

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Brandenburger Straße - Dammstraße“ Ka 0/167**

**Erstellt durch:  
Bachtler • Böhme + Partner,  
Stadtplanung – Landschaftsplanung**

**UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN  
Bebauungsplan: "Brandenburger Straße – Dammstraße"  
Ka 0/167**

**Stand: Februar 2006**



## **BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

---

### **Gliederung**

<b>0</b>	<b>Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines / Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsleitsätze</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm III</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Lage des Plangebietes / Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>6</b>
4.2.1	Umgebende Nutzungsstruktur	6
4.2.2	Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	6
4.2.3	Landespflegerische Situation	7
4.2.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	7
4.2.5	Archäologie	12
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>12</b>
<b>5.1</b>	<b>Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
<b>5.2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
5.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
5.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>18</b>
<b>5.4</b>	<b>Grünordnerisches Konzept</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>21</b>

## **0 Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlage**

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts aufgestellt.

Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich unter anderem auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

## **1 Allgemeines / Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen und gemischter Bauflächen am südwestlichen Rand der Kernstadt Kaiserslauterns.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzten Baufläche zu schaffen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans "Brandenburger Straße – Dammstraße" sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Aufwertung des zur Zeit im wesentlichen brachliegenden Areals und damit Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Missstände,
- Neunutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage,
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Anordnung der geplanten Nutzungen unter Zugrundelegung der vorhandenen Immissionen sowie der von der Planung ausgehenden Emissionen.

## **2 Planungserfordernis**

Im Zuge des Konkursverfahrens für das Guss- und Armaturenwerk Kaiserslautern wurde ein Teil des bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzten Betriebsgeländes verkauft. Nach Aufgabe der früheren Nutzung erscheint eine städtebauliche und funktionale Neuordnung und Aufwertung des in Rede stehenden Bereichs aus Sicht der Stadt Kaiserslautern heute dringend geboten. Die Umsetzung der Maßnahme soll zum Großteil durch einen privaten Investor erfolgen.

Die innere Erschließung des Gebietes soll über eine die neue, von der Südtangente abzweigende Zufahrt zum Werk der AWK-Passavant GmbH erfolgen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen



Ordnung und Entwicklung ist für die geplanten gewerblichen Nutzungen wie auch für die geplante Erschließung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Sinne der Bestandsfestbeschreibung sollen darüber hinaus die bislang nicht überplanten, mittlerweile entlang der Carl-Euler-Straße entstandenen Gebäude bzw. Baugrundstücke mit positiv beschiedenen Bauvoranfragen im Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauNVO planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Vorhaben entspricht den kommunalen Entwicklungsabsichten, den gewerblichen Standort und Wohnstandort Kaiserslautern langfristig zu sichern und zu stärken.

## **2.1 Planungsleitsätze**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan entspricht dem raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und berücksichtigt damit insbesondere auch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB).

## **2.2 Planungsanlass**

Planungsanlass sind die Absichten eines privaten Investors, auf dem Gelände des Bebauungsplanes verschiedene, bereits konkretisierte gewerbliche Bauvorhaben zu realisieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen eine Tankstelle, ein KFZ-Handelsbetrieb sowie ein Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Grenze der Großflächigkeit angesiedelt werden. Die verbleibenden Gewerbegebietsflächen stehen für die Ansiedlung sonstiger gewerblicher Nutzungen zur Verfügung, deren Art derzeit im Einzelnen noch nicht bekannt ist.

## **3 Einfügung in die Gesamtplanung**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm III**

Die Stadt Kaiserslautern ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) III als Oberzentrum und bestehender, landesweit bedeutsamer Gewerbestandort ausgewiesen. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und eines umweltverträglichen Strukturwandels haben Regional- und Bauleitplanung nach Kap. 3.4.2.1 durch Standortvorsorgeplanung die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Baulandangebotes für gewerbliche und industrielle Nutzungen sicherzustellen.

len. Gemäß dem Grundsatz des LEP soll hierbei die Arrondierung bereits vorhandener Gewerbestandorte genutzt werden, bevor weitere Standorte entwickelt werden.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht der Bebauungsplan dem Gebot der Anpassung an die Zeile der Raumordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die flächenmäßig untergeordnete Ausweisung eines Mischgebietes entspricht sowohl der im LEP III festgelegten gewerblichen Funktion Kaiserslauterns, als auch der mit der Ausweisung als Oberzentrum verbundenen Funktion als Wohnstandort (Kap. 3.2 LEP III).

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der gewerblichen Funktion und der Wohnfunktion die Aussagen des LEP III. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

