

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Erfenbach

Bebauungsplan „Spinnerei Lampertsmühle und Umfeld, Teilbereich 1“

Ka - Erf 21

Erarbeitet durch:

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU mbH),
Kaiserslautern

und

Stadtverwaltung Kaiserslautern,
Referat Stadtentwicklung

rechtskräftig seit dem 18.10.2018



Gliederung

1 Vorwort	4
2 Allgemeines / Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung	4
2.2 Eigentumsrechte.....	6
3 Planungserfordernis	6
3.1 Planungsleitsätze	6
3.2 Planungsanlass	6
4 Einfügung in die Gesamtplanung	6
4.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	6
4.2 Flächennutzungsplan 2010.....	7
4.3 Bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation im Plangebiet	8
5 Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen	8
5.1 Bauleitplanverfahren.....	8
5.2 Umweltprüfung	8
5.3 Wasserrechtliche Rahmenbedingungen	8
5.3.1 Gewässer 2. und 3. Ordnung im / in der Nähe des Plangebiet	8
5.4 Naturschutzrecht	9
5.4.1 Natura 2000 Gebiete	9
5.4.2 Nationale Schutzgebiete.....	9
5.4.3 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	9
5.5 Bauschutzbereich Flugplatz Ramstein	9
6 Angaben zum Plangebiet	10
6.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	10
6.2 Bestandssituation	12
6.2.1 Siedlungsstruktur.....	12
6.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	15
6.2.3 Natur und Landschaft	16
6.2.4 Immissionsvorbelastung	16
6.2.5 Archäologie	16
6.2.6 Altablagerungen	17
6.2.7 Bergbau/Altbergbau	17

7	Planinhalt und Abwägung	17
7.1	Ziele und Grundzüge der Planung	17
7.2	Städtebauliches Strukturkonzept (Masterplan)	17
7.2.1	Werksgelände Spinnerei	18
7.2.2	„Gewerbepark Lampertsmühle“	19
7.2.3	Wohn- und Gewerbeentwicklung entlang der Siegelbacher Straße / Lampertshof	19
7.3	Bauplanungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	19
7.4	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
7.4.1	Art der Nutzung	20
7.4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.4.5	Nebenanlagen	24
7.4.6	Verkehrs- und Versorgungsflächen, Leitungsrechte	24
7.4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
7.4.8	Bodenschutz / Altlasten	25
7.4.9	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	25
7.5	Verkehrskonzept	26
7.6	Immissionsschutz	27
7.7	Konzepte zur Entwässerung	30
7.8	Energieeffizienz	31
7.9	Umweltbericht	31
7.9.1	Zustand und Bewertung der naturräumlichen Ausstattung	31
7.9.1	Zustand und Bewertung des Artenschutzes	31
7.10	Kompensationskonzept	32
7.10.1	Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich	32
7.10.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	32
7.10.3	Ausgleich durch Grünordnerische Maßnahmen	33
7.10.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	33
8	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungskonzeption	35
8.1	Bodenordnung	35
9	Kosten und Finanzierung	35

1 Vorwort

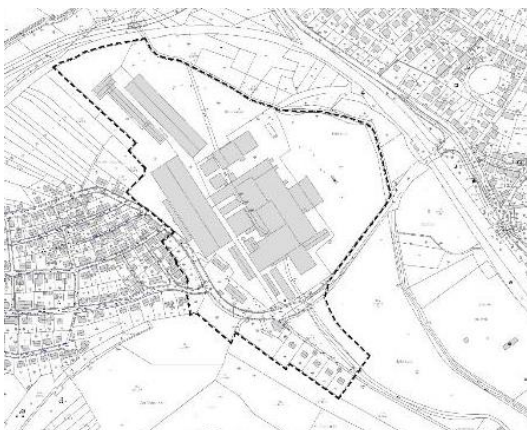
Im Nachgang zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spinnerei Lampertsmühle und Umfeld“ verkleinert. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Spinnerei Lampertsmühle und Umfeld, Teilbereich 1“ regelt die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den gemäß Teilbereich 1 abgegrenzten Geltungsbereich.

Damit wird sichergestellt, dass die zentralen Bereiche des Bebauungsplangebietes, insbesondere die für den Industriebetrieb relevanten Teilbereiche, zeitnah einer bauplanungsrechtlichen Regelung unterzogen werden, um somit die zentralen Ziele, zur

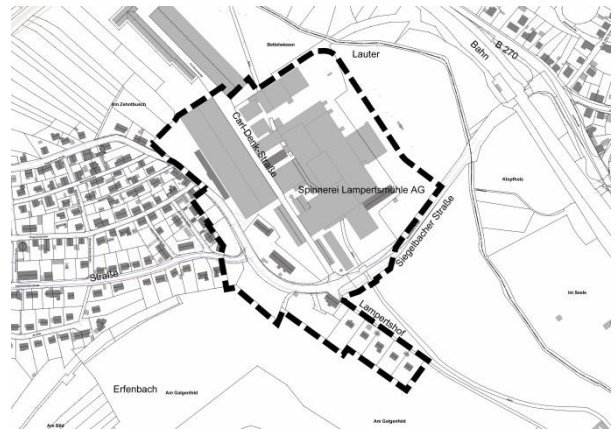
- bauplanungsrechtlichen Sicherung des Standorts des Industriebetriebs und unmittelbar angrenzender gewerblicher Bereiche sowie zur planungsrechtlichen Bewältigung der bestehenden Gemengelage und zur
- Optimierung des Betriebsgeländes und der Betriebsabläufe zu erreichen und die
- bauplanungsrechtliche Absicherung des Erfordernisses der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete entlang der Siegelbacher Straße sicherzustellen.

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs wird zudem erforderlich, um zu gewährleisten, dass ein wasserrechtliches Verfahren zur Auflassung des Mühlgrabens nicht zu einer Verzögerung führt.

Darstellung Geltungsbereich frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB



Darstellung Geltungsbereich Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB



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

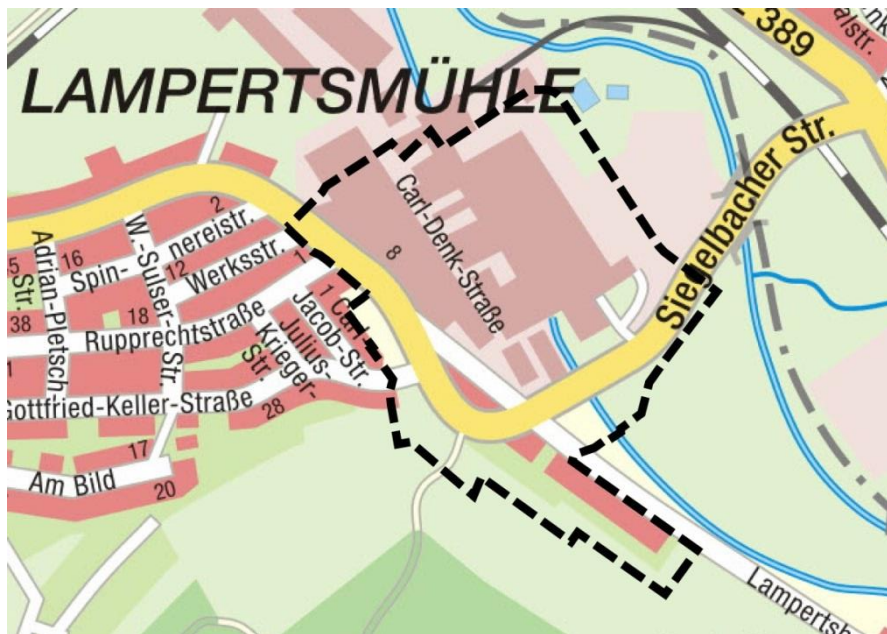
2 Allgemeines / Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung

Im Kaiserslauterer Stadtteil Erfenbach, Ortsteil Lampertsmühle befindet sich seit der Gründung im Jahr 1854 in unterbrochener gewerblicher Nutzung, das auf die Produktion von hochwertigen Garnen und Zwirnen spezialisierte Unternehmen Spinnerei Lampertsmühle GmbH (im weiteren auch SPL benannt), welches aufgrund seiner Eigenart und der wirtschaftlichen Tätigkeit als Gewerbe- bzw. Industriebetrieb anzusehen ist und Bestandsschutz genießt.

Das Betriebsgelände umfasst eine Fläche von rund 11 Hektar und dominiert sowohl städtebaulich als auch funktional den östlichen Ortseingang des Stadtteils Erfenbach. Unmittelbar westlich bzw. in geringem Maße auch östlich angrenzend liegt in direkter Nachbarschaft ein Wohngebiet, welches durch die Siegelbacher Straße vom Betriebsgelände getrennt wird.

Das Bebauungsplangebiet kann aufgrund der Nachbarschaft von Wohnnutzungen zu einem bestehenden Industriebetrieb als „Gemengelage“ bezeichnet werden. Dementsprechend hat die planungsrechtliche Standortsicherung für die Spinnerei Lampertsmühle und deren Umfeld eine gewichtige Bedeutung, um das Werksgelände auch in Zukunft im Rahmen seiner Genehmigungen, weiter betreiben zu können. Daneben ist die Nachverdichtung bereits genutzter Flächen und die Inwertsetzung bislang ungenutzter Reserveflächen, sowie der Schließung von Baulücken in Kombination mit der bauplanungsrechtlichen Standortsicherung ein zentrales Ziel. Gleichzeitig soll das Werk im Hinblick auf Effizienz, Kostenreduzierung und Verkehrssicherungspflicht kompaktiert werden.



Amtlicher Stadtplan, Stand: 11. Auflage August 2010, ohne Maßstab mit Gebietsabgrenzung
Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern,

Das eigentliche Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,96 ha.

Für benötigte externe Ausgleichsmaßnahmen wird das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,26 ha ergänzt. Die Ersatzmaßnahme liegt ca. 850 m südöstlich des Spinnereigeländes in der Lauteraue.



Übersichtskarte mit Gebietsabgrenzungen

Quelle: Topographische Karte, Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

2.2 Eigentumsrechte

Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme der Flächen der Siegelbacher Straße und von Randstreifen an der Siegelbacher Straße im privatem Eigentum.

3 Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

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

3.2 Planungsanlass

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

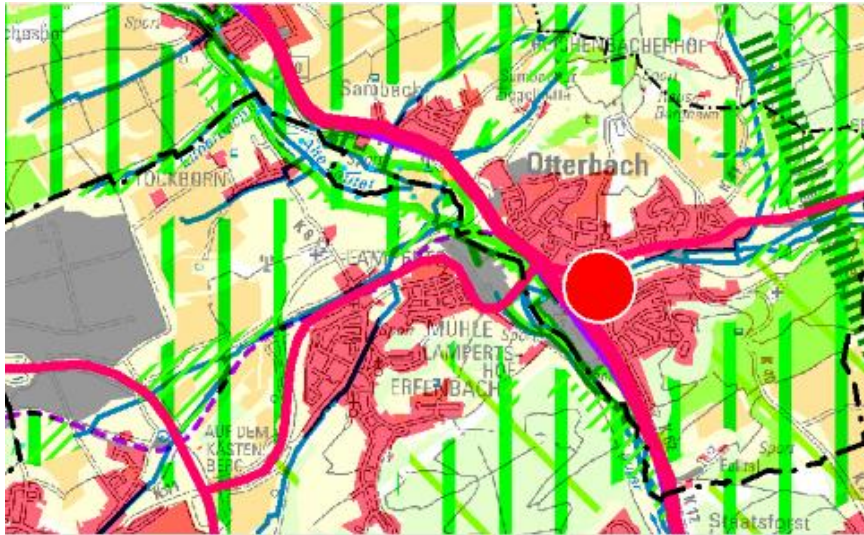
- Bauplanungsrechtliche Sicherung des Standorts des Industriebetriebs und planungsrechtliche Bewältigung der bestehenden Gemengelage.
- Schaffung der Rahmenbedingungen zur Optimierung des Betriebsgeländes und der Betriebsabläufe.
- Schaffung von Mischbauflächen zur Entwicklung der Flächen entlang des vorderen Bereichs der Straße Lampertshof.
- Schaffung von neuen Wohnbauflächen entlang der Siegelbacher Straße.
- Ermöglichung von baulichen Erweiterungen bei der Bebauung an der Straße Lampertshof
- Bauplanungsrechtliche Absicherung des Erfordernisses der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Kontingentierung des Gewerbelärms und Festsetzung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen.
- Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Verbesserung der Fußwegesituation an der Siegelbacher Straße.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im klassischen Verfahren mit integrierter Umweltprüfung erforderlich.

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Aus dem Regionalplan ergeben sich für das Plangebiet keine direkten, der aktuellen Nutzungen entgegenstehende Restriktionen. Gemäß regionalem Raumordnungsplan ist folgendes zu beachten: Das Plangebiet wird nördlich und südlich durch einen Regionalen Grünzug (Z 19), westlich durch eine im Bestand gekennzeichnete Siedlungsfläche „Wohnen“ und östlich durch das Gewässer Lauter begrenzt. Zudem befindet sich ein Regionaler Biotopverbund (Z 15) in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Südlich des Plangebietes befindet sich zudem noch ein Vorbehaltsgebiet Erholung Tourismus (G 25). Das im Plangebiet liegende Werksgelände wird als im Bestand dargestellte Industrie- und Gewebefläche charakterisiert.

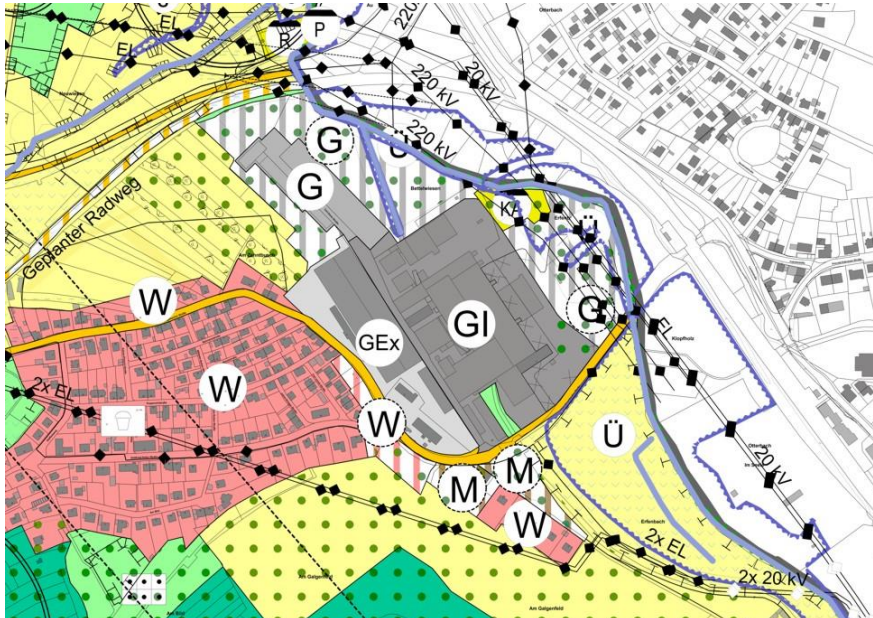


Quelle: Planungsgemeinschaft Westfal, Regionaler Raumordnungsplan IV

4.2 Flächennutzungsplan 2010

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern, stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen dar.

Der Flächennutzungsplans 2025 (Entwurf) stellt das Werksgelände nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als „gewerbliche Baufläche“, die Flächen entlang der Siegelbacher Straße und die Flächen westlich der Straße Lampertshof nach §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als „Wohnbauflächen“ dar. Weiter nördlich wird das Plangebiet durch eine „Bahnanlage“, nordwestlich durch „Flächen für Landwirtschaft“ und westlich durch „Wohnbauflächen“ abgegrenzt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – Entwurf 2025; ohne Maßstab, Stand: Februar 2017

4.3 Bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation im Plangebiet

Vor dem Hintergrund des bereits beschriebenen Planungserfordernisses wird ein Bebauungsplan aufgestellt der zukünftig als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden soll. Der Bebauungsplan, „Carl-Jacob-Straße – Carl-Denk-Straße - Lampertshof“ für den gemäß Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 08.02.2010 (Beschlussvorlage Nr. 0870/2010) eine städtebauliche Abrundung der Ortslage vorgesehen war, geht in diese Planung mit ein und wird daher nicht eigenständig fortgeführt.

5 Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen

5.1 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 wird im Regelverfahren durchgeführt.

5.2 Umweltprüfung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird aufgrund der Komplexität und Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kaiserslautern im Regelverfahren durchgeführt, so dass der Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht erstellt wird. Ergänzend zur Begründung sind verschiedene Fachbeiträge /-gutachten erstellt worden. Als solche sind zu nennen:

- **Umweltbericht** zum Bebauungsplan „Spinnerei Lampertsmühle und Umfeld, Teilbereich 1“, (FIRU / PCU, 24.02.2017)
- **Fachbeitrag Artenschutz** zum Bebauungsplan „Spinnerei Lampertsmühle und Umfeld, Teilbereich 1“ (PCU, 24.02.2017)
- **Schalltechnisches Gutachten** zum Bebauungsplan „Lampertsmühle und Umgebung“, (FIRU GfI, Stand 14.10.2016)
- **Entwässerungskonzept**, Spinnerei Lampertsmühle, Erweiterung Werkgelände – Teil-Entwässerungskonzept 1 (WVE, 25.10.2016 / 17.02.2017)

5.3 Wasserrechtliche Rahmenbedingungen

5.3.1 Gewässer 2. und 3. Ordnung im / in der Nähe des Plangebiet

Das Gewässer 2. Ordnung **Lauter** fließt nordöstlich, mittelbar am Plangebiet entlang. Die zur wasserrechtlichen Genehmigung maßgebende „40 Meter Uferlinie“ überlagert sich jedoch nicht mit dem nunmehr abgegrenzten Geltungsbereich, sodass die wasserrechtlichen Genehmigungserfordernisse des § 31 LWG RLP, wonach es bei der Errichtung, planmäßigen Beseitigung oder wesentlichen Veränderung von Anlagen der rechtzeitigen wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde bedarf, durch die vorliegenden Planungskonzeptionen nicht ausgelöst werden.

Das Wasser des ursprünglich als Löschwasserreserve künstlich angelegten **Mühlgrabens** (Gewässer 3. Ordnung) wird durch die Lauter (Gewässer 2. Ordnung) gespeist. Das Gewässer verläuft oberirdisch entlang der Straße „Lampertshof“ bis zum Werksgelände der Spinnerei, durchfließt anschließend unterirdisch das Betriebsgelände, tritt auf der Rückseite der Versandlager wieder zu Tage und fließt zurück in die Lauter.

Da eine Bebauung im Umfeld des Mühlgrabens im Verlauf der Straße „Lampertshof“ nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist und lediglich eine nachrichtliche Übernahme des Mühlgrabens als Gewässer 3. Ordnung zwischen Werkgelände und Siegelbacher-Straße erfolgt, werden die nach WHG und LWG RLP normierten wasserrechtlichen Genehmigungserfordernisse hier nicht ausgelöst.

5.4 Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer landesweiten Biotopverbundfläche. Die flächendeckende Biotoptypenerfassung im Plangebiet ergab keine Flächen, für die eine Schutzwürdigkeit gemäß § 30 BNatSchG besteht. Das Plangebiet selbst unterliegt keiner Schutzgebietsverordnung. Außerhalb des Plangebiets, unmittelbar nördlich und nordöstlich angrenzend, sind die naturnahen Abschnitte der Lauter einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation als gesetzlich geschützte Biotope zu bewerten. Diese geschützten Flächen werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

5.4.1 Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäisches Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet FFH 6511-301 „Westlicher Moorniederung“ liegt in einer Entfernung von ca. 5 km, westlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um einen Komplex aus Auwäldern, Birken-Moorwald sowie anderen feuchtpräferenten Lebensräumen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auszuschließen, dass die geplanten Nutzungen im Plangebiet den Umgebungsschutz des Schutzgebiets z.B. durch Stoffeintrag oder Lärmemissionen erheblich beeinträchtigen.

5.4.2 Nationale Schutzgebiete

Südlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 280 m das etwa 734 ha große Landschaftsschutzgebiet „Kaiserslauterer Reichswald“ (07-LSG-7312-011). Schutzzweck ist wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung sowie die Einhaltung der seltenen Pflanzengesellschaften in der Verlandungszone des Vogelwooges und dem anschließenden Feuchtgebiet sowie wegen ihrer Vielfalt und Eigenart die Erhaltung des Waldgebietes nordwestlich von Kaiserslautern. Aufgrund der Entfernung können Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen werden.

5.4.3 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Die nächstgelegenen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope „Röhrichte in der Lautertalniederung bei Stockborn“ und „Nasswiesen im Stockborner Bruch“ grenzen in circa 150 bis 200 m nördlich an das Plangebiet an. Beeinträchtigungen und / oder Zerstörungen dieser Biotope sind gesetzlich verboten. Das Plangebiet selbst enthält keine Biotope, die im Biotopkataster erfasst sind.

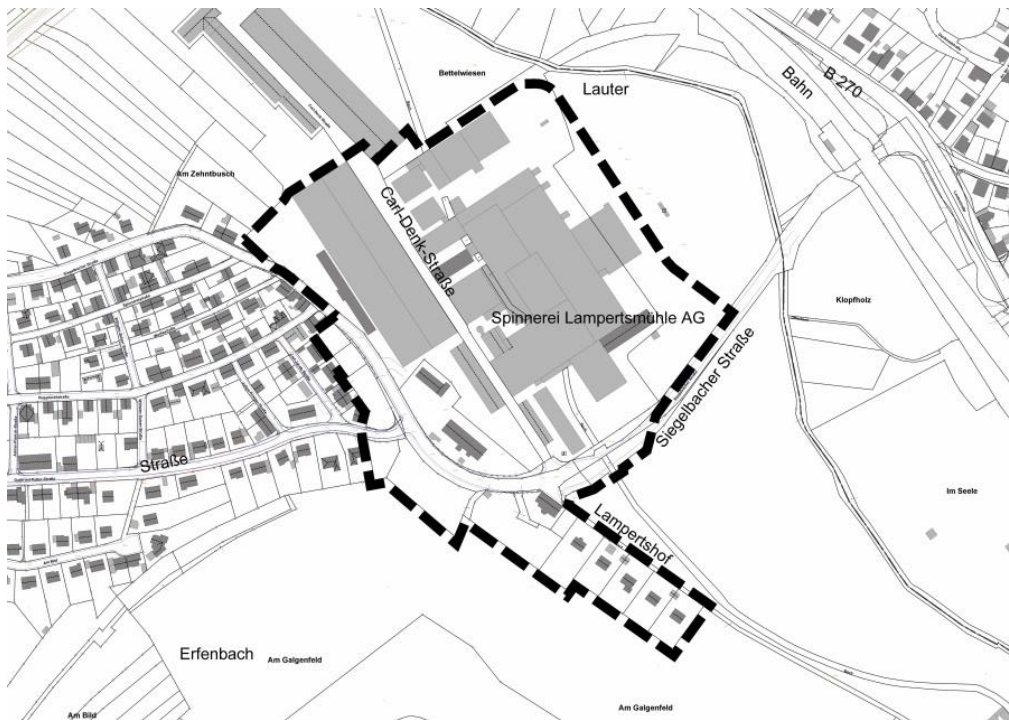
5.5 Bauschutzbereich Flugplatz Ramstein

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des US Flugplatzes Ramstein. Die Bauhöhe darf gemäß Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 eine Höhe von max. 13,5 m inkl. untergeordneter Gebäudeteile nicht überschreiten. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Ramstein ist mit Lärm und Abgasemissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche werden nicht anerkannt. Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür eine Genehmigung nach § 15 i.V.m. § 12 LuftVG erforderlich.

6 Angaben zum Plangebiet

6.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das eigentliche Plangebiet erstreckt sich über rund 8,96 Hektar.



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

Das Plangebiet wird im Norden sowohl durch einen Gehölzstreifen als auch durch die anschließende Halle, die als Indoor Kartbahn genutzt wird begrenzt. Im westlichen und südlichen Bereich bilden die Siegelbacher Straße und die dahinter liegenden Wohnbebauung sowie die Straße „Lampertshof“ die Grenze.

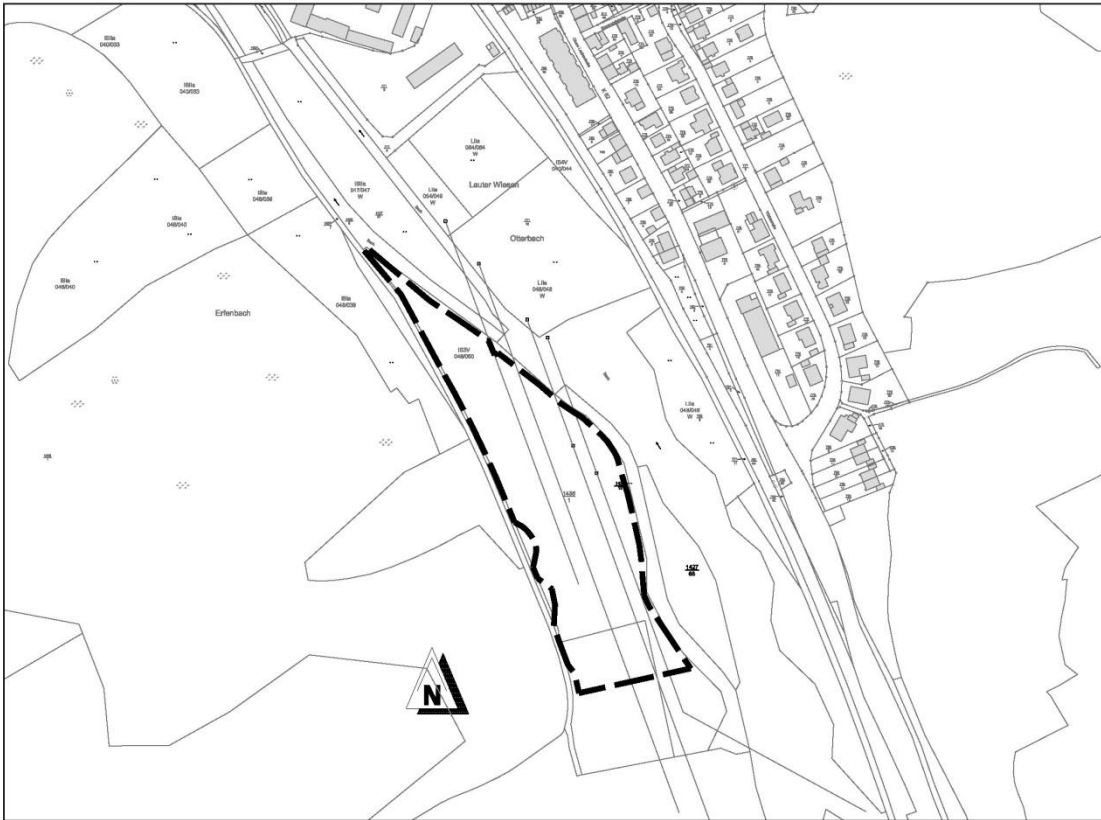
Im Osten grenzt unmittelbar die Straße „Lampertshof“ an.

Im südlichen und westlichen Bereich grenzen offene Feld- und Wiesenflächen sowie Waldflächen an.

Das Plangebiet umfasst die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Flurstücke.

Flurstücknummern im Geltungsbereich				
242-70	870-28	1427-72	1427-98	1435-12
242-97	1427-37	1427-73	1427-99	1435-13
870-14	1427-38	1427-74	1427-104	1435-14
870-15	1427-40	1427-75	1427-105	1435-15
870-16	1427-41	1427-77	1427-106	1435-16
870-17	1427-43	1427-79	1427-107	1437-4
870-20	1427-56	1427-86	1428-87	
870-26	1427-71	1427-96	1435-5	
Flurstücknummern teilweise im Geltungsbereich				
242-83	870-34	1427-36	1427-62	1427-90
870-25	1427-26	1427-55	1427-89	

Das eigentliche Plangebiet wird ergänzt um **Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen** auf dem Flurstück 1436/1 in der Gemarkung Erfenbach.



Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ersatzmaßnahme, ohne Maßstab

Quelle: PCU, Kartengrundlage ALKIS

6.2 Bestandssituation

Die Flächen des Werksgeländes liegen auf einer Höhe von rund 220 m ü. NN. Diese Höhe bleibt nach Norden und Süden ähnlich, ohne größere Veränderungen in der topographischen Struktur. In Richtung Nordosten fällt das Gelände leicht ab.

Im westlichen Werksumfeld hebt sich das Gelände schrittweise entlang der Siegelbacher Straße bis auf 230 m ü. NN an.

Die südlichen Flächen entlang der Straße Lampertshof liegen wie das Werksgelände auf rund 220 m ü. NN. Auch hier verläuft westlich eine Steigung, welche jedoch noch stärker ausgeprägt ist als zu den Wohngebietsgebieten westlich der Siegelbacher Straße. Bei den dort liegenden Flächen handelt es sich um Waldflächen, welche eine Höhe von bis zu 270 m ü. NN erreichen.

Insgesamt sind die Flächen der Spinnerei Lampertsmühle GmbH nach Osten und Süden offen zu den angrenzenden Gebieten und nicht durch höheres Gelände getrennt. Lediglich im Westen ist durch den Anstieg des Reliefs eine Abgrenzung zu den umliegenden Nutzungen festzustellen. Im Norden vermitteln Gehölze auf Böschungsflächen zur Ortsumgehung.

Luftbild des Plangebietes

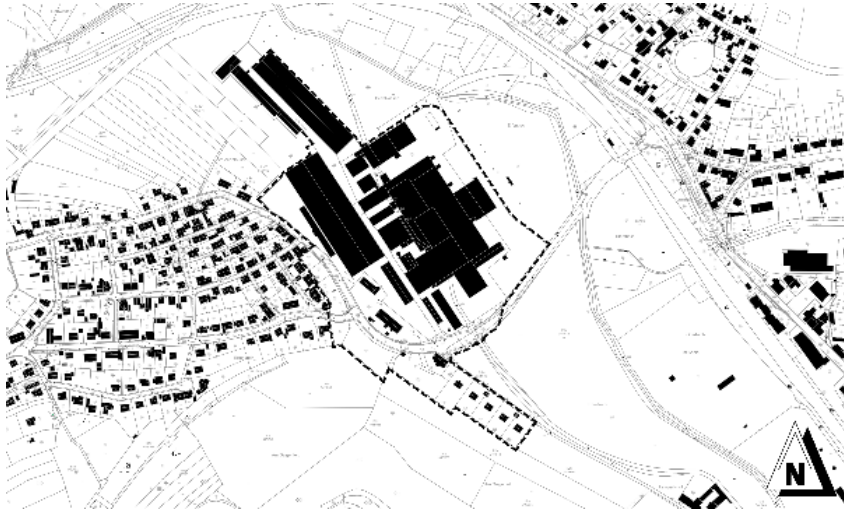


Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung

6.2.1 Siedlungsstruktur

Es wird deutlich, dass die der Spinnerei zugehörigen Gebäudekubaturen den Stadtteil Erfenbach im Bereich des Plangebiets gegenüber den kleinteiligen Strukturen der angrenzenden Wohnbebauung im Westen städtebaulich dominieren. Die Zerstörung des Werks im Zweiten Weltkrieg und der anschließende Wiederaufbau begünstigte eine funktionale Trennung zwischen der auf einer Anhöhe befindlichen Arbeitersiedlung und des Werksgeländes im Lautertal.

Geprägt wird die Bebauung des Werksgeländes entlang der Carl-Denk-Straße zum einen durch die westlich in den Hang gebaute ca. 10.000 m² große Produktionshalle in der die Spulerei, Umspulerei und die Mischanlage untergebracht sind und zum anderen durch den kontinuierlich erweiterten und durch Umbau überformten Gebäudekomplex im Osten, in dem ein Großteil der Produktion und die Verwaltung verortet ist. Der nördliche Teil des Betriebsgeländes bildet mit einer Fläche von ca. 6.000 m² eine ehemalige Produktionshalle, in der aktuell eine Kartbahn untergebracht ist.



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

Die im Plangebiet entlang der Siegelbacher Straße liegenden Grundstücke sind zum größten Teil unbebaut, während die Straße Lampertshof einseitig mit fünf Einfamilienhäusern und einem unbewohnten Mehrfamilienhaus am Eingang der Straße bebaut ist. Den Abschluss der Straße „Lampertshof“ bildet ein denkmalgeschützter Bauernhof mit diversen Anbauten. Von diesem führt ein Forstweg nach Westen, der ein Freizeitareal erschließt. Hier sind zwei Gründerzeitvillen vorzufinden.

Die Dachlandschaft der umgebenden Wohnbebauung ist geprägt von Satteldächern und einzelnen Walmdächern. In der Dacheindeckung zeigt sich ein Mix von rot/rotbraunen bis anthrazitfarbenen Eindeckungen.



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

Die Bebauung entlang der Straße „Lampertshof“ ist von einzelstehenden eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Die Gebäude stehen etwas abgerückt von der Straße und liegen dadurch erhöht im Gelände (OK Erdgeschoss ca. 2,5 m, Traufhöhe ca. 6,5 m, Firsthöhe ca. 12 m über Straßenniveau).



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung

Bei der Bebauung entlang der Carl-Jacob-Straße ist vorwiegend eine 2-geschossige Bebauung anzutreffen. Lediglich die Gebäude am bisherigen Eingang zur Gottfried-Keller-Straße sind eingeschossig.

Das Gelände zwischen der Siegelbacher Straße und der Carl-Jacob-Straße steigt hier im mittleren Schnitt um ca. 3,80 m an, so dass auf dem noch unbebauten Gelände bis ca. 2,00 m Höhendifferenz verbleiben.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung

6.2.1.1 Benachbarte Gebietsnutzungen

Ausgehend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen folgende Art der baulichen Nutzung als Ausgangssituation:

- nördlich des Plangebietes:
Verkehrsinfrastrukturen (Ortsumgehung) und stillgelegte Eisenbahntrasse sowie Flächen für die Landwirtschaft und Flächen eines Überschwemmungsgebiets,
- südlich des Plangebietes:
Flächen für Wald, Flächen für Überschwemmungsgebiete i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Grünflächen (Planung),
- westlich / nordwestlich des Plangebietes:
Wohnbauflächen (Stadtteil Erfenbach) / Flächen für Landwirtschaft
- östlich des Plangebietes:
Flächen für Versorgungsanlagen (Pumpstation / Trafo), Flächen für Überschwemmungsgebiete

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk der Pfalzwerke AG. Von dort führen Freileitungen (Niederspannung und Hochspannung) am östlichen Randbereich des Plangebietes vorbei.

Leitungen für die Wasser- und Gasversorgung verlaufen westlich des Betriebsgeländes unter der Siegelbacher Straße. Das Abwasser der SPL muss zur Kläranlage Kaiserslautern befördert werden. Daher ist nördlich des SPL-Geländes eine Pumpstation installiert. Zwischen der SPL und der Pumpstation befindet sich im Osten des Geländes ein Vorklärbecken. Eine weitere Anlage für die Wasserbeseitigung befindet sich im Eingangsbereich der Gewerbeflächen. Hier befindet sich ein Regenüberlauf der das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in den Mühlgraben leitet.

6.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Siegelbacher Straße (L 389), welche die Verbindung nach Otterbach und Erfenbach herstellt. Die östlich verlaufende Lauterstraße (K 62) verbindet Erfenbach über Otterbach mit Kaiserslautern und die nördlich verlaufende Bundesstraße 270 stellt die Verbindung zur Autobahn A 6 her.

Durch die in der Nähe befindlichen Bundesautobahnen BAB 6 (Saarbrücken - Homburg - Kaiserslautern - Ludwigshafen / Mannheim - Heilbronn), BAB 62 (Verbindungsautobahn zwischen BAB 1 und BAB 6) sowie BAB 63 (Kaiserslautern - Mainz - Frankfurt) ist das Plangebiet überregional angebunden. Die regionalen Bundesstraßen führen nach Pirmasens, Neustadt an der Weinstraße, Bad Dürkheim und Ludwigshafen (B 37, B 39, B 40, B 48, B 270).

Unmittelbar vor der Werkseinfahrt befindet sich eine Bushaltestelle. In mittelbarer Entfernung zum Werkgelände ist darüber hinaus der Regionalbahnhof Lampertsmühle-Otterbach fußläufig erreichbar. Dieser bindet die Standorte an die Regionalbahnstrecke Kaiserslautern – Lauterecken-Grumbach an.

6.2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist in die Grün- und Freiraumstrukturen des Lautertals eingebettet und öffnet sich im südlichen / südöstlichen Teil zur offenen Landschaft. Der südöstlich vom Plangebiet liegende Freiraum wird maßgeblich durch die Lauter geprägt.

Mit Ausnahme der im Westen angrenzenden Wohnbebauung ist das Plangebiet von Wiesenlandschaften und vereinzelt sukzessiven Gehölzstrukturen umgeben. An die Bebauung an der Straße „Lampertshof“ grenzt Wald an.

Im Plangebiet selbst sind weite Bereiche, bedingt durch die SPL komplett versiegelt, während die Randbereiche des Plangebietes überwiegend von Wiesenflächen auf denen sich zum Teil Anfänge einer Gehölzsukzession zeigen, dominiert werden. Vor allem im nördlichen Randbereich des Plangebietes überwiegen dichte Gehölzstrukturen, bestehend aus Bäumen sowie Baum- und Strauchhecken.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende, jedoch nicht im Geltungsbereich liegende Straße „Lampertshof“ stellt in ihrer südlichen Verlängerung einen Wanderweg von lokaler Bedeutung dar. Dieser führt in südlicher Richtung an den renaturierten Wiesen- und Uferbereichen der Lauter vorbei und stellt in Verbindung mit dem in östlicher Richtung parallel verlaufenden Lautertalrad- und Wanderweg eine Erholungsinfrastruktur von lokaler Bedeutung dar, zumal der Bereich Lampertshof als Gastronomie- und Kulturschwerpunkt bzw. als Erlebnisstätte entwickelt werden soll.

6.2.4 Immissionsvorbelastung

Im Bestand sind Lärmbelastungen durch die Verkehrsstraßen (Siegelbacher Straße, Ortsumgehung und B 270) und die gewerbliche Nutzung der Spinnerei Lampertsmühle und des Umspannwerks der Pfalzwerke zu beachten.

Im Rahmen einer orientierenden Gewerbelärmmessung (FIRU Gfl) wurde an allen Messstandorten ein gleichförmiges Hintergrundrauschen mit einem Summenhäufigkeitspegel von LAF 95% = 30 bis 40 dB(A) wahrgenommen. Jedoch gingen während der gesamten Messung keine auffälligen Geräuschspitzen von der SPL aus. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung¹ zum Bebauungsplan wurden die Immissionsvorbelastungen detailliert ermittelt und in die Untersuchungen eingestellt.

6.2.4.1 Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der maßgeblichen Straßenverkehrslärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Straßenabschnitten der Siegelbacher Straße erfolgt auf der Grundlage der gezählten Verkehrsdaten der Stadt Kaiserslautern vom 13.01.2015-16.01.2015. Nach Angaben dieser Zählung ergibt sich in 24 Stunden ein Verkehrsaufkommen von 3.451 Fahrzeugen (gerundet 3.500 Kfz) für beide Fahrtrichtungen. Die gezählten Verkehrsmengen werden als DTV angenommen.

Details der Emissionsberechnung sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

6.2.5 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

¹ FIRU Gfl mbH, September 2016

6.2.6 Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich in Teilen die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerung Reg.-Nr. 312 00 000 – 0302. Bei der Fläche handelt es sich um eine Altablagerung, die gemäß den vorliegenden Erhebungsdaten Bauschutt und Erdaushub enthält.

Gemäß Planzeichnung befindet sich die Fläche am Randbereich des Werkgeländes und ist in Teilen durch Gebäude überstanden.

Eine bodenschutzrechtliche Beurteilung insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse war durch die SGD im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in diesem Verfahren nicht möglich. Es wurde ausgeführt, dass *„die Nutzung von Altablagerungen grundsätzlich als problematisch anzusehen ist (Gefahren durch Gasbildung, belastetes Sicker-, Grund- oder Schichtwasser, Entsorgung von Aushubmassen, Setzungsgefahr). Die geschilderten Emissionen können auch noch lange Zeit nach Abschluss der Auf- oder Verfüllung von der Ablagerung ausgehen. Eine Gefährdung von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Fläche, kann nicht ausgeschlossen werden.“*

Die Fläche wurde daher im Bebauungsplan zur Information gekennzeichnet.

6.2.7 Bergbau/Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat darauf hingewiesen, dass der südliche Teil des Bebauungsplangebiets von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Ludwig II“ überdeckt wird. Die externe Ausgleichsfläche liegt innerhalb der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Ludwig“ und „Wilhelm“. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen der Bergwerksfelder und über den tatsächlich erfolgten Abbau lagen dem Landesamt nicht vor. Aktueller Bergbau findet nicht statt. Bei dem Auftreten von Indizien für Bergbau wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters empfohlen.

7 Planinhalt und Abwägung

7.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit der Planung soll die bauplanungsrechtliche Standortsituation der SPL gesichert werden, um eine Weiterentwicklung des Industriestandortes zu ermöglichen. Zugleich werden die am Ortseingang von Erfenbach brachliegenden Flächen, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt, um die Ortseingangssituation funktional sowie baulich abzurunden.

Die städtebauliche Zielvorstellung ist die Ausweisung eines Industriegebiets. Zugleich finden durch die ebenfalls geplante Ausweisung von Misch- und allgemeinen Wohngebieten eine Arrondierung der Ortseingangssituation sowie die Schaffung von ergänzenden Flächen für Kleingewerbe, Dienstleistungen und das Wohnen statt. Weiterhin soll auf den Flächen des Industriegebiets der Bestand kompakter gestaltet und die bestehende verkehrliche Situation des Industriebetriebs verbessert werden.

7.2 Städtebauliches Strukturkonzept (Masterplan)

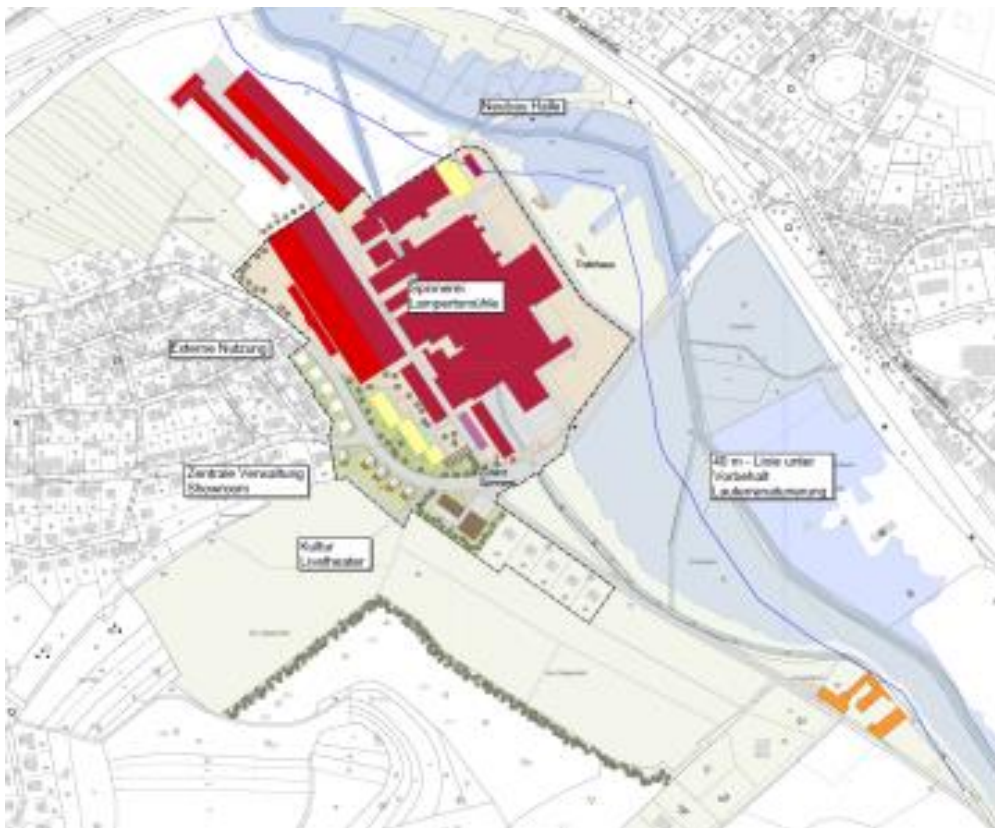
Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Strukturkonzept (Masterplan) des Planungsbüros FIRU zugrunde, das die zentralen Entwicklungsansätze ganzheitlich und über den Teilbereich 1 hinausgehend zukunftsgerichtet darstellt. Der Masterplan behandelt neben den Potenzialen auch die strukturellen Probleme und bildet die Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die zum einen den Standort der Spinnerei Lampertsmühle GmbH planungsrechtlich sichert und zum anderen Brachflächen in Wert setzt. Es soll ein Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen und Kultur ermöglicht werden.

Der Masterplan wurde, da die Entwicklung des Gewerbeparks Lampertshof auf den Bestand reduziert bleiben soll und eine angedachte Umgehung des Werksgeländes durch einen Hallenneubau nicht mehr möglich ist, im September 2018 durch die FIRU nochmals aktualisiert vorgelegt.

Strukturell besteht das Masterkonzept aus den Bausteinen:

- a) Werksgelände Spinnerei
- b) Gewerbepark Lampertshof
- c) Wohn- und Gewerbeentwicklung entlang Siegelbacher Straße

Die Zielvorstellungen des Masterkonzeptes werden, nur teilweise über die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Teilbereich 1 abgedeckt.



Masterkonzeption Lampertsmühle, Stand 07.09.2018, ohne Maßstab

Quelle: FIRU mbH

7.2.1 Werksgelände Spinnerei

Das zukünftige Werksgelände hat einen Flächenumfang von ca. 7,5 ha und ist damit um mehr als 40% kleiner als das bestehende Werksgelände. Die Flächenkompaktierung erfolgt hauptsächlich durch Rückbaumaßnahmen der Gebäude im Norden und deren funktionale Verlagerung in Bestandsgebäude.

Aufgrund fehlender Erweiterungsabsichten sind die nördlichen Flächen nicht mehr betriebsnotwendig und können anderweitig entwickelt werden. Sollten dennoch außerplanmäßige Erweiterungen anstehen, können diese auf den betrieblichen Reserveflächen im Südosten realisiert werden.

Die Erschließung des Werksgeländes erfolgt ausgehend von der Siegelbacher Straße für PKWs über die bestehende Werkszufahrt im Süden des Werksgeländes.

Der Masterplan sieht für LKWs eine neue Zufahrt/Erschließungsstraße im Osten des Werksgeländes vor. Diese ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Durch die im Masterplan konzipierte Straße kann der planbedingte Verkehrslärm verlagert werden, was die Lärmsituation gegenüber der wohnbaulichen Nutzung in der Nähe der Werkszufahrt verbessert und die Verkehre auf der Werksstraße Carl-Denk-Straße deutlich reduziert. Des Weiteren kann hierdurch der interne Verkehrsfluss nachhaltig verbessert werden.

7.2.2 „Gewerbepark Lampertsmühle“

Der „Gewerbepark Lampertsmühle“ soll auf den Bestand der Lagerhallen begrenzt bleiben.

Diese Lagerhallen dienen als Rohstofflager der Spinnerei. Zusätzlich ist ein Zulieferbetrieb der Spinnerei Lampertsmühle in diesen Hallen ansässig. Derzeit gibt es noch keine konzipierte Nutzungsvorstellung der besagten Hallen, da diese Gebäude vor dem Hintergrund des Bebauungsplanes Teilbereich 1 nicht zum engeren Betriebsgelände der Spinnerei zählen.

7.2.3 Wohn- und Gewerbeentwicklung entlang der Siegelbacher Straße / Lampertshof

Die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung der Siegelbacher Straße und der Straße Lampertshof ist abhängig von einer Harmonisierung der Lärmimmissionen, die von der Spinnerei ausgehen. Die planungsrechtliche Konfliktbewältigung dient somit gleichzeitig der Wahrung der Interessen der Spinnerei im Sinne einer Standortsicherung (heranrückende Bebauung) ohne den Verlust bzw. Einschränkungen bestehender Nutzungen.

Auf Grundlage der orientierenden Gewerbelärmmessung vom Mai 2015 (siehe Schalltechnische Untersuchung, FIRU Gfl, Stand 16.10.2016) ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf Höhe der Siegelbacher Straße bis zu einem kleinen Landwirtschaftsweg planerisch möglich.

7.3 Bauplanungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Auf Grund der Komplexität fachplanerischer Rahmenbedingungen, insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren und offener Fragen zur Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich des Werksgeländes, wird das Masterkonzept bauplanungsrechtlich in Teilbereichen umgesetzt.

Teilbereich 1 umfasst den vorliegenden Geltungsbereich der sich im Kern auf die Bereiche Werkgelände sowie wohn- und gewerbliche Entwicklung entlang der Siegelbacher Straße und den bereits bebauten Wohnbauflächen südlich der Straße „Lampertshof“ bezieht.

Die Flächen des „Gewerbeparks Lampertsmühle“ und Bauflächen östliche der Straße Lampertshof sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

7.5 Städtebauliche Zahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,96 ha.

Als **allgemeines Wohngebiet** werden ca. 1,11 ha ausgewiesen; davon ist gemäß GRZ ein Anteil von 0,4 im WA 1 bzw. 0,3 in den Gebieten WA 2 und WA 3 überbaubar.

Als **Mischgebiet** werden ca. 0,39 ha ausgewiesen; davon ist gemäß GRZ ein Anteil von 0,6 überbaubar.

Als **eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEx) werden ca. 2,08 ha ausgewiesen; davon ist gemäß GRZ ein Anteil von 0,8 überbaubar.

Als **Industriegebiet** werden ca. 4,77 ha ausgewiesen; davon ist gemäß GRZ ein Anteil von 0,8 überbaubar.

Mit den Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. wird im GI und GEx nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,9 zugelassen.

7.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.4.1 Art der Nutzung

7.4.1.1 Industriegebiet

Aktuell befindet sich auf den Flächen des Werksgeländes bereits ein produzierender Industriebetrieb. Die Flächen östlich der Carl-Denk-Straße werden als Industriegebiet festgesetzt. Die Flächen sind dicht bebaut und mit großen hallenähnlichen Produktions- und Wirtschaftsgebäuden belegt. Es ist nicht davon auszugehen ist, dass große Areale der Fläche brachfallen werden.

Das Industriegebiet dient vorwiegend solchen Betrieben, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind. Industriegebiete entfalten aus funktionaler, städtebaulicher und nutzungs-technischer Sicht einen besonderen Charakter. Sie dienen in aller Regel der Herstellung von Produkten. Demnach sind auf den Flächen unter anderem besondere Sicherheits- und Nutzungsregeln einzuhalten.

Eine zusätzliche Nutzung der Flächen bzw. der Betriebsgelände für kirchliche Zwecke ist demnach unpassend bzw. für die Betriebsabläufe (Tag- und Nachtproduktion) hinderlich und daher nicht zulässig. Infolge der großflächig anzulegenden Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen und den ohnehin großen Flächenbedarf für derartige Anlagen sind Tankstellen in dem Industriegebiet unzulässig.

Durch die Anwendung des Abstandserlasses werden die allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe“ im **GI** nur zugelassen, sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlass des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe der **Abstandsklasse VI**. Dadurch wird planungsrechtlich sichergestellt, dass erheblich belästigende Betriebe, die einen Abstand von 200 m oder mehr benötigen, nicht an das Wohnen heranrücken können. Da die Vorsorgewerte des Abstandserlasses (Spinnereien und Webereien sind in der Abstandsklasse VII geführt, bei denen ein Regelabstand von 100 m zur Vorsorge angegeben wird) im Bestand nicht eingehalten sind, bedürfen betriebliche Entwicklungen der jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Feinststeuerung im Baugenehmigungsverfahren.

7.4.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Flächen westlich der Carl-Denk-Straße werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) festgesetzt, um eine Immissionsabstufung zu den angrenzenden Nutzungen zu erlangen.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird dabei das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie das Industriegebiet mittels schalltechnischer Kontingentierung gegliedert.

Mit dem Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke wird dem Ziel Rechnung getragen, den Nutzungen, die für das vorliegende eingeschränkte Gewerbegebiete prädestiniert sind ausreichend Raum zu schaffen. Darunter sind in erster Linie der Spinnerei zuliefernde Betriebe zu verstehen. Anlagen für kirchliche Zwecke stellen diesbezüglich keine geeigneten Nutzungen dar und würden in räumliche Konkurrenz zu gewerblichen Nutzungen stehen, sodass ein Ausschluss gerechtfertigt ist.

Analog zum Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten, Sexshops, etc. ausgeschlossen. In Folge der vorgesehenen Ergänzung des Standortes „Spinnerei Lampertsmühle“ um die gewerblichen Flächen, die mit dem Spinnereibetrieb in einem engen Nutzungsverhältnis stehen (Zulieferbetriebe) sind Tankstellen unzulässig, um den zukünftigen Charakter des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht negativ zu beeinflussen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist verkehrlich durch eine Stichstraße an die Siegelbacher Straße angebunden. Die Stichstraße ist in ihrer Kapazitätsbewältigung bereits stark eingeschränkt und nicht auf eine noch höhere Verkehrsbelastung ausgelegt. Eine Tankstelle erzeugt jedoch auf Grund ihrer hohen Nutzungsfrequenzen erhebliche Verkehrsmengen, sodass es aus verkehrstechnischer, funktionaler und städtebaulicher Sicht nicht förderlich ist, Tankstellen im eingeschränkten Gewerbegebiet zuzulassen.

Auf Grund der unmittelbar an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzenden, im Bestand befindlichen und geplanten Wohnbebauung entlang der Siegelbacher Straße sind Lagerplätze unzulässig. Somit kann sichergestellt werden, dass eine weitere störintensive Nutzung in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen wird.

Durch die Anwendung des Abstandserlasses werden die allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe“ im **GEx** nur zugelassen sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlass des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe der **Abstandsklasse VII**. Dadurch wird bereits planungsrechtlich sichergestellt, dass erheblich belästigende Betriebe, die einen Abstand von 100 m oder mehr benötigen, nicht an das Wohnen heranrücken können. Da die Vorsorgewerte des Abstandserlasses im Bestand nicht eingehalten sind, bedürfen betriebliche Entwicklungen der jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Feinsteuerung im Baugenehmigungsverfahren.

7.4.1.3 Mischgebiet

Im Übergangsbereich von der Siegelbacher Straße zur Straße „Lampertshof“ ist ein Mischgebiet festgesetzt, da hier verkehrliche und gewerbliche Immissionen zu beachten sind.

Mit dem Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke wird dem Ziel Rechnung getragen, die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten auf die Nutzungen zu beschränken, die auch im Einklang mit den Zielen der städtebaulichen Konzeption beschrieben, stehen. Anlagen für kirchliche Zwecke stellen diesbezüglich keine geeigneten Nutzungen dar und würden in räumliche Konkurrenz zu gewerblichen Nutzungen stehen, sodass ein Ausschluss gerechtfertigt ist.

Zudem sind Gartenbaubetriebe unzulässig, da neben dem hohen Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Kompostierung und Düngung zu befürchten sind. Daneben ist, bedingt durch die großflächigen Betriebsabläufe und der damit zusammenhängenden großen Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.

Infolge großflächig anzulegender Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen und den ohnehin flächenmäßig eingeschränkten Mischgebieten MI 2, sind Tankstellen in dem Mischgebiet unzulässig. Ferner treten durch die regelmäßig an- und abfahrenden Verkehre Störungen der Wohnnutzung auf. Ferner sind im nahegelegenen Grundzentrum Otterbach zahlreiche Tankstellen vorhanden, sodass nicht die Erforderlichkeit besteht am Ortseingang von Erfenbach weitere Tankstellen zuzulassen.

7.4.1.4 Allgemeine Wohngebiete

Die Flächen an der Siegelbacher Straße (nördlich und südlich der Zufahrt zur Gottfried-Keller-Straße) und die Flächen im Westen der Straße „Lampertshof“ (im Anschluss an das v.g. Mischgebiet) sind als Allgemeine Wohngebietsflächen festgesetzt.

Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Plangebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) aus folgenden städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da neben dem hohen Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Kompostierung und Düngung zu befürchten sind. Daneben ist, bedingt durch die großflächigen Betriebsabläufe und der damit zusammenhängenden großen Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.

Infolge großflächig anzulegender Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen und den ohnehin flächenmäßig eingeschränkten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die zudem zur Siegelbacher Straße höhenversetzt sind, sind Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Ferner treten durch die regelmäßig an- und abfahrenden Verkehre Störungen der Wohnnutzung auf. Zudem sind im nahegelegenen Grundzentrum Otterbach bereits zahlreiche Tankstellen vorhanden, sodass nicht die Erforderlichkeit besteht am Ortseingang von Erfenbach weitere Tankstellen zuzulassen.

7.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Industriegebiet GI, das Gewerbegebiet GE und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEx über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (GH max.) definiert.

7.4.2.1 Industriegebiet

Die Grundflächenzahl wird gemäß der Obergrenze der BauNVO mit 0,8 nach § 19 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt.

Da bereits heute ca. 50 % des Industriegebiets mit Gebäuden bebaut sind und mit den Zufahrten und Stellplätzen insgesamt eine Versiegelung von ca. 80 % erreicht wird, wird künftig eine **Gesamtversiegelung von 0,9** nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

Diese Festsetzung überschreitet damit in der Gesamtheit den in der Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwerten des § 17 BauNVO geringfügig. Die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO soll eine Sicherung der Arbeitsplätze und die notwendigen Umstrukturierungen am Standort absichern und den hierzu benötigten Entwicklungs- und Gestaltungsfreiraum geben.

Die Höhe baulicher Anlagen (GH max.) wird im Werksgelände einheitlich mit max. 12,0 m definiert. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 1,5 Meter durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume und Lüftungsanlagen überschritten werden.

7.4.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 § 19 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt.

Da bereits heute ca. 53 % des Industriegebiets mit Gebäuden bebaut sind und mit den Zufahrten und Stellplätzen insgesamt eine Versiegelung von ca. 78 % erreicht wird, wird künftig eine **Gesamtversiegelung von 0,9** nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

Diese Festsetzung überschreitet damit in der Gesamtheit den in der Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwerten des § 17 BauNVO geringfügig. Die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO soll eine Sicherung der Arbeitsplätze und die notwendigen Umstrukturierungen am Standort absichern und den hierzu benötigten Entwicklungs- und Gestaltungsfreiraum geben.

Die Höhe baulicher Anlagen (GH max.) wird im Werksgelände einheitlich mit max. 12,0 m definiert. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 1,5 Meter durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume und Lüftungsanlagen überschritten werden.

7.4.2.3 Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Mischgebiet MI 2 über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (GH max.) definiert. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 im MI 2 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerten des § 17 BauNVO. Somit ist ein optimaler Entwicklungs- und Gestaltungsfreiraum für eine gemischt genutzte Umsetzung gegeben und eröffnet.

Die Höhe baulicher Anlagen (GH max.) wird im MI 2 mit 10,0 m definiert.

Zudem wird eine Geschossigkeit von II im MI 2 als Höchstmaß festgesetzt, um eine weitgehend einheitliche Kubatur im Gebiet zu erwirken.

7.4.2.4 Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (GH max. und maximale Traufhöhe) definiert.

Die Grundflächenzahl wird im WA 1 mit 0,4 und für die Gebiete WA 2 und WA 3 mit 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen in den Gebieten WA 2 und WA 3 liegen unter dem in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwert des § 17 BauNVO, da bei den großzügigen Grundstückszuschnitten dennoch ausreichende Entwicklungs- und Möglichkeiten gegeben sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Geschossigkeit auf zwingend II Vollgeschosse festgesetzt. Im Gebiet WA 3 wird die Geschossigkeit auf max. II festgesetzt, da die Zweigeschossigkeit hier von der Art des Dachausbaus abhängig ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WA 3 mit einer Traufhöhe von 7,0 m und einer Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt, da die bestehenden Gebäude mit ihrer Erdgeschosshöhe ca. 2,5 m über dem Straßenniveau liegen. Mit der getroffenen Festsetzung wird somit der Charakter der vorhandenen Bebauung aufgegriffen.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einer Traufhöhe von 7,25 m und einer Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt, da die Häuser hier mit direktem Bezug zur Straße stehen und zwei volle Geschosse zuzüglich Sockel zur Straße hin zugelassen werden sollen.

7.6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, in dem Mischgebiet MI 2, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEx, in dem Industriegebieten GI und in dem Gewerbegebiet GE sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen erlauben die Anordnung der jeweiligen Gebäude innerhalb des festgelegten Spielraums.

7.6.4 Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, in dem Mischgebiet MI 2, in dem eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem Industriegebiet und in dem Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen vor dem Hintergrund einer geordneten baulichen Entwicklung auf den Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um somit für die Freibereiche eine ausreichende Wertigkeit abzusichern.

7.4.5 Nebenanlagen

Zur Sicherung einer geordneten Ortseingangssituation sowie zur Sicherung der Freibereiche der Baufelder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit bilden Hauptgebäude und Nebenanlage bedingt durch ihre räumliche und funktionale Nähe eine bauliche und das Ortsbild im Ortseingangsbereich prägende Einheit.

7.4.6 Verkehrs- und Versorgungsflächen, Leitungsrechte

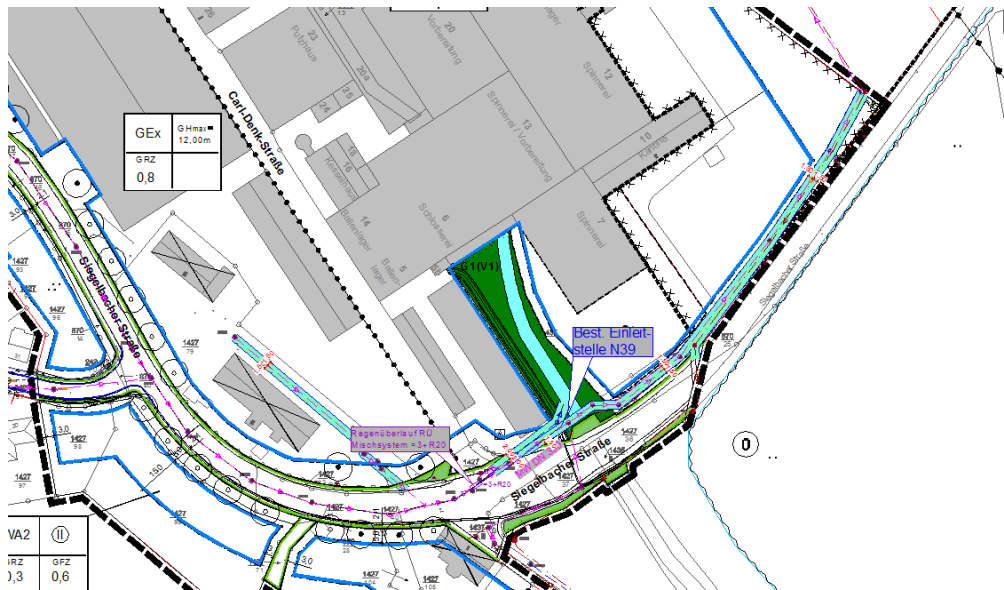
Die vorhandenen Flächen der Siegelbacher Straße werden mit einer geplanten Verbreiterung des Gehwegbereichs im Bereich WA 1 bzw. WA 2 als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der Wohngebietsflächen berücksichtigt die in 2016 realisierte Neugestaltung der Gottfried-Keller-Straße. Die Grundstücke sind im Rahmen einer Umlegung hier neu zu ordnen.

Zur Sicherung der Mischwasserentlastungsleitung RÜ, des Mischwasserkanals als Zuleitung zur Pumpstation Erfenbach, der Mischwasserdruckleitung als Zuleitung zur Zentralkläranlage Kaiserslautern und der Leitung TK DN 50 der Pfalzwerke ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

Die Schutzstreifen für die Kanäle der STE AöR ergeben sich wie folgt:

- bis Kanal DN 500 beidseitig 1,50 m von der Leitungsachse
- DN 500 bis DN 1500 beidseitig 2,00 m ausgehend von der Leitungsachse

Diese Sicherung der v.g. Leitungen soll durch den Grundstückseigentümer veranlasst werden bzw. in einem Städtebaulichen Vertrag gesondert abgesichert werden.



Quelle: Leitungsplan, erforderliche Leitungssicherung, STE AöR, Feb. 2017

7.4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB wurden Festsetzungen zu Dachformen Dachaufbauten und Kniestöcken aufgenommen.

Die vorgenommenen Festsetzungen dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes und tragen dazu bei, ein inhomogenes Erscheinungsbild hinsichtlich der bestehenden Umgebungsbebauung zu vermeiden. Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen in die Umgebungsbebauung einfügen und gleichzeitig wird eine ausreichende Flexibilität erreicht, um nachhaltige Baustrukturen umsetzen zu können.

7.4.8 Bodenschutz / Altlasten

Da eine bodenschutzrechtliche Beurteilung der Altlastenverdachtsfläche 302 insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die SGD im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bislang nicht möglich war, werden die betroffenen Flächen im Bebauungsplan mit der entsprechenden Kennzeichnung versehen.

7.4.9 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im grünordnerischen Konzept des Umweltberichts sind eingriffsmindernde Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung wertvoller Lebensräume vorgesehen, die auf Ebene des Bebauungsplanes wie nachfolgende beschrieben festgesetzt werden.

Die **Überstellung von Pkw-Stellplätzen mit großkronigen Bäumen** dient der Minderung kleinklimatischer Beeinträchtigungen. Sie beugt einer Aufheizung der Abstellflächen und Fahrzeuge vor. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsrate erreicht.

Zudem ist das **Anpflanzen von Straßenbäumen** vorgesehen. Baumsäume an Straßen und Wegen stellen wichtige Kulturlandschaftselemente dar. So sorgen Allees für eine visuelle Aufwertung der Straßenrandbereiche und erleichtern die Einbindung der Straßen in die Landschaft. Ferner besitzen Allees und Baumreihen eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement zwischen Gehölzgruppen und zur Aufwertung der Flächen durch

Strukturbereicherung. Durch Alleebäume können die Proportionen der Straßenbäume gegliedert sowie die Beeinträchtigungen des Mikroklimas gemindert werden. Es sollten Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt werden.

Zudem sind die **nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen**. Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünter Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch begrenzt der Förderung eines Biotopverbundes, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebiets herstellen. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht.

Die Maßnahmen zur **Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen** dienen der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünter Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktion auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch begrenzt der Förderung eines Biotopverbundes, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebiets herstellen. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht.

Diese Baumhecken dienen ferner als wichtiges Element zur Biotopvernetzung entlang der Plangebietsgrenzen und bieten Ersatzlebensräume für gehölzgebundene Tiere und Pflanzen.

Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Es sind Hochstämme (Stammumfang mind. 12-14 cm) und Sträucher (mindestens 60 – 100 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Ursprünglich wurde festgesetzt, dass **7 vorhandene Baumbestände** auf dem Gelände der SPL als zu schützende Bäume zu **erhalten** sind. Da zwischenzeitlich 5 Bäume gefällt wurden, sind diese als anzupflanzende Bäume dargestellt. Die benannten Bäume stellen wichtige Grünelemente in der besiedelten Landschaft dar, die es zu erhalten gilt. So sorgen hochwüchsige Bäume für eine visuelle Aufwertung von Siedlungsflächen und erleichtern die Einbindung neuer Baugebiete in die Landschaft. Ferner besitzen Bäume eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement und zur Aufwertung der Flächen durch Strukturbereicherung. Durch Bäume können die Proportionen der Baugebiete gegliedert sowie die Beeinträchtigungen des Mikroklimas gemindert werden.

Der Festsetzungsvorschlag zum Klimaschutz aus dem Umweltbericht bezüglich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (max. Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen) ist als städtebauliche gestalterische Festlegung im Rahmen der Fixierung des Maßes und der Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgt. Diese schränkt die Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ein.

7.5 Verkehrskonzept

Die innere Erschließung des Werksgeländes erfolgt ausgehend von der Hauptzufahrt/ Werkseinfahrt im Süden geradlinig nach Norden entlang der 440 Meter langen Carl-Denk-Straße im Gegenverkehr.

Durch eine das Werksgelände ergänzend erschließende private Stichstraße werden die östlich liegenden Gebäude (Lager) angebunden.

Das Betriebsgelände ist im Sinne eines einheitlichen Werksgeländes voll erschlossen. Der

Parkplatz mit ca. 100 Mitarbeiterstellplätzen im Süden des Werksgeländes besitzt eine eigene Zufahrt ausgehend von der Siegelbacher Straße. Weitere Stellplätze befinden sich in der Nähe des Verwaltungsgebäudes (Besucher, Gäste).

Die Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete werden über die im Bestand befindliche Siegelbacher-Straße erschlossen. In Ergänzung können die Eckgrundstücke des WA 1 und WA 2, die im Kreuzungsbereich der Siegelbacher Straße und der Gottfried-Keller-Straße liegen ebenfalls von letztbenannter Straßen erschlossen werden.

Die Bauflächen des MI 2 werden sowohl von der Hauptzufahrtsstraße (Siegelbacher Straße) als auch von der im Bestand befindlichen, privaten Straße „Lampertshof“ aus erschlossen. Diese Privatstraße fungiert auch als vorhandene Verkehrserschließung für das allgemeine Wohngebiet WA 3.

7.6 Immissionsschutz

In Kapitel 6.2.4 wurden die Immissionsvorbelastungen dargestellt und die durchgeführten Untersuchungen benannt.

Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchung:

Der Fachgutachter² kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrslärmeinwirkungen bei freier Schallausbreitung in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 im Südwesten des Plangebiets zwischen 66 dB(A) und 54 dB(A) liegen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird in den gesamten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 überschritten. Im WA 3, südlich des geplanten Gewerbegebiets, wird der Orientierungswert geringfügig überschritten.

Im geplanten Mischgebiet MI 2 werden im Tagzeitraum Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird bis zu einem Abstand von 20 m zur Mitte der äußeren Fahrbahn überschritten.

Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) am Tag werden im geplanten GEx prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag wird bis zu einem Abstand von 8 m von Mitte der äußeren Fahrbahn geringfügig überschritten.

In den geplanten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden im Nachtzeitraum Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Im geplanten Mischgebiet kommt es im Nachtzeitraum zu Beurteilungspegeln von bis zu 57 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 20 m zur Mitte der äußeren Fahrbahn überschritten.

In der Nacht werden Verkehrslärmeinwirkungen bei freier Schallausbreitung in den geplanten Gewerbegebieten von 57 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A)) wird bis zu einem Abstand von 8 m zur Mitte der äußeren Fahrbahn überschritten.

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Lärmschutzmaßnahmen

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Siegelbacher Straße verursachen insbesondere in den geplanten Allgemeinen Wohngebiete sowie im geplanten Mischgebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Wirksamer aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen und Lärmschutzwänden ist aufgrund der Erschließungsfunktion der Siegelbacher Straße für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete bzw. Mischgebiete nicht möglich.

Somit werden vom Schallgutachter passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen (Ziffer 8) übernommen.

7.6.1.1 Gewerbelärm

Untersucht und beurteilt werden zum Gewerbelärm:

- Die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets bei Vollbetrieb aller Gewerbegebiete in der Umgebung des Plangebiets (Gewerbelärmvorbelastung),
- Die zu erwartende Gewerbelärmeinwirkung an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung und innerhalb des Plangebiets durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Gewerbelärmzusatzbelastung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten geschaffen werden. Die Gewerbelärmemissionen dieser geplanten Industrie- und Gewerbegebiete sind durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 so zu begrenzen, dass an den stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung der zulässigen Gewerbelärmvorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Nach Punkt 3.2 der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer zu beurteilenden Anlage im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (Relevanzkriterium).

Emissionsberechnung

Die bei uneingeschränktem Betrieb der in dem vorgesehenen Gewerbepark zulässigen Betriebe und Anlagen zu erwartenden Gewerbelärmbeurteilungspegel in der Umgebung werden auf der Grundlage der Anhaltswerte unter Punkt 5.2.3 der DIN 18005 prognostiziert. Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Gewerbegebiete sowie in ein Industriegebiet. Für die Prognoseberechnungen werden die oben genannten Flächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von jeweils $LWA'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ für den Betrieb von uneingeschränkten Gewerbegebieten sowie mit $LWA'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ für den Betrieb von uneingeschränkten Industriegebieten angesetzt.

Immissionsberechnung

Die Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen von uneingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten an den nächstgelegenen Immissionsorten erfolgt auf der Grundlage des o.a. Emissionspegels nach dem einfachen Verfahren gem. TA Lärm unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Die Ergebnisse der Berechnungen sind in Karte 4 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Ergebnis der Gewerbelärmuntersuchung:

Der Gutachter stellt fest, dass durch uneingeschränkten Gewerbebetrieb in den geplanten Gewerbegebieten sowie im geplanten Industriegebiet des Bebauungsplans „Spinnerei Lampertsmühle und Umfeld“ an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 59,0 dB(A) prognostiziert und daher im Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am überwiegenden Teil der Immissionsorte (insbesondere in den geplanten Wohngebieten) um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. In den bestehenden und geplanten Mischgebieten wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets eingehalten.

Wegen der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 wurde eine Geräuschkontingentierung zur Begrenzung der Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß DIN 45691 empfohlen. Dieser Empfehlung wurde auf Ebene der Bauleitplanung gefolgt.

Für die geplanten Gewerbegebiete werden folgende Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 bestimmt, welche sicherstellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Tabelle: Gewerbelärm, Emissionskontingente L_{EK} gem. DIN 45691

Gewerbegebiet	$L_{EK,Tag}$ in dB	$L_{EK,Nacht}$ in dB
GE	60	48
GEx1	54	40
GI	59	43

$L_{EK, Tag/Nacht}$ = Emissionskontingent Tag/Nacht

Mit der vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 wird sichergestellt, dass die Zusatzbelastung durch die innerhalb der kontingentierten Gewerbegebiete und des Industriegebiets zulässigen Betriebe und Anlagen das Relevanzkriterium der TA Lärm einhält.

Im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets können sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum höhere Geräuschkontingente vergeben werden als im südwestlichen Bereich des Plangebiets, da hier insbesondere das geplante Gewerbegebiete GEx1 sowie das geplante GI den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiets am nächstgelegenen sind.

Wenn durch die festgesetzten Emissionskontingente an Immissionsorten in bestimmten Richtungssektoren in der Umgebung des Plangebiets die Planwerte nicht ausgeschöpft werden, können für diese Richtungssektoren (vgl. Karte 7 und Karte 8) gemäß Anhang A.2 der DIN 45691 Zusatzkontingente zugelassen werden:

Im Richtungssektor A (Richtung Südwesten) befinden sich Allgemeine Wohngebiete. Bezogen auf die Einhaltung des Relevanzkriteriums in Allgemeinen Wohngebieten (Planwert 49 dB(A) Tag/ 34 dB(A) Nacht) ist im Richtungssektor A kein Zusatzkontingent möglich. An den nördlich angrenzenden Richtungssektor B werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Im nordöstlichen Richtungssektor C befinden sich Allgemeine Wohngebiete. Wenn durch die Kontingentierung die Einhaltung des Relevanzkriteriums an allen bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebiets sichergestellt werden soll, kann für Richtungssektor C ein Zusatzkontingent von 6 dB(A) am Tag und 7 dB(A) in der Nacht vergeben werden.

Im Richtungssektor D (Osten) befinden sich Allgemeine Wohngebiete. Für diesen Richtungssektor werden Zusatzkontingente von 11 dB(A) am Tag und 12 dB(A) in der Nacht vorgeschlagen.

Im angrenzenden Richtungssektor E sollen laut Bebauungsplanvorentwurf Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Durch die Nähe zum geplanten Gewerbegebiet kann ausschließlich in der Nacht ein Zusatzkontingent von 1 dB(A) vergeben werden. Im Tagzeitraum

sind keine Zusatzkontingente möglich.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen werden in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet durch die vom Gutachter ermittelten und im Bebauungsplan die festgelegten Kontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten.

7.7 Konzepte zur Wasserversorgung und Entwässerung

Wasserversorgung

Das Plangebiet kann durch die SWK versorgt werden.

Für das Wohngebiet WA 1 und das Mischgebiet MI 2 bei denen eine Löschwasserversorgung mit 192 m³/h nicht gedeckt werden kann, wird darauf hingewiesen, dass in diesen Baugebieten gem. DVGW-Arbeitsblatt W405, Tabelle 1. Löschwasserbedarf, die überwiegende Bauart mit einer feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassung sowie einer weichen Bedachung oder mit einer nicht feuerbeständigen oder nicht feuerhemmenden Umfassung sowie einer harten Bedachung ausgebildet sein muss, sofern nicht über andere technische Maßnahmen eine ausreichende Löschwasserversorgung mit min. 192 m²/h im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden kann.

Entwässerung

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend durch das öffentliche Entwässerungssystem der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR erschlossen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Siegelbacher Straße befindet sich ein Mischwasserkanal und das Regenentlastungsbauwerk im Mischsystem. In der Straße „Lampertshof“ liegt eine Trennkanalisation vor.

Hinsichtlich der Beurteilung der entwässerungstechnischen Belange wird davon ausgegangen, dass eine deutliche Versiegelung bzw. Verdichtung aufgrund der geplanten Nutzung/ Nutzungserweiterungen im ausgewiesenen Geltungsbereich gegenüber dem heutigen Zustand stattfindet. Grundsätzlich befinden sich die umgebenden vorhandenen öffentlichen Kanäle und nachfolgenden Entwässerungsanlagen in einem Zustand hoher Auslastung. Ein Hauptaugenmerk ist deshalb auf die Einhaltung des hydraulischen Zustands der bestehenden Entwässerungsanlagen zu legen. Die Vorgaben aus LWG und WHG (Rückhalt und Versickerung; keine Abflussverschärfung, Abwassermeidung) sind umzusetzen.

Grundsätzlich ist anzustreben, dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Die Vorgaben aus LWG und WHG (Rückhalt und Versickerung, keine Abflussverschärfung, Abwassermeidung) sind umzusetzen. Zur Erfüllung des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs wird von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd deshalb für Neuversiegelungen ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche gefordert. Weiterhin besteht die Vorgabe der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, dass im Zuge von privaten Baumaßnahmen ein dezentrales Rückhaltevolumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche zum Schutz vor hydraulischer Überlastung der öffentlichen Kanalisation hergestellt werden muss. Die betrachteten Flächen (bebaut und unbebaut) des Bebauungsplanes „Spinnerei Lampertsmühle und Umfeld – Teilbereich 1“ sind zum Teil bereits im Einzugsgebiet des genannten Regenentlastungsbauwerkes enthalten. Daraus ergeben sich, wie in den textlichen Festsetzungen angegeben, unterschiedliche erforderliche Rückhaltevolumina für die verschiedenen Flächen. Hierzu fand eine Abstimmung mit der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern (Oktober 2016) statt.

Grundlage der künftigen Entwässerung ist die Stellungnahme der STE AöR vom 02.05.2017 bzw. ein Teilentwässerungskonzept 1 für die Spinnerei Lampertsmühle (WVE GmbH, November 2016). Als Entwässerungssystem ist ein Trennsystem bzw. modifiziertes Trennsystem im Zuge erforderlicher räumlicher Erweiterungen vorzusehen.

7.8 Energieeffizienz

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2010 das Klimaschutzkonzept 2020 der Stadt Kaiserslautern als Handlungsrahmen zur Erreichung des 40% + X-Zieles bis 2020 beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt.

Dem späteren Investor bzw. den Bauherrn steht es frei, eine aktive und passive Solarenergienutzung anzustreben. Auf Ebene des Bebauungsplans werden keine Festsetzungen getroffen, die einer solchen Nutzung entgegenstehen.

7.9 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 BauGB ein Umweltbericht einschließlich eines Fachbeitrags Artenschutz erstellt. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse und Ergebnisse zusammengefasst. Details sind dem Umweltbericht und dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

7.9.1 Zustand und Bewertung der naturräumlichen Ausstattung

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu ca. 70 % versiegelt. Den größten Anteil daran hat das Betriebsgelände der Spinnerei, einen kleineren Anteil das bestehende Wohngebiet WA 3. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung um ca. 10-15 % ermöglicht.

Zur Ermittlung des aktuellen Biotoptypenbestands wurde 2016 eine Kartierung durchgeführt. Die derzeit unbebauten Flächen befinden sich größtenteils im Bereich des WA 1, WA 2 und MI2. Derzeitige Biotoptypen sind dort Baumgruppen, Nutzrasen, Fettwiesen sowie eine Kleingartenbrache. In WA 3 (Wohn-Bestand) wird durch den Bebauungsplan eine weitere Bebauung ermöglicht. Vorherrschend sind dort Ziergärten. Auf dem Gelände der Spinnerei sowie im Bereich des geplanten Mischgebiets befinden sich erhaltenswerte Einzelbäume. Neben diesen stellen die Baumgruppen, die Kleingartenbrache sowie ein kleiner unverrohrter Abschnitt des Mühlgrabens auf dem Spinnereigelände einschließlich des Ufergehölzes die hochwertigsten Bereiche im Plangebiet dar.

7.9.1 Zustand und Bewertung des Artenschutzes

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte wurden auf Basis einer Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Vertiefend wurde für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse eine Quartierpotenzialabschätzung an den Gebäuden auf dem Gelände der Spinnerei sowie an den Bäumen im Plangebiet durchgeführt.

Im Rahmen der Habitatpotenzialanalyse wurden auf Basis der Biotoptypenkartierung und anderer Datenquellen (Landschaftsplan, ARTEFakt) die vorhandenen Habitatstrukturen im Frühjahr 2016 erfasst. Als relevante Artengruppen verblieben Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Für einzelne Arten wurde eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung durchgeführt.

Bei der Quartierpotenzialabschätzung wurden die Gebäude, soweit möglich, auch innen inspiziert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Gewerbebauten aktuell nicht durch Fledermäuse und Eulen genutzt werden. Eine sporadische Nutzung durch siedlungsfolgende Arten wie Hausrotschwanz und Haussperling ist jedoch zu erwarten. Als Winterquartier für Fledermäuse haben sich die Gebäude als ungeeignet erwiesen, Wochenstuben werden ebenfalls ausgeschlossen.

Baumhöhlen wurden endoskopisch untersucht. Populationsrelevante Quartiermöglichkeiten wurden nicht gefunden. Eine sporadische Nutzung durch Einzeltiere ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere Besatzkontrollen vor Beginn von

Abriss- und Räumungsmaßnahmen sowie eine Ökologische Baubegleitung, wurden im Umweltbericht und in den Textlichen Festsetzungen (Kap. 10.4) formuliert.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen gemäß Kap. 10.1 des Umweltberichts die Kriterien der Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz nicht erfüllt sind. Diese Vermeidungsmaßnahmen erfordern weitere Untersuchungen unmittelbar vor Baubeginn. Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) besteht keine Notwendigkeit.

7.10 Kompensationskonzept

7.10.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Der Ausgleich nach Maßgabe von §1a Abs. 2 i.V.m. § 200a BauGB erfolgt in der Bebauungsplanung durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf der Grundlage des Umweltberichts.

7.10.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Umweltbericht (Kapitel 10.1.1) sind die nachfolgenden (hier verkürzt angegebenen) **Vermeidungsmaßnahmen** benannt:

- Vermeidungsmaßnahme V 1: Erhalt der Biotopstrukturen des Mühlgrabens mit Ufergehölzsaum:
Ziel der Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt der Biotopstrukturen der nicht verrohrten Abschnitte des Mühlgrabens sowie deren standortgerechte Gehölzbestände als Rückzugsbereiche und Trittsteinbiotop für Gehölz und Wasser gebundene Tierarten.
- Vermeidungsmaßnahme V 2: Schutzmaßnahmen nahe empfindlicher Biotoptypen
Im Bereich von konkreten Bauvorhaben sind geeignete Schutzmaßnahmen im Bereich empfindlicher Biotoptypen zu ergreifen.
- Vermeidungsmaßnahme V 3: Schutz des Baumbestandes
Die im Plan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zu erhalten bzw. zu ersetzen.
- Vermeidungsmaßnahme V 4: Beschränkung der Rodungszeiten
Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar, d.h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, durchzuführen, um vermeidbare Tötungen von Individuen oder Zerstörungen von Eigelegten zu verhindern.
- Vermeidungsmaßnahme V 5: Kontrolle planungsrelevanter Reptilienarten
Vor Beginn der Baureifmachung einschließlich Abrissvorhaben auf einem Baugrundstück ist vom Bauherren/ Vorhabenträger sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Reptilien vom Vorhaben betroffen sind.
- Vermeidungsmaßnahme V 6: Kontrolle von Höhlenbäumen
Vor der Fällung von Höhlenbäumen ist vom Bauherren/ Vorhabenträger sicherzustellen, dass die potenziellen Quartierstrukturen mit dem Endoskop auf eine tatsächliche Nutzung hin untersucht werden.
- Vermeidungsmaßnahme V 7: Kontrolle von Quartierstrukturen an Gebäuden
Vor Beginn der Baureifmachung einschließlich Abriss- und Umbauvorhaben auf einem Baugrundstück ist vom Bauherren/ Vorhabenträger sicherzustellen, dass keine Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) vom Vorhaben betroffen sind.
- Vermeidungsmaßnahme V 8: Ökologische Baubegleitung.
Die Umsetzung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologisch geschulte Person zu begleiten, die vom Vorhabenträger zu beauftragen ist.
- Vermeidungsmaßnahme V 9: Schutz von störepfindlichen Nutzungen

Der Schutz von stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor Gewerbelärm wird durch die Festlegung von Emissionskontingenten für die Gewerbe- und Industriegebiete und den Nachweis der Einhaltung dieser Emissionskontingente im Zuge der Vorhabengenehmigung sichergestellt werden.

Im Umweltbericht (Kapitel 10.1.1) sind die nachfolgenden (hier verkürzt angegebenen) **Minderungsmaßnahmen** benannt:

- Minderungsmaßnahme M 1 Umgang mit Niederschlagswasser
Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind auf den privaten Grundstücken Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen) zur Bewirtschaftung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser erforderlich und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben. Die verbleibenden Abflüsse (Notüberlauf der privaten Grundstücke) und die Straßenabflüsse werden über eine straßenbegleitende Rinne und gedrosselt in das vorhandene Kanalnetz in der Siegelbacher Straße eingeleitet.

Die ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist jeweils dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.10.3 Ausgleich durch Grünordnerische Maßnahmen

In Kapitel 7.4.9 sind grünordnerische Maßnahmen innerhalb des eigentlichen Plangebiets bereits beschrieben, die zu einer grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes und gleichzeitig zu einer Kompensation von Eingriffen führen.




7.10.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet verbleibt nach Durchführung aller grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ein Ausgleichsdefizit. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets durchgeführt.

Hierzu werden die Flächen in einem externen Geltungsbereich dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Ersatzmaßnahme liegt ca. 850 m südöstlich des Spinnereigeländes in der Lauteraue.

Lage und Darstellung der Ersatzmaßnahme



- | | |
|---|--|
|  | E 1.1 Entwicklung von Extensivgrünland |
|  | E1.2 Entwicklung naturnaher Ufergehölzbestände |
|  | E 1.3 Entwicklung einer Streuobstwiese |

Quelle: PCU, 24.02.2017

Die ausführliche Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht in Kapitel 10.3 bzw. den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zusammenfassend (verkürzte Übernahme) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

E 1.1 Entwicklung von Extensivgrünland

Ziel dieser Maßnahme ist die Entwicklung extensiver Wiesenflächen feuchter Standorte. Zusätzlich sollen zur Steigerung der Struktur- und Artenvielfalt an einigen wenigen Stellen durch die Herstellung von kleinflächigen, flachgründigen Mulden, wechselfeuchte Standorte entstehen.

E 1.2 Entwicklung naturnaher Ufergehölzbestände

An der Uferlinie ist standortgerechtes Ufergehölz (Erlen, Eschen) zu pflanzen. Es sind offene, unbefestigte Bereiche für Veränderungen der derzeitigen Uferlinie zu erhalten.

Ziel der Maßnahme ist sowohl die Erhöhung des Gehölzanteils in der Aue von Mühlgraben und Lauter.

E 1.3 Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als extensive Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgesehen ist eine für die Kulturlandschaft typische Streuobstwiese.

Dies umfasst auch evtl. erforderliche Betretungsrechte für die zur Erreichbarkeit der Ersatzflächen erforderlichen Wege.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Ersatzmaßnahme E 1 werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß den Aussagen des Umweltberichts (Kapitel 10.4.1.2) vollständig ausgeglichen.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz bzw. des Umweltberichts (Kapitel 10.4.1.3) wurde durch die Fachbüros festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schadigungsverbot und Störungsverbot) nicht erfüllt sind.

Ergänzend zur Festsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan sind vertragliche Vereinbarungen zur Umsetzung und Sicherung der durchzuführenden planexternen Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Flächeneigentümer zu treffen.

Durch die Gutachter des Umweltberichts wird in Kapitel 13 zusammenfassend festzuhalten, dass der Bebauungsplan bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen, sowie zum Ausgleich von Eingriffen, keine Auswirkungen hat, die als unverträglich einzustufen sind.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungskonzeption

8.1 Bodenordnung

Nach den vorliegenden Eigentumsverhältnissen ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zur Grundstücksneuordnung an der Siegelbacher Straße erforderlich.

Da die Flächen der externen Ausgleichsflächen in der gleichen Verfügungsgewalt liegen wie die neuen Bauflächen kann die Umsetzung mit dem Städtebaulichen Vertrag fixiert werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind bei Verbleib der Grundstücke in privater rechtzeitiger vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens rechtlich zu sichern. Gleichzeitig sind für diese Grundstücke einschließlich der zur Erreichbarkeit notwendigen Straßen und Wege ggf. Betretungsrechte einzuräumen.

9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Umsetzung der Planungen auf den privaten Grundstücken fallen im Zuge der Bebauung der einzelnen Grundstücke auf die Eigentümer bzw. einen möglichen privaten Investor zurück.

Die Kosten der Gehwegverbreiterung sind in einem Städtebaulichen Vertrag noch zu regeln.

Kaiserslautern, 8.10.2018
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

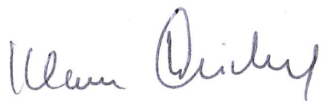
Kaiserslautern, 27.09.2018
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 8.10.2018
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister