

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Europahöhe, Erweiterung 1“ Ka 0 / 151 a**

rechtskräftig seit dem 26.11.2011



## Gliederung

<b>1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungserfordernis.....</b>	<b>4</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	4
2.2 Planungsanlass .....	4
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm III.....	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz .....	5
3.3 Flächennutzungsplan 2010 .....	6
3.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Quartermaster-Kaserne und umgebende Bereiche“ .....	7
<b>4. Verfahren.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>9</b>
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	9
5.2 Bestandssituation .....	9
5.2.1 Siedlungsstruktur .....	9
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV .....	9
5.2.3 Landespflegerische Situation.....	10
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....	10
5.2.5 Bodentragfähigkeit.....	11
5.2.6 Archäologie.....	12
<b>6. Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>12</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung .....	12
6.2 Alternativstandorte .....	12
6.3 Städtebauliches Konzept.....	14
6.3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	16
6.3.2 Städtebauliche Zahlen .....	18
6.4 Verkehrskonzept .....	19
6.5 Grünordnerisches Konzept.....	20
<b>7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen.....</b>	<b>21</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes .....</b>	<b>23</b>
8.1 Erschließungsmaßnahmen .....	23
8.2 Bodenordnung.....	25
8.3 Abschnittsweise Realisierung.....	25
8.4 Überwachung .....	25
<b>9. Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>25</b>

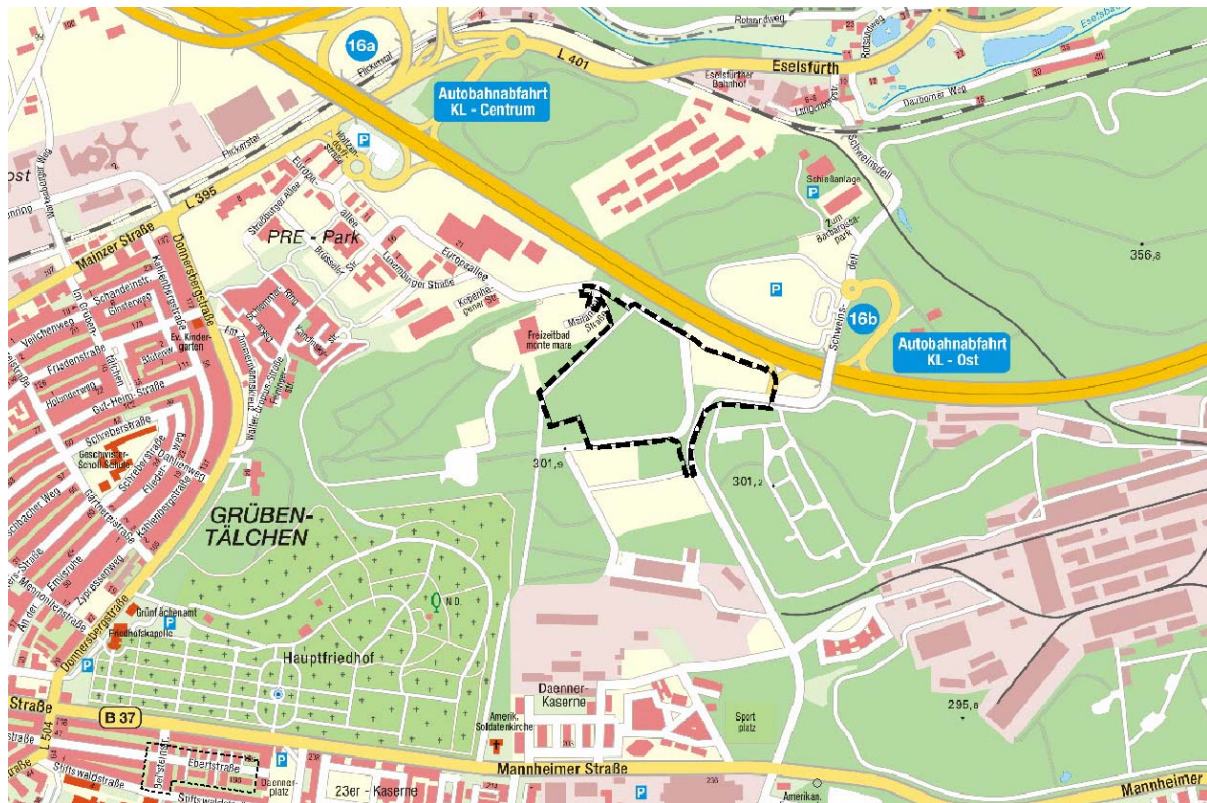
# 1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Europahöhe, Erweiterung 1“ soll der Bedarf an gewerblicher Baufläche im Umfeld des PRE-Parks gedeckt werden, der als erfolgreiches Konversionsprojekt insbesondere durch die Ansiedlung von Betrieben aus dem Bereich der Kommunikations- und Informationstechnologie einen wichtigen Baustein bei der Entwicklung der Stadt Kaiserslautern als internationaler Standort hoch qualifizierter Forschung und Entwicklung darstellt.

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kaiserslautern im Anschluss an das Freizeitbad Monte Mare im PRE-Park (ehemals Holzendorff-Kaserne). Der Bereich des Bebauungsplans wird nach Norden durch die BAB 6 begrenzt. Nach Süden schließen durch die US-Streitkräfte (Defense Reutilization and Marketing Office (DRMO)) genutzte Flächen an.

Durch die Öffnung der Ludwigshafener Straße (ehemals Schweinsdell) und der Autobahnauf-/abfahrt zur BAB 6 für die zivile Nutzung ist im Osten des Plangebiets eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben. Mit dem Bebauungsplan soll eine Anbindung des PRE-Parks nach Osten zur Autobahnauf-/abfahrt geschaffen werden, um damit die hohe Verkehrsbelastung in der Mainzer Straße zu entschärfen. Östlich der Ludwigshafener Straße befindet sich das von den US-Streitkräften genutzte Kaiserslauterer Army Depot (KAD).

Die Erschließung der Fläche erfordert die Rodung eines Kiefern-Buchen-Mischwaldbestandes.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 12,5 ha.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Gelän-

devermessung.

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

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

### **2.2 Planungsanlass**

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

- Bedarf an gewerblichen Bauflächen in direkter räumlicher Nähe zu den Betrieben der Kommunikations- und Informationstechnologie im PRE-Park,
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des PRE-Parks

Durch die Öffnung der Ludwigshafener Straße und der Autobahnauf-/abfahrt zur BAB 6 für die zivile Nutzung ist im Osten des Plangebiets eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben. Mit dem Bebauungsplan soll eine Anbindung des PRE-Parks nach Osten zur Autobahnauf-/abfahrt geschaffen werden, um damit die hohe Verkehrsbelastung in der Mainzer Straße zu reduzieren.

- Baurecht für erforderliche Straßenausbaumaßnahmen an der Ludwigshafener Straße

Im Zusammenhang mit dem Anschluss der geplanten Gewerbegebietsflächen ist sicherzustellen, dass es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der BAB 6 kommt. Hierzu ist eine Umgestaltung der Abfahrt von der BAB 6 und der Ausbau der Ludwigshafener Straße im Anschlussbereich des Plangebiets erforderlich. Durch den Bebauungsplan soll gleichzeitig das Baurecht für diese Infrastrukturmaßnahme geschaffen werden.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

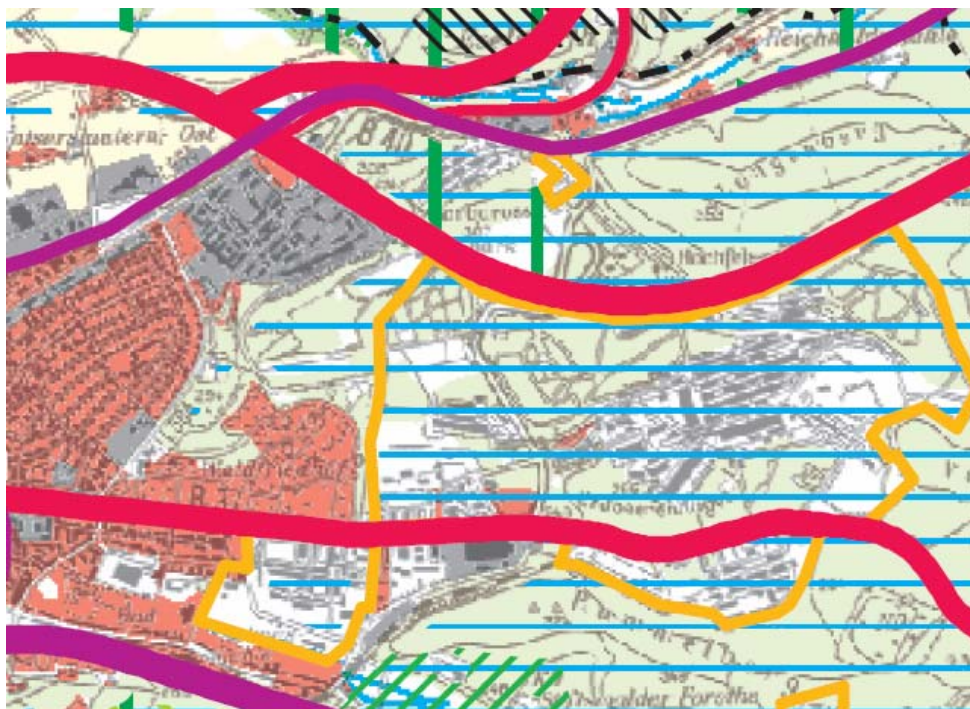
### **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

Durch die Ausweisung als Oberzentrum und als bestehender landesweit bedeutsamer Gewerbestandort mit besonderen Entwicklungsimpulsen durch die BAB 6 und den Schienenschnellverkehr im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz wird die notwendige Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Flächen zum Ausdruck gebracht.

#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist das Plangebiet noch als Waldfläche, als Sonderfläche Bund und als Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft, Schwerpunkt Grundwasserschutz dargestellt.



#### **Sonderfläche Bund**

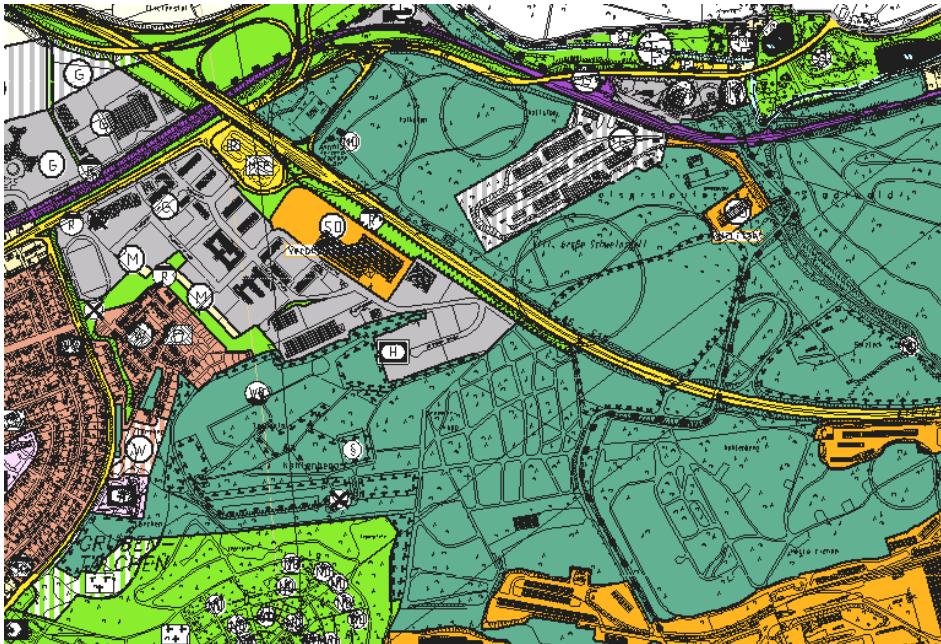
Da zum Zeitpunkt der Genehmigung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans eine Freigabe durch das Militär nicht aktuell war, wurde die Liegenschaft keiner „raumplanerischen Behandlung“ unterzogen. Jedoch ist in Kapitel 4.4 „Militärische Einrichtungen/ Konversion“ des Regionalen Raumordnungsplans der Grundsatz formuliert, dass für überwiegend nicht baulich genutzte Konversionsflächen im Außenbereich unter Berücksichtigung forst- und landwirtschaftlicher sowie landespflegerischer Aspekte nicht-gewerbliche Nutzungsoptionen besonders in Erwägung zu ziehen seien.

#### **Vorbehaltsgebietes für die Wasserwirtschaft mit dem Schwerpunkt Grundwasserschutz**

Gemäß Kapitel 3.9 „Wasserwirtschaft - Schutz des Grundwassers und Sicherung der Wasserversorgung“ des Regionalen Raumordnungsplans ist innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete bei Nutzungsänderungen darauf zu achten, dass hiervon keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung ausgehe.

### 3.3 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet im Wesentlichen noch als Waldfläche dargestellt. Demnach ist eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen, die parallel zum Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung Flächennutzungsplan Teiländerung 7, Bereich „Bremmerkupp“ durchgeführt wird.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Zur Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Darstellungen wurde mit Schreiben vom 27.09.2006 bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt/a.d.W. im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 7, Bereich „Bremmerkupp“ eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz beantragt. Diese übermittelte mit Nachricht vom 12.12.2006 ihre Stellungnahme. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt in ihrer Landesplanerischen Stellungnahme mit, dass die Teiländerung 7 des Flächennutzungsplans den Zielen der Raunordnung und Landesplanung nicht entgegenstehe.

In Kapitel 3.3 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung 7, Bereich „Bremmerkupp“ wird auf die von der Planung betroffenen Grundsätze der Raumordnung und die hieraus abgeleiteten Maßnahmen eingegangen.

### 3.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Quartermaster-Kaserne und umgebende Bereiche“

Das Plangebiet ist Bestandteil der eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Quartermaster-Kaserne und umgebende Bereiche“, die im Osten der Stadt Kaiserslautern das bodenrechtliche Instrumentarium für die Entwicklung von Gewerbeflächen vorbereitet.



Durch die Konversion der „Quartermaster-Kaserne“ und die Entwicklung der umgebenden Bereiche soll ein Angebot für gewerbliche Ansiedlungen zur Erweiterung des PRE-Technologieparks geschaffen werden und gleichzeitig die Bedeutung der Stadt Kaiserslautern als hochattraktiver Standort der Informations- und Kommunikationstechnologie gestärkt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung hat es sich als erforderlich erwiesen, den Geltungsbereich der zunächst auf Flächen nördlich der BAB 6 ausgerichteten Planung südlich der BAB 6 bzw. im östlichen Anschluss an den PRE-Park zu erweitern.

Der Beschluss des Stadtrats nach § 165 Abs. 4 BauGB vom 13.07.2006 über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den erweiterten Geltungsbereich wurde am 22.07.2006 in der Zeitung „Die Rheinpfalz“ veröffentlicht.

Ein Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Entwicklungssatzung) ist zur Bodenordnung nicht erforderlich, da die Flächen zwischenzeitlich von der Stadt Kaiserslautern erworben werden konnten.

Auf der Grundlage des eingeleiteten Verfahrens wurde durch das Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz eine Förderung der Maßnahme signalisiert.

## 4. Verfahren

### Freigabeverfahren Waldgelände

Die Fläche des Plangebietes war in der Vergangenheit durch die US-Streitkräfte militärisch genutzt und somit der Planungshoheit der Stadt entzogen. Die Stadt Kaiserslautern hat bereits im Jahr 2005 einen Antrag auf Freigabe der Flächen südlich der BAB 6 gestellt und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das entsprechende Verfahren eingeleitet.

Eine Freigabe der Teilflächen des Bebauungsplangebiets wurde bereits 2006 signalisiert, die Freigabe weiterer Flächen im südlichen Anschluss zu einem späteren Zeitpunkt zugesichert.