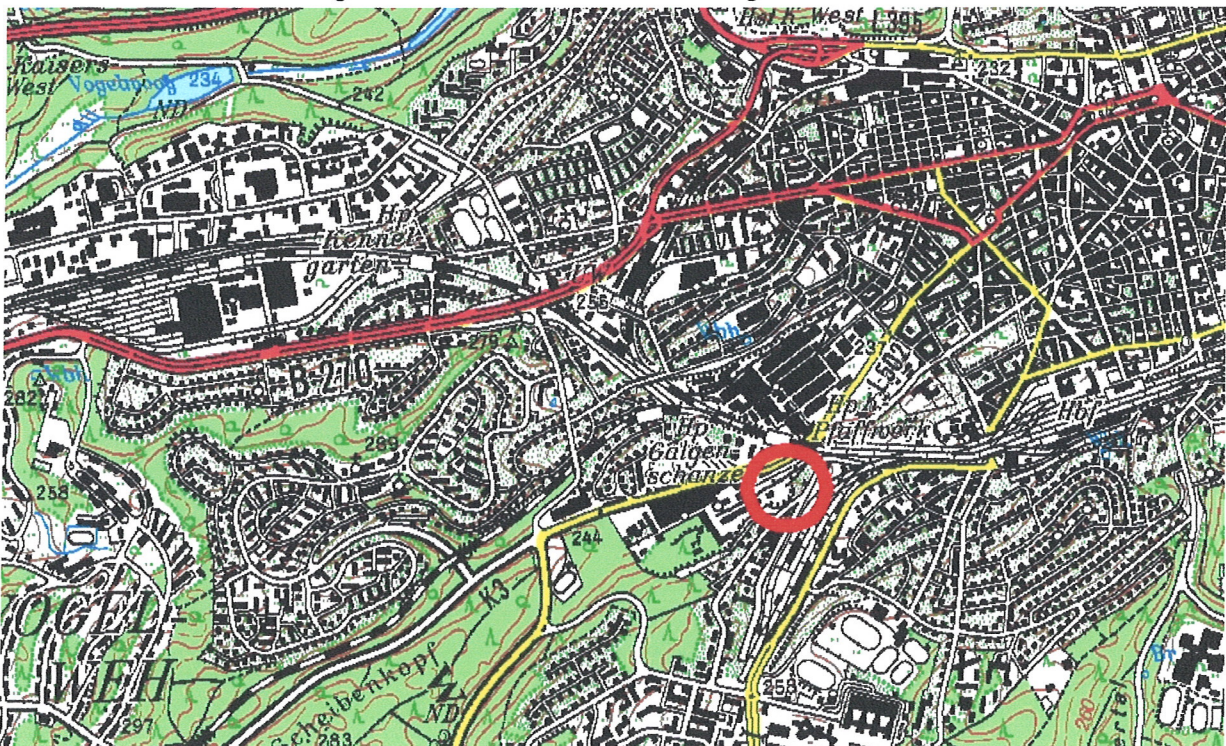
### 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 4 Angaben zum Plangebiet

### 4.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet "Brandenburger Straße – Dammstraße" liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt. Es grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände des ehemaligen Guss- und Armaturenwerkes an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha.



**Abb.:** Übersichtslageplan (unmaßstäblich)

Grundlage: Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, Topographische Karte M 1:50 000

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Im Nordwesten:** Durch die Brandenburger Straße
- **Im Norden:** Durch den Verlauf der Dammstraße im geplanten 4-spurigen Ausbau
- **Im Südosten:** Durch die Straßen "Stangensohl", "Am Harzhübel" und die Carl-Euler-Straße
- **Im Westen:** Durch das Gelände des Guss- und Armaturenwerkes.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

## **4.2 Bestandssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um ehemaliges Werksgelände des Guss- und Armaturenwerkes. Den überwiegenden Flächenanteil stellen Parkplatz- und Freilagerflächen dar. Der (ehemals) gewerblich genutzte Bereich wird im Süden durch eine bis zu ca. 11 m hohe Felskante abgegrenzt.

Zwischen dieser Felskante und der Carl-Euler-Straße befindet sich auf dem oberen Geländeniiveau eine zum Teil bewaldete Fläche, die teilweise bereits gerodet wurde und die auf Grundlage von Genehmigungen nach § 34 BauGB und positiv beschiedenen Bauvoranfragen bebaut wird.

### **4.2.1 Umgebende Nutzungsstruktur**

Die umgebende Baustruktur ist weitestgehend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Westen befindet sich das Betriebsgelände des Guss- und Armaturenwerkes Kaiserslautern, im Norden grenzt auf der Nordseite der Brandenburger Straße das Gaswerk an. Im Süden liegt als nächstgelegene Bebauung das Mischgebiet an den Straßen "Stangensohl" und "Am Harzhübel".

Im Zuge der Realisierung des angrenzenden Bebauungsplanes "Trippstadter Straße" werden zwischen Carl-Euler-Straße und Trippstadter Straße weitere gewerbliche Nutzungen entstehen.

### **4.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch die Lage direkt an der Südtangente (Brandenburger Straße / Dammstraße) verkehrsmäßig für den MIV außerordentlich gut erschlossen.

Im ÖPNV wird das Plangebiet durch die Buslinien 3 und 10 der Technischen Werke Kaiserslautern (TWK) sowie durch die Linie 513 der Regionalbus Saar Westpfalz (RSW) angefahren.



### **4.2.3 Landespflegerische Situation**

Große Teile des Geltungsbereiches sind nutzungsbedingt stark überformt und weisen keine natürlichen Standortverhältnisse mehr auf. Es handelt sich um versiegelte Verkehrsflächen, innerbetriebliche Gebäude, Verkehrs- und Lagerbereiche sowie große Schotterflächen, die auch als Parkplätze genutzt werden. Von Osten her ziehen sich über die südlichen Randbereiche Ablagerungsflächen, eine bebaute bzw. Mischgebietsfläche (derzeit Baustelle) entlang der Carl-Euler-Straße.

Auf einem großen Teil der Schotterflächen haben sich durch Sukzession lückige Ruderalfluren entwickelt, die in Teilbereichen bereits verbuscht sind. Diesen Flächen wird zusammen mit jüngeren Gehölz- und Gebüschstrukturen, die eher kleinflächig im Gelände verteilt sind, auch im Hinblick auf die frühere Nutzung nur eine geringe bis mittlere Bedeutung zugewiesen.

Von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft ist jedoch die Felswand, die nach § 28 LNatSchG pauschal geschützt ist. Sie bildet einen Teil der Abbruchkante, die sich von Nordosten nach Südwesten durch das Plangebiet zieht. Die Böschungsbereiche sind meist bewaldet bzw. tragen einen Gehölzbestand. Es handelt sich meist um ältere, waldartige Bestände mit einigen sehr alten Einzelbäumen. Diesen Strukturen kommt auch eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

### **4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Zur Bewertung des Altlastenrisikos wurde im Jahre 1997 durch das Ing.-Büro Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern, eine Erkundung des Bebauungsplangebietes auf nutzungsbedingte Untergrundkontaminationen durchgeführt.

Die industrielle Ansiedlung am Standort geht auf einen Zeitraum um das Jahr 1895 zurück und zeigt eine ausschließliche Nutzung durch Gießereibetriebe. Im Untersuchungsprogramm wurden insgesamt fünf Betriebsbereiche als Verdachtsflächen eingestuft. Im Bereich dieser Flächen erfolgte entsprechend der zurückliegenden bzw. gegenwärtigen Nutzung eine gezielte Untersuchung auf potentielle Untergrundverunreinigungen.

Im Bereich der ehemaligen Lackiererei wurden in der Bodenluft erhöhte Gehalte an BTEX-Aromaten ermittelt. Mit der eingesetzten Vor-Ort-Messtechnik wurden hingegen nur geringe BTEX-Gehalte nachgewiesen. Ursache dieser voneinander abweichenden Ergebnisse ist gegenwärtig unklar. Nach Einschätzung des Gutachters ist auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse nicht von einem Schadensfall auszugehen. Zur näheren Verifizierung empfiehlt das Gutachten eine Nachuntersuchung der Bodenluft im Bereich der ehemaligen Lackiererei durch Niederbringung von zwei Sondierbohrungen. Der Investor beabsichtigt, die empfohlenen Untersuchungen im Zuge der Abrissmaßnahmen an der ehemaligen Lackiererei durchzuführen.

Ein Verdacht für das Vorhandensein einer Altlast im Sinne des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (LABfWAG) von Rheinland-Pfalz ist aus den bisherigen Untersuchungen der Bodenluft nach dem Gutachten nicht abzuleiten.

Die Bodenluftuntersuchung bezüglich der Parameter LHKW sind durchweg unauffällig. Ein weiterer Untersuchungsbedarf ist für diesen Schadstoffparameter nicht gegeben.

Mit den vorliegenden Bodenuntersuchungen wurden punktuell erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, die vornehmlich innerhalb der künstlichen Auffüllungen, welche z. T. mit Schlackenmaterial durchsetzt sind, begründet sind. Auffüllungen wurden in unterschiedlicher Mächtigkeit bis max. 2,3 m uGOK festgestellt. Erhöhte Schadstoffgehalte wurden in der Ursubstanz für die Parameter Blei, Zink und PAK ermittelt. Aufgrund der erhaltenen Eluatergebnisse bestehen gemäß Gutachten keine Gefährdungen für den tieferen Untergrund durch vertikale Schadstoffverfrachtungen über Niederschlagswässer.

Ein Verdacht für das Vorhandensein von Altlasten im Sinne des LAbfWAG Rheinland-Pfalz ist aus den vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht abzuleiten. Bei Abbruch- oder Aushubarbeiten ist jedoch innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes aufgrund der angetroffenen Auffüllungen mit dem Anfall von schadstoffhaltigem Bodenmaterial zu rechnen, welches nach den gültigen abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Die chemischen Untersuchungen des Grundwassers im Bereich der drei Betriebsbrunnen sind durchweg als unauffällig zu einzustufen. Die angetroffene chemische Beschaffenheit des Grundwassers kann nicht direkt auf die Grundwasserverhältnisse im Untersuchungsgebiet bezogen werden, da die drei Betriebsbrunnen westlich des Untersuchungsgebietes und somit oberstromig liegen.

Aufgrund der einwandfreien Beschaffenheit des Grundwassers im eigentlichen Kernbereich des Werksgeländes des Guss- und Armaturenwerks ist gemäß Gutachten nicht davon auszugehen, dass eine vergleichbare Grundwasserqualität auch im Untersuchungsgebiet vorliegt.

Bei dem vorherrschenden Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet von ca. 8 – 10 m ist eine Gefährdung des Grundwassers durch Kontakt mit schadstoffhaltigem Bodenmaterial nicht zu befürchten.

Die Aussagen des Gutachtens erstrecken sich ausschließlich auf Bereiche mit potentiell nutzungsbedingten Kontaminationen.

Nähere Informationen können dem angeführten Gutachten entnommen werden, das bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern eingesehen werden kann bzw. den berührten Trägern öffentlicher Belange auf Wunsch zugesandt werden kann.

Im Jahre 2005 wurden weitere Erkundungen durch das Büro Peschla & Rochmes vorgenommen. Am 17.08.2005 hat bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz ein Abstimmungsgespräch zum weiteren Vorgehen stattgefunden. Hierbei wurde folgendes besprochen und in einem Aktenvermerk der Struktur- und Genehmigungsdirektion vom 17.08.2005 festgehalten:



#### ▪ **Altstandort Teilfläche Guss- und Armaturenwerk**

Bei den bereits 1997 durchgeführten Untersuchungen ergab sich für die Verdachtsbereiche Lackiererei, Altöllager und Emaillierung weiterer Untersuchungsbedarf. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wurde seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd bereits 1999 und 2000 im Zuge eines Bauvorhabens zu der Fläche Stellung genommen.

Im Bereich der Lackiererei ist eine Verifizierung der Ergebnisse in der Bodenluft und eine Untersuchung des Bodens erforderlich. Im Bereich der Emaillierung fehlten bei den durchgeführten Untersuchungen die Analyse auf Kohlenwasserstoffe, LHKW und BETX. Im Bereich des Altöllagers ist die Bodenluft auf BETX und LHKW zu untersuchen und weitere Parameter sind zu analysieren. Das Untersuchungskonzept zur weiteren Erkundung wird der SGD Süd zur Abstimmung vorgelegt.

#### ▪ **Altablagerung 265**

1997 wurde die Auffüllung auf der Fläche, die wahrscheinlich zur Altablagerung 31200000-265 gehört, untersucht. Bereits damals wurden bereichsweise erhöhte PAK-Gehalte in Schlackeschichten angetroffen.

Bei den aktuellen Erkundungsergebnissen wurde ebenfalls eine hohe MKW und PAK Belastung vorgefunden. Im Bebauungsplan wird daher der Bereich um den Schurf 11 als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gekennzeichnet.

Eine weitere Erkundung der Altablagerung 265 ist nicht erforderlich, da hieraus kein weiterer Erkenntnisgewinn zu erwarten ist. Die Altablagerung enthält zum Teil Schlackeinseln, die erhöhte Belastungen aufwiesen. Daher wurden 1999 zur abschließenden Bewertung des Geländes des ehemaligen Guss- und Armaturenwerks seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weiterführende Untersuchungen gefordert. Hierbei sollte untersucht werden, ob die vorgefundenen Bodenluftbelastungen im Bereich der ehemalige Lackiererei/Emaillierung bestätigt werden können. Des Weiteren wurde eine Überprüfung des Bereichs des vermuteten Altöllagers gefordert. Zusätzlich wurde eine Untersuchung des Grundwassers im Untersuchungsgebiet als ergebnisfördernd angesehen.

Durch das mit den weiteren Erkundungen beauftragte Büro Peschla + Rochmes wurde daraufhin ein Untersuchungskonzept für die weitere Erkundung des ehem., Guss- und Armaturenwerks erarbeitet und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion abgestimmt. Im September wurden insgesamt 3 Sondierbohrungen niedergebracht. Das Bohrgut wurde nach bodenphysikalischen und organoleptischen Gesichtspunkten begutachtet und beprobt. Die Bohrlöcher wurden zu temporären Messstellen ausgebaut. Im Oktober fand eine zweite Beprobung der Bodenluft statt.

## ▪ Zusammenfassung der durchgeführten Untersuchungen

Das Ing.-Büro Peschla + Rochmes kommt in seinem Erläuterungsbereich zur Zusammenstellung der seit 1997 auf dem Gelände durchgeführten Untersuchungen<sup>1</sup> zu folgendem Ergebnis:

In den Untersuchungen im Zeitraum zwischen 1997 und 2005 wurden auf dem gesamten Gelände in den Aufschlüssen häufig oberflächennah Kohle/Schlackeeinlagerungen teilweise mit Bauschutt und Störstoffen vorgefunden. Prüfwertüberschreitungen im Feststoff wurden hauptsächlich durch den Parameter PAK festgestellt. In einer Probe überschritt der MKW-Gehalt den zulässigen Prüfwert. Die Untersuchungen im Eluat ergaben ebenfalls PAK- und zusätzlich DOC-Überschreitungen. Alle erhöhten Werte wurden in einer Tiefe von 0,1 bis maximal 1,1 m festgestellt. Das heißt, die Verunreinigungen befinden sich alle in dem aufgefüllten oberflächennahen Bereich.

In der Ersterkundung von 1997 wurden, aufgrund der Historie, im Bereich der ehemaligen Lackiererei/Emaillierung zusätzlich Bodenluftproben untersucht. Dabei wurden teilweise sehr hohe BTEX-Werte vorgefunden.

In der Detailuntersuchung vom September 2005 im Bereich der Lackiererei/Emaillierung wurden sowohl in den untersuchten Bodenproben als auch in den Bodenluftproben keine Auffälligkeiten festgestellt. Die hohen BTEX-Gehalte im Rahmen der Ersterkundung von 1997 konnten nicht bestätigt werden. Hierbei könnte auch der zeitliche Faktor eine Rolle spielen.

Auf dem für den Bebauungsplan vorgesehenen Areal ist aufgrund der Analyseergebnisse der durchgeführten Untersuchungen in Teilbereichen eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch und Boden-Grundwasser (Boden-Nutzpflanze ist hier nicht relevant) nicht ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um lokale Verunreinigungen in folgenden Bereichen:

- 1997 durchgeführte Sondierbohrung BS4 im Bereich des vermuteten Altöllagers (oberflächennahe (0,2 – 1,1m) PAK-Belastung)
- 1997 angelegter Schurf Sch1 im Bereich des Parkplatzes Guss- und Armaturenwerk (ebenfalls oberflächennahe (0,1 – 0,3 m) PAK-Belastung)
- 2005 durchgeführter Schurf Sch 11 im Bereich der Altablagerung Nr. 265 (oberflächennahe 0 – 1,1 m ) PAK- und MKW-Belastung).

In diesen Bereichen besteht Handlungsbedarf. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um oberflächennahe Kohle-/Schlackeeinlagerungen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind dabei in Abhängigkeit der baulichen Vorhaben zu sehen. Zur Sanierung der Altablagerung Nr. 265 bestehen folgende Möglichkeiten: Zum Einen ist eine Sicherung durch eine Bodenplatte denkbar; hierzu sind jedoch detaillierte Eingrenzungsuntersuchungen mit Analytik erforderlich. Zum Anderen kann eine Auskoffnung und Freimessung des Bereiches im Zuge der geplanten Geländemodellierung stattfinden. Eine Auskoffnung ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu bevorzugen.

Im Bebauungsplan wird die Altablagerung Nr. 265 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Durch entsprechende Festsetzung wird sichergestellt, dass bei den geplanten Bauvorhaben auf der Altab-

---

1 Ing.-Büro Peschla + Rochmes: Zusammenstellung durchgeführter Untersuchungen auf dem Gelände des ehem. Guss- und Armaturenwerks Kaiserslautern, 11.Oktober 2005

lagerung Nr. 265 eine gutachterliche Überwachung bzw. Einhaltung der Standardauflagen der SGD Süd stattfindet. In den Bereichen geplanter Grünflächen/Baumpflanzungen ist eine Abdeckung der Altablagerung mit z.B. Mutterboden oder ähnlichem vorzunehmen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

Die weiterführenden Untersuchungen im Bereich des vermuteten Altöllagers sollen zu einem späteren Zeitpunkt, als baubegleitende Maßnahmen durchgeführt werden.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes besteht aufgrund der Untersuchungsergebnisse kein weiterer Handlungsbedarf. Da lokale, oberflächennahe Verunreinigungen nicht auszuschließen sind, wird jedoch empfohlen, zukünftige Baumaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen gutachterlich begleiten zu lassen und bei Auftreten von Auffälligkeiten die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Nähere Informationen können dem angeführten Gutachten entnommen werden, das bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern eingesehen werden kann.

#### ▪ **Abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung**

Bei der ehemaligen Lackiererei/Emaillierung des Guss- und Armaturenwerks handelt es sich um einen Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG. Im Rahmen der umwelttechnischen Erkundungen wurden keine Untergrundbelastungen festgestellt. Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich derzeit nicht. Die Fläche wird künftig als nicht altlastenverdächtiger Altstandort im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Der Bewertung zugrunde gelegt ist eine gewerbliche Nutzung. Bei einer Nutzungsänderung, insbesondere sensibler Art (z.B. Wohnbebauung), ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern einzuschalten.

Das frühere Altöllager kann erst nach Vorlage des Berichts zu den baubegleitend durchgeführten Maßnahmen bodenschutzrechtlich bewertet werden. Eine fachgutachterliche Begleitung der Arbeiten im Bereich des Altöllagers ist erforderlich. Da die genaue Lage des früheren Altöllagers nicht bekannt ist, sind Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahmen nicht zielführend.

Im Bereich der Altablagerung Reg.-Nr. 312 00 000-265 ist mit PAK-haltigen Schlackeinseln zu rechnen. Werden bei Baumaßnahmen solche belasteten Bereiche angetroffen, sind diese entweder einzugrenzen, zu versiegeln oder auszukoffern. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist einer Auskoffnung der Vorzug zu geben.

Zur Bewertung des Gefährdungspfades Grundwasser sollte im Hinblick auf die in der Altablagerung befindlichen, hoch belasteten Schlackeinseln, die auf dem Gelände vorhandene Grundwassermessstelle der Gasanstalt Kaiserslautern (GW 11) beprobt werden. Diese Grundwassermessstelle war bisher noch nicht auffindbar, da es sich um eine Unterflurmessstelle handelt, die nicht eingemessen ist. Ein Überprüfung der Grundwassersituation steht somit noch aus.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen möglich.



Eine Bebauung von Altablagerungen und Altstandorten ist grundsätzlich mit einem erhöhten Restrisiko behaftet. Aufgrund des orientierenden Charakters der durchgeführten Erkundungen und der Inhomogenität des Ablagerungsinventars sind andere, als die erwarteten Verhältnisse nicht gänzlich auszuschließen. Arbeiten im Bereich von Altablagerungen und Altstandorten sind daher unter Beachtung der Belange des Arbeits- und Umgebungsschutzes fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Anfallende Aushubmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Bei Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge zur Konkretisierung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, vorzulegen.

#### **4.2.5 Archäologie**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Bei Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Stadt Kaiserslautern erfolgen, liegt die Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Stadt.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1979 hinzuweisen. Die Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept**

Die Verteilung der Nutzungsarten über das Gesamtgebiet ergibt sich in Reaktion auf die vorhandenen Erschließungsqualität und die Empfindlichkeit der vorgeschlagenen Nutzungsarten. Insbesondere auf Grund der Lage unmittelbar an der Brandenburger Straße und der von ihr ausgehenden Emissionen ist aus planerischer Sicht davon auszugehen, dass die Fläche für eine Umnutzung in eine schutzwürdigere Nutzung wie etwa Wohnen nicht geeignet ist.

Vorgesehen ist daher die Gliederung des Plangebietes in den größeren nördlichen Bereich, der in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll und in einen flächenmäßig untergeordneten Teil, der als Mischgebiet ausgewiesen wird. Im Gewerbegebiet sollen eine Tankstelle, ein KFZ-Handelsbetrieb sowie ein Einzelhandelsbetrieb unterhalb der

Grenze der Großflächigkeit angesiedelt werden. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Plangebiet auf Grund seiner räumlichen Nähe zum Zentrum der Stadt Kaiserslautern auch für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Eine bedeutende Rolle spielt in diesem Zusammenhang die verkehrliche Anbindung des Bereichs hinsichtlich MIV (Brandenburger Straße / Dammstraße) und ÖPNV.

Die verbleibenden Gewerbegebietsflächen stehen für die Ansiedlung sonstiger gewerblicher Nutzungen zur Verfügung, deren Art derzeit im Einzelnen noch nicht bekannt ist. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die neue, von der Südtangente abzweigende Zufahrt zur AWK-Passavant GmbH.

Im Sinne der Bestandsfestbeschreibung werden die bislang nicht überplanten, mittlerweile entlang der Carl-Euler-Straße oberhalb der Felskante entstandenen Gebäude und Baugrundstücke im Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Einbezogen werden auch die Grundstücke, für die positiv beschiedene Bauvoranfragen vorliegen.

Die dazwischen liegende Felskante und Böschung mit ihrem Bewuchs in ihrem derzeitigen Bestand soll als private Grünfläche langfristig gesichert und erhalten werden.

## **5.2 Städtebauliches Konzept**

### **5.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **▪ Art der baulichen Nutzung**

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, das wie folgt differenziert wird:

Um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Gebietes und die hierzu gebotene Flexibilität zu gewährleisten, werden folgende, ansonsten im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen, allgemein zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, soweit deren Zweck nicht auf Darbietungen und Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen und durch ergänzend zum Bebauungsplan vorgesehene Abstimmungen zwischen Stadt und Investoren / Planern eine qualitätsvolle urbane Bebauung herbeizuführen. Aus diesem Grund und wegen des hiermit behafteten negativen Images werden im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Nachtlokalen, deren Zweck auf Darbietungen und Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Eine Zulassung solcher Nutzungen würde der deutlich hohen Flächenattraktivität des Gebietes und damit der Ansiedlung der angestrebten hochwertigen Gewerbenutzungen zuwiderlaufen.

Die Festsetzung des Mischgebiets erfolgt im Sinne einer Nutzungsabstufung zwischen den südlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten und den gewerblich genutzten Flächen. Die Fest-

setzung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen baut auf § 6 BauNVO auf. Die ansonsten regelmäßig im Mischgebiet zulässigen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind in dieser Lage nicht integrierbar und werden daher ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen Ansiedlungsmöglichkeiten in verkehrstechnisch und städtebaulich besser geeigneten Stadtbereichen Kaiserslauterns. Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Nachtlokalen, deren Zweck auf Darbietungen und Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden im Mischgebiet wegen des hiermit behafteten negativen Images ausgeschlossen. Hierdurch sollen der Gebietscharakter geschützt werden und gebietsinterne Störwirkungen ausgeschlossen werden.

#### ▪ **Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Überplanung der Gewerbeflächen ergibt sich für die Stadt Kaiserslautern die Chance, attraktive stadtkernnahe Flächen, die über eine gute Einbindung in das Verkehrsnetz verfügen, einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der hohen Flächenattraktivität ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine verdichtete, flächensparende Bauweise anzustreben. Zur Ermöglichung einer intensiven und wirtschaftlichen Ausnutzung des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl daher mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgelegt.

Die Festsetzung zur maximalen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Mischgebietes unterschreitet mit 0,4 den nach der BauNVO zulässigen Höchstwert. Hierdurch soll ein Mindestanteil an Grün- und Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert werden. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung bezweckt, den externen landespflegerischen Ausgleichsbedarf für die mit dem Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.

Die im Mischgebiet festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich an den angrenzend bereits bestehenden Gebäuden.

Die im Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe sind auf die beabsichtigte Überbauung dieser Fläche mit gewerblichen Nutzungen abgestimmt. Sie sollen einerseits eine gewisse Flexibilität in der Grundstücksausnutzbarkeit gewährleisten, entsprechen andererseits jedoch auch der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird hier mit 12,0 m festgelegt und fügt sich hiermit auch in die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauungsplangebiete bezüglich gewerblicher Nutzungen ein.

#### ▪ **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, und gleichzeitig die notwendige Flexibilität vor dem Hintergrund gewerblicher Standortanforderungen zu gewährleisten, wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise vorgeschrieben, indem auf eine Längenbeschränkung verzichtet wird, ein Grenzabstand aber festgesetzt wird. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass die städtebauliche Konzeption zur Sicherung einer ausreichend wahrnehmbaren und raumwirksamen Straßenbegrenzung auch Gebäudekomplexe von mehr als 50 m Länge erfordern kann.



Das Mischgebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher sowohl im Gewerbegebiet, als auch im Mischgebiet ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert. Die notwendige Flexibilität in der Parzellierung der Grundstücke ist gewährleistet.

#### ▪ **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Entwässerungskonzept**

Die Festsetzung von Leitungsrechten ist Voraussetzung für die Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, wenn die Versorgungsanlagen oder -leitungen über Grundstücke in fremdem Eigentum geführt werden müssen. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte L1 und L2 verlaufen bestehende Abwasserleitungen der Stadt Kaiserslautern – Stadtentwässerung. Im Bereich des Leitungsrechtes L 2 befinden sich auch Versorgungsleitungen sonstiger Versorgungsträger. Die Festsetzung erfolgt um den Bestand dieser Leitungen und ihre Unterhaltung sicherzustellen.

Im südwestlichen Teil des Mischgebietes wurde ein Hinterliegergrundstück gebildet, das derzeit mit einem Wohngebäude bebaut wird. Dieses Grundstück grenzt nicht direkt an eine öffentliche Straße. Zur Sicherung der Erschließung erfolgt daher die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Vorderliegergrundstück.

Die neue Plangebietsstraße erhält einen Wendepunkt, der auf dem Betriebsgelände des Guss- und Armaturenwerkes liegt. Die planungsrechtliche Absicherung im Bebauungsplan erfordert daher die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit.

Zwischen dem Gewerbegebiet GE 3 und der Brandenburger Straße wird eine Teilfläche des dort verlaufenden Geh- und Radweges bzw. der Verkehrsgrünfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die Festsetzung erfolgt, da nach gegenwärtigem Planungsstand die Ansiedlung einer Tankstelle im Gebiet GE 3 ermöglicht werden soll, deren Ausfahrt zur Brandenburger Straße über das entsprechende Geh- und Fahrrecht abgesichert werden soll.

Eine zusätzliche rechtliche Absicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten ist vorgesehen oder besteht bereits.

Die Entwässerung des Mischgebietes entlang der Straße "Am Harzhübel" sowie der Carl-Euler-Straße erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in den jeweiligen Verkehrswegen. Auch das geplante Gewerbegebiet wird im Mischsystem entwässert.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der bereits derzeit asphaltierten, befestigten und geschotterten Bereiche eine Erhöhung der abflusswirksamen Fläche um ca. 1.700 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Vorbelastung des Geländes und des Verdachts auf Altlasten ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet ausgeschlossen. Vor der Ableitung des Wassers in den öffentlichen Kanal sind Puffermaßnahmen erforderlich. Deshalb ist auf den Privatgrundstücken die Herstellung geeigneter Rückhaltungen in entsprechender Größe erforderlich und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Zulässig ist die Sammlung zumindest von Teilmengen in Zisternen mit Anschluss eines oder mehrerer ganzjähriger Verbraucher. Festgesetzt wird eine Rückhaltung von 20 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche. Aus Rückhalteinrichtungen heraus werden Drosselabläufe und Notüberläufe angeordnet. Diese können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das im Bereich von Straßen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls in den Mischwasserkanal geleitet.

#### ▪ **Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landschaftsplans zum Bebauungsplan, der gemäß § 8 LNatSchG begleitend zur Bauleitplanung durch die Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH L.A.U.B., Kaiserslautern erstellt wurde. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist im Landschaftsplan zum Bebauungsplan in Form einer Konflikt- und Maßnahmentabelle im einzelnen dargestellt. Aufgelistet sind die einzelnen landespflegerischen Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmenvorschläge des Landschaftsplans zum Bebauungsplan als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im Umfeld des Eingriffs soweit möglich gleichwertig wieder hergestellt. Die entsprechenden Regelungen des Bebauungsplanes betreffen das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Anlage von Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Das

Grünordnerische Konzept ist im einzelnen in Kap. 6.4 dieser Begründung beschrieben. Nähere Informationen können dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan entnommen werden.

Durch den Bezug auf die Artenliste des Landschaftsplans zum Bebauungsplan sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Landschaftsplan zum Bebauungsplan erarbeiteten landschaftspflegerischen Zielvorstellungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Brandenburger Straße - Dammstraße" planerisch bewältigt ist.

#### ▪ **Belange des Schallschutzes**

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohnumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

In einem Schalltechnischen Gutachten<sup>2</sup> wurde die schalltechnische Verträglichkeit der vorgesehenen Planung nach städtebaulichen Kriterien untersucht und beurteilt. Hierbei wurde zum Einen der Verkehrslärm nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und beurteilt. Zum anderen wurden im Plangebiet die zulässigen Gewerbelärmemissionen in Form immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel berechnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der maßgeblichen Nachbarschaft (Mischgebiet MI innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie Allgemeines Wohngebiet WA im Süden außerhalb des Plangebietes) eingehalten werden können.

Als Vorbelastung war hierbei der aus Messungen ermittelte Nachtbeurteilungspegel des Gewerbelärms aus den in der Nachbarschaft angesiedelten Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Für die Berechnungen wurde die geplante Gewerbegebietsfläche in drei Teilbereiche (GE1, GE2 und GE3) unterteilt und diesen ein immissionswirksamer Schalleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum zugeordnet. Anschließend wurden nach DIN ISO 9613-2 an den Immissionsorten die Immissionspegel berechnet. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden hierbei iterativ jeweils so ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der maßgeblichen Nachtzeit-Vorbelastung eingehalten werden können.

Im Bebauungsplangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm nach Beiblatt zu DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum deutlich überschritten. Hierfür wurden passive Schallschutzmaßnahmen für die im Mischgebiet des Bebauungsplangebietes als auch für ausnahmsweise zugelassene schutzbedürftige Räume im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes in Form von schallgedämmten Außenbauteilen dimensioniert.

---

2 Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan "Brandenburger Straße – Dammstraße" (Gutachten Nr. 12565 G). Bearbeitung: Genest und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungsschutz, Raumakustik Bauphysik, Ludwigshafen/Rhein, 29. Juli 2005



Durch die vorgenommene Festsetzung immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel für die Gewerbegebietsflächen des Plangebietes mit Kontingentierung wird künftig sichergestellt, dass in der genannten Nachbarschaft die immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes Rechnung getragen. Nähere Informationen können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

### **5.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Hiermit angestrebt wird die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.

Aufgrund der Vorbelastung des Geländes und des Verdachts auf Altlasten ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet ausgeschlossen. Vor der Ableitung des Wassers in den öffentlichen Kanal sind Puffermaßnahmen erforderlich. Deshalb ist auf den Privatgrundstücken die Herstellung geeigneter Rückhaltungen in einer Größe von 20 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche erforderlich und entsprechend im Bebauungsplan nach §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51 Abs. 4 LWG Rheinland-Pfalz festgesetzt. von. Aus Rückhalteanlagen heraus werden Drosselabläufe und Notüberläufe angeordnet, die an den Mischwasserkanal angeschlossen werden können.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Die Ansiedlung der projektierten gewerblichen Nutzungen löst zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aus, der besondere Anforderungen an die verkehrliche Anbindung des Standortes stellt. Das unmittelbar an der Südtangente gelegene Gebiet zeichnet sich insbesondere durch die hervorragende Verkehrsanbindung aus. Das durch das Gewerbegebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen kann in diesem Bereich weitgehend ohne Störung empfindlicher Nutzungen abgewickelt werden.

Bis auf die Andienung der geplanten Tankstelle erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes über die neue, von der Dammstraße abzweigende Zufahrt zur AWK-Passavant GmbH. Diese Straße ist erforderlich, um das Gelände des ehemaligen Guss- und Armaturenwerkes zu erschließen, da durch den geplanten Ausbau der Südtangente die bisherige Zuwegung zum Guss- und Armaturenwerk entfällt. Die neue Straße erhält einen Wendepplatz, der auf dem Betriebsge-

lände des Guss- und Armaturenwerkes liegt. Die planungsrechtliche Absicherung im Bebauungsplan erfordert daher die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit. Eine zusätzliche rechtliche Absicherung über Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit ist vorgesehen.

Der ruhende Verkehr im Gewerbegebiet soll auf den privaten Grundstücken selbst abgewickelt werden. Die Anlage von Stellplätzen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze beschränkt. Des Weiteren übernimmt der Bebauungsplan die im Kurvenbereich der Straße "Stangensohl" bestehenden privaten Stellplätze als Stellplatzflächen in die Planzeichnung.

Die vorliegende Bebauungsplanung berücksichtigt mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches den vorgesehenen 4-spurigen Ausbau der Dammstraße im Zuge der Trassierung der Südtangente. Die Straßenplanung wird auf Grundlage des angrenzenden Bebauungsplanes umgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet weiterhin einen Teilbereich der Verkehrsfläche der Brandenburger Straße, der bislang in keinem der angrenzenden Bebauungsplangebiete planungsrechtlich abgesichert war. Aufgrund der Neuplanung der Straßenanbindung der Carl-Euler-Straße an den PRE-Uni-Park werden darüber hinaus im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes Flächenanteile des bisherigen Bebauungsplangebietes "Trippstadter Straße" in den Bebauungsplan "Brandenburger Straße – Dammstraße" einbezogen. In Ergänzung der Pflanzfestsetzungen aus dem Bebauungsplan "Trippstadter Straße" sieht der vorliegende Bebauungsplan Baumpflanzungen im Randbereich zur Fußwegeverbindung von der Carl-Euler-Straße zur Südtangente vor.

#### **5.4 Grünordnerisches Konzept**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landschaftsplans zum Bebauungsplan, der gem. § 8 LNatSchG begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, aufgestellt wurde. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist derzeit als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen, da es sich um bestehende, ehemals gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen handelt. Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Vorschriften gelten dabei folgende Besonderheiten:

Allgemein stellt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klar, dass ein Ausgleich für bereits vor der Planung zulässige Eingriffe nicht erforderlich ist. § 21 des Naturschutzgesetzes gibt flankierend dazu in Abs. 1 vor, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bezüglich der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu verfahren ist, d.h. die Eingriffsregelung des Naturschutzrechts ist nach Maßgabe der entsprechenden Gesetze nicht anzuwenden. Dies entbindet jedoch nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft im Sinne einer Entscheidungsgrundlage für den Abwägungsprozess vollständig darzustellen.

Da bebaubare Flächen vor allem in den bereits stark gestörten und aus landespflegerischer Sicht geringwertigen Flächen vorgesehen sind, können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden. Weiterhin wird durch entsprechende Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen weitgehend vermieden, in hochwertige Biotopstrukturen einzugreifen. Vor allem die Felswand und große Teile der älteren Gehölzbestände sollen vollständig erhalten werden. Bei den Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsplans zum Bebauungsplan handelt es sich dementsprechend im Wesentlichen um Sicherungsmaßnahmen des vorhandenen Bestandes sowie um die Begrünung nicht überbauter bzw. befestigter Flächen.

Diese Maßnahmenvorschläge des Landschaftsplans zum Bebauungsplan wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie dienen der Begrünung und landschaftlichen Einbindung der geplanten Bauflächen. Sie stellen im Wesentlichen die ursprünglich vorhandene Funktion und die Wertigkeit der durch die künftigen Baumaßnahmen beanspruchten Fläche wieder her.

Die Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes wird weitgehend durch die Inanspruchnahme bereits beeinträchtigter und vorbelasteter Flächen kompensiert. Das erlebende Defizit kann durch eine Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Bepflanzung dieser Bereiche erzielt werden.

Gehölzverluste hochwertiger Bestände konnten durch eine entsprechende Planung der Baugebietsflächen weitgehend vermieden werden. Die nicht vermeidbaren Gehölzverluste werden durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen zum überwiegenden Teil kompensiert. Der noch verbleibende Kompensationsbedarf wird durch die Begrünung von 10 % der gewerblichen Flächen sowie durch umfangreiche Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze nachgewiesen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können mit den festgesetzten Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Brandenburger Straße - Dammstraße" planerisch bewältigt ist.



## 6 Kosten und Finanzierung

Entwässerung / Kanalisation:	ca. 300.000 €
Straßenbau:	ca. 600.000€
Straßenbeleuchtung:	ca. 75.000 €
Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen:	ca. 13.800 €

Planungskosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und des Landschaftsplans zum Bebauungsplan fallen bei der Stadt Kaiserslautern nicht an.

## 7 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage.

## 8 Umweltverträglichkeit

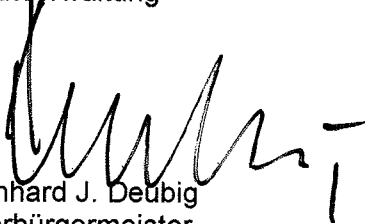
Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

17.02.06

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister



Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

09.02.06

Elke Franzreb  
Baudirektorin



Ausgefertigt:

20.02.2006

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

