

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau, Teiländerung 2“ Ka 0/113b

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
in Verbindung mit § 13 BauGB

rechtskräftig seit: 20.10.2023

Gliederung

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
2. Planungserfordernis	4
2.1 Planungsleitsätze.....	4
2.2 Planungsanlass.....	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2025	5
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau“	6
3.5 Masterplan100% Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept	7
4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen	7
4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a Baugesetzbuch.....	7
4.2 Natura 2000-Gebiet	8
5. Angaben zum Plangebiet	8
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
5.2 Bestandssituation.....	8
5.2.1 Siedlungsstruktur	9
5.2.2 Verkehrserschließung.....	9
5.2.3 Bahnstrecke Kaiserslautern – Lauterecken-Grumbach	10
5.2.4 Entwidmete Bahnflächen	12
5.2.5 Immissionsvorbelastung	13
5.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	14
5.2.7 Landespflegerische Situation.....	15
5.2.8 Klima	15
5.2.9 Archäologie und Denkmalschutz.....	16
6 Planinhalt und Abwägung	16
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	16
6.2 Alternative Standorte.....	16
6.3 Städtebauliches Konzept	17
6.4 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	18
6.6 Entwässerung des Plangebiets	19
6.7 Bodentragfähigkeit	19
7. Umweltbelange	19
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	20
8.1 Erschließungsmaßnahmen	20
8.2 Fließwege	21
8.3 Altlast 22	
9. Kosten und Finanzierung	23

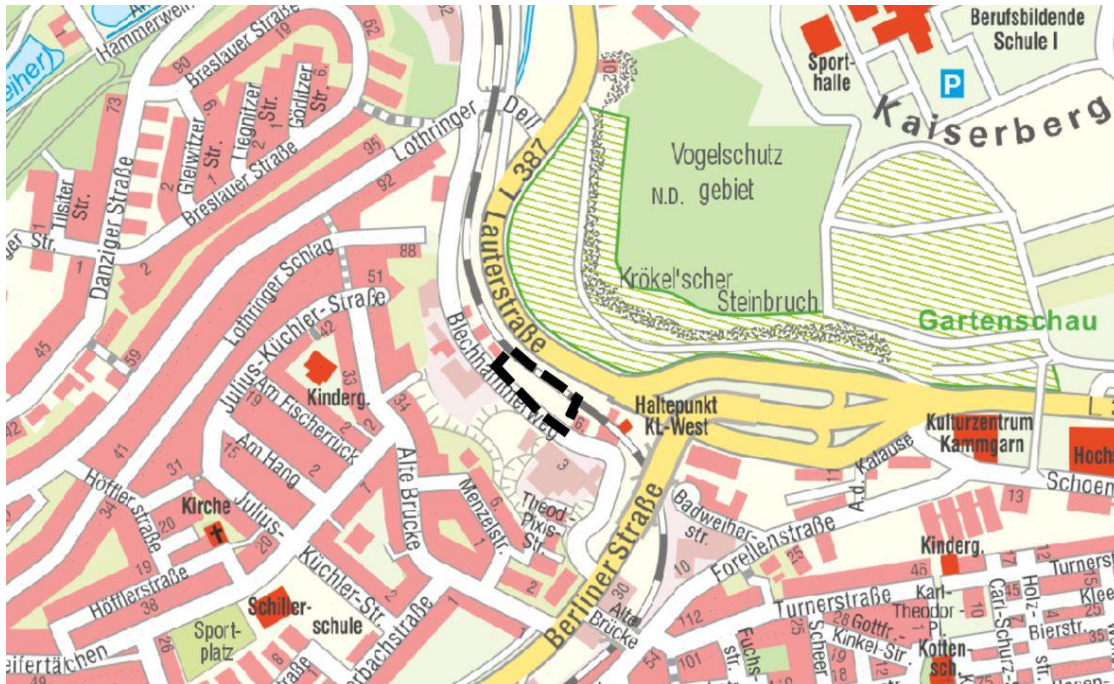
Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025; ohne Maßstab	5
Abbildung 3: Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Teiländerung 2	6
Abbildung 4: Luftbild des Bebauungsplangeltungsbereichs (2020).....	9
Abbildung 5: Von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen.....	13
Abbildung 6: Klima- und Immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Klimafunktionskarte(Ausschnitt).....	15
Abbildung 7: Klima- und Immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Planungshinweise Stadtklima (Ausschnitt).....	16
Abbildung 8: Karte der Fließwege (Ausschnitt).....	21
Abbildung 9: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (SR17)	22

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau, Teiländerung 2“ soll die ursprüngliche Planungskonzeption des Bebauungsplans „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau“ in einem Teilbereich auf Wunsch eines Investors bzw. der Grundstückseigentümerin an bestehende Bedarfe eines Reifenlagers mit Montagehalle angepasst werden.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne einen Umweltbericht aufgestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2.860 m². Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 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.

2.2 Planungsanlass

Für die Umsetzung der zuvor genannten Aspekte ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau“ bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) definiert die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und legt für die Stadt einen oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt fest. Gemäß Ziel 36 ist ein Oberzentrum ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkt im System der großräumigen Verkehrsachsen und ist in seiner besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern¹.

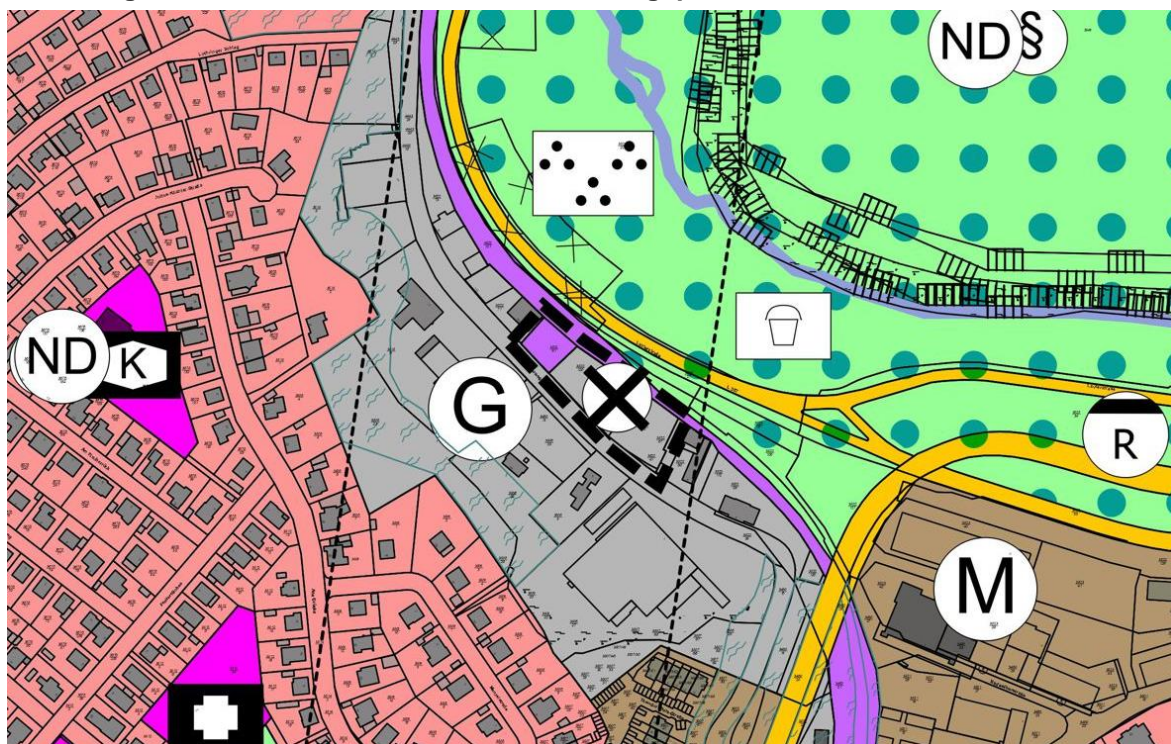
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 06.08.2012 wurde der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV wirksam. Dieser sieht, sowie auch die Teilfortschreibungen 1-3, für das Plangebiet „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ vor. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine regionalplanerischen Vorgaben dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan 2025

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau, Teiländerung 2“ liegenden Areals ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 als gewerbliche Baufläche und als Bahnanlage dargestellt. Des Weiteren ist eine Kennzeichnung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025; ohne Maßstab



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, verbindlich sei 14.10.2008

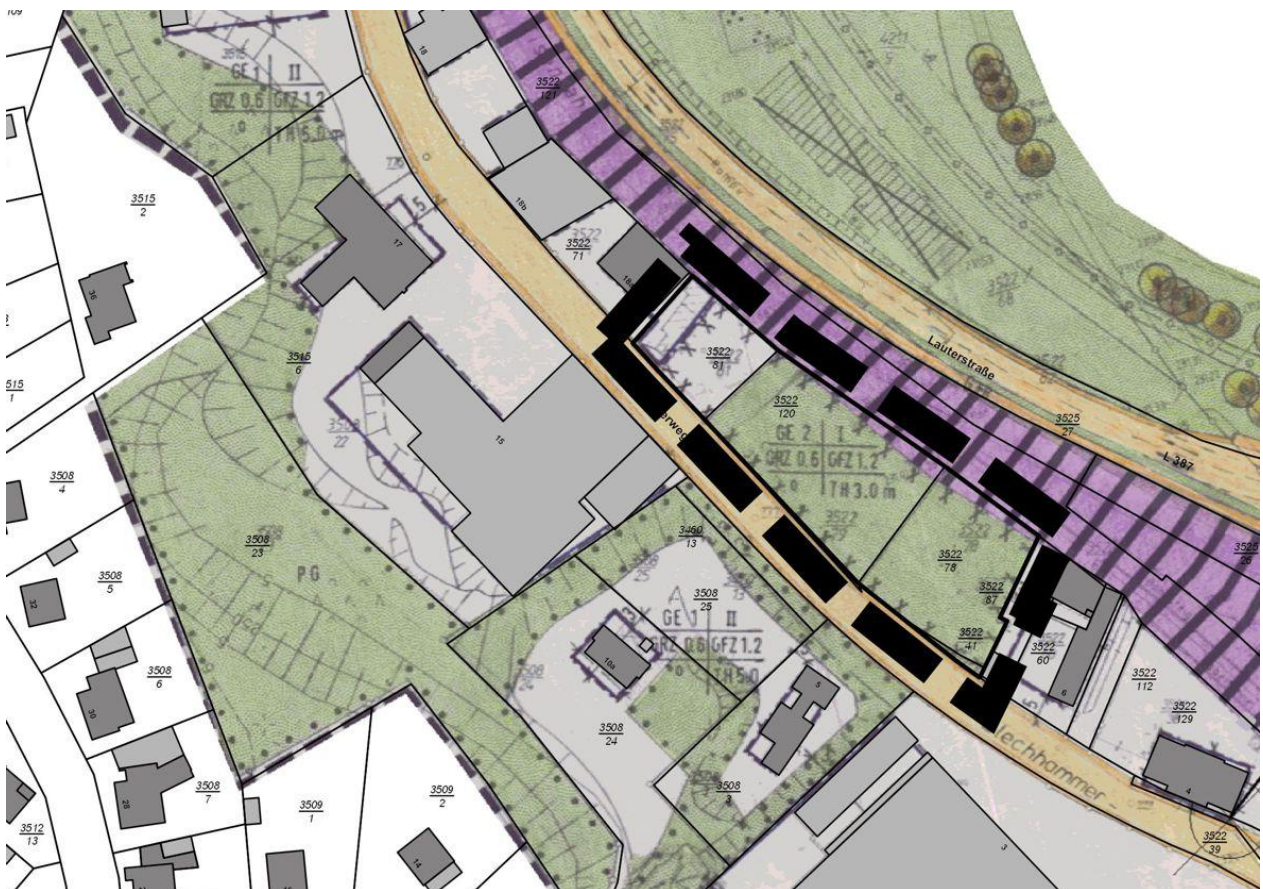
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau, Teiländerung 2“ befindet sich innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau“ (siehe Abbildung 3), der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.07.1998 rechtskräftig wurde. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der vorliegenden Teiländerung 2 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan die Festsetzung „Gewerbegebiet“ und daran anschließend „Grünflächen“ vor. Die Flächen sind mit der Signatur „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ umrandet.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau“ lassen die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen, wie vom Vorhabenträger vorgesehen, bauplanungsrechtlich nicht zu. Daher ist der rechtskräftige Bebauungsplan durch den vorliegenden Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau, Teiländerung 2“ zu ändern. Dieser ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau“.

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan 2025 entwickelt ist, aber nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abbildung 3: Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Teiländerung 2



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

3.5 Masterplan100% Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den „Masterplan 100 % Klimaschutz“ und in seiner Sitzung am 04.02.2019 (Beschlussvorlage Nr. 0046/2019) das Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK) mit der darin enthaltenen Strategie, den Kernzielen und den Maßnahmenpaketen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher bereits durch das städtebauliche Konzept Vorkehrungen getroffen werden, um eine klimaangepasste Bebauung zu erreichen. Wichtige Ziele dabei sind:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Kaltluftentstehung und -zufluss erhalten,
- Barrieren für den Luftaustausch vermeiden,
- Hitze vermeiden durch Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden,
- Regenwasser rückhalten, speichern und wenn möglich versickern,
- Notabflusswege sichern,
- Albedo von Oberflächen erhöhen,
- Energieeinsparung durch Gebäudestellung, -kubatur und Energieverwendung.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung einer bislang als Grünfläche festgesetzten Fläche sind grünordnerische Festsetzungen, die die Ziele unterstützen, erforderlich.

4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen

4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a Baugesetzbuch

Die Aufstellung Bebauungsplans „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau, Teiländerung 2“ erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Baugesetzbuch.

Das Plangebiet, das früher als Abstell- und Lagerfläche genutzt wurde, ist als eine Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Umgebungsnutzung in Verbindung mit einer Nachverdichtung zu sehen, die eine effektive Nutzung des Innenbereichs darstellt. Des Weiteren wurde das Areal vor Jahren von der Deutschen Bahn unter anderen für eine Tankstelle genutzt.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplanentwurf im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Grenze von 20.000 Quadratmetern. Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Teiländerung 2 des vorliegenden Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Der Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau, Teiländerung 2“ ist nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 entwickelt. Daher ist der Flächennutzungsplan 2025 nach der Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13a Baugesetzbuch zu berichtigen.

4.2 Natura 2000-Gebiet

Das im Westen von Kaiserslautern liegende FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, so dass von keinen Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplangebiets auf die FFH-Gebiete auszugehen und somit eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen. Das Vogelschutzgebiet „Pfälzerwald“ befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich westlich der Innenstadt von Kaiserslautern zwischen Lauterstraße und Blechhammerweg.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

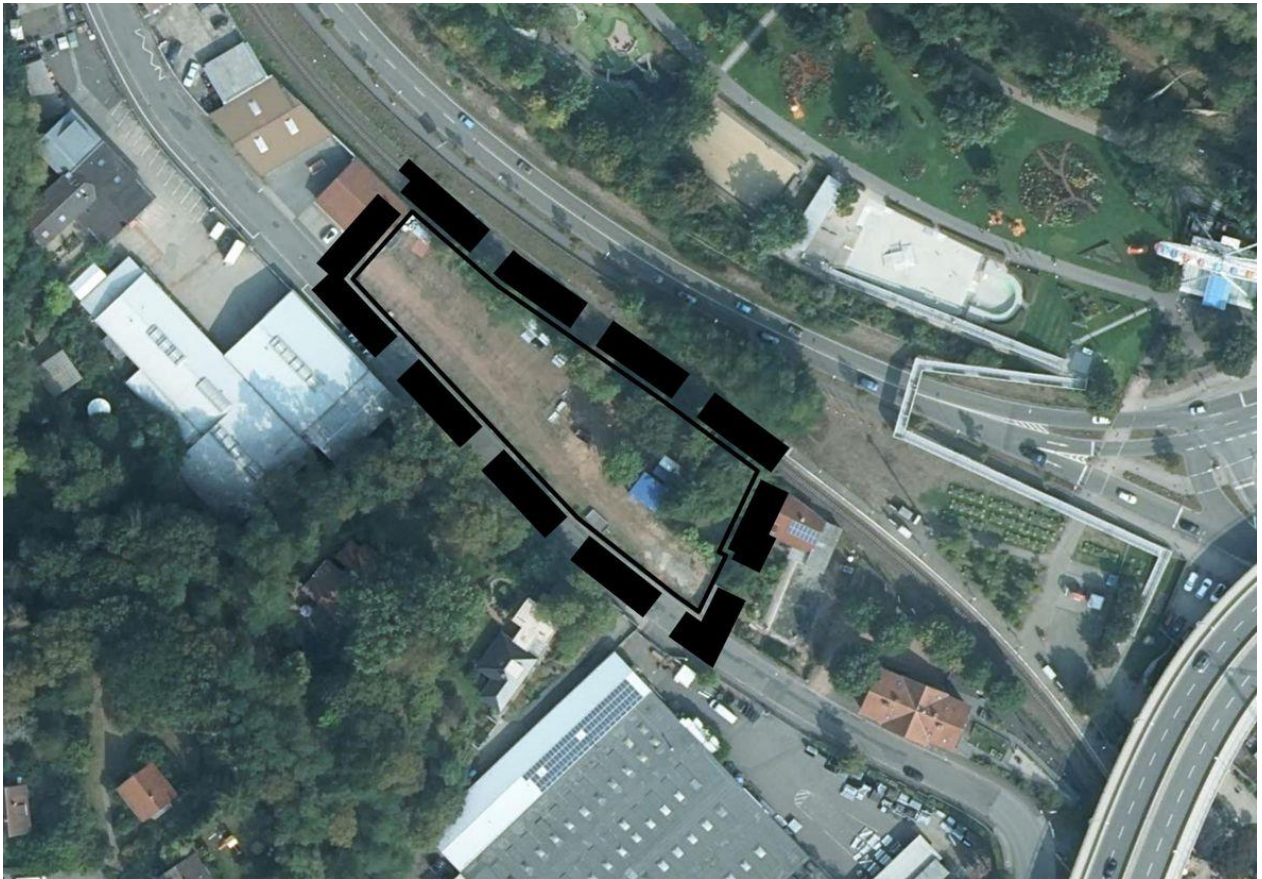
- im Norden von der Bahnstrecke „Kaiserslautern - Lauterecken“ bzw. der Lauterstraße (Landesstraße 387)
- im Osten von der Nachbarbebauung
- im Süden von der Straße „Blechhammerweg“
- im West von Nachbarbebauung.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 2.860 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits durch die frühere Nutzung als Bahnfläche, Tankstellengelände und Lagerfläche der Deutschen Bahn vorgegenutzt und besteht aus einer brachliegenden Fläche, die in weiten Teilen geschottert/gesandet ist. Im nord-östlichen Areal des Geltungsbereichs stehen Bäume und Gehölze (siehe: Abbildung 4).

Abbildung 4: Luftbild des Bebauungsplangeltungsbereichs (2020)



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz und Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, ohne Maßstab, Stand: 2020

5.2.1 Siedlungsstruktur

Die Bebauung entlang des Blechhammerwegs ist durch eine gewerblich genutzte Bebauung, auch zum Teil mit Gebäuden, die für Wohnzwecke genutzt werden, geprägt.

Nach Westen hin schließt sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entlang der Menzelstraße an, wobei durch die Höhenunterschiede zwischen dem Blechhammerweg (ca. 232,3 m üNN) zur Menzelstraße (ca. 254,8 m üNN) und die dazwischenliegende begrünte Böschung geringere Berührungspunkte gegeben sind.

5.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Blechhammerweg“ an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine direkte Anbindung an die benachbarte Lauterstraße (Landesstraße 387) ist durch das dazwischenliegende Bahngleis nicht möglich.

Eine Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist nicht gegeben, da der Blechhammerweg nur mittelbar über eine Busanbindung in der Straße „Lothringer Dell“ erreichbar ist. Der benachbarte Eisenbahnhaltepunkt „Westbahnhof“ ist auf Grund des dazwischenliegenden Bahngleises nicht direkt erreichbar.

5.2.3 Bahnstrecke Kaiserslautern – Lauterecken-Grumbach

An das Bebauungsplangebiet grenzt nordöstlich die Bahnstrecke „Kaiserslautern – Lauterecken-Grumbach“ an. Auf der Strecke verkehren Regionalbahn-Züge im Stundentakt in beide Richtungen.

Die Planung und die Bauausführungen im Bebauungsplangebiet sind so vorzunehmen, dass die Bahnstrecke nicht negativ beeinflusst oder der Betrieb unterbrochen wird. Immissionen aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Bahnstrecke (z. B. Schall, Erschütterungen, Staub) sind im Bebauungsplangebiet hinzunehmen.

Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien weist in einer Stellungnahme zum Bebauungsplan auf folgendes hin:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit, in diesem Fall beispielsweise durch Beleuchtung. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände, insbesondere im Gleisbereich, hineingelangen können.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Abstandsflächen

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

Die Zuwegung für das Notfallmanagement, gem. der geltenden Ländervorgaben, muss gewährleistet sein.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Immissionen

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an Schallschutzmaßnahmen beteiligen.

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Entwässerung

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Haftungspflicht des Bauherrn

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen / Betretungserlaubnis für Dritte

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebsanlagen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Kostenübernahme

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien erneut zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens *TOEB-RP-22-145439/Is*, vorzulegen.

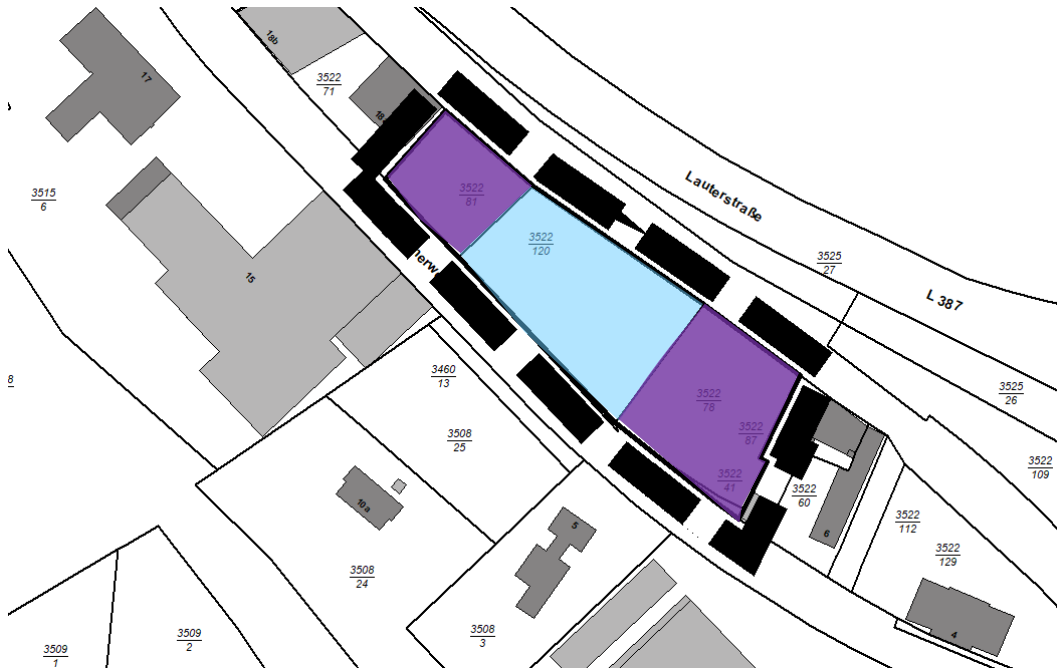
Deutschen Bahn AG - DB Immobilien behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

5.2.4 Entwidmete Bahnflächen

Das Areal des Bebauungsplangebiets wurde in früheren Jahren als Bahngelände genutzt und war über viele Jahre der Westbahnhof der Stadt. Die umliegenden Flächen wurden von der Bahn aufgegeben.

Eine Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken für die in der Abbildung 5 dargestellte blau markierte Grundstücksfläche erfolgte mit Freistellungsbescheid vom 30.01.2012. Für die lilamarkierten Grundstücke wurde vom Eisenbahn-Bundesamt mit Bescheid vom 13.02.2023 die Freistellung von Bahnbetriebszwecken ausgesprochen.

Abbildung 5: Von Bahnbetriebszwecken freigestellte Flächen



Quelle: Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, ohne Maßstab

5.2.5 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist vorbelastet durch:

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Straße „Blechhammerweg“ und der Lauterstraße (Landesstraße 387). Die Lauterstraße ist ein Teilstück der so genannten „Ost-West-Achse“, die das komplette Stadtgebiet durchquert. Auf der Lauterstraße wird der Verkehr in Richtung nördliches Stadtgebiet sowie die Pendler- und Besucher*innenverkehre der Bewohner*innen der sich nördlich an Kaiserslautern anschließenden Gemeinden geführt. Durch die Verkehre auf der Lauterstraße sind hohe Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

Schienenverkehrslärm

Bedingt durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur die Bahnstrecke „Kaiserslautern - Lauterecken-Grumbach“ (Lautertalbahn) sind hohe Immissionen aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Bahnstrecke (z. B. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Staub) im Bebauungsplangebiet zu erwarten.

Des Weiteren befindet sich in räumlicher Nähe der Bahnhofpunkt „Westbahnhof“, der u.a. von Besucher*innen des benachbarten Gartenschaugeländes genutzt wird. Durch diesen Personenkreis ist unter Umständen Lärm im Plangebiet zu erwarten.

Fluglärm

Eine Lärmvorbelastung durch den nahe gelegenen Flugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit $q = 3$ “ als Bestandteil des im Zuge des Ausbaufahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Flug-

lärmbelastung“ liegt das Plangebiet jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 bis 62 dB(A) bei den Tageswerten).

Des Weiteren besteht eine Lärmvorbelastung im gesamten Stadtgebiet durch den Flugverkehr der Rettungshubschrauber, die verletzte Personen ins Westpfalz-Klinikum bringen und von dort auch wieder starten.

Angrenzende Nutzungen

Durch die benachbarten gewerblichen Betriebe im Blechhammerweg sind Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

Durch den Betrieb des sich östlich des Plangebiets befindenden Gartenschaugeländes ist durch Veranstaltungen und auch durch Besucher*innen verursachter Lärm im Plangebiet zu erwarten.

5.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Die Flurstücke Nr. 3522/120 und 3522/81 im Plangebiet sind gemäß des Bodenschutzkatalogs des Landes Rheinland-Pfalz von der Teilfläche „312 00 000 - 5035 / 000 - 00 Südöstlicher Bereich, ehem. BP-Tanklager, Kaiserslautern, Blechhammerweg 12 (heute 16)“ betroffen. Die Fläche wurde von 1928 bis 1992 von verschiedenen Pächtern (Mineralölfirmen) als Tanklager für Ottokraftstoff, Diesel und Heizöl genutzt. Aufgrund hoher nutzungsspezifischer Kontaminationen (MKW, AKW) fand von 1992 bis 1997 gemäß den Informationen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, eine Boden- und Grundwassersanierung statt, wobei kleinräumige Restbelastungen im Grundwasserschwankungsbereich verblieben sind. Die Fläche ist im Bodenschutzkatalog des Landes Rheinland-Pfalz als „**Altlast, teilweise dekontaminiert**“ eingestuft.

Das Plangebiet ist daher mit dem Planzeichen „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu Baumaßnahmen im Plangebiet hinsichtlich der zuvor genannten Altlast (siehe Kapitel 8.3) bzw. die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges (entlang von Bahnstrecken) ist im Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund sollten vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen gegebenenfalls von Kampfmitteln gesäubert werden.

Alle Maßnahmen sind **vor dem Beginn** mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen.

5.2.7 Landespflegerische Situation

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung durch einen Gutachter wurden die Biotoptypen erfasst.