Gemäß notariellem Kaufvertrag zwischen der Stadt und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 21.12.2009 (Urk. Nr. 2568/2009 D) waren folgende Freigabebedingungen zu beachten:

- Der im Bereich der südlichen Grenze vorhandene Zaun muss erhalten bleiben. Die Grenzziehung erfolgt in einem Abstand von 3 m zum Zaun.
- Der Sicherheitsstreifen ist dauerhaft von Aufwuchs zu befreien und freizuhalten.
- Entlang des Zauns sind Beleuchtungskörper zu installieren, so dass der 3 m breite Sicherheitsstreifen beleuchtet wird.
- In einem Abstand von 8 m zum Zaun dürfen keine Hochbauten errichtet werden.

Die Freigabe von der militärischen Zweckbestimmung durch die US Streitkräfte wurde bei einem Ortstermin zur Abnahme der Kreisverkehrsanlage an der Kreuzung Ludwigshafener Straße – Daenner Kaserne – US Army Depot Kaiserslautern am 19.07.2010 vollzogen.

### Widmung Ludwigshafener Straße

Im Zuge der Vorbereitung auf die Fußballweltmeisterschaft wurde die Ludwigshafener Straße von der militärischen Bindung freigestellt. Die Straßenflächen sollen zur Kreisstraße 13 gewidmet werden. Um eine Anbindung an das übergeordnete klassifizierte Straßennetz zu gewährleisten wird auch ein Teil der Langenbergstraße von einer Gemeindestraße zur Kreisstraße 13 aufgestuft. Die Aufstufung ist zum 1.2.2011 vorgesehen.

### Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht als vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB) eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht zu erstellen ist. Die Notwendigkeit der Umweltprüfung ergibt sich zudem aus der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wonach für Städtebauprojekte (Ziffer 18.7) und Rodungen (Ziffer 17.2) größer 10 ha eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Durch den Umweltbericht zum Bebauungsplan werden diese Anforderungen mit abgedeckt.

### Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiete „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen.



Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

### Artenschutz

Die im Zuge der Erstellung des Umweltberichts erhobenen Daten belegen das Vorkommen der Mauereidechse. Diese Art unterliegt durch die Benennung im Anhang IV der FFH Richtlinie einem europarechtlichen Schutz. Dem Antrag der Stadt auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG nach § 43 BNatSchG entsprechend, ist durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd mit Schreiben vom 02.07.2010 eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erteilt worden.

### Rodungsgenehmigung

Für die Rodung des Waldes nach § 14 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz liegt die Zustimmung der Landesforstverwaltung (Forstamt Kaiserslautern) vor.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Abschluss des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird gebildet

- im Westen durch Waldflächen zum PRE-Park hin
- im Norden durch die BAB 6
- im Osten durch die Ludwigshafener Straße und
- im Süden durch die von den US-Streitkräften genutzten Liegenschaften.

Eine künftige Weiterführung der gewerblichen Nutzung nach Süden - nach entsprechender weiterer Flächenfreigabe durch die US-Streitkräfte - wird durch das Bebauungsplankonzept ermöglicht. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **5.2 Bestandssituation**

#### **5.2.1 Siedlungsstruktur**

Die baulichen Strukturen im PRE-Park sind durch kompakte gewerbliche Nutzungen und in der Europaallee durch hochwertige bis vier-geschossige Bürobauten mit moderner Architektur geprägt.

Die auf den US-Flächen im Süden des Plangebietes vorhandenen Gebäude sind typische militärische Zweckbauten. Diese dienen nicht als Anhaltspunkt für die Entwicklung der Neubauf lächen.

#### **5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet wird über die Ludwigshafener Straße nach Norden zur BAB 6 und nach Süden zur Mannheimer Straße (Südtangente) angebunden. Über den PRE-Park wird weiterhin eine Anbindung zur Mainzer Straße (Nordtangente) vorgenommen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird bislang durch die Führung der Buslinien im PRE-Park sichergestellt.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### 5.2.3 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation, insbesondere die Bewertung des vorhandenen Buchen-Kiefern Mischwaldbestandes ist im Umweltbericht beschrieben.

### 5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

#### Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Europahöhe, Erweiterung 1“ wurde eine Gefährdungsabschätzung und Bewertung gemäß BBodSchG durchgeführt. Hieraus sind folgende Ergebnisse festzuhalten<sup>1</sup>.

Bei der Geländebegehung wurden im westlichen Plangebiet (eingezäunter Bereich) Aufhaltungen von Sandsteinblöcken, sowie vereinzelt Metallschrott und hausmüllähnliche Abfälle ausgemacht.

Durch eine Bodenluftanalyse wurde eine Prüfung bzw. Abgrenzung von Bodenverunreinigungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) oder leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) untersucht. Sämtliche analysierten Bodenluftproben wiesen keine laboranalytisch nachweisbaren Gehalte an AKW bzw. LCKW auf.

Eine Bodenanalyse zur Überprüfung potentieller schädlicher Bodenveränderungen durch überlaufendes und versickerndes Wasser aus dem Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes wies lediglich bei dem Parameter Cadmium eine leichte Prüfwertüberschreitung auf. In der sich zur Tiefe anschließenden Bodenprobe lag die Cadmiumkonzentration bereits unter den entsprechenden Prüfwerten.

Für das westliche Plangebiet (eingezäunter Bereich) sind unter Einbeziehung derzeitiger Kenntnisse großflächige Schadstoffbelastungen mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Einschätzung des Gutachters auszuschließen. Kleinräumige Bodenbelastungen können jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Basierend auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen ist derzeit nicht von einer Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstiger umweltrelevanter Belange im Plangebiet auszugehen.

Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ergibt sich aufgrund der aktuellen Situation im untersuchten B-Plangebiet nicht.

Als zweite Teilfläche wurde der östliche, nicht eingezäunte Teilbereich untersucht, der sich zwischen der A6, deren Abfahrt und der Ludwigshafener Straße befindet. Bei dieser Fläche handelt es sich um die kartierte Altablagerung 312-00000-240, eine ehemalige Klärschlammdeponie, die 1978 auf die nördlich der A6 befindliche Hausmülldeponie „Schweinsdell“ umgelagert wurde. Anschließend fand eine Auffüllung mit Erdaushub und Bauschutt statt. Es wird von einer maximalen Auffüllmächtigkeit von 20 m ausgegangen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Gefahrenabwehr gesehen.

Hinsichtlich einer möglichen Bebauung wird auf die inhomogene Zusammensetzung der Auffüllungen verwiesen, so dass weiterhin mit erheblichen Setzungsendbeträgen zu rechnen ist.

---

<sup>1</sup> siehe/auszugsweise aus URS Deutschland GmbH, 2006  
Gefährdungsabschätzung und Bewertung gemäß BBodSchG und BauGB zum  
Bebauungsplan „Europahöhe, Erweiterung 1“

Gemäß den Abstimmungen des Referats Umweltschutz mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ist eine KoAG (Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppe) nicht erforderlich, da die Stellungnahme vom 18.12.2006 zu den durchgeführten Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung und Bewertung; URS vom 22.11.2006) weiterhin Gültigkeit hat.

### Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst teilte im Rahmen der Beteiligung mit, dass die Luftbildauswertung beziehungsweise andere Unterlagen Anhaltspunkte ergeben hätten, dass die nähere Umgebung des Plangebiets bombardiert worden wäre. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt für das Plangebiet eine Überprüfung der Verdachtsfläche nach dem Abtrag der Oberfläche mit Metalldetektoren in Form einer Oberflächensondierung. Sollte eine Oberflächensondierung nicht möglich sein, werde eine Tiefensondierung empfohlen. Diese Bohrungen müssen mindestens 3 m tief im gewachsenen Boden sein und mit einem Kunststoffrohr (Innendurchmesser mindestens 60 mm) ausgekleidet werden.

Für umwelttechnische Erkundungen werde erschütterungsarmen Tätigkeiten zugestimmt. Hierunter fallen Rammkernsondierungen bis 50 mm Durchmesser und Schneckenbohrungen bis 100 mm Durchmesser. Bei Auftreten von Widerständen unterhalb des ehemaligen Geländeniveaus zum Zeitpunkt der Kriegeinwirkung ist die Sondierung abubrechen und um zwei Meter zu versetzen.

Die Kampfmittelüberprüfung und soweit erforderliche Räumung soll nach der Rodung des Baumbestands durchgeführt werden, da der derzeitige Bewuchs eine vorzeitige Durchführung nicht zulässt.

### Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- die BAB 6 im Norden,
- die Ludwigshafener Straße als Zubringer zur BAB 6 und zum P+R Parkplatz Schweinsdell bzw. potenziellen Entwicklungen im Umfeld der Quartermaster-Kaserne im Osten des Plangebietes,
- den Militärflugplatz Ramstein,
- Gewerbelärm aus dem Bereich der US-Liegenschaften

Von den Baugebietsflächen selbst sind zusätzliche Lärmemissionen durch die gewerblichen Nutzungen und den entstehenden Verkehr zu erwarten.

Nähere Angaben sind im Umweltbericht dargelegt.

## **5.2.5 Bodentragfähigkeit**

Zur Beurteilung des Baugrundes wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt<sup>2</sup>. Hiernach ist im gesamten Gebiet mit anstehendem Festgestein sowie überlagernden, unterschiedlich mächtigen Verwitterungsprodukten (rote Sande mit Sandsteinbruch) zu rechnen. Die Mächtigkeit der Deckschichten variiert dabei zwischen ca. 0,3 und 3,5 m. Bei den Geländemodellierungen muss mit Felsaushub der Felsklassen 6 und 7 gerechnet werden. Im Rahmen der Geländeaufträge sind sowohl die roten Sande mit Sandsteinbruch der entfestigten Felsoberzone als auch mürbes Festgestein der Felsklasse 6 prinzipiell wieder einsetzbar.

---

<sup>2</sup> Peschla + Rochmes, Januar 2007

„Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht“

Die Prüfung der Bodentragfähigkeit ist daher im Zusammenhang mit den Geländeprofilierungen und der Verdichtung des Planums vorzunehmen.

## **5.2.6 Archäologie**

Hinweise auf archäologische Funde sind im Plangebiet nicht bekannt.

# **6. Planinhalt und Abwägung**

## **6.1 Ziele und Grundzüge der Planung**

Im Bereich des Plangebietes soll Baurecht für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Umfeld des PRE-Parks mit den hier ansässigen Betrieben der Kommunikations- und Informationstechnologie zu befriedigen.

## **6.2 Alternativstandorte**

Für die gewerbliche Entwicklung stehen in der Stadt Kaiserslautern verschiedene Gebiete zur Verfügung, die jedoch durch die spezifische Lage, das jeweilige Umfeld oder die vorhandene Belegung nicht bzw. nicht mehr geeignet sind, die Ansiedlung von Betrieben der Kommunikations- und Informationstechnologie zu gewährleisten:

### **▪ PRE-Uni-Park (Trippstadter Straße)**

In dem PRE-Uni-Park Gelände an der Trippstadter Straße ist durch die Belegung wesentlicher Flächen u.a. mit dem Fraunhofer-Institut für Experimentelles Software-Engineering (IESE) und für Techno- und Wirtschaftsmathematik (ITWM), dem Deutschen Forschungszentrum für künstliche Intelligenz (DFKI), dem Institut für Oberflächen- und Schichtanalytik GmbH (IFOS) und dem ersten Bauabschnitt des Regionalen Innovationszentrum, welches unter der Regie des Business + Innovation Centers entsteht, nur noch ein geringer Entwicklungsspielraum gegeben. Dieser soll primär für die Erweiterung der angesiedelten Forschungsinstituten und Forschungseinrichtungen genutzt werden soll.

### **▪ Technologiezentrum (Siegelbach)**

Die Flächen des Gebiets sind weitestgehend belegt und lassen keinen Spielraum für mittlere bis größere Ansiedlungen.

### **▪ Industriegebiet Nord (Siegelbach) und Erweiterung**

Die Flächen des Gebiets sind teilweise belegt und werden insbesondere für größere Ansiedlungen vorgehalten. Derzeit geplante Erweiterungen des Industriegebiets Nord stehen noch nicht zur Verfügung und sind auf die Ansiedlung von Industriebetrieben ausgerichtet. Das vorhandene Umfeld und die Entfernung zur Technischen Universität und zum PRE-Park lassen eine Fixierung des Standorts auf Betriebe mit Bezug zur Kommunikations- und Informationstechnologie nicht zu.

### **▪ Gewerbegebiet Rotenberg/Rotenberg Erweiterung 1/ Hertelsbrunnenring/ Hertelsbrunnenring Erweiterung**

Die Flächen des Gebiets sind fast vollständig belegt und lassen keinen Spielraum für mittlere bis größere Ansiedlungen.

### **▪ Gewerbegebiet Nordost, Erweiterung (nördlich Hertelsbrunnenring)**

Für die Flächen des Gebiets ist das Baurecht noch zu schaffen. Der Standort soll in zwei Abschnitten (Teil A ca. 10,09 ha und Teil B ca. 2,23 ha) für kleinere bis mittlere Betriebe entwi-

ckelt werden. Die Ansiedlung eines größeren Betriebs ist auf der Fläche nicht möglich. An dem Standort sollen/können Betriebe angesiedelt werden, die die Nähe der Kommunikations- und Informationstechnologie nicht zwingend benötigen.

- **Ehemaliges Pfaffgelände**

Die Flächen des ehemaligen Pfaffgeländes (ca. 19,75 ha) sollten künftig als Entwicklungspotenziale gerade auch für Betriebe der Kommunikations- und Informationstechnologie zur Verfügung gestellt werden. Durch die derzeit noch ungeklärten Eigentumsverhältnisse und die notwendigen bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen, die einer baulichen Nutzung vorhergehen müssen, sind die Voraussetzungen für eine direkte Belegung der Fläche noch nicht gegeben.

- **Industriegebiet Einsiedlerhof/Vogelweh-Mitte  
(zwischen Opelgelände und IG Einsiedlerhof)**

Für die Flächen des Gebiets mit einer Gesamtgröße von ca. 63 ha besteht derzeit kein Baurecht. Der Standort könnte für große bis mittlere Betriebe entwickelt werden, die den hier vorhandenen Bahnanschluss benötigen. Durch das gewerblich-industrielle Umfeld ist hier ein etwas höherer Störgrad verträglich. Die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen setzen hier allerdings deutliche Grenzen bzw. erschweren oder verhindern ggf. partiell eine gewerbliche Nutzung.

Das vorhandene Umfeld und die Entfernung zur Technischen Universität und zum PRE-Park lassen eine Entwicklung als Standort für Betriebe der Kommunikations- und Informationstechnologie zudem weniger geeignet erscheinen.

- **Konversionsflächen im Osten der Stadt Kaiserslautern**

Durch die Umstrukturierungsprozesse der US-Streitkräfte könnte mittel- bis langfristig eine Freigabe von Militärf Flächen im Osten der Stadt erfolgen (Daenner-Kaserne mit ca. 8,5 ha, Panzer-Kaserne mit ca. 33,6 ha, KAD Army Depot mit ca. 194,7 ha).

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung könnte dieses Flächenpotenzial für eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung genutzt werden. Eine Entscheidung über eine Freigabe, der Zeitpunkt und Umfang einer Freigabe sowie mögliche Restriktionen (Naturschutz, Altlasten etc.) können momentan jedoch noch nicht abgeschätzt werden. Für den kurz- bis mittelfristig bestehenden Bedarf stehen die Flächen nicht zur Verfügung.

### **Zusammenfassung**

Die alternativen Standorte in Kaiserslautern lassen die zusammenhängende Realisierung von mittleren bis größeren Ansiedlungen von Betrieben der Informations- und Kommunikationstechnologie bedingt durch begrenzt vorhandene Flächenpotenziale und die jeweilige Flächencharakteristik derzeit nicht zu.

Mittelfristig können sich weitere Potenziale im Bereich des ehemaligen Pfaffgeländes ergeben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfordert zunächst noch umfangreiche eigentumsrechtliche, planerische und finanztechnische Vorarbeiten und eine stufenweise bodenschutzrechtliche Sanierung.

