

*BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Willy-Brandt-Platz 1 · Kaiserslautern*

An  
Frau Oberbürgermeisterin  
Frau Beate Kimmel  
– im Hause –

**Fraktion im Stadtrat  
Kaiserslautern**

Rathaus Kaiserslautern  
Zimmer 201

Willy-Brandt-Platz 1  
67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49 (631) 68500  
Tel.: +49 (631) 365-2403  
ratsfraktion@gruene-kl.de

**Kaiserslautern, 9.8.2025**

Änderung Bebauungsplan Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße „Pfaffgelände“ in Hinblick auf die in der textlichen Festsetzung definierten Anteile für die Wohnbebauung

**Antrag:** Der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern beschließt, den Bebauungsplan Königstraße - Albert-Schweitzer-Straße - Pfaffstraße, übliche Kurzbezeichnung „B-Plan - Pfaffgelände“ bezüglich der gemäß der textlichen Festsetzungen zulässigen Anteile an Wohnbebauung zu ändern. Ziel ist ein Anteil von insgesamt etwa 70 % über den Teil des Gesamtgeländes gerechnet, welcher nicht im Eigentum von der PCP ist oder war. Die Verwaltung wird gebeten, diesbezüglich bis zum 30.11.2025 Vorschläge zu unterbreiten. Die an der Bahnlinie gelegenen Sondergebiete 4.2, 3 b und 2 b sowie das urbane Gebiet 2.3 sollen dabei mit einem Gewerbeanteil von 100 % bestehen bleiben, da die Schallemissionen der Bahnlinie keine andere Nutzung sinnvoll erscheinen lassen.

Das Urbane Gebiet MU 3.1, neues Kesselhaus, soll ebenfalls aus städtebaulichen Gründen weiterhin nicht für eine Wohnnutzung geöffnet werden.

Demgegenüber ist bei allen anderen Gebieten eine Zulässigkeit von bis zu 100 % Wohnen denkbar, hier sollte aber auch noch sinnvoll gestaffelt werden und so zum Beispiel den Lärmemissionen der Königstraße ausgesetzte Bereiche mit einem geringeren Anteil an Wohnnutzung versehen werden als die ruhiger gelegenen Bereiche.

### **Begründung:**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2020 war die Festlegung der jeweiligen Anteile an Wohnen / Gewerbe / Forschung usw. ambitioniert, aber sinnvoll und real umsetzbar. Seitdem haben sich aber entscheidende Rahmenbedingungen geändert. Der derzeit im B-Plan festgelegte Mix ist dadurch ein Vermarktungshemmnis, welches die Gesamtentwicklung des Geländes verunmöglicht: Flächen für Gewerbe sind durch diese gänderten Rahmenbedingungen wenn überhaupt dann nur mit einem so hohen Abschlag auf den Bodenrichtwert zu vermarkten, dass die Refinanzierung der Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen nicht möglich ist.

r

Hintergrund ist zum Einen die durch die Coronamaßnahmen deutlich veränderte Arbeitswelt: Das Arbeiten hat sich umfänglich in das Homeoffice verschoben. Dadurch ist in ganz Kaiserslautern und auch im Umland ein massives Überangebot an gewerblichen Immobilien entstanden. Auf der anderen Seite entstehen durch den Wandel zu mehr Heimarbeitsplätzen neuerdings auch innerhalb der Wohnbebauung die gewünschten Arbeitsplätze in einem nicht unerheblichen Umfang.

Der zweite Wandel betrifft die am Markt üblichen Zinsen: 2020 endete eine langanhaltende Niedrigzinsphase, welche die Vermarktbarkeit von Bauland deutlich gestützt hatte. Die nunmehr zu beobachtende Konsolidierung der Zinssätze bedingt eine deutlich schlechtere Vermarktbarkeit insbesondere von gewerblichen Immobilien. Als dritter wichtiger Punkt ist die gemessen an der Inflation deutlich überproportionale Zunahme der Baukosten zu nennen, welche die Grundstückspreise ebenfalls deutlich unter Druck gesetzt hat. Zusammen mit der o. a. parallel eingebrochenen Nachfrage an Gewerbeimmobilien sind diese auf längere Sicht wirtschaftlich kaum umsetzbar und deswegen auf der Fläche nur dort sinnvoll, wo keine andere Nutzung möglich ist. Der durch die einfachere Vermarktung erzielbare Mehrwert soll in Teilen der Entwicklung eines soziokulturellen Zentrums in der Pfaff - Kantine zu Gute kommen.



Tobias Wiesemann  
Fraktionsvorsitzender