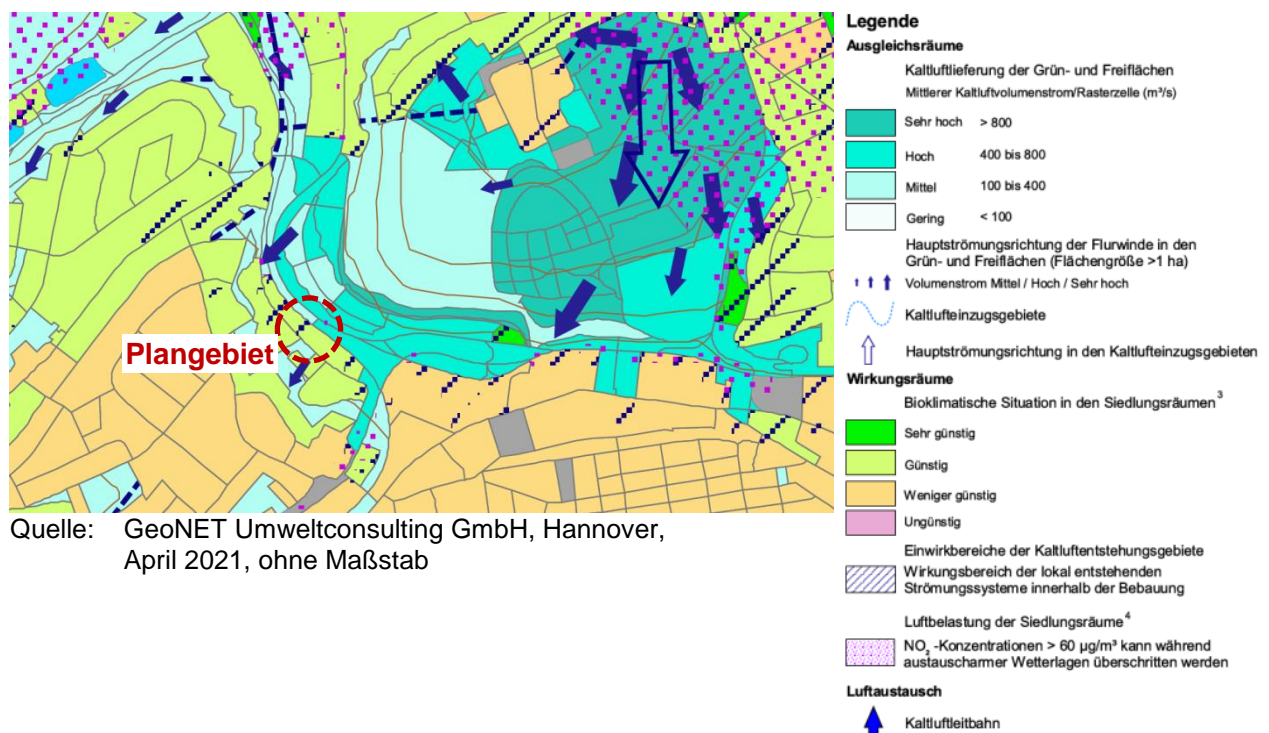
Das Plangebiet besteht aus einer brachliegenden Fläche, die in weiten Teilen geschothert/gesandet ist. Der dominierende Biotoptyp ist daher als Gewerbebrache zu bezeichnen. Ruderalisierte Trockensäume kommen nur in den Randbereichen vor. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Aufschüttungen und verstreut liegendes Material.

Eine Laubbaumreihe bestehend aus Birken, Bergahorn, Kirsche und Robine stockt bahngleitend. Im östlichen Bereich befinden sich eine Gartenbrache mit Zierpflanzen, Nadelgehölz sowie eine Holzhütte.

5.2.8 Klima

Im Jahr 2012 hat das Referat Umweltschutz der Stadtverwaltung eine „Aktualisierung der gesamtstädtischen Klimaanalyse und deren planungsrelevante Inwertsetzung für die Stadt Kaiserslautern“² durchführen lassen. Hierbei wurde eine modellgestützte Analyse zu den klimaökologischen und lufthygienischen Funktionen für das Stadtgebiet von Kaiserslautern durchgeführt und das Ergebnis in der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen (Klimafunktionskarte)“ sowie in einer Karte mit Planungshinweisen dargestellt.

Abbildung 6: Klima- und Immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Klimafunktionskarte(Ausschnitt)

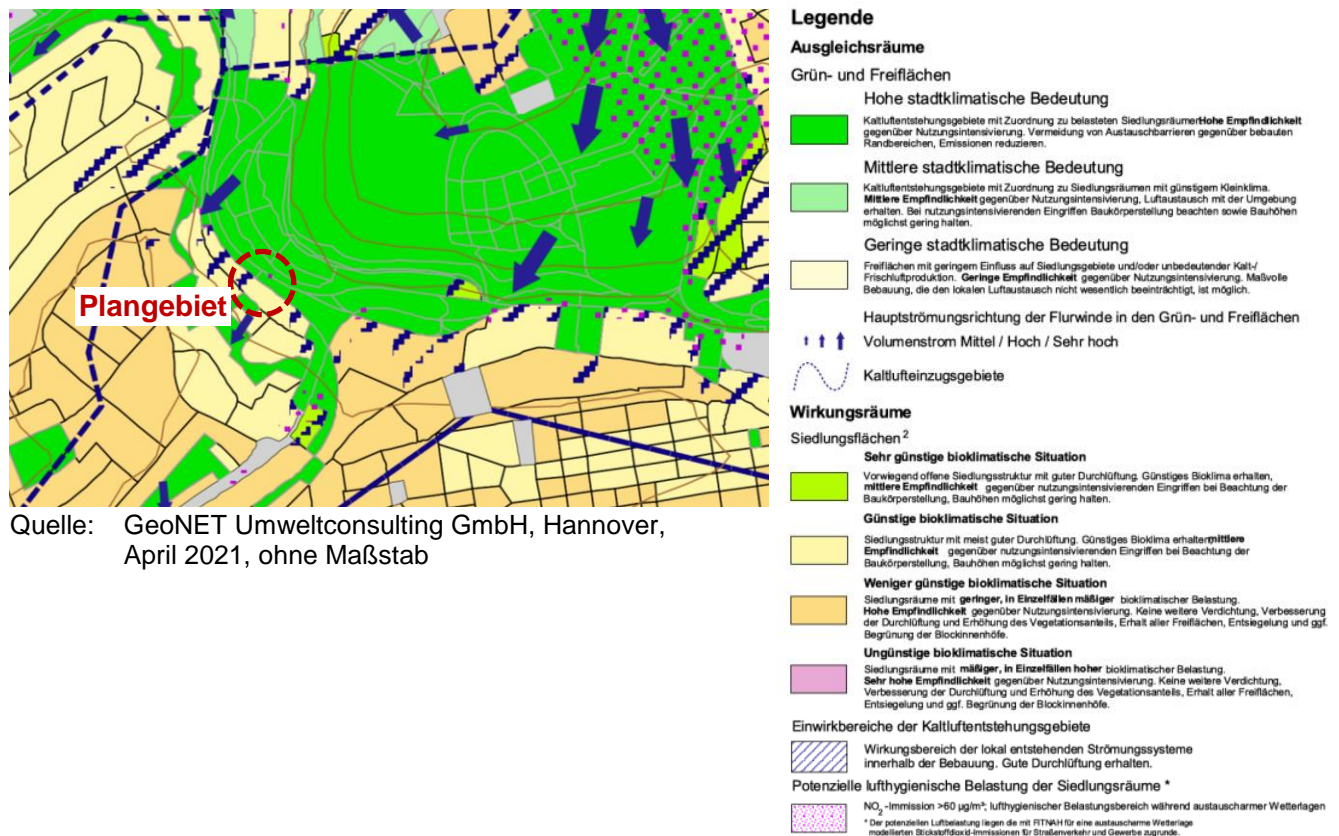


Quelle: GeoNET Umweltconsulting GmbH, Hannover, April 2021, ohne Maßstab

Die Klimafunktionskarte beschreibt die bioklimatische Situation des Siedlungsraums im Plangebiet als günstig. Auch gibt es partiell lokal entstehende Strömungssysteme innerhalb der Bebauung.

² GeoNET Umweltconsulting GmbH: Aktualisierung der gesamtstädtischen Klimaanalyse und deren planungsrelevante Inwertsetzung für die Stadt Kaiserslautern, Hannover 2012

Abbildung 7: Klima- und Immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Planungshinweise Stadtklima (Ausschnitt)



Quelle: GeoNET Umweltconsulting GmbH, Hannover, April 2021, ohne Maßstab

In der Planungshinweiskarte des Stadtklimagutachtens wird der Bereich des Plangebiets wie folgt beschrieben: „Siedlungsstruktur mit meist guter Durchlüftung. Günstiges Bioklima erhalten, mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensiveren Eingriffen bei Beachtung der Baukörperstellung, Bauhöhen möglichst gering halten.“

5.2.9 Archäologie und Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6 Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Baurecht für eine gewerbliche Nachnutzung und Verdichtung eines vorgenutzten, aber brachliegenden Areals am Blechhammerweg geschaffen werden.

Die bislang im Bebauungsplan „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau“ festgelegte Nutzung als Grünfläche soll an dieser Stelle somit nicht mehr verfolgt werden.

6.2 Alternative Standorte

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfolgt auf Initiative eines Vorhabenträgers bzw. der Grundstückseigentümerin der Flächen im Plangebiet und bietet die Möglichkeit der baulichen Nachnutzung bzw. die Revitalisierung von aus baulicher Sicht brachliegenden Flä-

chen in Innenstadtrandlage. Durch die Lage der Flächen und die angestrebte gewerbliche Bebauung sind alternative Standorte in diesem Fall nicht gegeben.

6.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine gewerbliche Nutzung auf der brachliegenden Fläche vor. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Befriedigung der Bauplatznachfrage von gewerblichen Bauflächen in Kaiserslautern,
- gewerbliche Nutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (Nutzung von Brachflächen, bereits als Lager genutzte Flächen) und
- Nutzung der vorhandenen Erschließung des Geländes.

Der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2.860 m². Die überbaubare Fläche beträgt 1.573 m².

6.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als „Gewerbegebiet“ (G1). Diese bauliche Nutzung ist auch in der Umgebung des Planbereichs anzutreffen und passt sich damit den benachbarten Gegebenheiten an.

Die Ausnutzung der nach Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenze der GRZ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den üblichen Werten. Als Geschossflächenzahl wird gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 2,4 festgelegt.

Durch die vorgesehene Dachform mittels Flachdach und gering geneigtem Pultdach ermöglicht die Bebauung eine kompakte und dadurch energieeffiziente Bauart und lässt ein begrüntes Dach mit der Möglichkeit der Regenrückhaltung und der Nutzung von solarer Energie zu.

Für den Betriebsinhaber ist im Plangebiet eine Wohnung, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, entsprechend den Vorgaben von § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Hierdurch soll dem Betriebsinhaber die Möglichkeit eingeräumt werden, bei seinem Betrieb zu wohnen. Hierbei wird jedoch auf Lärmimmissionen der benachbarten Bahnstrecke „Kaiserslautern – Lauterecken“ und der umgebenden Gewerbebetriebe hingewiesen. Hingegen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter im Plangebiet ausgeschlossen. Durch den Ausschluss sollen Konflikte zwischen Wohnnutzung und Immissionen für einen Personenkreis, der keine ursächliche Verbindung zum Betrieb hat, basierend auf regelmäßigen Lärmeinwirkungen durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung sowie durch den Zugverkehr der benachbarten Bahnstrecke im Plangebiet vermieden werden.

Der Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Tankstellen erfolgt auf Grund großflächig anzulegender Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen sowie den Lärmemissionen bei Betankungsvorgängen und des an- und abfahrenden Verkehrs, was zu Störungen, insbesondere des sich in räumlicher Nähe befindenden Wohnens, führt. Auch befindet sich das Areal in einem Bereich, für den im Rahmen einer Fließweganalyse bei Starkregenereignissen festgestellt wurde, dass im nördlichen und südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets im Falle von Starkregen mit durchfließendem Nieder-

schlagswasser bzw. mit Überflutungen zu rechnen ist (siehe: Kapitel 8.2). Um ein Aufschwimmen von unterirdischen Tanks und das Auslaufen von Benzin im Falle von Überschwemmungen zu vermeiden, werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss der nach § 8 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Form von Sexshops und solchen Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordell-ähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug nicht den derzeitigen und auch nicht den zukünftigen Zielsetzungen für das Plangebiet entspricht. Bei einer Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen muss befürchtet werden, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass in räumlicher Nähe zum Plangebiet Wohnnutzung entstanden ist und durch den Ausschluss Konflikte und Beeinträchtigungen mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. kann üblicherweise von folgenden städtebaulich relevanten Negativfaktoren ausgegangen werden:

- Äußere Auffälligkeiten bei Fassadengestaltung (grelle, auffallende Farben),
- Anbringung auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklame,
- Absenkung des geschäftlichen Niveaus durch Verlust der Kaufkraft bei Nachbarbetrieben,
- Niveauabsenkung in den angrenzenden Gebieten (Trading-Down-Effekt),
- Verdrängungseffekt der Firmen beziehungsweise Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld

Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen und um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen (z.B. störende Häufungen/Konzentration, Beschleunigung der Trading-down-Effekts, negative Entwicklungsspirale, Beeinträchtigung von Wohnnutzung). Mit den Festsetzungen soll eine zukünftige städtebaulich positive Entwicklung auf einer Brachfläche in Gang setzen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern und der dort festgelegten Zone 5 (Vollausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten), in der das Plangebiet liegt. Dieser Vollausschluss von Einzelhandel umfasst gemäß der Einzelhandelskonzeption 2021 nicht Auto- und Autoteilehandel.

6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Gewerbegebiete durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt, um eine intensivere Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Firsthöhe von 6,00 Metern festgelegt und dient der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes. Des Weiteren wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der, unter Beachtung der Grenzabstände der Lan-

desbauordnung Rheinland-Pfalz, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gebaut werden können. Dadurch wird eine höhere Flexibilität für die zukünftigen Nutzungen erreicht.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um auf den verbleibenden Randflächen Freiflächen zu sichern, die der landschaftlichen Eingrünung und auch der Überflutungsvorsorge dienen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert worden.

Als Dachformen sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig, um eine Begrünung der Dachflächen und damit verbunden eine Rückhaltung von Niederschlägen mit gedrosseltem Ablauf entsprechend den Forderungen der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zu ermöglichen.

Zur Gestaltung der Gebäude im Plangebiet sind transluzente und spiegelnde Materien für die Fassadengestaltung unzulässig. Dadurch sollen Blendwirkungen für vorbei fahrende Fahrzeuge, den angrenzenden Bahnverkehr sowie auch für die Nachbarbebauung vermieden werden.

Holzhäuser mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) sind im Plangebiet unzulässig, da sich diese nicht in die umgebende Bestandsbebauung einfügen bzw. das vorherrschende Ortsbild stören würden.

6.6 Entwässerung des Plangebiets

Angrenzend an das Baugebiet befinden sich zwei bestehende Mischwasserkanäle DN 250, wovon einer nach Süden und einer nach Norden ableitet. Mögliche Anschlüsse an die genannten Kanäle sind mit der Stadtentwässerung frühzeitig abzustimmen. Eine Ableitung ist in beide Richtungen möglich.

6.7 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

7. Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ist kein Umweltbericht erforderlich, sondern eine überschlägige Prüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen sind. Naturschutzfachlich sind in der Regel nur Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich/möglich. Der Artenschutz ist vollumfänglich zu prüfen, so dass hierfür ein Gutachten erarbeitet wurde, das Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Zudem wurden die Umweltbelange im Bebauungsplangebiet in einem separaten Gutachten geprüft, das Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen, grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz wurden in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Eine öffentliche Erschließungsplanung ist auf Grund der vorhandenen verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung nicht notwendig und somit auch nicht vorgesehen.

Löschwasser

Die SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG teilt mit, dass die Löschwasserversorgung über die öffentliche Wasserversorgung im Blechhammerweg nur bedingt erfolgen kann. Zur Löschwassersituation wird ausgeführt, dass durch die Verwendung von mindestens zwei Hydranten **ein Grundschutz** von 1.600 l/min (96 m³/h) nach derzeit gültigen technischen Regeln des DVGW innerhalb eines 300m-Radius grundsätzlich gewährleistet ist. Ausgenommen von der oben beschriebenen Löschwasserversorgung sind betriebsbedingte Störungen. In diesem Zusammenhang macht jedoch das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz darauf aufmerksam, dass die tatsächlich gesicherte Löschwasserversorgung (96 m³/h) durch den Wasserversorger gegenwärtig eine Diskrepanz zur erforderlichen Löschwasserversorgungsmenge gemäß einer Geschossflächenzahl von 2,4 auf der Grundlage des Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (DVGW)“ aufweist. Auf dieser Grundlage sind lediglich feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen einschließlich einer harten Bedachung zulässig.

Die Hydranten im öffentlichen Straßennetz müssen jederzeit frei zugänglich sein (z. B. keine Anordnung in Parkbuchten) und dürfen nur einen maximalen Abstand von 100 m untereinander haben.

Gasversorgung und Gashausanschluss Blechhammerweg 8a

Im „Blechhammerweg“ befindet sich eine Gas-Versorgungsleitung, über die das Plangebiet mit Erdgas zu versorgt werden kann.

Im westlichen Bereich des Plangebiets (Flurstück 3522/81) befindet sich ein Gas-Hausanschluss zum Gebäude „Blechhammerweg 8A“, der nicht überbaut oder bepflanzt werden darf.

Stromversorgung

Die SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG teilt mit, dass die betroffenen Flurstücke im Plangebiet aus dem vorhandenen Stromversorgungsnetz im Blechhammerweg gemäß Niederspannungsanschlussverordnung versorgt werden können.

Fernwärmeversorgung

Die SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG teilt mit, dass im Planungsbereich gegenwärtig keine Fernwärmeversorgung vorgesehen sei.

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen

Das Landessolargesetz von Rheinland-Pfalz schreibt vor, dass auf gewerblich genutzte Neubauten und auf gewerblich genutzten neuen Parkplätzen Fotovoltaikanlagen zu installieren sind. Hat der Neubau mehr als 100 m² Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen ist, sind Fotovoltaikanlagen zu installieren. Die Mindestgröße der Fotovoltaikanlage beträgt 60% der Solarinstallations-Eignungsfläche. Als Alternative könnten auch Solarthermie-Anlagen zugelassen werden. Da eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur

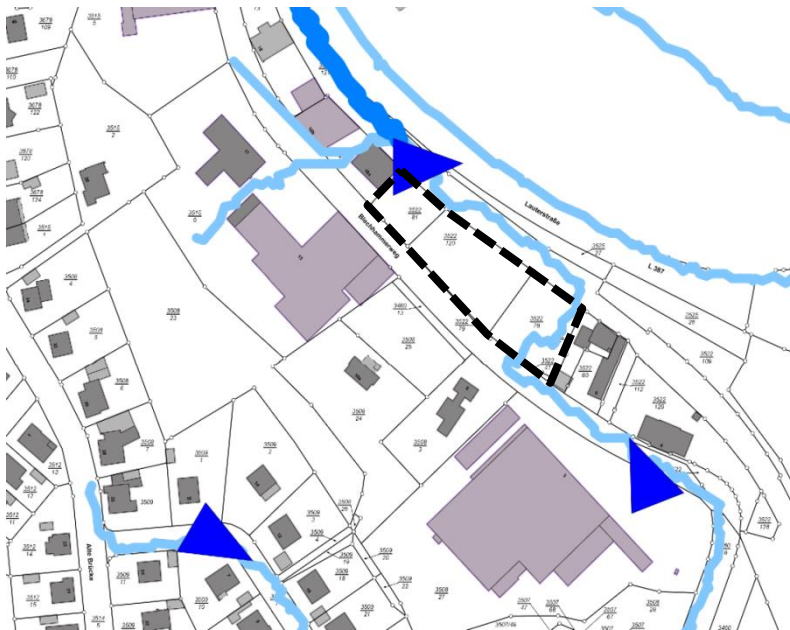
Dachbegrünung besteht, ist die Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung nach dem Landesgesetz in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan von der geforderten Mindestfläche für Fotovoltaikanlagen von 60% abgewichen. Die Fotovoltaikmindestfläche wurde auf 45% festgesetzt, da zwischen den Fotovoltaikmodulen ein angemessener Abstand für die Dachbegrünung zu gewährleisten ist.

8.2 Fließwege

Siehe hierzu die Textlichen Festsetzungen Nr. 1.8.3 „Freihaltefläche für Fließwege und Einstaubereich bei Starkregen“ und Nr. 1.9 „Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge“

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen der Erarbeitung des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen durchgeführt. Die Abbildung 8 zeigt die Fließwege im Bereich des Bebauungsplangebiets.

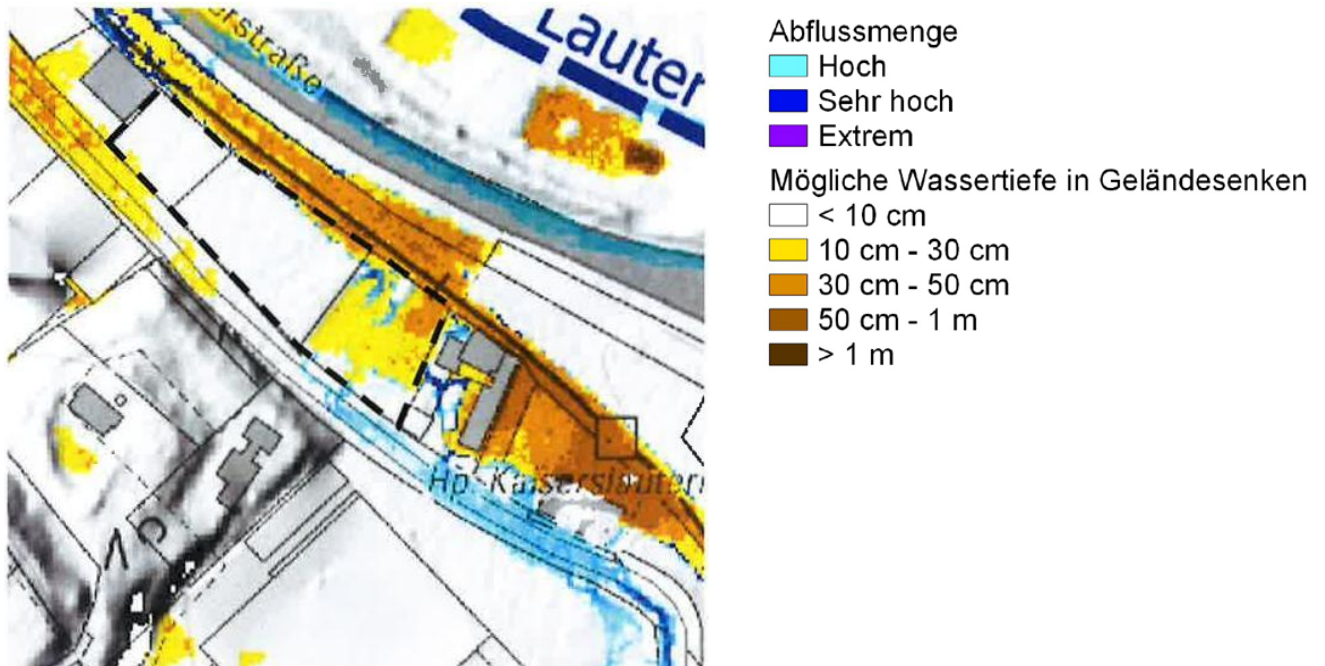
Abbildung 8: Karte der Fließwege (Ausschnitt)



Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR / Büro Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft, 2018

Auf der groben Fließweganalyse aufbauend wurden im Auftrag der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR eine Starkregengefahrenkarten erstellt (Februar 2022). Danach verläuft bei einem außergewöhnlichen Ereignis (SR17) ein Fließweg von Süden nach Norden über den Blechhammerweg von Osten kommend u.a. auf das südlichste der drei Grundstücke (Flurstück 3522/78) im Plangebiet in Richtung Bahngleise. Das Wasser staut sich in dem Bereich auch gemäß der Simulation ein (siehe Abbildung 9). Bei einer Bebauung dieses Grundstückes könnte sich der Abflussweg auf das betroffene Grundstück verlagern und die Abflusssituation verschärfen.

Abbildung 9: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (SRI7)



Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR / Büro Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft, Februar 2022

In der Planzeichnung ist ein Bereich mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Freihaltfläche für Fließwege und Einstaubereich bei Starkregen)“ gekennzeichnet. In diesem Bereich ist eine Bebauung ausgeschlossen, um bei Starkregenereignissen eine Überflutung von Gebäuden bzw. ein Verdrängen des ankommenden Niederschlags durch eine Bebauung auf benachbarte Grundstücke zu vermeiden.

8.3 Altlast

Die Flurstücke Nr. 3522/120 und 3522/81 sind gemäß des Bodenschutzkatasters des Landes Rheinland-Pfalz von der Teilfläche „312 00 000 - 5035 / 000 - 00 Südöstlicher Bereich, ehem. BP-Tanklager, Kaiserslautern, Blechhammerweg 12 (heute 16)“ betroffen. Die Fläche ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als „**Altlast, teilweise dekontaminiert**“ eingestuft.

Gemäß den Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Vor Beginn der Maßnahmen sind die zu Kontrollzwecken vorhandenen Grundwassermessstellen nochmals zu beproben und auf MKW und AKW laborchemisch zu untersuchen.
- Die Maßnahmen sind von einem Gutachter aus dem Bereich Bodenschutz/Altlasten zu begleiten.
- Generell ist jeglicher Aushub weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren (keine Unterkellerung).
- Aufgrund des vorhandenen allgemeinen Restrisikos im Hinblick auf Vorhandensein von kleinräumigen Restbelastungen ist auf der Fläche ein hoher Versiegelungsgrad der Oberfläche anzustreben.
- Einer gezielten Versickerung von Niederschlags-/Oberflächenwasser auf dem Altstandort wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt. Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist daher über die Kanalisation abzuleiten.

- Die anfallenden Abfälle (z.B. Bauschutt, Erdaushub, Straßenaufbruch, Baustellenabfälle) sind getrennt zu halten, aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Die Zwischenlagerung der Abfälle hat bis zu ihrer Beseitigung / Verwertung vorschriftsmäßig zu erfolgen. Sie sind gegen Verwehung und Auswaschung zu schützen.
- Die Verwertungs- und Beseitigungswege der im Rahmen der Maßnahmen anfallenden Abfälle sind zu dokumentieren. Die Dokumentation ist auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.
- Nach Abschluss der Maßnahmen sind diese in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und über das Referat Bauordnung sowie das Referat Umweltschutz der Stadt Kaiserslautern vorzulegen.

Vor dem Beginn von baulichen Maßnahmen, Bodensondierungen oder ähnlichem sind diese mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, deren Erhalt oder fachgerechter Rückbau vor Beginn der Baumaßnahme mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen ist.

Ist die Messstelle zu erhalten, so muss der spätere Zugang (für Probenahmen und ggf. späteren Rückbau) gewährleistet sein. Sollte ein Rückbau unumgänglich sein, muss dieser fachgerecht ausgeführt und dokumentiert werden. Die Dokumentation ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und dem Referat Umweltschutz der Stadtverwaltung Kaiserslautern vorzulegen. Gegebenenfalls muss eine Ersatzmessstelle hergestellt werden.

9. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten, die aus der Realisierung dieses Bebauungsplans entstehen, sind von der Grundstückseigentümerin beziehungsweise dem Vorhabenträger zu tragen. Für die Stadt Kaiserslautern entstehen hierbei keine Kosten.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans „Lautertal, Teilplan A - Landesgartenschau, Teiländerung 2“ und die damit verbundenen Kosten für erforderliche Gutachten werden, geregelt über eine Kostenübernahmevereinbarung, von der Grundstückseigentümerin beziehungsweise dem Vorhabenträger übernommen.

Kaiserslautern, 13.10.2023
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Kaiserslautern, 09.10.2023
Stadtverwaltung




Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, 13. 10. 2023
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung, Maßstab 1:250
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Prüfung der Umweltbelange