**Der Ausbau der Stadt Kaiserslautern als Standort der Kommunikations- und Informationstechnologie ist kurz- bis mittelfristig nur durch die Entwicklung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans „Europahöhe, Erweiterung 1“ möglich.**

### 6.3 Städtebauliches Konzept

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Erschließungskonzept<sup>3</sup> entwickelt, das bei gleichzeitiger Erschließung des überwiegenden Gebiets eine Anbindung zwischen dem PRE-Park und der Ludwigshafener Straße schafft. Im Nordosten und Südwesten sind weitere Stichstraßen zur internen Erschließung vorgesehen. Durch die Lage der gewählten Anbindung des Gebiets an die Straße Ludwigshafener Straße kann die Rückstaulänge zur A6 vergrößert werden und eine gute Anfahrtsicht nach Norden und Süden sichergestellt werden. Weiterhin kann die Geländemodellierung und Entwässerung der nördlichen Bereiche des Bebauungsplangebiets effektiver gestaltet werden, da diese nicht mehr den Geländetiefpunkt bilden.

Das Bauungs- und Erschließungskonzept erfolgte unter der Zielsetzung einen weitestgehenden Massenausgleich im Gebiet zu erreichen. Hierbei werden die im westlichen Teil anfallenden Aushubmassen in den östlichen Bereichen, die heute einen Tiefpunkt darstellen, wieder eingebaut. Die Teilflächen GE 1 bis GE 3 können auf ein einheitliches Niveau gebracht werden, so dass flexible Grundstückszuschnitte gebildet werden können. Lediglich die Fläche GE 4 wird dem Niveau der zum PRE-Park hin ansteigenden Straße folgend angehoben. Dies ermöglicht gleichzeitig eine teilweise separate Niederschlagswasserrückhaltung dieser Teilfläche.

Die Anforderungen aus der Geländemodellierung bzw. eines Massenausgleichs zusammen mit der Notwendigkeit den erforderlichen Erschließungsflächen adäquate Nettobauflächen zuzuordnen, haben zwangsläufig dazu geführt, frühere Überlegungen einen größeren Waldstreifen im Westen zu erhalten, aufzugeben. Nur durch die gewählte Abgrenzung der Bauflächen und eine gebietsinterne Massenmodellierung kann auf eine erhebliche Zuführung von externen Erdmassen verzichtet werden und damit der Erschließungsaufwand in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden.

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, in direkter räumlicher Nähe zum PRE-Park gewerbliche Entwicklungsflächen auch für produzierende Betriebe anzubieten, um den vorhandenen Dienstleistungsbetrieben im PRE-Park in räumlicher Zuordnung Flächen für Entwicklungs- und Produktionsprozesse zur Verfügung stellen zu können, erfordert es, Grundstücksgrößen abgrenzen, die auch eine Ausdehnung bis zu ca. 190-220 m erlauben. Auch dies macht eine Mindesttiefe der Gewerbegebietsfläche GE 4 notwendig.

Die Funktion des Oberzentrums und gewerblichen Entwicklungsorts Kaiserslautern als Impulsgeber für die Region Westpfalz begründet es in besonderem Maße, die erforderlichen Entwicklungsspielräume in der zuvor genannten Größenordnung im Umfeld der hier vorhandenen Keimzellen mit zukunftsfähigen Betrieben anzubieten.

Entlang der BAB 6 wird entsprechend den Regelungen des Landstraßengesetzes eine 40 m tiefe Anbauverbotszone (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) als Puffer zur zukünftigen Bebauung dargestellt.

---

<sup>3</sup> Obermeyer Planen + Beraten GmbH; 24.02.2010

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Art der Nutzung

Im Plangebiet sollen Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden.

Im Rahmen der Feinsteuerung nach § 8 (3) BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nur als ausnahmsweise zulässig erklärt, um die primäre Ausrichtung auf Gewerbebetriebe sicherstellen zu können.

Der Bebauungsplan schließt als zulässige Nutzung den **Einzelhandel** vollständig aus, soweit er nicht für die Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe betrachtet werden kann und die Verkaufsfläche 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

Weiterhin werden folgende Einrichtungen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt, um einen hochwertigen Gebietscharakter zu gewährleisten:

- Sexshops und solche 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, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

Vergnügungsstätten, die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 (6) BauNVO zum Schutz des Gebietscharakters ebenfalls nicht zulässig.

Durch die genannten Ausschlüsse wird im Bereich des Bebauungsplans die Zielsetzung umgesetzt, Flächen für verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen zu sichern.

Da die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Kaiserslautern für die Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben weitgehend ausgeschöpft sind und die Neuausweisung von Flächen sowohl durch die immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gesamtstädtische stark eingeschränkt ist, als auch die Neuausweisung von Flächen gegenüber Entwicklungen im Bestand nachrangig zu behandeln sind (§ 1a Abs. 2 BauGB), besteht die Notwendigkeit, durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen die für Industrie- und Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten.

Der Standort „Europahöhe, Erweiterung 1“ mit seiner direkten Nachbarschaft zum Technologie und Dienstleistungszentrum „PRE-Park“ und einer optimalen Anbindung an die BAB 6 ist als Gewerbestandort für Betriebe mit Bezug zu den Technologie und Dienstleistungsunternehmen besonders qualifiziert. Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort „Europahöhe, Erweiterung 1“ die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwG 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung des Einzelhandels im Bereich des Bebauungsplans auch ein Schutz der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich bezüglich der oberzentralen Angebote und der in der zur Fortschreibung vorliegenden Einzelhandelskonzeption abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche für die Nahversorgung erreicht, da Einzelhandel an städtebaulich nicht integrierte Standorten ausgeschlossen wird.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Plangebiets zum PRE-Park und den hier vorhandenen hochwertigen Nutzungen, ist eine besondere Schutzwürdigkeit gegenüber störenden Nutzungen vorhanden. Bei einer Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug wäre eine Milieuveränderung festzustellen, welche die Attraktivität des Gebiets selbst sowie die des PRE-Parks beeinträchtigen würde. Durch den Ausschluss von „Betrieben mit sexuellem Bezug“ u. ä. wird im Bereich des Bebauungsplans vor allem aber die Zielsetzung umgesetzt, Flächen für Gewerbebetriebe mit Bezug zu Technologie- und Dienstleistungsbetrieben zu sichern.

### **Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung darf die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung nach §18 BauNVO bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 nicht überschreiten. Hierdurch ist eine effektive Gebietsausnutzung zugelassen.

Die maximale Geschossigkeit wird, in Verbindung mit einer Begrenzung der Traufhöhen auf max.15 m, auf 4 Vollgeschosse festgelegt, um zu große Höhenunterschiede zum Schutz des Stadtbildes auszugrenzen.

### **Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um hiermit die Randeingrünung der Grundstücke und damit die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets zu sichern.

An der südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets wurde im Kaufvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Kaiserslautern die neue Grenze mit 3 m Abstand zum bestehenden Schutzzaun festgelegt. Gleichzeitig wurde die Pflege dieses Schutzstreifens in die Verantwortung der Stadt gelegt. Somit wird der 3m breite Streifen nicht in der Freigabe berücksichtigt und verbleibt als Bundesvermögen.

Im Bereich der Altablagerung im Gebiet GE 3 (Altablagerung Reg.-Nr. 312 0 000-0240) ist die gewerbliche Nutzung unter Beachtung von Standardauflagen (fachgutachterliche Begleitung, keine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser) durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bestätigt. Eine Beteiligung der Fachbehörde im Baugenehmigungsverfahren ist vorzunehmen.

#### **6.3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur gestalterischen Ordnung der Dachlandschaft werden nur Sched-, Flach-, Sattel- und Pultdächer zugelassen.

Aus Gründen der Stadtbildpflege sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen die Bereiche zwischen Baugrenze und Erschließungsfläche unter Berücksichtigung der Zufahrten als Grünflächen anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig. Ebenso sind insgesamt mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.



Stellplätze sind, soweit betriebliche Belange wie das Befahren mit schweren Fahrzeugen sowie die entsprechenden Vorschriften zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc. dem nicht entgegenstehen, aus siedlungsökologischen Gründen (Grundwasseranreicherung, Vermeidung von Überhitzungen etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster.

Zur Gestaltung des Stadtbildes werden für die Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege Höhen- und Materialvorgaben definiert. Auch für ggf. erforderliche Stützmauern werden aus stadtgestalterischen Aspekten spezifische Regelungen getroffen.

### 6.3.2 Städtebauliche Zahlen

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen von ca. 12,5 ha sind gemäß folgender Tabelle gegliedert:

<b><u>Baugebietsflächen:</u></b>		<b>7,7701 ha</b>
Gewerbegebiet GE 1	Planung	0,9482 ha
Gewerbegebiet GE 2	Planung	4,4731 ha
Gewerbegebiet GE 3	Planung	1,1615 ha
Gewerbegebiet GE 4	Planung	1,0653 ha
Gewerbegebiet Stellplätze	Planung	0,1219 ha
<b><u>Verkehrsflächen:</u></b>		<b>1,7976 ha</b>
Umbauflächen im PRE Park	Bestand	0,1003 ha
Planstraße A Verlängerung Europaallee inkl. Parken und Straßenbegleitgrün	Planung	0,7076 ha
Planstraße B (Stichstraße) inkl. Parken und Straßenbegleitgrün	Planung	0,1635 ha
Planstraße C (Anbindung für südliche Erweiterung)	Planung	0,0496 ha
Planstraße D (südliche Stichstraße) inkl. Parken und Straßenbegleitgrün	Planung	0,1857 ha
Weg zu Rückhaltebecken	Planung	0,0201 ha
Ludwigshafener Straße inkl. Straßenbegleitgrün	Bestand/ Planung	0,4916 ha
Ausfahrspur von der A 6	Bestand	0,0793 ha
<b><u>Grünflächen:</u></b>		<b>1,4822 ha</b>
Grünfläche im PRE Park	Planung	0,1357 ha
Grünfläche für Erweiterung nach Süden	Planung	0,1475 ha
Wald	Bestand	0,5840 ha
Waldumbauzone	Bestand	0,6151 ha
<b><u>Versorgungsflächen:</u></b>		<b>1,4124 ha</b>
Regenrückhaltegräben mit Pflegeweg	Planung	1,4055 ha
Pumpstation	Planung	0,0069 ha
<b>Gesamte Flächen im Geltungsbereich</b>		<b>12,4623 ha</b>
<b>Bruttofläche</b> (Flächen im Geltungsbereich abzüglich Ludwigshafener Straße, A6 Anschluss, Umbau im PRE- Park)		<b>12,0065 ha</b>
<b>Nettobauland</b>		<b>7,7701 ha</b>

## 6.4 Verkehrskonzept

Unter Berücksichtigung eventueller künftiger Flächenfreigaben südlich des Plangebiets wird für die Erschließung von folgenden Grundstrukturen ausgegangen:

- Schaffung einer zweifach abgknickten Verbindungsstraße zwischen Europaallee (PRE-Park) und der Ludwigshafener Straße, welche gleichzeitig der Flächenerschließung dient,
- Optionale Ausbildung von zwei ergänzenden Stichstraßen zur Erschließung der Bauflächen bei kleineren Grundstücksbildungen
- Möglichkeit der Erweiterung des Gebiets nach Süden



Für die Verbindungsstraße zwischen der Europaallee und der Ludwigshafener Straße und die Weiterführung im Gebiet nach Süden ist von folgender Verkehrsflächenaufteilung auszugehen:

- Fahrbahn 6,50 m
- beidseitige Grün- bzw. Parkstreifen zu je 2,00 m
- beidseitiger Gehweg 1,50 m

Die Gesamtbreite des Verkehrsraums beträgt somit ca. 13,50 m.

Die beidseitigen Grün- und Parkstreifen werden zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfes und zur Gestaltung des Straßenraums benötigt. Während im Zentrum des Gebiets aus Gründen der Verkehrssicherheit beidseitig Gehwege vorgesehen sind, wird im Anschlussbereich an die Ludwigshafener Straße und im Übergang zum PRE-Park eine einseitige Gehwegführung zugrunde gelegt. Auf der südlichen Seite ist lediglich ein Bankett und anschließend eine Stützwand (Gabionsstützwand, max. H=5,00 m) vorgesehen.

Um den öffentlichen Personennahverkehr im Gebiet attraktiv zu gestalten, werden Flächen für Bushaltestellen entlang der Haupterschließungsstraße im Gebiet vorgehalten.

Für die beiden Stichstraßen ist von folgender Verkehrsflächenaufteilung auszugehen:

- Fahrbahn 6,50 m
- Grün- bzw. Parkstreifen 2,00 m
- Gehweg 1,50 m

Die Gesamtbreite des Verkehrsraums beträgt somit ca. 10,00 m.

## **6.5 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans enthält Vorgaben für die öffentlichen und privaten Flächen im Plangebiet, Festsetzungen für einen extern stattfindenden Ausgleich bzw. Ersatz und Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf den Artenschutz.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen weitgehend den Vorschlägen des Umweltberichts und entsprechen den städtischen Mindeststandards zur Begrünung von Gewerbegebietsflächen.

### Öffentliche Flächen

Die Entwicklung eines neuen Waldrandes dient dem Erhalt der angrenzenden Waldflächen. Sie lässt zugleich auch zu, v.a. aus Gründen der Sicherheit für benachbarte Nutzungen notwendige Anpassungen vorzunehmen.

Die hier aufzuhängenden Fledermauskästen dienen dazu, das Quartierangebot in den erhaltenen Waldflächen noch etwas zu erhöhen und insbesondere auch einen Ersatz für die Balzquartiere der Fledermäuse entlang markanter Leitlinien der Waldränder zu schaffen.

Die festgesetzte Begrünung der Straßenräume mit Bäumen dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung sowie der Reduzierung der Aufheizung. Darüber hinaus erhöhen die Bäume tendenziell auch die Luftfeuchte und binden Staub.

Die Rückhaltemulden am nördlichen Rand des Plangebiets stellen primär technische Anlagen dar, deren Funktion durch entsprechende Begrünung und Unterhaltung gewährleistet werden muss. Sie bilden aber auch einen zusammenhängenden, relativ ungestörten Grünstreifen. Dies ist in den Eingriffs- und Ausgleichsermittlungen auch berücksichtigt. Voraussetzung ist aber, dass sie nicht als versiegelte Becken angelegt werden.

### Private Flächen

Die auf den privaten Flächen geforderte Begrünung mit Bäumen dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung. Die klimatische Wirksamkeit der Freiflächen wird erhöht und auch ihre „Nutzbarkeit“ z.B. für typische Kulturfolger der Vogelwelt wird verbessert. Dies ist Voraussetzung zur Anrechnung der Freiflächen als Kompensation bestimmter Flächenverluste im Zuge der Erschließung des Baugebietes. Die Festsetzung konkreter Standorte dient der Gestaltung des Randes zur Zufahrtsstraße hin. Die Baumpflanzungen übernehmen eine Leitfunktion und bilden eine gewisse Abschirmung ohne jedoch den Blick in das Gebiet zu verhindern.

Für die Betriebe im Gebiet wird eine Dachbegrünung gefordert. Die Dachbegrünung reduziert die Aufheizung, hält Regenwasser dezentral zurück und bietet, zumindest für einige robuste und mobile Spezialisten, auch Lebensräume. Sie mindert also die Eingriffe in mehrfacher Hinsicht.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung bringt vor allem hinsichtlich Klima (Aufheizung, Luftfeuchte) und gestalterischer Einbindung eine Eingriffsminderung. Wirksam ist sie in erster Linie bei großflächigen Fassaden und Mauern.

Die festgesetzte Begrünung der Stellplätze dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung sowie der Reduzierung der Aufheizung. Darüber hinaus erhöhen die Bäume tendenziell auch die Luftfeuchte und binden Staub.

Die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze dient der Minimierung der Niederschlagswasserabflüsse im Gebiet und damit der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vorfluter und des Grundwassers. Eine Ausnahmeklausel stellt aber klar, dass diese Festsetzung Schutzvorkehrungen insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht entgegenstehen darf.

Die 40 m breite Bauverbotszone zur BAB 6 kann zur Grüngestaltung und z.T. zur Niederschlagswasserrückhaltung herangezogen werden.

## **7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen**

Die geplante Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Europahöhe“ und des dort realisierten PRE-Parks führt unvermeidlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Eingriffe werden durch den Erhalt eines wertvollen Waldstreifens im Westteil minimiert. Im Südwesten des Geltungsbereiches bleiben dadurch auch etwa die Hälfte der nachgewiesenen Mauereidechsen-Habitate (mit 2 Reproduktionsbereichen) erhalten.

Hauptkonflikt sowohl im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes wie auch des Landeswaldgesetzes ist der **Verlust von insgesamt ca. 10,2 ha Laub- und Mischwaldflächen** mit teilweise eingemischten Alt- und Höhlenbäumen. Da der Wald fast das gesamte Plangebiet bedeckt, ist eine vollständige Vermeidung der Verluste durch Schutzmaßnahmen nicht möglich. Auch ein Ersatz innerhalb des Plangebietes ist nicht in nennenswertem Umfang realisierbar und sinnvoll. Es wird daher einerseits ein Erhalt der wertvollsten Teilbereiche im Westen festgesetzt, andererseits erfolgt ein externer Ausgleich und Ersatz:

Die Eingriffe werden, wie im Umweltbericht dargelegt, z.T. durch die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Begrünungs- und Entwicklungsmaßnahmen, z.T. auch durch verschiedene weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

### **Ausgleich nach Landeswaldgesetz durch Ersatzaufforstungen**

In Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde und der Forstverwaltung erfolgt eine rund 10,2 ha große Ersatzaufforstung. Zur Absicherung der Umsetzung der Ersatzaufforstung wurden zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Forstamt Otterberg die Städtebaulichen Verträge vom 21.12.2009/27.10.2009 und vom 31.05.2010/29.04.2010 geschlossen.

Der größte Anteil der Ersatzaufforstung mit ca. 7,773 ha erfolgt in der Gemarkung Obersulzbach (Flurstücke Nr. 1269, 1270, 1273, 1275, 1288, 1290, 1293) und in der Gemarkung Untersulzbach (Flurstücke Nr. 965, 960, 1065/1, 1066).

Weitere Flächen mit ca. 2,400 ha werden in der Gemarkung Untersulzbach (Teilfläche des Flurstücks Nr. 1030/1) sowie in der Gemarkung Frankelbach (Flurstück Nr. 1696/1 und auf einer Teilfläche des Flurstücks 2110/4) realisiert.

Zur Kompensation der Eingriffe in Waldflächen mit älteren Beständen und ausgeprägteren Biotopstrukturen reichen diese Neuaufforstungen vor allem unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen des Artenschutzes alleine nicht aus. Für sie werden daher neben den Ersatzaufforstungen Strukturverbesserungen in etwa 6,6 ha bestehenden naturfernen Waldbeständen im Bereich „Alte Letzbach“ und „Hungerbrunnental“ vorgesehen. Dazu kommen für die z.T. ebenfalls betroffenen Altholzbestände mit Baumhöhlen Maßnahmen zur Altholzsisicherung (60 Bäume im Bereich „Vielköpf“, „Wolfskaut“ und „Tannengarten“) und das Ausbringen künstlicher Nisthilfen für Vögel (32, davon 2 Eulenhöhlen) und Fledermäuse (80) im westlichen Plangebiet und den angrenzenden Wäldern als Ausgleich für verloren gehende Biotopfunktionen. Zur Sicherung der Umsetzung wurde zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Forstamt Kaiserslautern ein städtebaulicher Vertrag (05.11.2010/15.11.2010) geschlossen.

#### Ausgleich nach Landesnaturschutzgesetz für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Ein Ausgleich für die sonstigen ökologischen Funktionen der beanspruchten Böden erfolgt über die auch für die Bodenfunktionen positiven oben genannten Aufforstungen auf etwa 10,2 ha und auf den zuvor dargelegten rund 6,6 ha Umbaumaßnahmen in naturfernen Waldbeständen.

#### Artenschutzmaßnahmen

Um die gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz verbotene Zerstörung von Quartieren, Nestern und sonstigen Lebensstätten während ihrer Nutzung, sowie die Tötung der betreffenden Tiere zu vermeiden, werden speziell auf die im Gebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten abgestimmte Vorgaben zu Rodungszeitpunkt (Fledermausvorkommen, Vögel) bzw. Zeitpunkt von Erdarbeiten (Mauereidechse in einem kleinen Teilbereich) gemacht.

Die dichter besiedelten Teile der **Lebensräume der streng geschützten Mauereidechse** entlang des Waldsaums im Südwesten bleiben erhalten. Für einige weitere verstreute Vorkommen entlang des Südrandes der geplanten Baugrundstücke ist eine Umsiedlung in Ersatzlebensräume vorgesehen. Dazu wurde ein eigener artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG gestellt. Dem Antrag der Stadt auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG gemäß § 43 BNatSchG entsprechend, ist durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd mit Schreiben vom 02.07.2010 eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erteilt worden.

Da die Art sehr mobil und standorttreu ist und zu einer Rückkehr in ihre angestammten Reviere neigt, erfolgt die Umsiedlung an eine etwas entferntere Stelle auf dem Kahlenbergplateau. Da dort Kontakt zu einer bestehenden weiteren Population gegeben ist, ist auch die Umsiedlung einer kleineren Anzahl von Tieren sinnvoll und möglich, die als isolierte Population auf Dauer nur schwer überleben könnten.

Darüber hinaus werden in einem kleinen Teilabschnitt berührte Orchideenvorkommen verpflanzt sowie Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Versetzung von Larvalhabitaten (Lebensräumen der Larven in mulmreichen Baumhöhlen der Buche) einer streng geschützten Käferart getroffen (Großer Goldkäfer, auch großer Rosenkäfer genannt).

#### Lärminderungskonzept

Im Plangebiet ist der der Lärm der BAB 6 maßgebend. Es wurde daher auf der Grundlage der schalltechnischen Berechnungen im Umweltbericht festgesetzt, dass bei der Zulassung lärmempfindlicher Nutzungen schalltechnische Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen sind.

Bezüglich des Gewerbelärms wird auf die Festlegung von Lärmkontingenten in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln verzichtet, da empfindliche Nutzungen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet (> 500 m) liegen und eine Abschirmung durch die Topographie besteht.

Durch die Gliederung des „Bebauungsplans Europahöhe“ sowie des „Bebauungsplan Europahöhe, Erweiterung“ nach den Abstandszonen des Rheinland-pfälzischen Abstandserlasses kann eine ausreichende Vorsorge hinsichtlich der Nutzungszuordnung erreicht werden (siehe Kapitel 8.7 des Umweltberichts).

Da das Plangebiet im Einflussbereich der stark befahrenen BAB 6 liegt, wurde eine Kartierung nach der Umgebungslärm-Richtlinie vorgenommen. Die Ergebnisse hierzu sind in der Anlage 1 zum Umweltbericht dargelegt.

Das Plangebiet liegt in der Einflugschneise des Flugplatzes Ramstein. Es muss daher mit direkten Überflügen gerechnet werden. Zusätzlich liegt das gesamte Stadtgebiet in der TRA LAUTER, einem zeitweilig reservierten Luftraum für Übungsflüge von Kampffliegern.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes**

### **8.1 Erschließungsmaßnahmen**

#### Verkehrsanlagen:

Die interne Gebietserschließung erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen.

#### Entwässerung:

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

#### Schmutzwasserableitung:

Das anfallende Schmutzwasser wird im Westen an den bestehenden Schmutzwasserkanal des PRE-Parks angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage Kaiserslautern. Für den Schmutzwasseranschluss der vorgesehenen Erweiterungsfläche ist auf Grund der Topographie eine Pumpstation mit nachfolgender Druckleitung bis zum geplanten Anschlusschacht in der Europaallee im PRE-Park erforderlich. Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über Schmutzwasserkanäle, die im öffentlichen Verkehrsraum geplant sind, im Freispiegel zur Pumpstation geführt.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Für die Oberflächenentwässerung gelten die Anforderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz. Danach darf Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei denjenigen, bei denen es anfällt mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.

