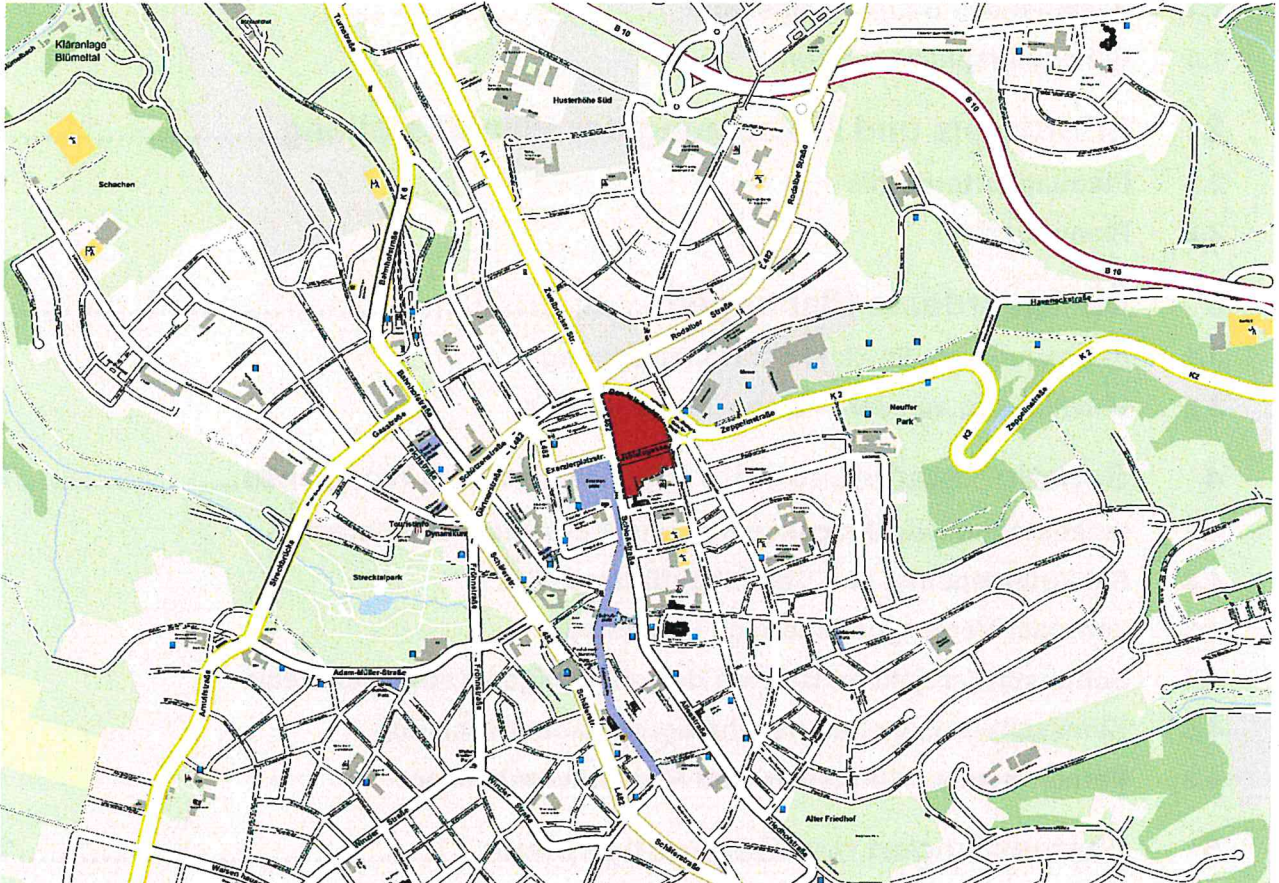




Stadt Pirmasens

Bebauungsplan P 203

„Höfelsgasse“



Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Stadtplanungsamt Pirmasens

Stand: 24.11.2023 (ergänzt: 13.12.2023)

Inhaltsverzeichnis

I	Rechtsgrundlagen	4
II	Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung	5
1	Beschreibung des Plangebiets	6
1.1	Lage, Größe und Geltungsbereich	6
1.2	Bestehendes Bauplanungsrecht	7
1.3	Bebauungsplanverfahren	8
2	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung	8
2.1	Planungserfordernis	8
2.2	Planungsziele	9
3	Übergeordnete Planungen.....	9
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4	Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte.....	11
4.1	Innenstadtentwicklungskonzept und Masterplan Innenstadt	11
4.2	Sanierungsgebiet und Städtebaufördergebiet	11
4.3	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	12
4.4	Schuhstadtprojekt im Bereich des ehemaligen Kaufhallenareals	12
4.5	Klimaschutzziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung	13
4.6	Verkehrsentwicklungsplan und Radverkehrskonzept	13
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, Baulinien und überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4	Verkehrs- und Infrastrukturanlagen, Nebenanlagen	16
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Klimaschutz	16
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
6.1	Wohn- und Arbeitsverhältnisse	17
6.2	Klima- und Umweltschutzbelange	17
6.3	Verkehr	17
6.4	Technische Infrastruktur	18

7	Planverwirklichung und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung.....	18
8	Flächenbilanz	18
9	Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung.....	18
9.1	Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde	18
9.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	18
9.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
9.4	Beteiligung der Naturschutzverbände	19
	Verfahrensvermerke	21
	Anlage	22

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 03.08.2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist.

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 04.02.1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 88) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), das zuletzt durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413) geändert worden ist.

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 06. 03.2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 11 der Verordnung vom 20. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 199).

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) Neufassung TA Luft vom 18.08.2021 (GMBI 2021 Nr. 48–54, S. 1050), Veröffentlichung mit Rechtskraft am 01.12.2021.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503) geändert am 01. Juni 2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5).

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin

II. Wesentliche Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Planung

1 Beschreibung des Plangebiets

1.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich von Pirmasens nordöstlich des Exerzierplatzes, hat eine Größe von rund 2,1 ha und ist überwiegend bebaut. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs P 203 „Höfelsgasse“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die genaue Abgrenzung kann der folgenden Abbildung entnommen werden:



Abbildung 1: Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan P 203

Gemarkung	Flur-Nr.
Pirmasens	62/1, 64/2, 67/2, 67/3, 69, 72, 74, 76, 80, 82, 83, 84, 85, 85/1, 87, 90, 91, 96, 97, 97/2, 98, 100, 101, 102, 103, 103/1, 116, 119/1, 120, 123, 127, 127/1, 130, 130/1, 131, 131/4, 131/5, 132, 133/2, 134, 135, 135/4, 138, 138/1, 140/2, 140/3, 140/4, 140/5, 140/7, 140/8, 143, 145/1, 145/2, 146/4, 146/5, 147, 149, 151, 154/4, 155, 155/1, 156, 156/2, 157/3, 157/4, 161/6

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan P 203 (Stand: 08/2023)

1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des einfachen, seit 1962 rechtskräftigen Bebauungsplans *P 011* „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße“. Der Satzungsbeschluss des *P 011*, aufgestellt nach dem Aufbaugesetz, erfolgte am 29.01.1961 und seine Bekanntmachung am 17.02.1962. Bei Beurteilung von Vorhaben im gesamten Geltungsbereich des *P 011* ist derzeit § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB (Einfügungsgebot) anzuwenden.

Für einen Teilbereich des *P 011* wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt, der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.07.1970. Der *P 011a* „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße – Änderungsplan I“ wurde allerdings nicht rechtskräftig, da die Bezirksregierung dessen Genehmigung versagt hatte.

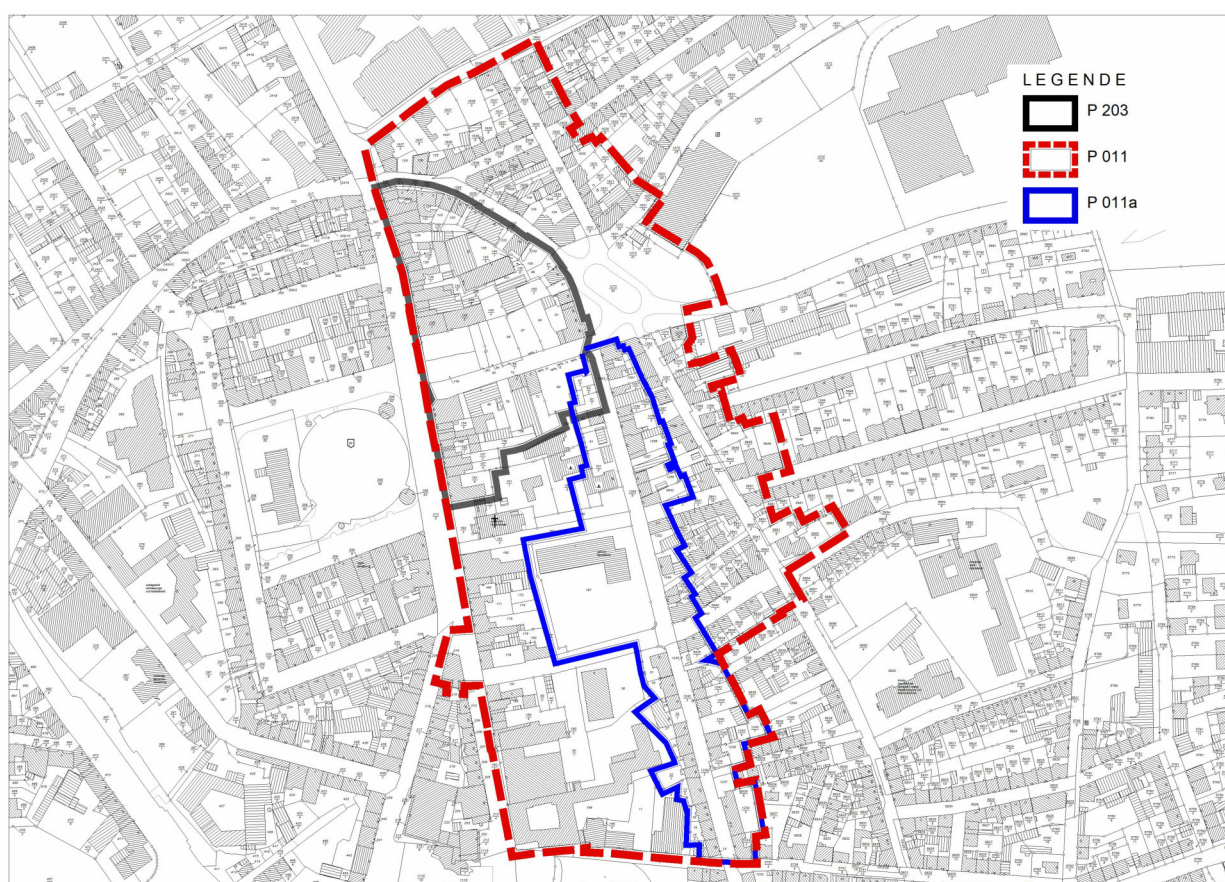


Abbildung 2: Geltungsbereiche der Bebauungspläne *P 011* und *P 011a* bzw. des Entwurfs zum *P 203*

Faktisch entspricht der Bereich entlang der Schlossstraße einem Kerngebiet (MK), im Bereich der Höfelsgasse und Dankelsbachstraße einem Mischgebiet (MI) mit meist vier- bis fünfgeschossiger Bebauung. Dies wird auch der Orientierungsrahmen für den zukünftigen Bebauungsplan *P 203* sein. Die beiden Bebauungspläne *P 011* und *P 011a* sollen aufgehoben werden, da sie nicht den aktuellen baurechtlichen Anforderungen entsprechen und daher auch keine städtebauliche Steuerungsfunktion mehr erfüllen.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“ kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden: Das Plangebiet weist eine Größe der bebaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m² aus. Im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Hierbei kann von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch wurde dieser Verfahrensschritt aufgrund des prägnanten Standorts und der hohen Bedeutung des Bebauungsplans für die Öffentlichkeit durchgeführt. Neben dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ werden zeitgleich die Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne P 011 „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße“ sowie P 011a „Schlossstraße, Rodalber Straße, Zwingerstraße, Herzogstraße, Christiansgasse, Horebstraße und Klosterstraße – Änderungsplan I“ durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hatte bereits am 18. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans P 203 „Schlossstraße – Höfelsgasse – Dankelsbachstraße“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen beschlossen. Diesen Beschlüssen lag allerdings noch kein Vorentwurf zugrunde. Zunächst wurde die weitere Entwicklung hinsichtlich des ehemaligen Kaufhallengeländes abgewartet. Mit dem Abriss des Kaufhallengebäudes und dem im Frühjahr 2022 genehmigten ersten Abschnitt des Schuhstadt-Projekts wird nun dessen Bau erfolgen. Dies ist Anlass zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens, um die weitere Entwicklung des Quartiers bauplanungsrechtlich zu begleiten. Um dem Bebauungsplan einen markanten Titel zu geben, lautet dieser P 203 „Höfelsgasse“.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

2.1 Planungserfordernis

Das Quartier im Bereich von Schlossstraße, Höfelsgasse und Dankelsbachstraße hat stadträumlich eine wesentliche Verbindungsfunktion zwischen dem östlich gelegenen Messegelände und der südlich gelegenen zentralen Innenstadt. Generell ist dem Standort des Plangebiets aufgrund seiner Lage, der guten Verkehrsanbindung und der Möglichkeit für großflächigen Einzelhandel ein hohes Entwicklungspotential in der Pirmasenser Innenstadt zuzuschreiben.

Die Stadt hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Grundstücke käuflich erworben, um die Entwicklung an dieser zentralen Lage städtebaulich zu steuern und die Stadtentwicklungsziele umzusetzen. Es ist vorgesehen, darüber hinaus ein städtebauliches Gesamtkonzept über alle städtischen Flächen zu erstellen. Der Entwicklung des ehemaligen Kaufhallenareals durch eine private Entwicklergruppe kommt dabei eine erste, impulsgebende Bedeutung zu. Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere bauliche Entwicklungsprozesse erfolgt (Hermann-Jakob-Haus) und künftig zu erwarten. Ohne Steuerung ist nicht abzusehen, wie sich die bauliche Nutzung vollziehen wird. Somit besteht ein Planungserfordernis in diesem Quartier.

2.2 Planungsziele

Die Folgen des Strukturwandels der vergangenen Jahrzehnte sind auch im Bereich der Innenstadt deutlich erkennbar. Sowohl bei Einzelhandelsnutzungen, gewerblichen Nutzungen als auch im Bereich der Wohnimmobilien ist in den vergangenen Jahren eine Zunahme an Leerständen sowie ein flächendeckend hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auch in dieser zentralen Innenstadtlage zu verzeichnen.

Städtebauliche Entwicklungsziele in dieser zentralen Lage sind die Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität sowie die Sicherung der Innenstadtfunktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur sowie die Stärkung der Nahversorgung im Quartier. Der Städtebauliche Rahmenplan benennt für das Plangebiet die Ziele Erhalt und städtebauliche Aufwertung von Blockrandbereichen, Erhalt und Verbesserung der Mischbaustruktur sowie Rückbau von Gebäuden im Blockinnenbereich bzw. Entsiegelung. Der Bebauungsplan ist ein zentrales Instrument im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsziele und von Entwicklungsmaßnahmen. Er schafft die rechtliche Grundlage für die Umsetzung von Zielen des Stadtumbaus. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauGB im gesamten Geltungsbereich erhält die gewünschte städtebauliche Entwicklung ihren planungsrechtlichen Rahmen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne der Kommunen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 14.10.2008 (LEP IV), II. Teilfortschreibung vom 17.03.2015, und im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz (ROP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2012, I. Teilfortschreibung bis III. Teilfortschreibung, sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) definiert die Stadt Pirmasens als Mittelzentrum. Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet dargestellt. Ein Grundsatz (G 50) des LEP IV lautet: „Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.“ Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz weist unter dem Leitbild der Entwicklung von Räumen und Standorten dem Mittelzentrum Pirmasens außerdem die Funktion „Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt“ zu.

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV) weist dem Mittelzentrum Pirmasens bei den besonderen Funktionen „W“ (Wohnen) eine schwerpunktmäßig auszubauende Funktion zu. Der Planbereich ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ deklariert. Demnach sind die Planungsziele des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

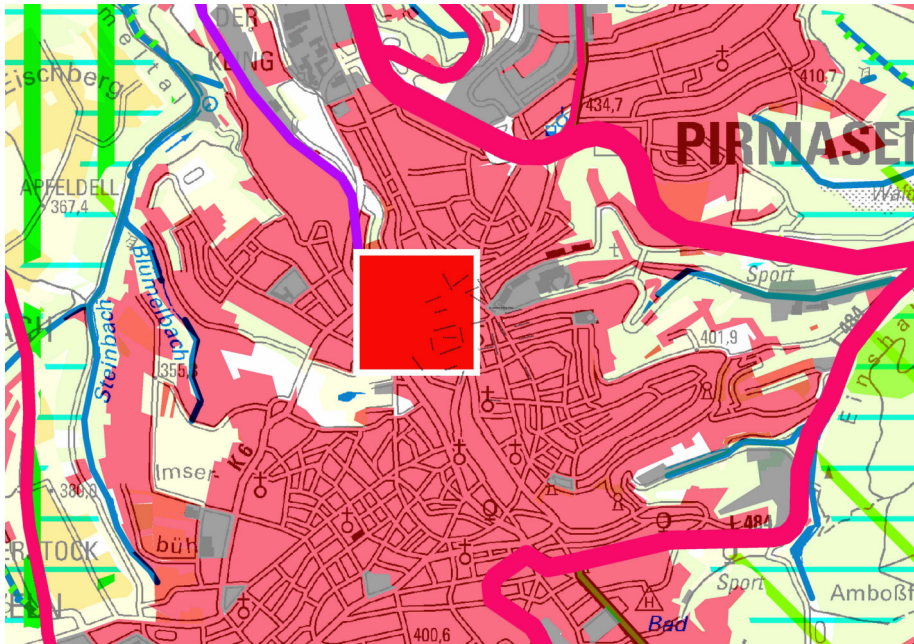


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplans 2020 (Bekanntmachung vom 28.03.2020) stellt im Bereich des Plangebiets „Gemischte Bauflächen“ dar. Dies entspricht dem künftigen baulichen Nutzungskonzept, da die Ausweisung eines Urbanen Gebiets vorgesehen ist. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

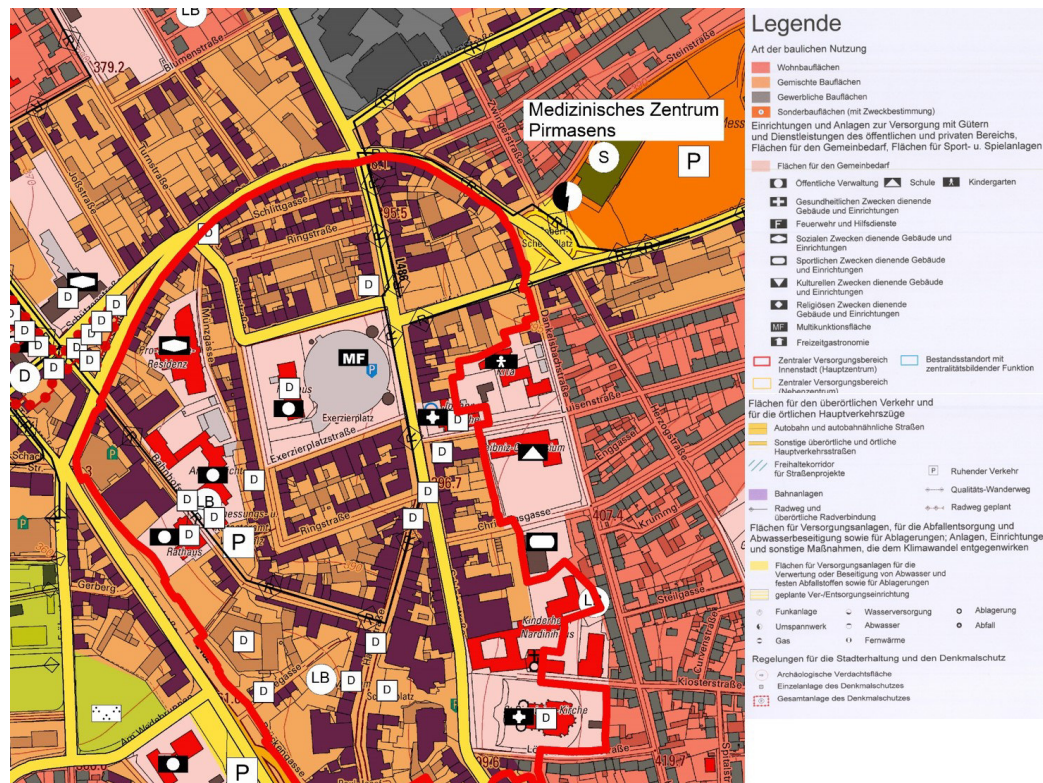


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020

4 Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte

4.1 Innenstadtentwicklungskonzept und Masterplan Innenstadt

Aus dem Stadtleitbild 2010 wurde nach einer breiten Öffentlichkeits- und Expertenbeteiligung zu verschiedenen Schwerpunktthemen zunächst ein programmatisches Stadtentwicklungskonzept (STEK) und darauf aufbauend bzw. als teilträumliche Spezifizierung das Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Gemäß Stadtentwicklungskonzept liegt das Plangebiet im Schnittpunkt der beiden großen Entwicklungsachsen: Die West-Ost-Achse (Bahnhof – Dynamikum – Jugendherberge - Messe) und die Nord-Süd-Achse (Konversionsgebiet Husterhöhe - Exerzierplatz - Fußgängerzone).

Das Messegelände grenzt östlich an das Plangebiet des P 203 an. Ein Teilbereich der Messe wurde zwischenzeitlich in ein medizinisches Dienstleistungszentrum mit hoher Besucherfrequenz umgewandelt, zudem wurde der Messevorplatz attraktiv gestaltet, mitsamt einer qualitativen Aufwertung der fußläufigen Anbindung an die Innenstadt. Dies ist ein Impulsprojekt aus der Stadtentwicklungsstrategie, mit dem die Synergien zwischen Messegelände und Innenstadt verstärkt worden sind. Die Umnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Schuhfabrik Rheinberger zum Dienstleistungszentrum mit dem Science Center Dynamikum, die Nutzung des Baudenkmals Alte Post als Kultureinrichtung sowie die Errichtung einer modernen Jugendherberge in der ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Hauptpost in der Schützenstraße waren und sind weitere umgesetzte Projekte innerhalb der zentralen Innenstadt. In den Jahren 2014/2015 erfolgte eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung zur Stadtentwicklung in verschiedenen themenbasierten Workshops. Die Konzeptansätze sind im „Masterplan Innenstadt“ zusammengefasst worden. Dieser dient als Handlungsleitfaden zur Reaktivierung von Innenstadtpotentialen und der gezielten Umstrukturierung der Kernstadt. Die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhallengeländes innerhalb des Plangebiets wurde darin als konkreter Projektansatz festgelegt und zwar als „Maßnahme mit stadträumlicher Bedeutung und Leuchtturmfunktion“.

Der Städtebauliche Rahmenplan benennt für das Plangebiet folgende Ziele: Erhalt und städtebauliche Aufwertung von Blockrandbereichen, Erhalt und Verbesserung der Mischbaustruktur bzw. Entwicklung hin zur Nutzungsmischung, Rückbau von Gebäuden im Blockinnenbereich bzw. Entsiegelung, Entwicklung und Aufwertung von städtebaulichen Orientierungs- und Identifikationsobjekten sowie Ordnungsmaßnahmen wie Rückbau der Kaufhalle und Umbau/Modernisierung der Höfelsgasse. Dies folgt dem im ISEK verankerten Leitgedanken für den Bereich LZ-I „Zentrale Innenstadt“, nämlich der Stärkung der Innenstadt-Achse und des Zentralen Versorgungsbereichs mit ergänzenden Impulsprojekten und Funktionen, insbesondere mit hoher Besucherfrequenzbindung. Hierzu zählt auch das Einzelhandelsprojekt „Schuhstadt Pirmasens“.

4.2 Sanierungsgebiet und Städtebaufördergebiet

Für das Quartier im Bereich Höfelsgasse, Dankelsbachstraße und Schlosstraße liegen umfangreiche städtebauliche Untersuchungen und Baustrukturerfassungen vor, die städtebauliche Missstände aber auch Entwicklungspotentiale aufzeigen. Nach den sanierungsvorbereitenden Beteiligungsverfahren mündeten diese Untersuchungen in die Ausweisung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets SAN 20-B7 „Zentrale Innenstadt“ und dem Städtebauförderungsgebiet LZ-I „Zentrale Innenstadt“. Sanierungsziele sind die qualitative

Verbesserung der Gewerbeflächen (EG-Zonen), der Dienstleistungsflächen und Wohnungen (insbesondere OG-Zonen), die Reduzierung von Nutzungskonflikten sowie die Aufwertung der öffentlichen Straßen und Plätze. Schwerpunkte sind dabei die grundlegende Modernisierung und Umstrukturierung der Gebäude und die Aufwertung des Freiraums.

Für das Städtebauförderungsgebiet LZ-I „Zentrale Innenstadt“ hat die Stadt Pirmasens eine Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden aufgestellt. Eine mögliche Städtebauförderung kann für Ordnungsmaßnahmen erfolgen (wie beispielsweise Abriss von Bestandsgebäuden, Baureifmachung der Grundstücke).

4.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ließ die Stadt 2017 ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept, auf Basis des EHK von 2007 und dessen Weiterentwicklung 2011, erstellen. Erhoben wurden alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet nach ihrem Standort, ihren Sortimenten sowie ihrer Verkaufsflächen. Grundlagen für Bestimmung der innenstadtrelevanten Sortimente in Abgrenzung zu nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (sog. Pirmasenser Liste) im EHK 2017 waren insbesondere die Einzelhandelsanalyse sowie die Bewertung der der Sortiments- und Angebotsstruktur der Innenstadt. Dabei wurde als Hauptzentrum der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (ZVBI) ermittelt. Der Geltungsbereich des *Bebauungsplanentwurfs P 203 „Höfelsgasse“* liegt innerhalb dessen.

Erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzepts für den ZVBI ist die Stärkung und der Erhalt seiner Leitfunktion als Versorgungsstandort, aber auch seiner Funktionen als Einzelhandels-, Arbeits-, Wohn- Dienstleistungs- und Freizeitstandort mit gastronomischen und kulturellen Einrichtungen. Die im ZVBI identifizierte Versorgungslücke bei der Nahversorgung soll dabei möglichst geschlossen werden.

4.4 Schuhstadtprojekt im Bereich des ehemaligen Kaufhallenareals

Für die Entwicklung des Standorts der ehemaligen Kaufhalle und optional weiterer städtischer Grundstücke in der Höfelsgasse hatte die Stadt Pirmasens 2017 ein strukturiertes Bieterverfahren durchgeführt. Mit dem Konzeptvergabeverfahren wurden städtebauliche Ziele definiert, die eine Stärkung der Innenstadtfunktionen Einkaufen, Dienstleistung, Wohnen und Kultur im Umfeld der ehemaligen Kaufhalle zum Inhalt haben. Im Anschluss wurde ein Verhandlungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis hat eine lokale Entwicklergruppe das Projekt „Schuhstadt Pirmasens“ den städtischen Gremien Ende 2018 vorgestellt. Das Entwicklungskonzept sieht ein Fachmarktzentrum für Schuhe und Lederwaren vor. Das Konzept fand in den städtischen Gremien seine Zustimmung und so wurden die erforderlichen Grundstücke an die Projektgesellschaft veräußert.

Im Jahr 2022 wurde der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt „Schuhstadt-Center“ mit Marktplatz und Pavillon genehmigt, die Bauarbeiten haben begonnen. In den Erdgeschoßbereichen sind mehrere gewerbliche Teilflächen für Gastronomie und Einzelhandel sowie ein Nahversorger vorgesehen, in den bis zu drei Obergeschoßen werden barrierefreie Wohnungen entwickelt. Während dieses Entwicklungskonzept beim Verkauf der städtischen Grundstücke über den Kaufvertrag abgesichert wurde, sollen die zukünftigen Entwicklungen im weiteren Umfeld bzw. Plangebiet nun auch mittels Bebauungsplan gesteuert werden.

4.5 Klimaschutzziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie gemäß § 1 Abs. 5 BauGB auch dazu, eine „...menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.“ In § 1a Abs. 5 BauGB wird dies konkretisiert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Bebauungspläne haben für die praktische Umsetzung von Klimaschutz in Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung, da konkrete Klimaschutzmaßnahmen vorbereitet werden können. In diesem stark verdichteten Innenstadtquartier soll zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen, Stellplätze, Zuwege und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Zudem werden Regelungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung getroffen.

4.6 Verkehrsentwicklungsplan und Radverkehrskonzept

Im Jahr 2018 startete der Planungsprozess des Verkehrsentwicklungsplans 2030 der Stadt Pirmasens. Hierbei wurde ein externes Planungsbüro mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Verkehrskonzepts beauftragt. Das Ziel dieses Rahmenplans liegt bei der verträglichen Abstimmung aller Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Raum. Vorwiegend sollen die Themenbereiche des Rad- und Fußverkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs aufgegriffen werden. Eine der ersten Maßnahmen ist die Erstellung eines gesamtstädtischen Radverkehrskonzepts.

Das Plangebiet des Bebauungsplans P 203 und dessen Umfeld hat wegen der zentralen Lage im Innenstadtbereich eine wichtige Aufenthalts-, Begegnungs- und Versorgungsfunktion in Pirmasens. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist in dem Gebiet zukünftig mit einer stärkeren Frequentierung des Radverkehrs zu rechnen. Des Weiteren ist auch der Kfz-Verkehr im Bereich der Schlossstraße sehr präsent. Mit einem DTV-Wert von rund 10.000 Fahrzeugen handelt es sich hierbei um einen stark frequentierten Straßenzug in Pirmasens. Auch dies ist auf die zentrale Lage des Gebiets unter anderem mit der Nähe zur Messe, zum Rathaus und zur Fußgängerzone zurückzuführen.

Im April 2023 wurde das gesamtstädtische Radverkehrskonzept von Pirmasens im Stadtrat beschlossen. Die Stadt Pirmasens wird die vorgeschlagenen Maßnahmen nach und nach prüfen und entsprechend umsetzen. So sind auch im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans P203 einige Umsetzungsmaßnahmen vorgesehen. Die Zweibrücker Straße bzw. die Schlossstraße haben im Radverkehrskonzept eine bedeutende innerstädtische Verbindungsfunktion. Hier soll der Verkehr langfristig entschleunigt und somit die Aufenthaltsqualität sowie der Radverkehr gestärkt werden. Auch in der Höfelsgasse sind ähnliche Vorhaben in Aussicht. Während der Radverkehr auf der Fahrbahn mit Piktogrammspur geführt werden soll, sind weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu empfehlen. Im Kreuzungsbereich Schlossstraße/Zweibrücker Straße/Rodalber Straße ist eine teilweise Neuordnung des Kreuzungsbereichs vorgesehen, wodurch die Sicherheit des Radverkehrs langfristig erhöht werden soll.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Flächen im Plangebiet wurden während der Planaufstellung nach Höhe und Geschossen, genehmigter Nutzung, Haupt- und Nebenanlage sowie der tatsächlichen Überbauung kartiert, was in Folge auch Grundlage für die Festsetzungen und die Abgrenzung bzw. Zonierung wurde. Das Nutzungskonzept im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Grunde in drei Zonen aufgeteilt: Zum einen die Blockrandbereiche mit maximaler Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich Maß, aber auch hinsichtlich der im Urbanen Gebiet möglichen Nutzungen, dann der Blockinnenbereich mit Abstufungen insbesondere beim Maß der baulichen Nutzung und drittens die von Bebauung frei zu haltenden Flächen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets kann die flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Quartier entspricht.

Urbane Gebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Mit der Festsetzung des Urbanen Gebiets soll die Schaffung eines attraktiven Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsquartiers in zentraler Innenstadtlage erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Zulässig gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen: Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der erwartbaren Immissionsbelastung durch Tankstellen die Aufenthaltsqualität im Quartier beeinträchtigt würde, zumal dieser zentrale Standort für geeignetere innerstädtische Nutzungen vorgehalten werden soll. Dies gilt gleichermaßen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, also in Verbindung von im Gebiet ansässigen Betrieben. Fremdwerbung wurde im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da diese regelmäßig dazu führt, das Stadtbild zu beeinträchtigen und die für die Gewerbetreibenden im Gebiet notwendige und zulässige Eigenwerbung (an der Stätte der Leistung) in den Hintergrund zu drängen. Die Belange der Fremdwerbung haben eine geringere Bedeutung als die Werbung der ortsansässigen Betriebe, denn die Werbeanlagen für Fremdwerbung können die Aufmerksamkeit von diesen sogar ablenken oder zumindest schmälern. Zudem ist eine Häufung bis hin zu qualitativ wenig ansprechender Werbung bei fehlendem Ausschluss nicht zu verhindern bzw. dann kein Instrument zur Steuerung gegeben. In den oberen (Wohn-) Geschossen ist Werbung generell ausgeschlossen, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen und ein qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild in der zentralen Innenstadt zu gewährleisten. Nicht zuletzt kann sich Werbung in Höhe von Wohngeschoßen störend für diese Nutzung erweisen. Da in der Regel nur die straßenseitigen Nutzungen direkt erschlossen sind und ein gewichtiges Augenmerk der Planung auf der Nutzung des Blockrandbereichs und dessen Stärkung liegt, sind im eingeschossig festgesetzten Blockinnenbereich Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Hier sollen in erster Linie Nutzungen ihren Standort haben, welche den im Blockrandbereich in den EG-Bereichen befindlichen Gewerbeeinheiten dienen und aus

Platzgründen in die zweite Reihe angesiedelt werden bzw. bis in diese Zone ragen. Um Nutzungskonflikte mit anderen im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen zu vermeiden und im Sinne einer adäquaten Wohnqualität sollen Wohnnutzungen im Blockinnenbereich nur als Ausnahmen zugelassen werden. Aufgrund der starken verkehrlichen Belastung entlang der Blockrandbereiche sind Wohnnutzungen im Erdgeschossbereich ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem sollen die Erdgeschossbereiche grundsätzlich für frequenzbringende Nutzungen vorgehalten werden, um die Straßenräume im innerstädtischen Bereich zu beleben und die gewünschte Nutzungsmischung zu realisieren. Bestehende gewerbliche Betriebe können sowohl im Rahmen des Bestandsschutzes aber auch bei Neubebauung mit dem festgesetzten Maß ihre Gewerbebauten errichten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ befindet sich eine sanierte ehemalige Tankstelle (Höfelsgasse 10 bis 16). Beim Ausbau der Kraftstofftanks sind nach Abschluss der Sanierung in einem eng begrenzten Bereich der Sohle und des angrenzenden Felses Rückstände an Mineralölkohlenwasserstoffen und aromatischen Kohlenwasserstoffen verblieben, die bei einer zukünftigen Nutzung zu beachten sind, da sie gegebenenfalls zu Nutzungseinschränkungen führen bzw. zu beseitigen sind. In der Planzeichnung ist der Bereich gekennzeichnet, Näheres ergibt sich aus dem Bericht zur Sanierung von Bodenverunreinigungen, der als Anlage zur Begründung beigefügt ist. Die ehemalige Tankstelle ist im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster noch nicht als Altstandort erfasst worden. Künftige Nutzungen sind an dieser Stelle mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bauvorhaben müssen hier unter dem Gesichtspunkt einer eventuell erforderlichen erneuten Sanierung geprüft werden. Sie sind erst zulässig, wenn der erreichte Sanierungszielwert mit den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung übereinstimmt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschoße (VG) und die Höhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen dabei überwiegend die vorhandene Struktur und nutzen die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete mit maximal 0,8 für die Grundflächenzahl und maximal 3,0 für die Geschoßflächenzahl.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 17 m, die Geschoßigkeit auf maximal sechs Vollgeschoße festgesetzt. Auch dies ergibt sich aus der vorhandenen bzw. innerstädtisch wünschenswerten Gebäudestruktur, um die einheitliche Fassung der Straßenraumkanten zu erreichen. Wenn es aus technischen und gestalterischen Gründen erforderlich ist, kann die maximale Höhe durch technische Aufbauten um bis zu 2,00 Meter überschritten werden.

Die Bautiefen im Blockrandbereich (Bemaßung in der Planzeichnung) ergeben sich aus der gebauten Struktur der Hauptanlagen, aber auch durch die Erfordernisse der Belichtung von Vorder- und Rückseiten der Gebäude (in der Regel sind Einheiten bei größeren Tiefen nur erschwert mit Tageslicht zu belichten). Im Blockinnenbereich wird das Nutzungsmaß auf die Eingeschoßigkeit abgestuft, um die Wohnqualität zu erhöhen (Belichtung der Obergeschoße der Blockrandbereiche). Die Grundflächenzahl (GRZ) bemisst sich generell auf ein gesamtes Grundstück, welches aus mehreren Flurstücken bestehen kann. Es ist städtebaulich wünschenswert und auch Planungsziel, die Blockrandbereiche zu stärken und die Grundstücke dort komplett auszunutzen. Um den gewünschten Grünflächenanteil zu erhöhen und die GRZ von 0,8 nachweisen zu können, werden die Flächen des Blockinnenbereichs miteinbezogen und dort keine eigene GRZ festgesetzt.

5.3 Bauweise, Baulinien und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird entsprechend § 22 BauNVO an den wesentlichen Straßenraumkanten eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies bildet auch den Bestand in dieser zentralen Innenstadtlage ab bzw. gibt den künftigen Rahmen für wünschenswerte Lückenschlüsse bei Neubebauung. Die offene Bauweise wird entsprechend der aktuellen Entwicklung im Bereich des Marktplatzes Schloßstraße/Ecke Höfelsgasse festgesetzt, im Bereich der unbebauten Grundstücke entlang der Höfelsgasse die abweichende Bauweise.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss mit dem Hauptbaukörper auf dieser Linie gebaut werden. Dies soll eine einheitliche Fassung der straßenseitigen Blockränder sicherstellen und stimmige Raumkanten ausbilden bzw. erhalten. Berücksichtigt wird dabei das in Realisierung befindliche Projekt „Schuhstadt-Center“ mit dem vorgelagerten Marktplatz, in diesem Bereich wird aufgrund der Platzrealisierung keine Baulinie festgesetzt. Im Bereich der bislang noch unbebauten Flächen in städtischer Hand entlang der Höfelsgasse und im Blockinnenbereich zwischen Höfelsgasse und Dankelsbachstraße, deren bauliche Entwicklung noch nicht feststeht, wird keine Baulinie, sondern eine vordere Baugrenze festgesetzt. Damit ist für künftige bauliche Entwicklungen ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet.

Den Sanierungszielen entsprechend und um die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet zu erhöhen sowie den klimaökologischen Zielen zu entsprechen, wurden in den Blockinnenbereichen Flächen festgelegt, welche von Bebauung freizuhalten sind. Hier sind keine Gebäude vorgesehen, sondern langfristige Entsiegelung und Begrünung das Ziel. Den Hauptnutzungen zugeordnete Anlagen wie Zufahrten und Stellplätze sind unter Beachtung einer wasserdurchlässigen Herstellung möglich.

Insgesamt ist die bauliche Entwicklung im Plangebiet, unter Einhaltung der Raumkanten und der Höhenentwicklung, flexibel möglich - ohne die Sanierungsziele außer Acht zu lassen.

5.4 Verkehrs- und Infrastrukturanlagen, Nebenanlagen

Im Plangebiet befindet sich die bereits als Erschließungsstraße hergestellte Höfelsgasse. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Der Standort für eine im Gebiet erforderliche Trafostation wurde als Versorgungsfläche festgesetzt.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Klimaschutz

In diesem stark verdichteten Innenstadtquartier soll zukünftig ein höherer Durchgrünungsgrad erreicht werden. Vorhandene Bäume sind bei Bau- und Umbaumaßnahmen zu schützen. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Stellplätze, Zuwege und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Für Baumpflanzungen sind einheimische, standortgerechte und insbesondere hitzeresistente Bäume zu verwenden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zur Dach- und Fassadenbegrünung leisten auf lokaler Ebene einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung. Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad sollen begrünt werden. Dies wird dadurch begründet, dass Flachdächer sowie flach geneigte Dächer häufig mit Materialien eingedeckt werden, welche eine starke Aufheizung insbesondere zur Sommerzeit zur Folge haben. Außerdem werden so ausreichend Möglichkeiten zur Rückhaltung von Regenwasser gewährleistet und ein Ausgleich zum hohen

Versiegelungsgrad geschaffen. Zusätzlich entstehen positive Wechselwirkungen hinsichtlich der Luftqualität. Ausgenommen werden hierbei Flächen für technische Einrichtungen und Dachterrassen, welche aber einen Anteil von 30% der jeweiligen Dachflächen nicht übersteigen dürfen. Photovoltaikanlagen sowie Begrünungsmaßnahmen schließen sich nicht gegenseitig aus. So lassen sich beispielsweise Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung kombinieren. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dachflächen daher ausdrücklich zulässig. Zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien wurden die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung zudem um eine Ausnahmeregelung ergänzt. An Fassaden zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik-Fassade) kann ausnahmsweise auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der Verbesserung der ökologischen, insbesondere kleinklimatischen Situation, und der stadtgestalterischen Aufwertung. Die Maßnahmen gelten bei neuen Bauvorhaben.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Planung werden sich aufgrund der bestehenden Strukturen und den künftigen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben, im Gegenteil: Durch die Entwicklung der Grundstücke der ehemaligen Kaufhalle und weiterer Flächen entlang der Höfelsgasse bestehen sogar große Potentiale, ein attraktives, innerstädtisches Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsquartier mit einem attraktivem Nutzungsmix zu erhalten und weiterzuentwickeln.

6.2 Klima- und Umweltschutzbelange

Aufgrund dessen, dass es sich bei dem Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“ um ein innerstädtisches, bereits zu großen Teilen bebautes Gebiet handelt, sind negative Umwelteinwirkungen durch dessen Aufstellung als sehr gering bis nicht zu erwarten einzustufen. Außerdem werden durch klimaschutzorientierte Festsetzungen wie Dach- und Fassadenbegrünung und Begrünung von unbebauten Flächen die Belange von Klima- und Umweltschutz durch den Bebauungsplan berücksichtigt, was künftig zu einer ökologischen Aufwertung in diesem Bereich führen wird. Auch die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen und die Verringerung des Versiegelungsanteils in den Blockinnenbereichen wirkt sich günstig auf die Regenwasserbewirtschaftung nicht nur bei Starkregenereignissen aus.

6.3 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets ist über die bereits vorhandenen Straßen „Schlossstraße“, „Höfelsgasse“ und „Dankelsbachstraße“ gesichert. Somit sind keine weiteren Straßenbaumaßnahmen in diesem Bereich notwendig. Der Standort des Plangebiets ist in zentraler Innenstadtlage und daher ohnehin Knotenpunkt der verschiedenen Verkehrsarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrszusammensetzung, der Verkehrsmengen, der räumlichen und zeitlichen Verteilung und der Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet zu erwarten. Die Höfelsgasse wurde in den Jahren 2007/2008 in Einbahnstraßenführung umgebaut, zurzeit sind 50 km/h zulässig.

6.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Pirmasens, die Entsorgung des Schmutzwassers über das vorhandene Mischsystem. Die abzuleitende Menge des Oberflächenwassers ist durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich zu halten (Zisternen, Dachbegrünung, Verdunstungsmulden).

7 Planverwirklichung und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Übergeordnetes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anpassung des Bauplanungsrechts an neue rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten sowie an die städtebaulichen Zielsetzungen. Da das Gebiet erschlossen und nahezu vollständig baulich genutzt ist und mit dem Bebauungsplan konkret die Stadtentwicklungsziele baurechtlich unterstützt werden sollen, ergeben sich weder Standort- noch grundsätzliche Planungsalternativen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet P 203 „Höfelsgasse“ umfasst etwa 2,1 ha (21.443 m²).

Festgesetzte Fläche	Größe in m ²
Urbanes Gebiet	19.812 m ²
Verkehrsfläche	1.604 m ²
Versorgungsfläche	27 m ²
Gesamt	21.443 m²

9 Ergebnisse der Beteiligungen und der Abwägung

Im Folgenden wird dargelegt, wie die im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen bewertet bzw. berücksichtigt wurden. Ebenso werden gegebenenfalls Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans, die aufgrund der Stellungnahmen erfolgten, dargelegt.

9.1 Stellungnahmen der Oberen Landesplanungsbehörde

Die Obere Landesplanungsbehörde hat in ihren Stellungnahmen vom 18.10.2022 und 17.11.2023 keine Bedenken geäußert und aus Sicht der Raumordnung dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt, da dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und die Festsetzungen den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pirmasens entsprechen.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

9.2.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB

In der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Vorentwurf des Bebauungsplans P 203 und die Bebauungspläne P 011 und P 011a im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Pirmasens eingestellt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

9.2.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden der Entwurf des Bebauungsplans P 203, die Bebauungspläne P 011 und P 011a und die Begründung zu deren Aufhebungen auf der Internetseite der Stadt Pirmasens und im Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz eingestellt sowie im Foyer des Stadtbauamts ausgelegt. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen und auch keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

9.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

9.3.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

In der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 16.09.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 50 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 27 Behörden haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten überwiegend allgemeine Hinweise, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

9.3.2 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden mit Mail vom 13.10.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens 46 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. 25 Behörden haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten überwiegend allgemeine Hinweise, die in die Anlage der Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein ehemaliger Tankstellenstandort, welcher vor einigen Jahren saniert wurde. Die Informationen, Kennzeichnungen und Hinweise sowie der Sanierungsbericht wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4 Beteiligung der Naturschutzverbände

9.4.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 18 i.V. mit § 63 BNatSchG

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 16.09.2022 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens zwölf Naturschutzverbände in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Drei Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange.

9.4.2 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zu den Behörden wurden auch anerkannte Vereine nach Naturschutzrecht beteiligt. Dabei wurden mit Mail vom 13.10.2023 im Rahmen des elektronischen Beteiligungsverfahrens dreizehn Naturschutzverbände in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Vier Naturschutzverbände haben sich beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine abwägungserheblichen Belange.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Pirmasens hat in der Sitzung am 18.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ nach § 2 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 16.09.2022 nach § 4 a Abs. 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21.10.2022 aufgefordert.

Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2023 gewürdigt.

Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 18.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans P 203 „Höfelsgasse“ mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.2023 bis einschließlich 19.11.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gemäß § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit E-Mail vom 13.10.2023 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.11.2023 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 11.12.2023 gewürdigt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 den Bebauungsplan P 203 „Höfelsgasse“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Höfelsgasse“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2023 unter Hinweis auf den Ort seiner Einsichtnahme ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlage

Bericht zur Sanierung von Bodenverunreinigungen im Zuge der Baureifmachung

Grundstück Höfelsgasse 10-16, 66953 Pirmasens, Mai 2020



Bericht

**zur Sanierung von Bodenverunreinigungen
im Zuge der Baureifmachung
Grundstück Höfelsgasse 10-16
66953 Pirmasens**

Projekt Nr. 930581
Bericht-Nr. 930581.G01

20.05.2020

Stadtverwaltung Pirmasens
Gebäudemanagement
Teichstraße 19

66953 Pirmasens

RSK Alenco GmbH

Barthelsmühlring 18, 76870 Kandel/Pfalz
Tel. +49 7275 9857 – 0, Fax +49 7275 9857 – 99
Zertifiziert nach ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 und ISO 45001:2018

erstellt:

geprüft

Dipl. Geol. M. Langen

Dipl. Geol. S. Reiss

Verteiler

- Original: Stadtverwaltung Pirmasens (Hauptamt)
Kopie: Stadtverwaltung Pirmasens (Hauptamt)
Kopie: Stadtverwaltung Pirmasens (Umweltamt)

Zusammenfassung

Im Zuge der Baureifmachung des Grundstücks Höfelsgasse 10-16 wurden bekannte Bodenbelastungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe im Bereich zweier unterirdischer Lagertank durch Bodenaustausch saniert.

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme wurden in der östlichen Baugrubensohle 2,1 mg/kg an aromatischen Kohlenwasserstoffen dokumentiert. Der Sanierungszielwert oSW2 wurde damit leicht überschritten.

Alle anderen Beweissicherungsproben wiesen Schadstoffkonzentration im Bereich oder unterhalb der methodenspezifischen Nachweisgrenze auf. Der angestrebte Sanierungszielwert oSW3 (Gefahrenabwehr für den Menschen unter Hinnahme von Nutzungseinschränkungen) nach Alex 02 wurde erreicht bzw. deutlich unterschritten.

Ein weiterer Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.

Insgesamt wurden 232,94 Tonnen deutlich belastetes Erdmaterial unter dem Abfallschlüssel 170503* in der Bodenbehandlungsanlage der U- West in Mohrbach entsorgt/verwertet.

Gering belastetes aber sensorisch auffälliges Erdmaterial, insgesamt 25,28 Tonnen wurden als Z 1.2 Material von der Baufirma Korz GmbH zur weiteren Verwertung übernommen.

Inhalt

	Seite
1 Einleitung	1
1.1 Veranlassung und bisheriger Sachstand	1
2 Standortbeschreibung	2
2.1 Lage und Umgrenzung des Standorts	2
2.2 Geologischer und hydrogeologischer Überblick	2
3 Durchgeführte Maßnahmen	2
4 Bewertungsgrundlage	3
5 Untersuchungsergebnisse	5
6 Bewertung der Ergebnisse	7
7 Entsorgung	7

Tabellen

Tabelle 1: Auszüge aus den Sanierungszielwerten nach Merkblatt ALEX 02, Rheinland-Pfalz (Stand Juli 1997) (Boden) sowie Prüfwerte (PW) nach Bundesbodenschutzverordnung (Stand 12.07.1999)	4
Tabelle 2: Auszug aus der LAGA - Richtlinie: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen Stand; 05.11.2004	5
Tabelle 3: Analyseergebnisse der Freimessung	6

Anlagen

- Anlage 1 Lagepläne
 - 1.1 Übersichtslageplan
 - 1.2 Lageplan mit Analysenergebnissen zur Freimessung
 - 1.3 Verortung des Sanierungsbereichs
- Anlage 2 Laborprotokolle
- Anlage 3 Unterlagen zur Entsorgung

Abkürzungen

-	nicht untersucht
ALEX	Altlastenexpertenliste
AKW	Aromatische Kohlenwasserstoffe
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999
BTEX	Aromatische Kohlenwasserstoffe gemäß ALEX 02
< BG	unterhalb der methodenspezifischen Bestimmungsgrenze
DK	Diesekraftstoff
GOK	Geländeoberkante
VK	Vergaserkraftstoff
KW-GC	Kohlenwasserstoffe nach DIN ISO CD 16703
LHKW	leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
m u. GOK	Meter unter Geländeoberkante
n. n.	nicht nachweisbar
n. b.	nicht bestimmt
PAK	polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und bisheriger Sachstand

Die Stadt Pirmasens baute die Gebäude und technischen Einrichtungen des langjährig als Tankstelle genutzten Geländes der Höfelsgasse 10-16 zurück.

Aus Untergrunduntersuchungen im Jahr 2007 waren im Bereich unterirdischer Lagertanks mit 99 mg/kg bzw. 180 mg/kg deutlich erhöhte Konzentrationen an aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) bekannt. Die Belastungen rührten aus einem dokumentierten Schadensfall aus den 1960er Jahren. Die Proben aus den kontaminierten Bereichen zeigten, dass Benzol bereits nicht mehr im Schadstoffspektrum vertreten war. Toluol war ebenfalls weitgehend abgebaut. Das Schadstoffspektrum beschränkte sich weitgehend auf Ethylbenzol und Xylol bzw. weiteren C3- und C4 Aromaten.

Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) lagen mit 230 mg/kg bzw. 490 mg/kg vor. Nach den vorliegenden Daten beschränkten sich die Verunreinigungen auf den Bereich des Tankbetts der Lagertanks.

An den übrigen technischen Einrichtungen der ehemaligen Tankstelle wurden keine Untergrundverunreinigungen festgestellt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Bericht zu Untergrunduntersuchungen auf der ehemaligen BP Tankstelle, Höfelsgasse 10 in 66953 Pirmasens (Bericht Alenco Consult GmbH Nr. 931 585-01 vom 22. August 2007) dokumentiert.

Im Zuge einer Baureifmachung sollten die vorgefundenen Verunreinigungen durch Bodenaustausch saniert werden.

Da nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen keine Grundwassergefährdung erkennbar war und in Verbindung mit der definierten gewerblichen Folgenutzung ohne Unterkellerung mit oberflächenversiegelter Platz der Wirkungspfad Boden- Mensch dauerhaft unterbrochen wird, wurde in Rücksprache mit dem Umweltamt der Stadt Pirmasens als Sanierungszielwert der oSW3 (Gefahrenabwehr für den Menschen unter Hinnahme von Nutzungseinschränkungen) nach Alex 02 festgelegt.

Im vorliegenden Bericht werden die umgesetzten Maßnahmen dargestellt.

2 Standortbeschreibung

2.1 Lage und Umgrenzung des Standorts

Das Grundstück Höfelsgasse 10-16 befindet sich im Innenstadtgebiet von Pirmasens etwa 200 m östlich des Exerzierplatzes.

Das Eckgrundstück Höfelsgasse 10-16 wird nördlich von der Höfelsgasse und östlich von der Dankelsbachstraße bzw. einem dort liegenden Parkplatz begrenzt. Westlich grenzt es an ein mehrgeschossiges Gebäude mit Wohnungen und gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss. Südlich befindet sich ein Kindergarten, wobei das Gelände hier einen Geländesprung aufweist, welcher durch eine Stützmauer gesichert ist.

Das Gelände weist keine morphologischen Besonderheiten auf. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 390 m ü. NN.

Ein Übersichtslageplan befindet sich in Anlage 1.

2.2 Geologischer und hydrogeologischer Überblick

Der Untergrund im Untersuchungsbereich ist durch den anstehenden Fels des oberen Buntsandsteins aufgebaut, welcher durch eine 1-2 m mächtige Verwitterungsschicht aus Sand und Schluff überdeckt ist.

Die Grundwasserbrunnen der Gegend beziehen ihr Wasser im allgemeinen aus den Karlstal- Schichten des Mittleren Buntsandsteines.

Nutzbare Grundwasservorkommen werden somit erst in Tiefen von mehr als 60 m unter der Untersuchungsfläche im Bereich des Mittleren Buntsandsteins angetroffen.

3 Durchgeführte Maßnahmen

Im Vorfeld der Sanierungsarbeiten wurden die Gebäude unter Einhaltung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sowie der Technischen Regeln für Gefahrstoffe selektiv rückgebaut.

Die weiteren Arbeiten umfassten die Entfernung der Oberflächenversiegelung sowie den Rückbau aller unterirdisch verlegten bzw. eingebauten technischen Einrichtungen.

Da sich die bekannten Bodenverunreinigungen auf das Sandbett der in den anstehenden Fels eingelassenen Kraftstofftanks beschränkten und eine weitere engräumige Verunreinigung des anstehenden Fels zu erwarten war, wurden die Sanierungsarbeiten in zwei Abschnitten durchgeführt.

Im ersten Bauabschnitt erfolgt die Kernsanierung durch Bodenaushub im Kernbereich der Belastungen (Sandbett der Lagertanks).

Aushubmaterial aus diesem Bereich wurde in Container mit Abdeckung verladen und im Bereitstellungslager zur Entsorgung bereitgestellt. Nach Vorlage des genehmigten Entsorgungsweges wurden die Arbeiten wieder aufgenommen und es erfolgte die Abfuhr zur Entsorgung/Verwertung des Bodenaushubs.

Nach erfolgter Abfuhr wurden die Randbereiche der Kontamination im zweiten Bauabschnitt ausgehoben bzw. aufgemeißelt und das Erd- bzw. Felsmaterial in den Bereitstellungslagern zu geordneten Mieten aufgesetzt und nach Vorlage der abfallrechtlichen Deklaration dem vorgesehenen Entsorgung/ Verwertungsweg zugewiesen und verladen.

Die Aushubarbeiten erfolgten unter einer durchgehenden Fachbauleitung. Diese entschied anhand der bereits vorliegenden Daten, des Befundes vor Ort und ergänzender Bodenanalysen über den Umfang des Aushubes.

Aus den Baugruben wurden zur Dokumentation Beweissicherungsproben aus den Baugrubenwänden und -sohlen entnommen. Die Proben wurden luftdicht verschlossen, lichtgeschützt und gekühlt zur Analyse in ein anerkanntes chemisches Labor verbracht.

Die Analyse der Beweissicherungsproben erfolgte auf die Parameter MKW und AKW. (vgl. Lagepläne und Laborprotokolle der Anlage). Die leichtflüchtigen Schadstoffe wurden mit Methanolvorlage stabilisiert.

Die Verfüllung der Sanierungsbereiche erfolgte nach Vorliegen von Analyseergebnissen der Beweissicherung.

4 **Bewertungsgrundlage**

Zur Bewertung werden die folgenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen herangezogen:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG, Stand 1998)
- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, Stand 1999)
- Merk- und Informationsblätter ALEX der Landesämter für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht / Wasserwirtschaft: im speziellen Merkblatt 02 und 13, sowie Informationsblatt 16 und 21
- LAGA - Listen der Ländergemeinschaft Abfall zur abfallrechtlichen Einstufung (Stand 05.11.2004)

Zur Beurteilung werden die orientierenden Sanierungszielwerte der Zielebene 2: Gefahrenabwehr für den Menschen (= sensible Nutzung, z.B. Wohnbebauung) und Zielebene 3: Gefahrenabwehr für den Menschen unter Hinnahme von Nutzungseinschränkungen (=nichtsensible Nutzung, z. B. Gewerbe-, Industriegebiet) des Merkblattes ALEX 02 herangezogen.

Im Hinblick auf eine umweltrechtliche Bewertung werden in der folgenden Tabelle 1 die in diesem Fall relevanten Sanierungszielwertewerte für den Boden (Analysen am Feststoff) des ALEX Merkblattes 02 zusammengefasst.

Tabelle 1: Auszüge aus den Sanierungszielwerten nach Merkblatt ALEX 02, Rheinland-Pfalz (Stand 02/2011) (Boden)

Werte für Boden [mg/kg]		
Parameter	oSW 2	oSW 3
AKW	2	20
Benzol	0,1	0,5
Ethylbenzol	1	5
Toluol	1	5
Xylol	1	5
Styrol	2	10
MKW (KW/GC)	300	1.000

Quelle: Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG), Rheinland-Pfalz; Bundesbodenschutzverordnung (Stand 02/2011)

oSW: Sanierungszielwert

Zielebene 2: übliche Nutzung durch den Menschen ohne Nutzungseinschränkung

Zielebene 3: Gefahrenabwehr für den Menschen nichtsensible Nutzungen

Die Prüfung von Aushubmaterial und Baustoffen hinsichtlich der Verwertbarkeit (abfallrechtliche Bewertung) erfolgt auf Grundlage der von der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) vorgegebenen Richtwerte. In der Tabelle 2 sind auszugsweise die Feststoffwerte gemäß LAGA TR 20 aufgeführt.

Tabelle 2: Auszug aus der LAGA - Richtlinie: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen Stand; 05.11.2004

Parameter	Dimension	Z 1	Z 2
EOX	mg/kg	3 ¹⁾	10
Mineralölkohlenwasserstoffe	mg/kg	300 (600) ²⁾	1000 (2000) ²⁾
Σ PAK ₁₆ n. EPA	mg/kg	3 (9) ³⁾	30
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,9	3
Σ PCB ₆	mg/kg	0,15	0,5
Arsen	mg/kg	45	150
Blei	mg/kg	210	700
Cadmium	mg/kg	3	10
Chrom (ges.)	mg/kg	180	600
Kupfer	mg/kg	120	400
Nickel	mg/kg	150	500
Quecksilber	mg/kg	1,5	5
Thallium	mg/kg	2,1	7
Zink	mg/kg	450	1500
Cyanide gesamt	mg/kg	3	10
TOC	Mass%	1,5	5
BTX (AKW)	mg/kg	1	1
LHKW	mg/kg	1	1

Quelle: Mitteilung der LAGA20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II Technische Regeln, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) „ Stand 05.11.2004

Anmerkungen:1) Bei Überschreitung ist die Ursache zu Prüfen

2) Die angegebenen Zuordnungswerte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C10 bis C22. Der Gesamtgehalt, bestimmt nach E DIN EN 14039 C10-C40, darf insgesamt den in Klammern genannten Wert nicht überschreiten.

3) Boden- und Bauschuttmaterial mit Zuordnungswerten >3 mg/kg und ≤ 9 mg/kg darf nur in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten eingebaut werden.

Boden, welcher gefährliche Stoffe > Z2 nach LAGA enthält, muss als gefährlicher Abfall gesondert entsorgt werden (Abfallschlüssel EAK 17 05 03*).

5 Untersuchungsergebnisse

Die für die Freimessung der Baugruben entnommenen Proben und die Untersuchungsergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die Analyseergebnisse sind zusätzlich in den Lageplänen der Anlage 1 wiedergegeben.

Tabelle 3: Analyseergebnisse der Freimessung

Probe	Tiefenlage [m]	MKW [mg/kg]	AKW [mg/kg]	Benzol [mg/kg]	Toluol [mg/kg]	Ethylbenzol [mg/kg]	Xylole [mg/kg]	Styrol [mg/kg]
<i>BPS 1*</i>	3,0	180	15,00	<0,1	0,91	1,6	10,3	<0,1
BPW 2	1,0-2,5	52	nn	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
<i>BPS 3*</i>	3,5	< 50	2,80	<0,1	0,12	0,3	2,25	<0,1
BPW 4	1,0-3,0	< 50	nn	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
BPW 5	3,0-3,0	< 50	0,18	<0,1	<0,1	<0,1	0,18	<0,1
BPW 6	1,0-3,5	< 50	nn	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
BPW 7	1,0-2,5	260	nn	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
<i>BPW 8*</i>	1,0-3,0	2.600	0,59	<0,1	<0,1	<0,1	0,41	<0,1
BPW 9	1,0-3,6	< 50	nn	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
BPW 10	3,6	< 50	2,1	<0,1	0,2	<0,1	0,41	<0,1
BPW 7	3,9	< 50	nn	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1

Quelle: Laborprotokolle Görtler analytical services GmbH, Geländedaten RSK Alenco 2019, 2020

nn bedeutet nicht nachweisbar

grau hinterlegt, kursiv, Zwischenbeprobung durch Mehraushub entfernt

Im Rahmen des Ausbaus des Hydraulikstempels, des Benzinabscheiders und der Montagegruben wurden keine sensorischen Auffälligkeiten im umgebenden Erdreich festgestellt.

Beim Ausbau des 10 m³ Dieseltanks und des 20 m³ Vergaserkraftstoffdoppeltank wurde in einem eng begrenzten Bereich des Sandbetts und des angrenzenden Felses sensorisch deutlich auffälliges Erdmaterial angetroffen, welches separiert und zur abfallrechtlichen Deklaration beprobt wurde.

Nach Beendigung des ersten Sanierungsabschnitts wurden aus den Wänden und der Baugrubensohle Beweissicherungsproben entnommen und auf die maßgebliche Schadstoffparameter untersucht.

Die aus 3,0 bzw. 3,5 m Tiefe entnommenen Sohlproben sowie die Beweissicherungsproben der östliche Baugrubenwand wiesen Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen bzw. aromatischen Kohlenwasserstoffe auf, die die orientierenden Sanierungszielwerte oSW2, bzw. oSW3 überschritten, so dass in einem zweiten Sanierungsabschnitt ein weiterer Aushub im Fels erfolgte.

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme verblieben in der östlichen Baugrubensohle 2,1 mg/kg an aromatischen Kohlenwasserstoffen. Der Sanierungszielwert oSW2 wurde damit nur knapp überschritten. Alle anderen Beweissicherungsproben wiesen Schadstoffkonzentration im Bereich oder unterhalb der methodenspezifischen Nachweisgrenze auf.

6 Bewertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Baureifmachung wurden auf dem Grundstück Höfelsgasse 10-16 sämtliche technische Einrichtungen rückgebaut, die betroffenen Bereiche sensorisch beurteilt bzw. analytisch freigemessen.

Der angestrebte Sanierungszielwert oSW3 (Gefahrenabwehr für den Menschen unter Hinnahme von Nutzungseinschränkungen) nach Alex 02 wurde erreicht bzw. in den meisten Bereichen deutlich unterschritten.

Ein weiterer Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.

7 Entsorgung

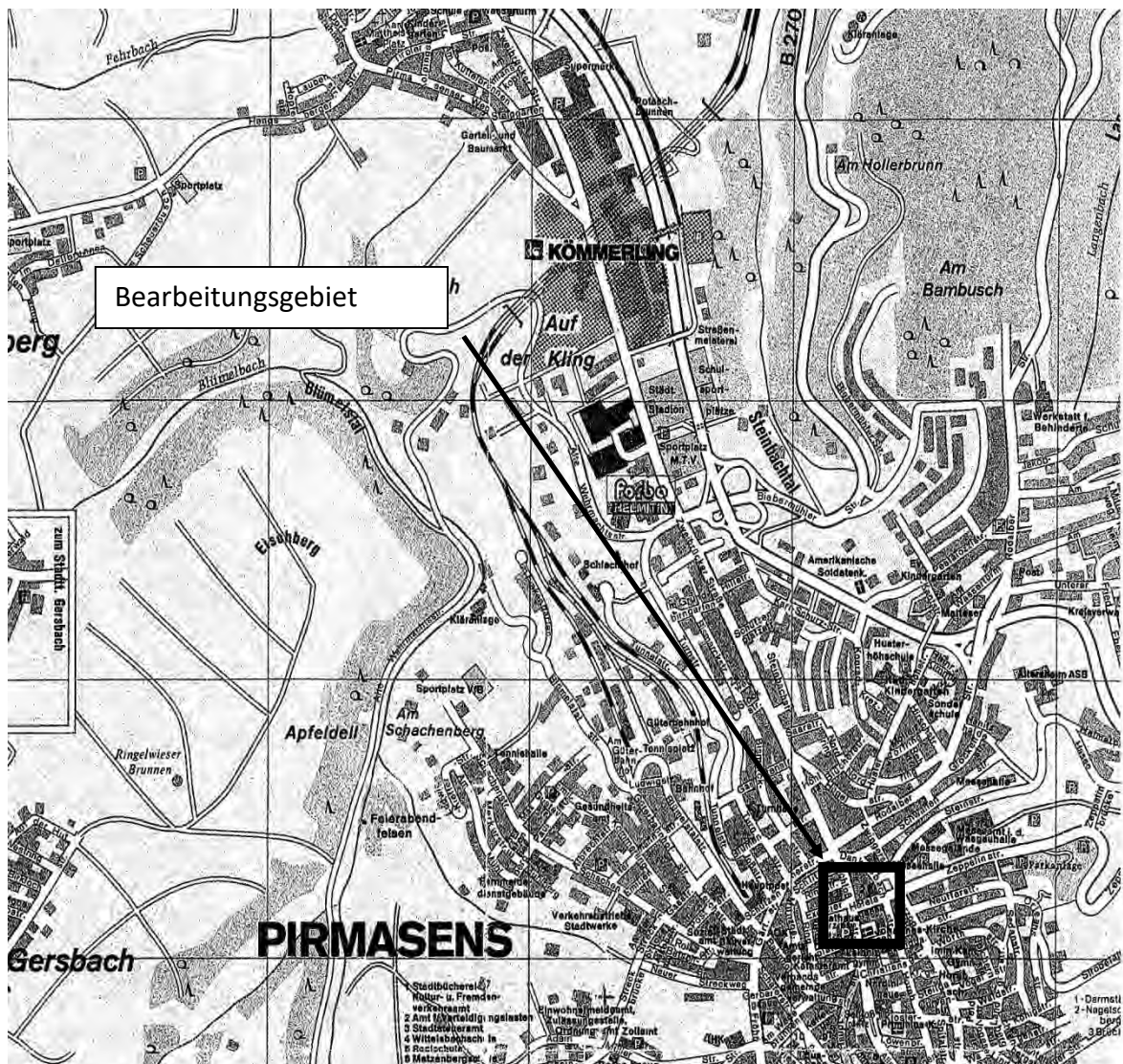
Die zur Entsorgungsklärung durchgeführte Deklarationsanalyse MP C1-C8 wies mit durchschnittlich 14,5 mg/kg an aromatischen Kohlenwasserstoffen Schadstoffgehalte > Z 2 nach LAGA Boden 2004 auf. Das Aushubmaterial wurde als gefährlicher Abfall unter dem Abfallschlüssel 170503* zur Bodenbehandlungsanlage der U- West in Mohrbach zur Entsorgung/Verwertung verbracht. Insgesamt wurden dort 232,94 Tonnen entsorgt/verwertet.

Gering belastetes aber sensorisch auffälliges Erdmaterial, insgesamt 25,28 Tonnen wurden als Z 1.2 Material von der Baufirma Korz GmbH zur weiteren Verwertung übernommen.

Die Unterlagen der Entsorgung sind in Anlage 3 wiedergegeben.

Anlage 1 Lagepläne

3 Seiten



Anlage1.1 Übersichtslageplan des Bearbeitungsgebiets (Auszug aus Stadtkarte)