das auch das Amt für Verteidigungslasten einzieht.

FESTSETZUNG DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN GEMÄSS DER STRASSENNETZPLANUNG

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme haben bezüglich des bestehenden Straßennetzes und seines Sanierungs- und Umgestaltungsbedarfs Umplanungen zu einer abgestimmten Straßennetzkonzeption hervorgebracht. Das künftige Straßennetz soll, insbesondere mit seinem Kreisverkehrsplatz an der Rodalber Straße, im Bebauungsplan festgesetzt werden, damit Baurecht besteht.

FESTSETZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (REGENRÜCKHALTEBECKEN)

Auch hier haben die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Sanierungs- und Umgestaltungsbedarf hervorgebracht, insbesondere hinsichtlich des Baus von Regenrückhaltebecken. Die Umplanungen im Bereich der Abwasserbeseitigung basieren dabei auf einem Wasserrechtsantrag aus dem Jahr 1991.

Im Bebauungsplan sollen nun die für die Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen festgesetzt werden.

FESTSETZUNG VON FLÄCHEN FÜR WALD IN DEN NICHT BEBAUBAREN STEILHANGBEREICHEN

Die aufgrund der Hangneigung nicht bebaubaren und bewaldeten Randbereiche der Liegenschaft, hier an der Ostseite des ehemaligen Flugfeldes bis an die L 482 (Rodalber Straße), sollen als Flächen für Wald festgesetzt werden.

Diese Flächen können dann gleichzeitig auch als Flächen für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen genutzt werden, was den Umfang externer Eingriffskompensation verringert.

BAUGRENZFESTSETZUNG GEMÄSS DEN BAUSCHUTZBEREICHEN DER L 482 (RODALBER STRASSE)

Zur Landesstraße L 482 (Rodalber Straße) sind Schutzabstände nach dem Landesstraßengesetz von 20 m und 40 m einzuhalten.

Im 20 m-Streifen gelten Bauverbot für alle Hochbauten und eingeschränkte Flächennutzung. Innerhalb dieses Bereichs liegt teilweise das Gebäude 4600, in dem heute

CONVAR untergebracht ist. Ansonsten liegen in der 20 m-Zone vor allem Böschungsflächen und Wald. An den 20 m-Streifen soll eine Baugrenze gelegt werden, die das Gebäude 4600 einschließt (Bestandsschutz).

Für den Streifen zwischen 20 m und 40 m bedürfen alle baulichen Anlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers, dieser Bereich ist also grundsätzlich nutzbar. Der 40 m-Abstand soll dargestellt werden.

KENNZEICHNUNG DER ALTLASTENVERDÄCHTIGEN ALTABLAGERUNG REG.-NR. 317 00 000-325

Nördlich von Saratoga Village befindet sich eine altlastenverdächtige Altablagerung im Wald. Dies ergab eine Einsicht in das Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, die im Nachgang zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte.

Da dort bislang noch keine Gefahrerforschungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte der Altlastenverdacht weder bestätigt, noch entkräftet werden. Solange ist die betreffende Fläche nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

6.4.2. ZWEITE ERGÄNZUNG VOM 13.09.2004

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung vom 13.09.2004 erneut Änderungen zum Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“ beschlossen.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Nord Teil 2“ und den anschließenden Beteiligungsverfahren haben weitere Erkenntnisse bezüglich der Konversion und der Altlastenuntersuchungen Änderungen im Bereich der Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig gemacht.

ÄNDERUNG DER BEZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HUSTERHÖHE TEIL 2“ IN „HUSTERHÖHE NORD TEIL 2“

Die Abgrenzung des Bebauungsplans entspricht in weiten Teilen dem nördlichen Teil des Sanierungsgebietes „San 101 Husterhöhe Nord“. Die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes „Husterhöhe Teil 2“ in „Husterhöhe Nord Teil 2“ entspricht damit der förderrechtlich und sanierungsrechtlich eingebürgerten Bezeichnung und beseitigt Verwirrungen in der Namensbezeichnung.

WEGFALL DES SONDERGEBIET „HELIPORT“

Aufgrund der Änderung der Richtlinie zum Betreiben von Verkehrslandeflächen wurden an die Ausübung des Flugbetriebs erhöhte Anforderungen gestellt. Dies waren

z.B. flachere Anflugsektoren, die von Hindernissen frei zu halten sind. Für die angrenzenden Gebiete bedeutete dies den Abriss vorhandener Bausubstanz und starke Einschränkungen bei der zukünftigen gewerblichen Entwicklung. Bei Abwägung aller Belange wurde dies als nicht sinnvoll erachtet, da eine gewerbliche Entwicklung in der Husterhöhe vorgesehen ist. Zudem konnte kein Investor und Betreiber für einen Heliport gefunden werden.

ÄNDERUNG ZUORDNUNG DER FLÄCHEN ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF ZWECKBESTIMMUNG SPORTANLAGEN

Im Zuge des B 10 -Ausbaus und der baulichen Erweiterung der Firma Kömmerling wurde die Verlegung des städtischen Stadions, der Schulsportplätze und der Sportplätze des MTV notwendig. Dazu wurde auf eine Freigabe militärischer Flächen der US-Amerikaner nördlich der Rhode-Island-Avenue massiv hingewirkt, um eine Eingliederung der benötigten Sportflächen in den Sportpark Husterhöhe zu erreichen. Im Zusammenhang mit dieser weiteren Freigabe militärischer Flächen wurde eine Überarbeitung der Sportparkkonzeption möglich. Das ursprünglich westlich der Georgia Avenue vorgesehene Stadion konnte östlich untergebracht werden. Westlich der Georgia Avenue werden die Schulsportplätze und die Sportplätze des MTV untergebracht. Die verbleibenden nicht für Sportflächen benötigten Restflächen werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

ANLAGE EINES LÄRMSCHUTZWALLS ENTLANG DER WESTLICHEN GRENZE DER FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

Zum Schutz der Wohnbebauung wurde ein Lärmschutzwall entlang der westlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sportanlagen ausgewiesen. Begleitend wurden Gutachten in Auftrag gegeben, die die Lärmemissionen resultierend aus dem Sportpark, unterteilt in das Gutachten zu den Geräuschemissionen aus dem Stadion, den öffentlichen Parkflächen und den Schulsportplätzen, untersucht. Bei allen Gutachten wurde die Vereinbarkeit der Sportnutzung mit dem Allgemeinen Wohngebiet festgestellt. Bei einigen Nutzungen wurden grenzwertige Belastungen oder teilweise Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt, die aber mit Maßnahmen reguliert werden können, die nicht durch Baurecht geregelt werden können (z.B. Spielverbot zu bestimmten Tageszeiten, schalltechnisch günstige Ausrichtung von Lautsprecheranlagen usw.). Die Schalltechnischen Untersuchungen werden Bestandteil der Begründung.

ERWEITERUNG DER GEWERBEFLÄCHE AM NÖRDLICHEN FLUGFELD

Zur besseren gewerblichen Ausnutzbarkeit und Vermarktung der Flächen östlich der Massachusetts Avenue am nördlichen Ende des Flugfeldes werden die mit Wald bewachsenen Hangbereiche verkleinert und mit überschüssigem Erdaushub aus der Erschließung eingeebnet. Zudem werden kostspielige Entsorgungskosten für Erdaushub vermieden.

ENTFALL DES REGENRÜCKHALTEBECKENS IM WESTEN

Das Regenrückhaltebecken nördlich des Allgemeinen Wohngebietes konnte entfallen, da das Regenrückhaltebecken 2 im Bebauungsplangebiet „Husterhöhe Nord Teil 2“ größer dimensioniert wurde und das anfallende Niederschlagswasser des Bereichs aufnehmen konnte.

Das Regenrückhaltebecken 3 östlich der Massachusetts Avenue dient als Pufferbecken bei Überlastung des Kanals in der Massachusetts Avenue. Anschließend erfolgt eine dosierte Rückführung in den Kanal. Dazu muss das Becken auf gleichem Höhengniveau zur Straße liegen. Da das Gelände nach Osten abfällt, wurde das Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wurden teure Ausbaurkosten der Kanalisation vermieden.

KONKRETISIERUNG DER FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DEM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Regelung der Bebaubarkeit wurde das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet und im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Dabei wurde das Höchstmaß der Baunutzungsverordnung, d.h. Grundflächenzahl von 0,8 und Baumassenzahl von 10 im Gewerbegebiet und eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 0,9 je nach Gebäudebestand, zugrundegelegt. Die Festlegung der Bauhöhe resultiert aus dem Vorhandensein eines militärischen Schutzgebietes.

DARSTELLUNG DER ALTLASTENSTANDORTE

Die Ergebnisse der Konversionsaltlastenarbeitsgemeinschaft wurde eingearbeitet. Letzter Stand stellt die 7. KoAG vom 13.07.2004 dar. Im Bebauungsplan werden nur die Flächen dargestellt, die noch nicht saniert sind.

INTEGRATION DES LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAGS

Der Landespflegerische Planungsbeitrag wurde mittlerweile erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan zu integrieren. Werden landespflegerische Zielvorstellungen nicht berücksichtigt, sind die Gründe für die Abweichung darzulegen.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag für den Bereich der Baugebiete hat zum Ergebnis, dass durch die Festsetzung von Baugebieten und Erschließungsstraßen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Diese können z.T. im Gebiet selbst und z.T. durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Dazu werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhaltung der standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen
- Begrünung entlang der Erschließungsstraßen und der Stellplätze
- Festsetzungen zur Grünhaltung der Grundstücke
- Begrünung der privaten Stellplätze
- Begrünung der fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude
- Eingrünung der Lagerflächen
- Nachweis der Begrünung durch einen qualifizierten Begrünungsplan
- Begrünung der Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken 3)
- Begrünung des Lärmschutzwalls

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch externe Ausgleichsflächen gedeckt.

Ausgleichsfläche Nr. 1: Aufforstung einer Fläche oberhalb der Kläranlage Blümeltal

Die Fläche in der Gemarkung Pirmasens (Flurstück-Nr. 2684 und 2686) soll mit Laubbäumen zur Bildung eines Waldes mit Waldsaumbereich aufgeforstet werden.

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag getroffenen Vorschläge für Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan insoweit eingeflossen, als die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB dazu die Rechtsgrundlage bieten.

6.5. AUSWERTUNG DER AUSLEGUNG

In der Zeit vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Husterhöhe Nord Teil 2“ mit der zum Bebauungsplanentwurf gehörenden Begründung statt. Deshalb erfolgt die Auswertung der Auslegung im nächsten Verfahrensschritt.

6.5.1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zum Bebauungsplan gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

6.5.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Stadtrat entscheidet in seiner Sitzung am 21.02.05 über die Stellungnahmen der Behörden.

An relevanten Stellungnahmen gingen ein:

BUNDESVERMÖGENSAMT LANDAU/LIEGENSCHAFTS- UND BAUBETREUUNG

Die Bundeswehr beabsichtigt, im nordwestlichen gelegenen militärischen Bereich Pirmasens-Grünbühl für die dort stationierten Radaranlagen Geländeanhebungen vorzunehmen um die Reichweite zu erhöhen. Damit diese Absicht nicht durch neue bauliche Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes verhindert wird, darf die Oberkante der Gebäude nicht über 442 m ü.NN liegen.

Die WBV ist zu beteiligen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhe ist bereits durch Festsetzung im Bebauungsplan auf 437 m ü.NN begrenzt.

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation/Straßenbau) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können.

2. Die Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.78 hinzuweisen. Jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden und die Fundstelle zu sichern.

3. Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

4. Falls archäologische Objekte gefunden werden, ist der Denkmalpflege Zeit einzuräumen für Rettungsgrabungen. Mit Bauverzögerungen ist zu rechnen.

Eventuell finanzielle Beiträge seitens der Bauherren/Bauträger.

5. Meldepflicht für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen (Mutterbodenabtrag)

Punkte 1-5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LANDESBETRIEB STRASSEN UND VERKEHR

Keine grundsätzlichen Bedenken

1. Es ist sicherzustellen, dass Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der L 482 und der B 270 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden.

Hinsichtlich der Regenrückhaltungen 3 und 10 westlich und oberhalb der L 482 wurden planerisch keine Detailangaben hinsichtlich der Wasserführung vorgelegt. Daher ist eine detaillierte Stellungnahme diesbezüglich nicht möglich.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass bereits jetzt schon Schäden an der L 482 durch vermehrt auftretende Wassermengen aus dem Baugebiet „Husterhöhe Nord Teil 2“ aufgetreten sind. Demzufolge halten wir es für erforderlich, dass Wasser von den Drossel- und Notüberlaufsbauwerken der Regenrückhaltung über separate Rohrleitungen unmittelbar in das Gewässer „Langenbach“ geführt wird.

2. Innerhalb der Bauverbotszone (20m) dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs sind mit uns abzustimmen. Entsprechende diesbezügliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan erforderlich.

3. Aufgrund des vermehrt auftretenden Verkehrs sind die Anbindungen an das überörtliche Straßennetz verkehrsgerecht auszubilden. Insbesondere im Knotenpunktsbereich B 270/ Georgia-Avenue sehen wir eine erhebliche Gefährdung des fließenden Verkehrs.

Die Georgia- und Virginia-Avenue werden unseres Erachtens als Abkürzungsstrecken zwischen der B 270 und der L 482 dienen.

4. Die Verkehrssicherheit darf auch sonst nicht gefährdet werden (z.B. Blendeinwirkung durch Werbeanlagen oder Industrie, Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung).

5. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist sicherzustellen, dass gegen die Baulastträger der B 270 und L 482 keinerlei diesbezüglichen Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Straßen aufgestellt wurde

Abwägung:

zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Entwässerungskonzept wird derzeit mit der SGD abgestimmt.

Anmerkung: Das Regenrückhaltebecken 10 ist noch nicht im Eigentum der Stadt Pirmasens. Sobald die Betriebsbeschreibung des Beckens vorliegt können Aussagen bezüglich der Gebietsentwässerung gemacht werden. Das Regenrückhaltebecken 3 ist ein Pufferbecken, das gedrosselt in den Regenwasserkanal Massachusets zurück entwässert.

zu 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter den Punkt Hinweise in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

zu 3.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Verkehrskreisel an der B 270 ist insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit geplant. Die Tatsache, dass die Verbindung zwischen der B 270 und der L482 als Abkürzung genommen wird ist beabsichtigt, da damit die Innenstadt entlastet wird.

zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung

zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**STRUKTUR UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD; REGIONALSTELLE
WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT; BODENSCHUTZ**Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet hat bereits im wesentlichen Bestand. Die Entwässerung erfolgt gem. vorliegender Unterlagen im Trennsystem mit Ableitung des Oberflächenwassers zu verschiedenen Regenrückhaltebecken. Hierzu liegen Einleiterlaubnisse vom 15.09.94 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 26.10.95 / 25.07.96 sowie ein Genehmigungsbescheid (RRB2) vom 2.12.2002 vor.

Mit den v.g. Bescheiden sind jedoch nicht alle Einzugsgebiete des vorliegenden Plangebietes wassertechnisch erfasst. Hierbei handelt es sich insbesondere um eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich der vorgesehenen Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sportanlagen, eine Teilfläche des vorgesehenen Gewerbegebietes südöstlich des RRB 10 sowie ein Gebäudebereich nördlich der Rhode-Island-Avenue. Aussagen, wie das Oberflächenwasser dieser Teilgebiete bewirtschaftet werden soll, fehlen in den Unterlagen. Auch liegt hierfür kein Entwässerungskonzept bei. Des Weiteren ist für verschiedene Bereiche des Plangebietes eine Änderung der Nutzung vorgesehen. Inwieweit sich hierdurch Änderungen für die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken ergeben, lässt sich anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht beurteilen und wäre noch überprüfen zu lassen.

Mit der Vorlage eines den örtlichen Gegebenheiten angepassten Entwässerungskonzeptes mit entsprechenden Erläuterungen und Festsetzungen im Bebauungsplan für die Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welche einzugsgebietsmäßig nicht in wasserrechtlichen Bescheiden erfasst sind, können unsere Einwände überwunden werden. Eine Überprüfung der Dimensionierung der Regenrückhaltebecken in Bezug auf die geplante Nutzungsänderung im Plangebiet sollte erfolgen. Eine vorherige Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern wird empfohlen.

Oberflächenbefestigung

Unter Empfehlungen und allgemeine Hinweise zum Bebauungsplan, Pkt. 3 „Gestaltung von Grundstücken, Zuwegen und Stellplätzen“ ist u.a. vermerkt, dass Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze auf den Grundstücken zur Erhöhung der Versickerungsrate wasserdurchlässig ausgeführt werden sollen.

Im Hinblick auf die baurechtliche Durchsetzbarkeit der abflussreduzierenden Maßnahmen, sollte die Vorgabe für die Ausbildung der Oberflächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Materialien in den Bebauungsplan als Festsetzung mit eingebracht werden (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Konversionsliegenschaft

Im Bereich der Nutzung 0052 (Kreisel am Sportpark) sind weitere Untersuchungen nach §9 Abs. 2 BBodSchG erforderlich. Die Nutzung ist als Altlast eingestuft.

Es gelten die Festlegungen der 7. KoAG, Übersichtslisten und Protokollnotizen vom 13.07.04

Abwägung:Oberflächenentwässerung*RRB 10:*

Das RRB 10 bestand bereits vor der Konversion. Das Regenrückhaltebecken ist noch nicht im Eigentum der Stadt, da die notwendige Betriebsbeschreibung fehlt. Sobald die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen vorhanden sind, wird das Entwässerungskonzept für diesen Bereich komplettiert.

Fläche nördlich der Rhode- Island-Avenue:

Die Fläche ist in der Berechnung zur Hydraulik zum RRB 5 Blatt 1a vom 11.07.1988 (Einzugsgebiet 37 Motorpool) enthalten.

Fläche nordwestlich der Fläche für Gemeinbedarf:

Für diese Fläche gibt es ebenfalls einen hydraulischen Nachweis. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weniger Wasser über das RRB 5 abgeleitet als vor der Versiegelung. Durch die Festsetzungen kann mehr Wasser im Gebiet selbst verbleiben.

Oberflächenbefestigung

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse wird eine verbindliche Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen als nicht sinnvoll erachtet.

Konversionsliegenschaften

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der KoAG bilden die Grundlage planerischer Festsetzungen und werden bei den bauleitplanerischen Festsetzungen berücksichtigt.

WEHRBEREICHsverwaltung IV

Keine Bedenken unter der Voraussetzung, dass die maximale Bauhöhe von 437 m ü.NN für die Gewerbegebiete eingehalten wird.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauhöhenbeschränkung ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt.

STADTWERKE PIRMASENS / VERSORGUNGS-GMBH

Erdarbeiten

Da es nicht auszuschließen ist, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Leitungen, Kabel und Anlagen der Wasser- u. Energieversorgung liegen, ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft erforderlich.

Speziell Wasserversorgung

Werden in dem geplanten Bebauungsplan Straßen ausgebaut, werden die vorhandenen Grauguss-Wasserleitungen erneuert.

Alle Versorgungsbereiche

Bei Straßenausbaumaßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen, ob Handlungsbedarf besteht.

Die Versorgungs- GmbH bittet um rechtzeitige Information, welche Straße ausgebaut wird.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. ABWÄGUNG DER BAULEITPLANERISCHEN BELANGE

Nach den Bestimmungen des BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7.1. DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

7.1.1. SCHUTZ VOR LÄRM DURCH DIE ERRICHTUNG DES SPORTPARKS UND VOR UNVERTRÄGLICHEN NUTZUNGEN

Die Zuordnung und Lage der Baugebiete erfolgt, ausgehend von der Nachnutzungseignung des Bestands, mit besonderer Rücksicht auf gegenseitige Beeinträchtigungen. So werden zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und den Gewerbegebieten Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung von Sportanlagen festgesetzt. Die festgesetzten Gewerbegebiete bilden zudem einen Übergang zu dem Sondergebiet „Bund“ und den Gewerbegebieten im Süden. Gewerbegebiete sind gegenüber dem Lärm aus den Sportstätten relativ unempfindlich.

Zur Feststellung von Geräuschemissionen aus den verschiedenen Sporteinrichtungen des Sportparks Husterhöhe wurden drei Gutachten³ in Auftrag gegeben. Es wurde festgestellt, dass an den festgesetzten Aufpunkten keine Überschreitung der zulässigen Immissionsricht- bzw. -grenzwerte vorhanden ist. Geringfügige Überschreitungen können durch Maßnahmen außerhalb des Einflussbereichs des Bebauungsplans z.B. durch das Benutzungsverbot von der Lautsprecheranlage in der Ruhezeit beim Punktspiel freitags abends und sonntags und der gleichzeitigen günstigen Ausrichtung der Lautsprecheranlage kompensiert werden. Allgemein sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Zuschauer keine übermäßig lärmerzeugenden Instrumente, wie pyrotechnische Gegenstände oder druckgasbetriebene Lärmfanfaren verwenden. Als zusätzlicher Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung in Sa-

³ vgl. Kapitel 4.2.2.1. Erläuterungen zu den Immissionsgutachten des Ingenieurbüros Mrziglod-Hund, 2003

ratoga Village ist ein Lärmschutzwall eingeplant und eine Bauhöhenbeschränkung festgesetzt.

7.1.2. SCHUTZ VOR SCHADSTOFFEN UND ALTLASTEN

Für die bestehenden Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden Schadstoffuntersuchungen durchgeführt, weil beispielsweise PAK-Belastungen durch Bodenkleber vorhanden sind.

Die gesamte, ehemals militärisch genutzte Liegenschaft wurde wegen dem potentiellen Vorhandensein von Konversionsaltlasten von der zuständigen Oberen Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde als so genannter Altstandort eingestuft.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden Gefahrerforschung, Detailuntersuchung und Sanierungsuntersuchung hinsichtlich Konversionsaltlasten durchgeführt und deren Ergebnisse innerhalb der Konversionsaltlasten-Arbeitsgemeinschaft (KoAG), die aus Oberer und Unterer Bodenschutz- bzw. Wasserbehörde, Fachbehörden, den Grundstückseigentümern und der Kommune besteht, beraten sowie Sanierungsmaßnahmen festgelegt und zum überwiegenden Teil durchgeführt. Die Standardauflagen zu Konversionsaltlasten werden beachtet.

Der momentane Kenntnisstand entspricht dem Ergebnis der 7. Arbeitsgruppensitzung (KoAG) vom 13.07.2004⁴ bei der Stadtverwaltung Pirmasens.

Dort wurden die Untersuchungsergebnisse der Detailuntersuchungen und Sanierungsuntersuchungen vorgestellt und die Einstufung der einzelnen Nutzungen überprüft sowie die Sanierungszielwerte festgelegt. Bei der Gebietsausweisung und Flächennutzung werden die Ergebnisse der KoAG beachtet. Im Bebauungsplan werden die belasteten Flächen nachrichtlich gekennzeichnet.

7.1.3. DURCHFÜHRUNG VON MODERNISIERUNGS- UND ORDNUNGSMASSNAHMEN

Die bestehenden Defizite insbesondere im Bereich der Schmutzentwässerung und teilweise bei der Wasserversorgung (auch für den Brandfall) werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen behoben.

Ansonsten ist im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Husterhöhe" vorgesehen, Mängel in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden durch Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen (Abbruch) im Hinblick auf die geplanten Nutzungen zu beheben.

⁴ vgl. Plan Altlastenverzeichnis der 7. KoAG vom 13.07.2004 Kap. 4.2.1.9.

7.2. DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG, DIE SCHAFUNG UND ERHALTUNG SOZIAL STABILER BEWOHNERSTRUKTUREN, VERHINDERUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE ANFORDERUNG KOSTEN SPARENDEN BAUENS SOWIE DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zunächst ist eine kurze Betrachtung des lokalen Wohnungsmarktes erforderlich. Dort sind Leerstände in größerem Umfang zu verzeichnen, insbesondere bei einfachen Mietwohnungen. Nachfrage besteht dagegen weiterhin nach Baugrundstücken für Familienhäuser und nach qualitätvollen Eigentumswohnungen.

Die Bevölkerung ist wegen Wanderungsverlusten und sinkender Geburtenraten rückläufig.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Umfang an Wohngebieten umfasst deshalb lediglich die bestehenden Wohngebäude der früheren US-Offiziersohnsiedlung „Saratoga Village“, von weiteren Wohngebietsfestsetzungen wird an dieser relativ isoliert im Stadtgefüge liegenden Stelle und wegen der Nachbarschaft zu emittierenden Nutzungen (B 270, Gewerbe, Sondergebiet „Bund“) abgesehen.

An Wohnraum stehen dort insgesamt ca. 100 Familienwohnungen zur Verfügung, die sich auf 1 Einfamilienhaus, 4 Doppelhäuser, 6 zweigeschossige Mehrfamilien-Wohnhäuser und 5 dreigeschossige Geschosswohnungsbauten à 12 Wohnungen verteilen.

Die Wohnsiedlung wurde komplett an einen Wohnungsbau-träger veräußern, der die Renovierung und Vermarktung übernimmt. Im mittleren östlichen Teil der Mississippi Avenue ist geplant die Baulücke durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu ergänzen.

7.3. DIE SOZIALEN UND KULTURELLEN BEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG, INSBESONDERE DIE BEDÜRFNISSE DER FAMILIEN, DER JUNGEN, ALTEN UND BEHINDERTEN MENSCHEN, UNTERSCHIEDLICHE AUSWIRKUNGEN AUF FRAUEN UND MÄNNER SOWIE DIE BELANGE DES BILDUNGSWESENS UND VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG

Wegen des geringen Umfangs der Wohngebietsausweisungen ist die Einplanung zusätzlicher sozialer, kultureller und der Bildung dienender Einrichtungen vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der bestehenden Kapazitäten entbehrlich.

Hinsichtlich der Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und insbesondere Sportflächen sollen im Bebauungsplangebiet Aufgaben des gesamtstädtischen Verflechtungsbereichs erfüllt werden.

So sollen Sportflächen mit übergebietlicher Funktion im Sportpark Husterhöhe geschaffen werden. Dabei wird angestrebt, unter Einbindung der bestehenden Sportanlagen (Sportplätze, Sporthalle), die vom B 10-Ausbau betroffenen Sportanlagen an der Zweibrücker Straße (Stadion, Trainingsplätze), im Bebauungsplangebiet unterzubringen. Dadurch lassen sich beim B 10-Straßenbau Kosten sparen, weil auf die Errichtung riesiger Stützmauern und auf Umbaumaßnahmen an den betroffenen Sportanlagen verzichtet werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausstattung mit Grünflächen und Spielplätzen vorhanden.

7.4. DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG, FORTENTWICKLUNG, ANPASSUNG UND DER UMBAU VORHANDENER ORTSTEILE

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Teilfläche der ehemals autarken US-Husterhö-Kaserne Pirmasens. Während der Zeit der militärischen Nutzung stand aus Schutzbedürfnis das Bestreben nach Isolierung vom Stadtgefüge, also die räumliche und funktionale Trennung, im Vordergrund.

Trotzdem kann nicht von einem Ortsteil gesprochen werden, da die Konversionsliegenschaft bis an das Stadtzentrum heranreicht. Insofern werden Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile nicht berührt.

7.5. DIE BELANGE DER BAUKULTUR, DES DENKMALSCHUTZES, DER DENKMALPFLEGE, DIE ERHALTENSWERTEN ORTSTEILE, STRASSEN UND PLÄTZE VON GESCHICHTLICHER, KÜNSTLERISCHER ODER STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG UND DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Aufgrund geringer Ansprüche an Gestaltung und Bauweise werden Belange des Denkmalschutzes und Aspekte erhaltenswerter Strukturen sowohl hinsichtlich einzelner Gebäude als auch hinsichtlich städtebaulicher Ensembles nicht berührt.

Das Bebauungsplangebiet ist an seinen zum Freiraum liegenden West- und Ostseiten vom Wald eingebettet, der die steilen Hangbereiche der Kerbtäler Steinbachtal und Langenbachtal bedeckt. Aufgrund der Höhenlage des Bergrückens (bis ca. 420 m ü. NN) ist das Bebauungsplangebiet nur aus großer Ferne von noch höher liegenden Punkten wahrnehmbar.

Bezüglich der Gestaltung ist festzustellen, dass sowohl das Bebauungsplangebiet als auch die gesamte Liegenschaft ein wenig homogenes Äußeres aufweist.

Bestehende Straßen und Bebauung verlaufen eher zufällig, dem jeweiligen Expansionsbedürfnis der Nutzung folgend.

Die bestehenden Baukörper selbst erscheinen uniform und lassen einzelne Bauabschnitte deutlich ablesen. Später zu anderen Nutzungszwecken hinzugefügte Gebäude nahmen auf die Bauweise und Gestaltung des Bestehenden keinerlei Rücksicht. Viele Gebäude sind reine Zweckbauten ohne architektonischen oder gestalterischen Anspruch.

So sollen ungeordnete Bereiche neu geordnet werden. Die Ausrichtung neuer Baukörper soll sich, gestützt durch die Festsetzung von Baufenstern, an vorhandenen, prägenden Raumkanten und an der Topographie orientieren.

Fehlende Gestaltungselemente im öffentlichen Raum werden durch die Festsetzung von Grünstrukturen, insbesondere entlang der Straßen und im Bereich der Freiflächen, ergänzt.

Stadtgestalterisch besonders bedeutend sind die beiden geplanten Kreisverkehrsplätze an der Rodalber Straße und an der Georgia Ave (Zufahrt von der B 270), von denen aus das Bebauungsplangebiet erreicht wird. Diese Kreisverkehrsplätze haben den Charakter von Eingangstoren.

7.6. DIE VON DEN KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS FESTGESTELLTEN ERFORDERNISSE FÜR GOTTESDIENST UND SEELSORGE

Entsprechende Erfordernisse, die zur Einplanung zusätzlicher Flächen für Gottesdienst und Seelsorge dienender Einrichtungen führen, bestehen vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und der vorhandenen Kapazitäten nicht.

7.7. DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLIESSLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE, INSBESONDERE DIE IN § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB GENANNTEN PUNKTE

7.7.1. AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT UND DEREN WECHSELWIRKUNGEN

Die o.g. Auswirkungen werden im Kapitel 4.2.2 des Umweltberichts ausführlich beschrieben und behandelt. Im Kapitel 4.2.3. werden die notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dazu beschrieben. Daraus geht hervor, dass alle durch die Beplanung des Gebietes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleich innerhalb des Gebietes durch die Begrünungsfestsetzungen für die

Grundstücke und die Straßenverkehrsflächen sowie die Anlage von externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden können.

7.7.2. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG UND DER EUROPÄISCHEN VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BNATSCHG

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht erfasst.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind bei der Abwägung auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen, soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können. Dann sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

7.7.3. UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT SOWIE WECHSELWIRKUNGEN

Auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen werden ausführlich in Kapitel 4.2.2. behandelt. Die umweltbezogenen Auswirkungen betreffen insbesondere die entstehende Lärmbelastung durch die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf als Sportpark in Angrenzung an das vorhandene Wohngebiet. Diese Beeinträchtigung wird durch die Anlage eines Lärmschutzwalls und durch zusätzliche technische Maßnahmen (Lautsprecherausrüstung) vermindert bzw. beseitigt.

7.7.4. UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER SOWIE WECHSELWIRKUNGEN

Die Auswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Es werden keine nennenswerten Auswirkungen festgestellt.

7.7.5. VERMEIDUNG VON EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Das vorliegende Bebauungsplangebiet ging aus verschiedenen vorbereitenden städtebaulichen Planungen als geeignetes Gebiet für die Errichtung eines Gewerbeparks hervor. Hier sollen nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Zur Vermeidung von starken Emissionen wurde bewusst auf die Festsetzung eines Industriegebietes verzichtet. Immissionen auf das seit US-Zeiten bestehende Wohngebiet werden durch die räumliche Zuordnung der Gewerbe-, und

Wohngebiete sowie des Sportparks vermieden. Der Sportpark bildet dabei den Puffer zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Die Lärmimmissionen auf das Wohngebiet durch den Sportpark werden durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls vermieden.

Die Anfahrbarkeit der künftigen Grundstücke für die Entsorgung des Mülls mittels Müllsammelfahrzeugen wird gewährleistet. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Standplätze für Wertstoffsammelcontainer einzurichten.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem, wo es letztlich dann der Kläranlage Blümeltal zugeführt wird.

Die Schmutzwasserkanalisation basiert auf dem bestehenden, überwiegend sanierungsbedürftigen Netz. Sie wird im Zuge der Erschließung den technischen und rechtlichen Anforderungen angepasst. Zusätzlich werden neue Schmutzwasserleitungen entlang der Erschließungsstraßen dort verlegt, wo bislang keine Schmutzwasserkanäle vorhanden sind. Damit können auch Kanäle außer Betrieb genommen werden, die künftige Baugrundstücke queren und sanierungsbedürftig sind.

Entlang des früheren Flugfeldes ist der Bau einer Schmutzentwässerung Voraussetzung einer gewerblichen Nutzung.

Das Oberflächenwasser wird derzeit teilweise in Kanälen und teils in offenen Gräben abgeleitet. Der überwiegende Teil des Oberflächenwassers wird dem Steinbach zugeführt, auf der Ostseite erfolgt die Zuleitung in den Langenbach. Wegen Erosionsschäden in den Hangbereichen begann bereits in den 90er Jahre ein umfangreiches Sanierungsprogramm. Hauptbestandteil des Sanierungsprogramms ist die Anlage von insgesamt 4 Regenrückhaltebecken für den Bereich des Bebauungsplangebietes, wovon 1 Regenrückhaltebecken (RRB 10) bereits vor der Konversion verwirklicht war.

Die Niederschlagswasserkanalisation baut auf dem bestehenden, teilweise sanierungsbedürftigen Netz auf. Sie wird im Zuge der Erschließung den technischen und rechtlichen Anforderungen angepasst, insbesondere hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit.

7.7.6. DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Auf die Festsetzung von baulichen Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden wird verzichtet, da die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewusst knapp gehalten werden, um die dringend notwendige Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht zu erschweren. Im Rahmen der Förderung und Unterstützung von Gewerbebetrieben wird von Seiten der Stadt, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie hingewirkt.

7.7.7. DARSTELLUNGEN VON LANDSCHAFTSPLÄNEN UND SONSTIGEN PLÄNEN, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZ-RECHTES

Die aktuelle Fortschreibung des Landschaftsplans, derzeit in Bearbeitung, stellt das Plangebiet Husterhöhe als potentiell Gewerbegebiet dar, das als „vertretbar“ signiert ist. Neben den siedlungsbedingten Biototypen im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen sowie am Rande des Gebietes einzelne Mischforste dargestellt.

Für die Naturraumpotentiale Klima, Arten- und Biotopschutz, Naherholung und Landschaftsbild wird durch eine gewerbliche Neuplanung kein zusätzliches Konfliktpotential gesehen. Für das Wasserpotential wird ein geringes Konfliktpotential prognostiziert, das sich auf eine Verminderung des Grundwasserneubildungspotentials, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Inanspruchnahme von Flächen oberhalb eines Quellhorizontes bezieht.

Als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel für diesen Planungsraum ist eine bessere Durchgrünung des Gebietes und eine Anbindung von Fuß- und Radwegen an die angrenzende Umgebung vorgesehen.

Nordöstlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft entlang der Rodalber Straße und B 10 die Grenze des Naturparks Pfälzerwald der durch Rechtsverordnung vom 26.11.1984 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Der räumliche Geltungsbereich tangiert die Grenzen des bestehenden Schutzgebietes „Naturpark Pfälzerwald“ nicht.

Auch andere Pläne, die den Bereich des Bebauungsplangebietes erfassen, sind nicht bekannt. Immerhin war das gesamte Bebauungsplangebiet in der Vergangenheit von der US-Army militärisch genutzt und entzog sich somit dem Zugriff ziviler Planungsträger.

7.7.8. DIE ERHALTUNG BESTMÖGLICHER LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DURCH DIE RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON BINDENDEN BESCHLÜSSEN DER EG IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DÜRFEN

Das Bebauungsplangebiet ist davon nicht betroffen.

7.7.9. SPARSAMER UND SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN, BEGRENZUNG VON BODENVERSIEGELUNGEN AUF DAS NOTWENDIGE MASS

Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird insofern Rechnung getragen, als eine bisher zu Siedlungszwecken genutzte Fläche revitalisiert wird.

Was den schonenden Umgang mit Grund und Boden anbelangt bleibt zu nennen, dass vorhandene Bodenkontaminationen saniert und großflächig versiegelte Flächen, beispielsweise im Bereich der Gemeinbedarfsflächen, entsiegelt werden. Im Bereich des ehemaligen Flugfeldes kommt es zu Neuversiegelungen, die jedoch über Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt werden.

7.7.10. INANSPRUCHNAHME VON LANDWIRTSCHAFTLICH, ALS WALD ODER FÜR WOHNZWECKE GENUTZTER FLÄCHEN NUR IN NOTWENDIGEM UMFANG

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen der gerade genannten Regelung, da keine landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

7.7.11. VERMEIDUNG UND AUSGLEICH ZU ERWARTENDER EINGRIFFE IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT (EINGRIFFSREGELUNG NACH DEM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ)

Hierzu enthält der Landespflegerische Planungsbeitrag (siehe Kap. 8) ausführliche Angaben.

Bezüglich der Vermeidung von Eingriffen von Natur und Landschaft lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Revitalisierung und Umnutzung einer zu einem früheren Zeitpunkt der Natur und Landschaft entzogenen Fläche an anderer Stelle Eingriffe in Natur und Landschaft zur Schaffung notwendiger Siedlungsflächen vermeidet.

So genannte unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die kleinräumig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugebieten und Erschließungsstraßen zu erwarten sind, können alle durch Festsetzungen durch Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert werden. Dies geschieht z. T. durch Festsetzungen im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen durch externe Ausgleichsflächen. Alle im Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Festsetzungen werden im Bebauungsplan integriert.

Der externe Ausgleichsbedarf wird durch die Aufforstung einer Fläche oberhalb der Kläranlage Blümeltal (Gemarkung Pirmasens, Flurstück-Nr. 2684) (Ausgleichsfläche Nr. 1) und einer Fläche in der Gemarkung Windsberg (Flurstück-Nr. 381) (Ausgleichsfläche 2) gedeckt. Die Flächen befinden sich komplett in öffentlicher Hand.

7.7.12. BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN EINES VORHABENS AUF DIE UMWELT (UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG)

Im zivil nachzunutzenden Teil des Bebauungsplangebietes werden Gewerbegebiete festgesetzt. Bedingung ist, dass sie gemäß BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die Festsetzung von Industriegebieten, wo derartige Betriebe zulässig wären, ist hingegen nicht vorgesehen.

Im noch genutzten Teil, der als sonstiges Sondergebiet „Bund“ festgesetzt wird, könnten theoretisch Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, verwirklicht werden. Der Bereich mit Nutzungen des Bundes entzieht sich jedoch weitgehend den Vorschriften des Baugesetzbuches, so dass im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ausdrücklich nicht begründet werden kann und soll. Insofern wird die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung) im Bebauungsplanverfahren obsolet.

7.8. BELANGE DER WIRTSCHAFT, DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN, DES POST- UND TELEKOMMUNIKATIONSWESENS, DER VERSORGUNG SOWIE DIE SICHERUNG VON ROHSTOFFVORKOMMEN

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen zu berücksichtigen.

Bezogen auf die Belange der Wirtschaft lässt sich feststellen, dass durch die Festsetzung von Baugebieten, überwiegend für gewerbliche Nutzung, im Rahmen der Konversion vorhandene Infrastruktur und Bausubstanz genutzt werden können, was die Neuerrichtung derselben an anderer Stelle und damit verbundene Kosten erspart. Zudem können durch diese Art der Bereitstellung erschlossener Flächen und vorhandener Bausubstanz Arbeitsplätze gesichert werden und neu entstehen. In wirtschaftlicher Hinsicht ist daher von einer Stärkung der Stadt Pirmasens auszugehen.

Die Entwicklungsfähigkeit des gesamten Areals ist durch den Masterplan „Umnutzung der Husterhöh-Kaserne“, die Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Husterhöhe“ und die städtebauliche Rahmenplanung

grundsätzlich nachgewiesen, die Entwicklungsstufen sind festgelegt durch die Definition von 3 Erschließungsabschnitten, die Umsetzbarkeit ist an die Bereitstellung von öffentlichen Mitteln gebunden, worüber mittlerweile ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt, Land und Bund geschlossen wurde.

Bezüglich ihrer Versorgung war die militärische Liegenschaft autark. Der Verflechtungsbereich endete an der Liegenschaftsgrenze. Mit dem Entfallen der militärischen Nutzung sind die früheren Versorgungsstrukturen völlig zusammengebrochen. Mit der Wiederbelebung des Areals durch neue Nutzungen entsteht Nachfrage nach Versorgungsleistungen im Nahbereich, was die Entstehung neuer Versorgungsbe- reiche nach sich zieht. Entwicklungen in dieser Richtung zeichnen sich im Bebauungsplangebiet „Husterhöhe Süd“ bereits ab. Im Bebauungsplangebiet „Husterhöhe Nord Teil 1 und 2“ ist eine solche Versorgungsinfrastruktur aufgrund der räumlichen Nähe zum Versorgungskern in „Husterhöhe Süd“ und des geringen Umfangs an wohnbaulicher Nutzung nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll.

Die Berücksichtigung von Belangen der Land- und Forstwirtschaft wird kein Thema, da der Bebauungsplan nicht in land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ein- greift.

Telekommunikationskabel werden im Zuge der Erschließung über das bestehende Netz hinaus in allen künftigen Straßen verlegt.

Wasserversorgung ist auf der Basis des bestehenden Netzes vorhanden, zur Ver- besserung der Funktionsfähigkeit sind Netzverbindungen und zusätzliche Versor- gungsleitungen entlang des ehemaligen Flugfeldes vorgesehen.

Gasversorgung soll überall angeboten werden, aufbauend auf einer bereits beste- henden Gashochdruckleitung entlang der Georgia Avenue sowie auf einer beste- henden Gashochdruckleitung entlang der Rodalber Straße.

Elektroversorgung ist auf der Basis des bestehenden Netzes vorhanden, zur Erhö- hung der Versorgungssicherheit sind vereinzelt Netzverbindungen und Erweiterun- gen, Verstärkungen oder Erneuerungen vorgesehen.

Rohstoffvorkommen sind nicht bekannt.

7.9. DIE BELANGE DES PERSONEN- UND GÜTERVERKEHRS, DER MOBILITÄT DER BEVÖLKERUNG EINSCHLIESSLICH DES ÖPNV UND DES NICHT MOTORISIERTEN VERKEHRS UNTER VERMEI- DUNG UND VERRINGERUNG VON VERKEHR AUSGERICHTETEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG

Die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs wurden ausführlich in Kapitel 3 dargelegt. Deshalb soll nachfolgend nur kurz zu- sammengefasst werden.

Das Bebauungsplangebiet ist an die Rodalber Straße (Landesstraße 482) und über die Georgia Avenue an die Bundesstraße B 270 angebunden. Damit bestehen die zur Entwicklung des Gebietes wichtigen äußeren Anbindungen an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Grundlage für die innere Erschließung ist das bestehende Straßennetz. Dieses wurde in erster Linie für die Erfordernisse des Fahrverkehrs mit LKW angelegt.

Hier sind partiell Entflechtungen von Knotenpunkten, Auflösung von Straßen in vorhandenen übererschlossenen Bereichen erforderlich. Die Errichtung von Fußwegen ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Die ÖPNV-Erschließung ist auf den Hauptachsen vorhanden. Die separate Anlage von Radwegen ist auch Grund des geringen Anteils an nicht motorisiertem Individualverkehr nicht sinnvoll und notwendig, da es sich überwiegend um gewerbliche Nutzungen handelt und die Erschließung des Sportparks aufgrund der Stadtrandlage außerhalb des motorisierten Individualverkehrs überwiegend durch den ÖPNV stattfinden wird.

7.10. DIE BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES SOWIE DER ZIVILEN ANSCHLUSSNUTZUNG VON MILITÄRLIEGENSCHAFTEN

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Bund“ gewährleistet, welches sich auf den von der US-Army genutzten und nicht freigegebenen Liegenschaftsteilen befindet.

Daneben wurden weitere Liegenschaftsteile, die sich im Eigentum der Bundesfinanzverwaltung befinden, übertragen. Allerdings wird dort (Gebäude 4401 bis 4408) nur eine Verwaltungsnutzung ausgeübt, auch die Dauer der Nutzung durch den Bund scheint zeitlich begrenzt. Deshalb wird auf die Festsetzung eines Sondergebietes „Bund“ verzichtet und Gewerbegebiet festgesetzt, was die Verwaltungsnutzung ohne jegliche Einschränkungen ermöglicht.

Generell werden die Zufahrten zu der Sonderbaufläche „Bund“ durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen in ausreichender Dimension gesichert.

Durch Festsetzung maximaler Gebäudehöhen werden die Bestimmungen einer Schutzbereichsanordnung beachtet.

In den übrigen Bereichen findet die zivile Anschlussnutzung wie Sport- und Gewerbepark statt.

7.11. ERGEBNISSE EINES VON DER GEMEINDE BESCHLOSSENEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS ODER EINER VON IHR BESCHLOSSENEN SONSTIGEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

7.11.1. DER MASTERPLAN ZUR „HUSTERHÖHE“

Schon im Jahr 1995, lange bevor eine Freigabe der Husterhöh-Kaserne durch die US-Streitkräfte absehbar war, wurde von der Stadt Pirmasens, dem Landkreis Pirmasens (jetzt Landkreis Südwestpfalz), der Stadt Rodalben und der Verbandsgemeinde Rodalben die Erstellung eines Berichts „Umnutzung der Husterhöh-Kaserne Pirmasens“ beauftragt.

Ziel waren Untersuchungen zur Erstellung eines Masterplans von Anfang 1996 bis Mitte 1997 als ganzheitlicher, langfristiger, informeller Entwicklungsleitlinie für den von der Konversion betroffenen Standort.

Zu diesem Zeitpunkt waren andere Standorte in der Region bereits geräumt und standen zur Planung zur Verfügung. In Pirmasens hingegen erfolgte relativ frühzeitig schon ein Abbau von US- und deutschen Arbeitsplätzen ohne dass damit eine Freigabe des Geländes verbunden war.

Vor diesem Hintergrund gestaltete sich die Planung recht schwierig. Hinzu kam, dass in die Planungsphase dann kurzfristige Teilfreigaben und häufig wechselnde Ankündigungen von Freigaben fielen. Bis zuletzt gab es keine endgültige Klarheit über die Freigabe von Flächen und bestimmten Gebäuden.

Die umfangreichen Untersuchungen zum Masterplan reichten dabei beispielsweise von der Ermittlung lokaler, regionaler und überregionaler Ansiedlungspotentiale, über gesamtstädtische Planungsziele, äußere und innere Erschließung, landespflegerische Fragestellungen und die Altlastenproblematik bis hin zur Nachnutzungseignung einzelner Gebäude.

Aus bestehendem oder sich abzeichnendem Handlungsbedarf und aus den Untersuchungen von sich ergebenden Nutzungspotentialen wurden für räumliche Teilbereiche der Konversionsflächen Einzelkonzepte entwickelt, die insgesamt eine tragfähige, gemischte Nutzungsstruktur darstellen. Für diese unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte wurden jeweils nochmals Potential- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen angestellt.

Der Endbericht zum Masterplan liegt seit September 1999 vor.

Der Masterplan selbst ist keine formelle Planung, die von den städtischen Entscheidungsgremien zu beschließen gewesen wäre, sondern eine informelle Entwicklungsleitlinie.

Trotzdem konnten auch aus dem Bericht „Umnutzung der Husterhöh-Kaserne Pirmasens“ Beurteilungsgrundlagen innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Husterhöhe“ gewonnen werden, insbeson-

dere hinsichtlich der Vorstellungen des Masterplans zur künftigen Entwicklung der Liegenschaft.

7.11.2. DIE STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHME SAN 101 „HUSTERHÖHE NORD“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert sich teilweise mit dem am 06.11.1999 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SAN 10 „Husterhöhe“. Die im Bebauungsplan als Sondergebiet „Bund“ festgesetzte Fläche ist außerhalb des Sanierungsgebietes. Die für das Sanierungsgebiet bestimmten und nachstehend aufgeführten Sanierungsziele resultieren aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen.

Das Sanierungsgebiet wurde am 10.02.2004 aufgehoben, der Bereich der B 10 herausgenommen und die Teilung in zwei Teilbereiche beschlossen. Der Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 2 überlagert sich z.T. mit dem Sanierungsgebiet „SAN 101 Husterhöhe Nord“.

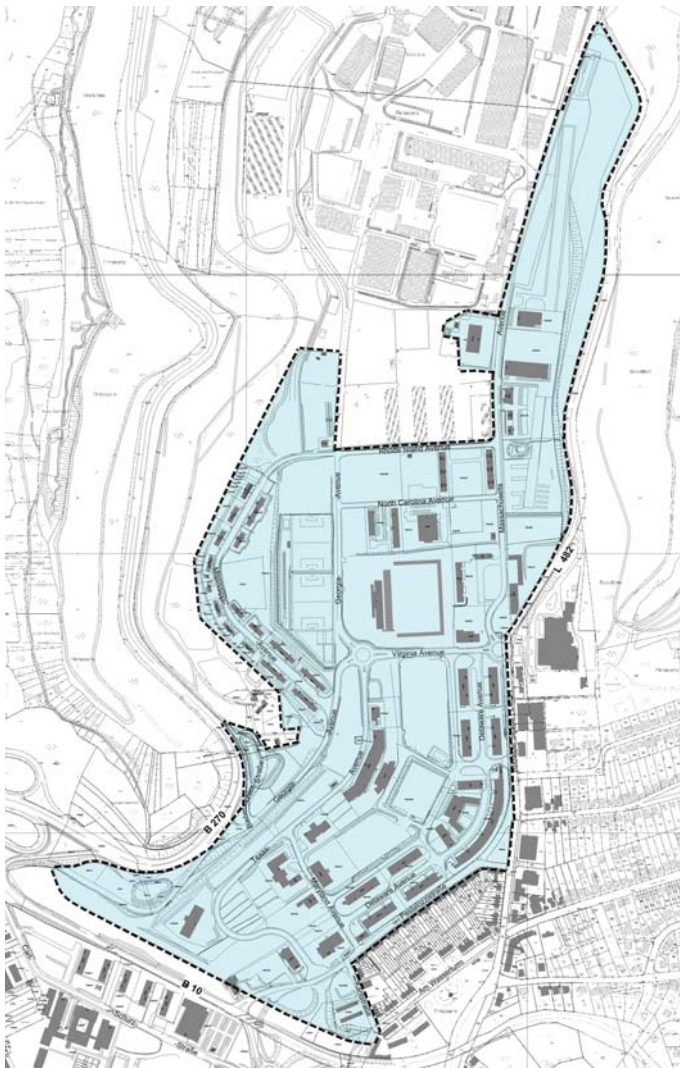


Abbildung 8: Räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes SAN 101

Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“

Begründung
Seite 111

Die überörtlichen Ziele

Beachtung der raumordnerischen Zielvorgaben, die der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 1989 der Stadt Pirmasens zuweist, so bei den besonderen Funktionen der Gemeinden „Gewerbe“ als eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion. Demgemäß wird schwerpunktmäßig auch eine gewerbliche Entwicklung der „Husterhöhe“ mit übergemeindlicher Bedeutung erfolgen.

Bereits 1995, also noch vor Freigabe, wurden die gesamten nördlich der B 10 auf Pirmasenser Gemarkung liegenden Flächen an der „Husterhöhe“ als Vorbehaltsfläche für großflächige Gewerbe- und Industriegebiete mit einem Umfang von 72 ha in die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz aufgenommen.

Die gesamtstädtischen Ziele

Auf der Ebene der gesamtstädtischen Planungen gilt als übergeordnetes Ziel, die gewerblichen Entwicklungsflächen der „Husterhöhe“ in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße B 10, an geeigneter Stelle im Stadtgebiet, aufzubereiten. Damit wird der Entwicklungsdruck von bislang unverplanten oder unerschlossenen Freiflächen genommen.

Als ein Beispiel dafür steht das „Eichfeld“ westlich Pirmasens-Fehrbach: im gewerblich genutzten Teil des „Eichfelds“ sollten Flächen für Güterverkehrsbetriebe oder Logistikbetriebe ausgewiesen werden. Derartige Betriebe lassen sich künftig auch an der „Husterhöhe“ ansiedeln, womit eine Erschließung des „Eichfelds“ zum genannten Zweck entbehrlich werden kann.

Als ein weiteres Beispiel lässt sich das Gewerbegebiet „Auf dem neuen Feld“ bei Pirmasens-Winzeln aufführen: Beim Gewerbegebiet „Auf dem neuen Feld“, das von vornherein als Vorratserschließung vorgesehen war und derzeit noch auf die Anbindung durch die L 600 wartet, ist inzwischen nahezu Vollbelegung erreicht.

Westlich und östlich davon liegen die Vorrangflächen „Pirmasens-West“ für großflächige Gewerbe- und Industriegebiete, die 1995 in die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz aufgenommen wurden. Ihnen fehlt neben innerer und äußerer Erschließung derzeit auch noch eine ausreichende Verkehrsanbindung. Massive Konflikte mit der Landwirtschaft sind zu erwarten, da große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen beansprucht werden müssten.

Zu den Vorrangflächen „Pirmasens-West“ gehört eine dritte Teilfläche südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Erlenteich“, die an der geplanten L 600, 2. Bauabschnitt, liegt. Diese Teilfläche ist nur in Verbindung mit der geplanten L 600 entwässerbar. Derartige Konflikte sind an der „Husterhöhe“ nicht zu erwarten.

Ein anderes Beispiel stellen die Vorrangflächen „Pirmasens-Nord II und III“ für die Gewerbegebiete „Auf der Brach“ und „Staffelberg“ dar: Das Gewerbegebiet „Auf der Brach“ ist zwar im Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche ausgewiesen, jedoch noch unerschlossen. Die Fläche wurde als Vorrangfläche für großflächige Gewerbe- und Industriegebiete 1995 in die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz aufgenommen. Die gesamte Fläche ist jedoch aus-

schließlich für ein benachbartes Chemie-Großunternehmen als Erweiterungsfläche reserviert und daher nicht im Gewerbeflächenangebot verfügbar.

Vorrangflächen wurden auch im Bereich des MHKW bei Pirmasens-Fehrbach am „Staffelberg“ ausgewiesen, auf denen sich hauptsächlich Entsorgungs- und Recyclingbetriebe ansiedeln.

Vor diesem Hintergrund spricht vieles für die Sanierung der „Husterhöhe“ mit dem Ziel einer überwiegend gewerblichen Nachnutzung.

Die gebietsbezogenen Ziele

Als konkret standortbezogenes Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind die Umwandlung des ehemaligen Militärgeländes in Flächen für Fachhochschule, Innovations- und Gründerpark, Wohnen, Sportpark, Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe vorgesehen, wie im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt und in der Bauleitplanung umgesetzt.

Dieses Ziel soll, für den technischen Teilbereich Erschließung, im Jahr 2008 und für den Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2013, erreicht sein.

Die Erschließung soll nach Mindeststandards erfolgen, die für eine funktionsfähige Erschließung nach den Maßstäben des KAG (Kommunalabgaben-Gesetz) erforderlich sind. Dazu gehören gefahrenfrei benutzbare Verkehrsanlagen, funktionierende Oberflächen- und Schmutzentwässerung sowie die Versorgung mit Energie.

Im Bereich der technischen Infrastruktur (Erschließung) wurden alle Maßnahmen auf der Struktur der bestehenden Erschließungssysteme entwickelt, ein radikaler Umbau der Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist nicht vorgesehen. Über die Sanierung der bestehenden Netze hinaus sind lediglich die Schaffung bislang fehlender Verbindungen zwischen den städtischen Netzen und den ehemals militärischen Netzen erforderlich.

Ein weiteres Teilziel stellt ist die direkte verkehrliche Anbindung an das großräumige Straßennetz (Bundesstraßen B 10 und B 270) dar, als Voraussetzung für die Vermarktung der Liegenschaft. Der Schwerpunkt der Anstrengungen liegt hierbei in der Planung eines vernünftigen und angemessenen Anschlusses an B 10 und B 270, wobei der direkte Anschluss der Konversionsflächen ermöglicht werden muss.

Weil durch den geplanten 4-spurigen Ausbau der Bundesstraße B 10 die Konversionsflächen „Husterhöhe“, die derzeit direkt an die B 10 angebunden sind, wieder an das großräumige Straßennetz angeschlossen werden müssen, sind beim Straßenbau hierfür größere Aufwendungen für die äußere Erschließung vorhersehbar.

Modernisierungsmaßnahmen im privaten Bereich sollen bezuschusst werden. Sie werden bis zum Ende des Sanierungszeitraums laufen. Derzeit sind als Zuschuss für Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Kostenobergrenzen für die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht genannten Maßnahmen als maximal förderfähig 200 DM/m² Bruttonutzfläche bzw. 20% der dort aufgeführten Maßnahmenkosten angesetzt.

Ordnungsmaßnahmen sollen dagegen kurzfristig durchgeführt werden, bzw. auch dann noch, wenn zur privaten Modernisierung vorgesehene Objekte aufgrund mangelnder Nachfrage oder sich verschlechternden Zustands rückgebaut werden müssen. Ordnungsmaßnahmen sind geplant für die Baureifmachung von Flächen und die Beseitigung von Objekten, auf denen künftig vermarktbare, erschlossene Flächen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportzentrum) entstehen sollen.

7.11.3. DIE STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG „HUSTERHÖHE“

Eigentlich ist die städtebauliche Rahmenplanung „Husterhöhe“ Bestandteil der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die städtebauliche Rahmenplanung „Husterhöhe“ konkretisiert die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme räumlich.

Der städtebauliche Rahmenplan „Husterhöhe“ ist Ausfluss des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen, außerdem basiert er auf den Analysen des Masterplans und entwickelt dessen teilräumliche Nutzungskonzepte weiter.

Alle städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung der Konversionsfläche „Husterhöhe“ sind in der städtebaulichen Rahmenplanung „Husterhöhe“ als zusammenfassende, informelle Planung innerhalb der Sanierung enthalten.

Dazu gehört die Umsetzung der Nutzungskonzeption aus dem Masterplan:

- Die Fachhochschule mit Innovations- und Gründerpark (Bereich Bebauungsplan Husterhöhe Süd)
- Die Automeile (Bereich Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 1)
- Der Gewerbepark „Husterhöhe“ (Bereich Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 1 und Teil 2)
- Der Sportpark „Husterhöhe“ (Bereich Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 2)
- Der Wohnpark „Saratoga“ (Bereich Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 2)

Weiterhin sind dort Ziele und Entwicklungskonzeption für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Husterhöhe“, die Verkehrsanbindung an das großräumige Straßennetz, die Verbindung mit dem städtischen Straßen- und Wegenetz, die Anbindung an Innenstadt und Bahnhof, die landespflegerischen Zielvorstellungen sowie stadtgestalterische Vorgaben genannt.

Auf den Gewerbepark „Husterhöhe“, den Sportpark „Husterhöhe“ und den Wohnpark „Saratoga“ soll näher eingegangen werden, da diese Bereiche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

Der Gewerbepark Husterhöhe

Für den Gewerbepark stehen ca. 20 ha für die unterschiedlichsten Verwendungsmöglichkeiten bereit. Darunter befinden sich neben unbebauten Grundstücken Verwaltungen-, Fabrikations- und Lagergebäude.

Aus der Vielzahl der Nachfragen im gewerblichen Bereich gibt es Bedarf an unbebauten, ebenen, erschlossenen Flächen. Solche Flächen können derzeit nur im Bereich Flugfeld bereitgestellt werden. Allerdings sind vorher die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu schaffen. Die Art der Betriebe, die dort unterzu-

Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“

Begründung

Seite 114

bringen sind, kommen aus dem Güterverkehrsgewerbe (Speditionen) und dem Baugewerbe.

Die unzulängliche Anbindung an die Rodalber Straße muss grundlegend umgestaltet werden, um die Erschließung des Flugfeldes und der Sonderbaufläche „Bund“ zu gewährleisten.

Der Sportpark Husterhöhe

Die Konzeption sieht ein Stadion für ca. 10.000 bis 15.000 Zuschauer, einen Ausweichplatz sowie mindestens 2 weitere Sportplätze und ergänzende Nutzungen vor.

Direkt beim Stadion ließe sich eine Vielzahl von Stellplätzen anlegen. Auch die bestehenden Parkplätze dienen als Parkraumreserve bei Großveranstaltungen.

Angestrebt wird, die vom B 10-Ausbau betroffenen Sportanlagen an der Zweibrücker Straße (Stadion, Trainingsplätze), an der Husterhöhe unterzubringen. Dadurch lassen sich beim B 10-Straßenbau Kosten sparen, weil auf die Errichtung riesiger Stützmauern und auf Umbaumaßnahmen an den betroffenen Sportanlagen verzichtet werden kann.

Der Wohnpark Saratoga

Die früheren Offizierswohnungen in „Saratoga Village“ an der Mississippi Avenue sollen als attraktives Wohngebiet im Grünen erhalten werden.

Die gesamte Wohnanlage wurde einer Wohnungsbaugesellschaft zur Sanierung und Revitalisierung übertragen. Damit soll eine einheitliche Gestaltung gewährleistet werden.

Zum Schutz des Wohnparks vor Sportlärm des daneben liegenden Sportparks dienen begrünte Abstandsflächen und die Modellierung des Geländes mit Lärmschutzwand, wodurch der Charakter eines weitläufigen Landschaftsparks erreicht wird.

Diese räumlichen Teilziele werden im städtebaulichen Rahmenplan fortgeschrieben und gleichzeitig in der Bauleitplanung umgesetzt.

TEIL 3

8. AUSSAGEN ZUR LANDESPFLEGE

8.1. ALLGEMEINES

Um die Berücksichtigung der sich ergebenden landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bebauungsplanung besser zu ermöglichen, sind im landespflegerischen Planungsbeitrag Maßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Bei einer Nichtberücksichtigung sind die Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen gemäß den Bestimmungen des Landespflegegesetzes in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Im Baugesetzbuch wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung weiterentwickelt. Naturschützende Ausgleichsmaßnahmen sind auch außerhalb des Bebauungsplangebietes – innerhalb des Ökokontos - möglich. Zusätzlich können Ausgleichsmaßnahmen zeitlich und räumlich von den Baumaßnahmen abgekoppelt werden. „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“ können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

8.2. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Husterhöhe Nord Teil 2“ ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte kurz zusammengefasst.

8.2.1. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Arten- und Biotopschutz

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung von bislang biologisch aktiver Fläche von rund 2,4 ha.

Der geplante Eingriff hat Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz. Durch mögliche Überbauung und Überplanung kann es zur Beeinträchtigung bzw. zu Verlusten von Grünflächen und Gehölzen von insgesamt rund 11,2 ha kommen.

Davon sind rund 4 ha intensiv genutzte private Grünfläche, 4,73 ha private Grünfläche, intensiv genutzt mit Baumbestand, 0,61 ha öffentliche intensiv genutzte Grünfläche mit dichtem Baumbestand, 0,25 ha Sukzessionsfläche und rund 1,57 ha

Wald. Weiterhin werden 77 Pappeln entlang der westlichen Plangebietsgrenze gerodet.

Der durch die geplante Baumaßnahme entstehende Biotopverlust ist mindestens im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Damit entsteht ein Ausgleichsbedarf für den Biotopverlust innerhalb des Plangebietes von rund 11,45 ha und 77 Einzelbäumen. Darin ist der Ausgleich der Rodung des Waldstückes von rund 1,6 ha an der östlichen Plangebietsgrenze inbegriffen.

Wasserhaushalt und Bodenschutz

Die zusätzliche Bebauung führt zu zusätzlichen Bodenversiegelungen von rund 2,4 ha. Gerade in diesem schon stark versiegelten Bereich führt dies zu einer weiteren Reduktion der Rückhaltung des Niederschlagswassers und damit zu einer Mehrbelastung der Entsorgungseinrichtungen. Weiterhin tritt ein Verlust von belebtem Boden und damit u.a. ein Verlust als Wasserspeicher und Lebensraum ein.

Die entstehende Neuversiegelung muss mindestens im Verhältnis 1:1 durch geeignete landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Immissions- und Klimaschutz

Der Ausbau zu einem Wohngebiet und zu Gewerbeflächen führt zu einer Zunahme der versiegelten Flächen. Zudem ist ein gesteigertes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dies führt zu Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas. Kaltluftproduktionsflächen gehen teilweise verloren. Veränderungen des Kleinklimas durch verstärkte Aufheizung von versiegelten Flächen und verstärkte Luftbelastung sowie durch erhöhten Ausstoß von Schadstoffen treten ein.

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Eine über das jetzige Maß hinausreichende objektive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Als subjektive, standörtliche Beeinträchtigung sind die zu rodende Waldfläche und die 77 Pappeln zu nennen, die das Landschaftsbild an diesen Stellen durch ihre Eigenart charakterisiert hatten. An diesen Stellen wird die Eigenart der Landschaft erheblich und dauerhaft verändert. Für die Erholung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Lediglich die nahe Lage im Übergang zur offenen Landschaft verweist eine gewisse Erholungsfunktion zu, indem eine Durchgängigkeit zur offenen Landschaft gewährleistet werden sollte.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch die Flächeninanspruchnahme von Baustelleneinrichtungen, Materiallager und Deponierung außerhalb von Baustellen können Beeinträchtigungen auf alle Bereiche des Landschaftspotentials der betroffenen Flächen sowie der angrenzenden Biotoptypen entstehen. Ferner sind Lärm- und Schadstoffemissionen und Erschütterungen zu erwarten.

8.2.2. BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Arten- und Biotopschutz

Die Beplanung des Gebietes führt zur Beeinträchtigung und zum Verlust von Arten- und Biotopen. Erhaltenswert im Plangebiet sind alle Hecken-, Gehölz- und Waldflächen.

Der vorliegende hohe Versiegelungsgrad des Schutzgutes Boden sollte abgebaut werden. Neue Versiegelungen sollten soweit als möglich vermieden werden. Der erneute Flächenverbrauch ist auf ein Minimum zu reduzieren, zum Beispiel durch das wasserdurchlässige Anlegen von Park- und Stellflächen. Aushubs- und Verdrängungsmassen bei neuen Baumaßnahmen sollten im Plangebiet wieder eingebaut werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass eine entsprechende Grünverbindung, -verdichtung und -vernetzung innerhalb des Geltungsbereiches und in die offene Landschaft durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Grün auf den Grundstücken erreicht wird. Auch eine entsprechende Durchgrünung der Verkehrswege ist erwünscht. Dies könnte z.B. durch Schaffung eines durchgehenden zentralen Grünzuges von Süd nach Nord erreicht werden. Böschungen sind zur Vermeidung von Erosion mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

Wasserhaushalt und Bodenschutz

Die Bebauung führt zwangsläufig zu einem Verlust des nicht vermehrbaren Naturgutes Boden und der damit verbundenen hydrogeologischen Funktionen.

Deshalb ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß zu minimieren. Dabei ist auf eine wasserdurchlässige Bauweise der Stellplätze und Wege und auf eine seitliche Ableitung des Oberflächenwassers zu achten, mit dem Ziel der Unterstützung einer Grundwasserneubildung. Weiterhin ist eine Rückhaltung und Versickerung (soweit möglich) unbelasteter Oberflächenwässer auf den Grundstücken und in öffentlichen naturnah gestalteten Wasserrückhalteeinrichtungen gefordert.

Immissions- und Klimaschutz

Durch den hohen Versiegelungsgrad bildet das Plangebiet eine großräumige Wärmeinsel im Norden von Pirmasens, die das Lokalklima des Raumes nachteilig beeinflusst. Im Zuge der Bebauung sollte versucht werden, den Versiegelungsgrad herabzusetzen, sodass der Luftaustausch angeregt wird und die negative Beeinflussung des Kleinklimas reduziert wird.

Zur Minimierung bzw. Vermeidung von weiteren Belastungen ist das Gebiet mittels Schaffung von Grünelementen zu strukturieren. Die vorhandenen Gehölzflächen sind zu erhalten, sodass die lufthygienischen Schutz- und Regenerationsleistungen der Landschaft nicht noch weiter reduziert werden, sondern die Situation verbessert wird.

Nah- und landschaftsbezogene Erholung

Die angrenzenden Waldflächen stehen für die Erholungsfunktion zur Verfügung. Eine landschaftsangepasste Einbindung der Bebauung und der damit verbundenen Nutzungen, würde eine Aufwertung des Landschaftsbildes und somit der Erholungsfunktion ermöglichen. Eine funktionale Wegebeziehung und eine fußläufige Anbindung an die angrenzende freie Landschaft ist zu ermöglichen, soweit dies mit den künftig geplanten Bauflächen zu vereinbaren ist.

8.2.3. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Die geplante Ausweisung der Gewerbe- und Sondergebiete stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist nach § 5 Abs. 1 LPflG als unvermeidbare Beeinträchtigung in angemessener Frist auszugleichen. Durch die Überbauung und Erschließung des Plangebietes kommt es zu einer Neuversiegelung von insgesamt rund 2,4 ha Fläche. Ausgleichsmaßnahmen für Neuversiegelungen können nur durch Entsiegelungen im Verhältnis 1:1 geleistet werden. Als Ausgleich (Ersatz) sind die ökologischen Funktionen von derzeit intensiv genutzten Böden im Verhältnis von mindestens 1:1 zu verbessern (aufzuwerten).

Als Ausgleich für den Eingriff durch die Beplanung der Husterhöhe Nord Teil 2 sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Auf den Grundstücken innerhalb der Baugebiete (Gewerbebauflächen) sind durch Bindungen für Bepflanzungen in den Gewerbegebieten mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen.

Davon ist pro 100 qm dieser unbebaubaren Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche ist mit Sträuchern anzupflanzen.

Weitere 10 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche (z.B. Rasen) zu gestalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen. Davon sind pro 100 qm mindestens 2 Obstbäume- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche ist mit Sträuchern anzupflanzen.

Weitere 30 % der Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünfläche anzulegen. (z.B. Rasen, Wiese, Garten).

Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Diese Maßnahme dient der Kompensation des Boden- und Wasserhaushaltes (Versiegelung), der Arten- und Biotope, des Landschaftsbildes und des Kleinklimas.

Es soll eine gestalterische Einbindung des Baugebietes, eine Erhöhung der Strukturvielfalt und eine ökologische Aufwertung des Gebietes erreicht werden. Weiterhin soll eine Verminderung der negativen Effekte der Bebauung auf das lokale Kleinklima erreicht werden.

- Entlang der Sportfelder, die in Nachbarschaft des Wohngebietes Saratoga geplant sind, wird ein Lärmschutzwall errichtet. Dieser sollte mit Naturrasen angelegt und mit Sträuchern bepflanzt und dauerhaft extensiv gepflegt und erhalten werden. Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Diese Maßnahme dient der Kompensation des Boden- und Wasserhaushaltes (Versiegelung), der Arten- und Biotope, des Landschaftsbildes und des Kleinklimas.

Neben dem Zwecke des Lärm- und Sichtschutzes soll eine gestalterische Einbindung des Sportparks, eine Erhöhung der Strukturvielfalt und eine ökologische Aufwertung des Gebietes erreicht werden. Weiterhin soll eine Verminderung der negativen Effekte der Bebauung auf das lokale Kleinklima erreicht werden.

- Begrünung der Parkplätze und des Straßenraumes mit Straßenbäumen. Es sollen Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm gepflanzt werden und dauerhaft erhalten werden. Es sind standortheimische Arten gemäß der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Diese Maßnahme dient der Kompensation des Boden- und Wasserhaushaltes (Versiegelung) der Arten- und Biotope, des Landschaftsbildes und des lokalen Kleinklimas.

Es soll eine gestalterische Einbindung und optische Gliederung des Straßenraumes erreicht werden. Weiterhin soll eine Verminderung der negativen Effekte der Bebauung auf das lokale Kleinklima und eine Erhöhung der Strukturvielfalt erreicht werden.

- Anlage von Verkehrsgrünflächen.

Diese Maßnahme dient der Kompensation des Boden- und Wasserhaushaltes (Versiegelung) und der Arten- und Biotope.

Es soll eine gestalterische Einbindung der Verkehrsflächen erreicht werden. Weiterhin soll eine Verminderung der negativen Effekte der Bebauung auf das lokale Kleinklima erreicht werden.

- Als externer Ausgleich soll für die Rodung der Waldfläche innerhalb des Plangebietes von Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (Gemarkung Pirmasens Flurstück-Nr. 2684 und in der Gemarkung Windsberg Flurstück-Nr. 381) aufgeforstet werden. Es ist ein naturnaher Laubwald mit Waldrand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Aufforstung (Ausgleichfläche 1) soll in

der Nähe der Kläranlage Blümeltal durchgeführt werden und u. a. als Schutz vor ausgehenden Emissionen der Kläranlage dienen. Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Diese Maßnahmen dienen der Kompensation des Arten- und Biotopverlusts und des Kleinklimas. Neben dem Zwecke des Lärm- und Sichtschutzes soll eine Erhöhung der Strukturvielfalt und eine ökologische Aufwertung als Kompensation für den Waldverlust erreicht werden.

Nicht in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eingestellt werden folgende grünordnerische Festsetzungen:

- Begrünung der Fläche zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)

Auf einer Breite von mindestens 3 m ist die Fläche entlang des Randbereiches einzugrünen, davon ist pro 1 m² 1 Strauch (15-20 cm) gemäß Vorschlag der Pflanzliste zu pflanzen. Die restliche Fläche ist durch die Ansaat mit krautreichem Landschaftsrasen gem. RSM 7.1.2 einzusäen.

Die Begrünung des Regenrückhaltebeckens kann aufgrund der Materialgestaltung der Becken im Sohlbereich nicht als Ausgleichsfläche für Maßnahmen im Plangebiet angesetzt werden. Durch die vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen zusätzliche Eingriffe vor allem in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Biotope und das Landschaftsbild. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Regenrückhaltebecken nur zum Teil ausgleichen.

- Begrünung fensterloser Außenwandflächen

Fensterlose Außenwandflächen sind mit Kletterpflanzen bzw. Rankgehölzen zu 20 % gemäß den Vorschlägen der Pflanzenliste zu begrünen.

Die Maßnahme dient allgemein der Begrünung der Baugebiete und wird im Rahmen der Ausgleichskompensation nicht wirksam.

- Eingrünung von Lagerplätzen

Lagerplätze sind durch dichte Abpflanzungen entlang der Außenrandgrenzen abzuschirmen. Dazu sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Pflanzstreifen mit einer Tiefe von mind. 2,50 m und entlang den sonstigen Grundstücksgrenzen Pflanzstreifen mit einer Tiefe von mind. 1,20 m anzulegen und mit standortgerechten heimischen Gehölzen nach der Pflanzenliste 1 anzulegen.

- Begrünungsplan

Die geforderte Grünhaltung der Grundstücke ist für die Baugebiete im Baugenehmigungsverfahren in einem qualifizierten Begrünungsplan nachzuweisen.

8.2.4. LANDESPFLEGERISCHE GESAMTBEWERTUNG

Der versiegelungsbedingte Verlust der Bodenfunktionen ist innerhalb des Plangebietes ausgleichbar, wenn, wie im Rahmen des Landespflegerischen Beitrages, auf unnötige Belastungen des verbleibenden Bodens auf den privaten und öffentlichen Flächen verzichtet wird und die vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen, wie Anpflanzungen, etc. entsprechend ausgeführt werden. Der Eingriff kann dann als ausgeglichen angesehen werden.

Durch die Novelle des Bau- und Raumordnungsgesetzes von 1998, wurde neben zahlreichen Neuerungen und Erleichterungen des Städtebaurechtes u. a. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung weiterentwickelt. Wesentlich ist, dass naturschützende Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Bebauungsplangebietes möglich sind. Zusätzlich können Ausgleichsmaßnahmen zeitlich und räumlich von den Baumaßnahmen abgekoppelt werden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB können "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Pirmasens und umfasst eine Gesamtfläche von rund 63,3 ha. Die Überplanung bedingt eine Neuversiegelung von ca. 2,4 ha. Dadurch kommt es zu einem Verlust bislang biologisch aktiver Bodenfläche. Die Versiegelung ist mindestens im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Eine Reduzierung der Versiegelung ist durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, und Wege zu erreichen. Somit wird auch eine Minderung der Beeinträchtigung des Mikroklimas erreicht.

Weiterhin könnte durch eine extensive Begrünung von Flachdächern und Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20 Grad eine Minderung der Neuversiegelung durch die Rückhaltung von Regenwasser und die Förderung der Verdunstung erfolgen. Auch diese Maßnahme wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

Die entstehende Neuversiegelung kann innerhalb des Geltungsbereichs, durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken, die Bepflanzung des Lärmschutzwalls und die Anpflanzung von Bäumen im Verkehrsraum ausgeglichen werden. Der Verlust an Arten und Biotopen kann nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden, durch oben genannte Maßnahmen. Die restliche Kompensation, für die Rodung des Waldstückes, muss außerhalb durch einen Ausgleich von mindestens 1:1 erfolgen. Dies wird durch die Aufforstung einer Fläche oberhalb der Kläranlage Blümetal und in der Gemarkung Windsberg erreicht. Die Flächen befinden sich komplett in öffentlicher Hand.

8.3. BETEILIGUNG DER ANERKANNTEN LANDESPFLEGEORGANISATIONEN

Die anerkannten Landespflegeorganisationen sind an der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung zu beteiligen. Ihnen ist Gelegenheit zur Mitwirkung an der Erstellung Landespflegerischer Planungsbeiträge zu geben, da eine Anerkennung als Träger öffentlicher Belange nicht gegeben ist.

8.3.1. ZEITRAUM DER BETEILIGUNG

Die anerkannten Landespflegeorganisationen konnten in der Zeit vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 die Landespflegerischen Planungsbeiträge einsehen. Sie erhielten Gelegenheit ihre Anregungen und Bedenken bis zum 12.11.2004 bei der Landespflegebehörde vorzubringen.

8.3.2. AUSWERTUNG DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS

Die Landespflegebehörde nahm mit Schreiben vom 22.12.04 Stellung zum Ergebnis des Beteiligungsverfahrens:

Einsicht genommen haben BUND Umweltzentrum Pirmasens, Pollochia, Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V. Kreisgruppe Pirmasens-Zweibrücken, Landesaktionsgemeinschaft Natur u. Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V., Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V. Neustadt.

Keine Einwände äußerten:

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V., Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e. V. Kreisgruppe Pirmasens-Zweibrücken, Pollichia, Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

LANDESVERBAND RHEINLAND-PFALZ DER DEUTSCHEN GEBIRGS- UND WANDERVEREINE E.V. NEUSTADT:

Der Verein äußerte keine Einwände bei Beachtung folgender Punkte:

Das Plangebiet habe eine Gesamtfläche von rund 63 ha. Davon seien ca. 18 ha Wald- und Grünfläche. Durch die geplanten Überbauungen käme es zu Neuversiegelungen von ca. 2,4 ha. Die geplanten massiven Eingriffe hätten Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz. Die Überbauung durch die Sportanlagen würden Beeinträchtigungen bzw. teilweise Verluste von ca. 11 ha

Gehölzen und Grünflächen nach sich ziehen. Davon seien ca. 1,6 ha Wald und ca. 4,7 ha private Grünflächen. Als Ausgleich seien in den geplanten Wohngebieten mindestens 40 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu durchpflanzen, davon je 100 qm mindestens mit 2 Obstbäumen. Auch die Weiterführung der Renaturierung des Blümelbaches sollte hierbei, wenn nicht ausreichend, mit einbezogen werden.

Stellungnahme der Landespflegebehörde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Dabei wurde ein funktional gleichartiger Ausgleich der Schutzgüter Arten- u. Biotope, Boden und Wasserhaushalt, Klima sowie Landschaftsbild durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Entsiegelung von Flächen eingeplant. Verluste von Waldflächen werden durch Aufforstungen im Gebiet und oberhalb der Kläranlage Blümetal ausgeglichen. Somit ist ein angemessener Ausgleich erbracht.

BUND UMWELTZENTRUM PIRMASENS:

Der BUND sieht grundsätzlich keine Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass die Radaranlagen im Norden aufgrund ihrer hohen Sendeleistung gesundheitliche Schäden bei späteren Nutzern hervorrufen kann.

Stellungnahme der Landespflegebehörde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Polygone Anlage auf dem Grünbühl (Rodalber Gemarkung) soll zu Verteidigungszwecken der NATO genutzt werden. Hierfür soll evtl. eine Bereichsanordnung geplant werden, die bestimmte Nutzungen in einem Radiusumfang verbietet.

Aufgestellt: 10.10.2005

i.A.
Sabine Hauptert
Stadtplanungsamt Pirmasens

Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Lage der externen Ausgleichsflächen 1 und 2: Aufforstung einer Fläche
- Anlage 2: Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPflG zum Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 2
- Anlage 3: Umweltverträglichkeitsprüfung zum Konversionsgebiet Husterhöhe
- Anlage 4:
- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräusch-immissionen auf den öffentlichen Verkehrsflächen,
 - Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräusch-immissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Schulsportplätze und
 - Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräusch-immissionen bei Betreiben des Fußballstadions als Sport- und Freizeitanlage
 - Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Sportplätze des MTV mit Vereinsgebäude und Parkplatz, Beurteilung unter Einrechnung der anderen Sportanlagen
- Anlage 5: Flächenbilanzierung und -bewertung Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 2
- Anlage 6: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil 2

Anlage 1: Lage der externen Ausgleichsflächen 1 und 2: Aufforstung einer Fläche



Ausgleichsfläche 1: Gemarkung Pirmasens, Flurstück-Nr. 2684



Ausgleichfläche 2: Gemarkung Windsberg, Flurstück-Nr. 381

Anlage 2: Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPflG zum Bebauungsplan
Husterhöhe Nord Teil 2

Anlage 3: Umweltverträglichkeitsprüfung zum Konversionsgebiet Husterhöhe

Anlage 4:

- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräusch-immissionen auf den öffentlichen Verkehrsflächen,
- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräusch-immissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Schulsportplätze und
- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräusch-immissionen bei Betreiben des Fußballstadions als Sport- und Freizeitanlage
- Gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft bei Betreiben der Sportplätze des MTV mit Vereinsgebäude und Parkplatz, Beurteilung unter Einrechnung der anderen Sportanlagen

Anlage 5: Flächenbilanzierung und -bewertung Bebauungsplan Husterhöhe Nord Teil
2

Anlage 6: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Husterhöhe Nord
Teil 2