Für das vorgesehene Plangebiet bedeutet dies zum einen dezentrale Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken und zum anderen zentraler Rückhalt am nördlichen Rand des Plangebietes parallel zur Autobahn BAB 6.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und das Überschusswasser der dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken wird mittels Regenwasserkanälen gefasst und in Richtung der zentralen Maßnahmen abgeleitet. Als Rückhaltemaßnahme sind zwei offene Erdbecken im nördlichen Erschließungsbereich entlang der A6 geplant. Die Be-

cken sind mit Drossel und Überlauf ausgerüstet. Ein Becken befindet sich im Bereich der kartierten Altablagerung ALG 240 und ist als abgedichtetes Becken vorgesehen. Über einen Wartungsweg entlang der BAB 6 wird die Zufahrt zu den Becken ermöglicht.

Der gedrosselte Ablauf aus dem Gebiet unterquert die Autobahn nach Norden und schließt nördlich des P&R Platzes Schweinsdell an einen vorhandenen Regenwasserkanal an. Detaillierte Untersuchungen des Niederschlags-Abflussverhaltens des bestehenden Entwässerungssystems des P&R-Platzes haben gezeigt, dass die Abflüsse des dort seit 2006 in Betrieb befindlichen Rückhaltebeckens, zugunsten der Drosselwassermenge aus dem Plangebiet reduziert werden können.

In den geplanten Becken 1 und 2 kann ein ausreichendes Volumen für den nach den §§ 61/62 des Landeswassergesetzes zu erbringenden wasserwirtschaftlichen Ausgleich bereitgestellt werden, die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis muss angepasst, aber bezüglich der Einleitmenge nicht erweitert werden.

In den Textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.10) sind im Gewerbegebiet GE 2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen, um in Abhängigkeit von der Grundstücksparzellierung eine Ableitung des Niederschlagswassers auf den Bauflächen nach Osten zur geplanten Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Die zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse sollen rechtzeitig beantragt werden. Das beschriebene Entwässerungskonzept ist im Vorfeld mit der Oberen Wasserbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, abgestimmt worden.

#### Wasserversorgung:

Aufgrund des geringen Höhenunterschieds zum Hochbehälter muss das geplante Neubaugebiet über die bestehende Druckerhöhungsanlage, die zur Zeit einen Teil des PRE-Parks versorgt, mit angeschlossen werden. Angeschlossen wird das Gebiet an die Wasserhauptleitung DN 200 in der Mailänder Straße.

Von Seiten der TWK wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zur Sicherstellung des Trink- und Löschwasserbedarfs über eine zusätzliche Wassereinspeisung angeschlossen werden muss und eine zweite Druckerhöhungsstation erforderlich ist. In den Textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.10) sind die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Gewerbegebiet GE 2 neben den Anforderungen aus der Niederschlagswasserableitung mit der Funktion Sicherung der Wasserversorgung belegt, um Spielräume für die Herstellung der Versorgungssicherheit offen zu halten.

Die genaue Lage der Wasserversorgungsleitungen ist in Abhängigkeit vom Grundstückszuschnitt und den internen Erschließungsstrassen im Zuge der Grundstücksbildung festzulegen.

Der Feuerwasserlöschbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h kann durch die geplante zusätzliche Wassereinspeisung und zweite Druckerhöhungsstation sichergestellt werden.

Das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz hat darauf hingewiesen, dass die Einsatzgrundzeit der Feuerwehr von 8 Minuten gemäß der Feuerwehrverordnung ausgehend von der bestehenden Feuerwache im Westen des Stadtgebiets nicht eingehalten werden kann. Bei Industriebauten sind daher die Regelungen für ein erleichtertes Bauen nicht anwendbar.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets tangiert eine Wasserversorgungsleitung der US-Streitkräfte das Plangebiet. In diesem Bereich ist die Erhaltung von Wald im Bebauungsplan festgesetzt.



### Energieversorgung:

Es ist geplant das Gebiet an die Fernwärmeversorgung der Technischen Werke Kaiserslautern (TWK) anzuschließen. Hierbei soll die Abwärme vom Zweckverband Abfallwirtschaft Kaiserslautern (ZAK) von Osten in das Plangebiet geführt werden und über den PRE-Park in die Innenstadt geleitet werden.

## **8.2 Bodenordnung**

Über die Bodenordnung ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Gebietsentwicklung durch einen Maßnahmenträger und mit den Gewerbeansiedlungen zu entscheiden.

Die zur Entwässerung des Gebiets notwendigen Ableitungen zum Rückhaltebecken beim P&R Parkplatz Schweinsdell (Querung der A6) sind im Rahmen einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu regeln.

## **8.3 Abschnittsweise Realisierung**

Die verkehrliche Anbindung des PRE-Parks zur Ludwigshafener Straße und die erforderliche Geländemodellierung begründen eine Realisierung der Grunderschließung des Plangebiets in einem Zug. Die beiden Stichstraßen können bei der Ansiedlung kleinerer Gewerbeeinheiten je nach Bedarf realisiert werden.

## **8.4 Überwachung**

Die artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen sind bei der Realisierung zu beachten und deren Ergebnisse zu dokumentieren.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Neben den Kosten der internen Erschließung sind zur Realisierung u.a. folgende Kosten einzukalkulieren:

- Maßnahmen im Zusammenhang der Freigabe (neue Einzäunung/Beleuchtung an der südlichen Grenze, Lagerflächen und Gebäude, verkehrliche Maßnahmen)
- Externe Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers
- Naturschutzrechtlicher und forstlicher Ausgleich bzw. Ersatz

Die Kosten der Gebietserschließung werden durch das Land Rheinland-Pfalz, Ministerium des Innern und für Sport gefördert.

Die Kosten zur Realisierung des Bebauungsplans werden wie folgt abgeschätzt:

<b>Planungskosten</b>	
Bebauungsplan inkl. Umweltbericht, Fachgutachten	100.000 €
Projektsteuerung, EU-Ausschreibung etc.	50.000 €
<i>gesamt:</i>	<i>ca. 150.000 €</i>
<b>Geländefreilegung</b>	
Kampfmittelräumung, Restrodung	300.000 €
Geländemodellierung	3.100.000 €
<i>gesamt:</i>	<i>ca. 3.400.000 €</i>
<b>Straßenbau:</b>	
Ausbau der Ludwigshafener Straße inkl. Ingenieurhonorare Straßenplanung	ca. 440.000 €
Verlängerung Europaallee	ca. 1.265.000 €
Stichstraßen	ca. 1.020.000 €
Straßenbeleuchtung, Straßenmöblierung	ca. 125.000 €
<i>gesamt:</i>	<i>ca. 2.850.000 €</i>
<b>Wasserversorgung:</b>	
Wasserversorgungsleitung	ca. 550.000 €
Rückbau US Wasserleitung	ca. 48.000 €
Druckerhöhung am Wasserhochbehälter	ca. 190.000 €
<i>gesamt:</i>	<i>ca. 790.000 €</i>
<b>Entwässerung:</b>	
SW- Kanalisation, Pumpstation inkl. Ingenieurhonorare	ca. 480.000 €
RW- Kanalisation, Rückhaltung/Versickerung, War- tungsweg, Sonstiges inkl. Ingenieurhonorare	ca. 1.560.000 €
Externe Maßnahmen: Ableitung, Umbau RRB P&R Parkplatz	ca. 530.000 €
<i>gesamt:</i>	<i>ca. 2.570.000 €</i>
<b>Landschaftsbau, Ausgleich und Ersatz, Artenschutz:</b>	
Straßenbegleitgrün	ca. 75.000 €
Externe Ersatzmaßnahmen (FoA Otterberg)	ca. 145.000 €
Externe Ausgleichsmaßnahmen (FoA Kaiserslautern)	ca. 140.000 €
Artenschutzmaßnahmen	ca. 100.000 €
<i>gesamt:</i>	<i>ca. 495.000 €</i>
<i>geschätzte Gesamtsumme (ohne Grunderwerb)</i>	<i>ca. 10.220.000 €</i>

Der Wert der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplans (Honorarzone III, Mittelsatz) entspricht gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit August 2009 geltenden Fassung brutto ca. 52.500,00 Euro.

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

4.3.2011



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

7.3.2011



Elke Franzreb  
Direktorin des Referats  
Stadtentwicklung

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

4.3.2011



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung :

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

22.11.2011



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister