

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd/ Zollamtstraße, Teiländerung 3“ Ka 0/153c**

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



## Gliederung

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsleitsätze .....	4
2.2	Planungsanlass .....	4
<b>3</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung.....</b>	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV.....	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	5
3.3	Flächennutzungsplan 2025.....	5
<b>4</b>	<b>Sonstige Verfahrensrechtliche Anforderungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB .....	6
4.2	Natura 2000 Gebiete .....	6
4.3	Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern .....	7
<b>5</b>	<b>Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>8</b>
5.1	Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld .....	8
5.2	Siedlungsstruktur.....	8
5.3	Verkehrerschließung und ÖPNV.....	8
5.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen.....	8
5.5	Kampfmittel .....	9
5.6	Bodentragfähigkeit .....	9
5.7	Archäologie .....	9
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>10</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	10
6.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen .....	11
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	11
6.5	Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung.....	11
6.6	Stellplätze.....	11
6.7	Verkehrliche Belange .....	12
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.9	Altlasten .....	12

6.10 Fließwege .....	13
6.11 Grünordnerische Festsetzungen.....	13
<b>7 Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
7.1 Beschreibung des Projektes .....	14
7.2 Ausgewiesene Schutzgebiete / sonstige naturschutzrechtlich relevante Flächen .	16
7.3 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen.....	16
7.4 Artenschutzrechtliche Belange .....	21
7.5 Grünordnerische Maßnahmen.....	24
7.6 Fazit Umweltbelange .....	29
7.7 Umsetzung / Überwachung .....	30
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes .....</b>	<b>30</b>
8.1 Erschließungsmaßnahmen.....	30
8.2 Bodenordnung.....	31
8.3 Abschnittsweise Realisierung .....	31
<b>9 Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>31</b>

## Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

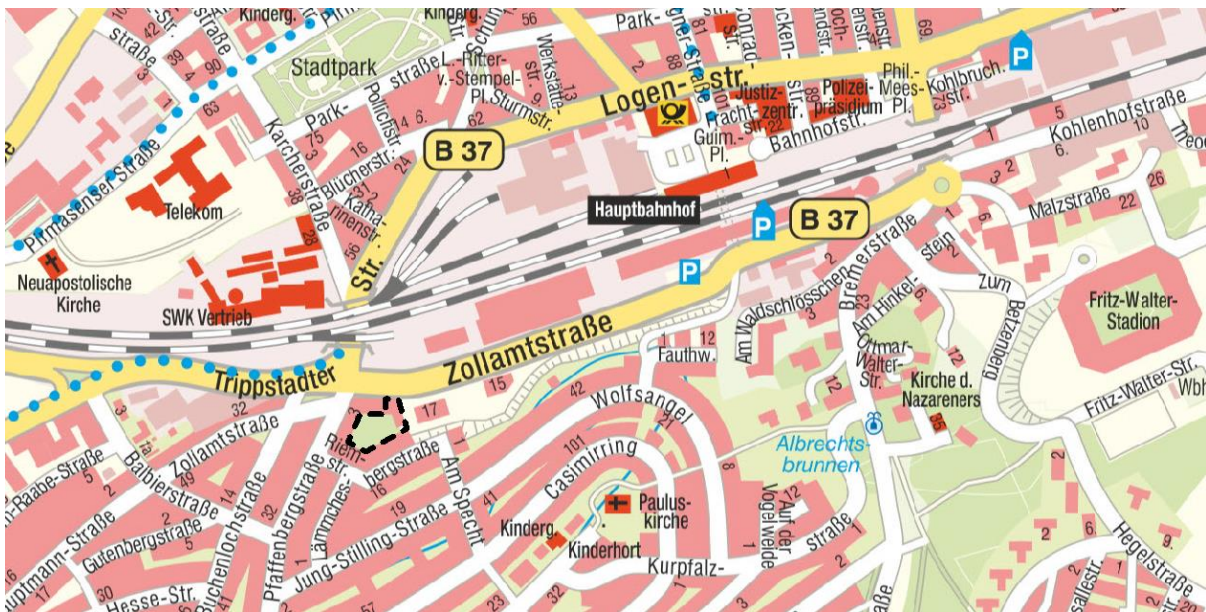
### 1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptbahnhof Süd - Zollamtstraße, Teiländerung 3“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachverdichtung für ein bisher untergenutztes Grundstück geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung zu ermöglichen.

Für das Gebiet liegt bislang der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptbahnhof-Süd - Zollamtstraße“ vor. Die betreffende Fläche ist zu den Straßen hin als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Der rückwärtige Bereich war als Grünfläche mit erhaltenswerten Bäumen festgesetzt.

Ein Großteil des ursprünglichen Baumbestands ist bereits durch den früheren Eigentümer im Jahr 2017 beseitigt worden. Der Vorhabenträger hat das Grundstück nach der Beseitigung der Vegetationsbestände übernommen.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Pfaffenbergstraße, im Norden die Zollamtstraße, im Osten durch eine gewerbliche Nutzung und nach Süden durch die Geländeböschung zum Lämmchesberg begrenzt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand:22.01.2019, ohne Maßstab

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

#### **Kartengrundlage:**

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.840 m<sup>2</sup>.

## **2 Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines im Innenbereich liegenden Grundstückes zu schaffen. Hierdurch soll 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 gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Nachverdichtung einer im Innenbereich gelegenen Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

### **2.2 Planungsanlass**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Innenstadt von Kaiserslautern. Ein Teil der Fläche (zwischen Zollamtstraße und angrenzender gewerblich genutzter Bauten) wird von einem Imbiss und Handwerksbetrieben in Form von mehreren einstöckigen Gebäuden genutzt. Der rückwärtige Bereich hin zur Böschung Lämmchesberg liegt brach.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptbahnhof Süd - Zollamtstraße, Teiländerung 3“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Nutzung der bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche geschaffen werden. Ziel ist es, insgesamt drei Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu errichten.

Konkreter Planungsanlass ist die Anfrage eines Bauinteressenten und Grundstückseigentümers, der auf der im Geltungsbereich abgegrenzten Fläche insgesamt drei Gebäude errichten möchte. Geplant ist ein markantes Gebäude direkt an der Zollamtstraße, bei dem in den unteren Geschossen ausschließlich Gewerbeeinheiten vorhanden sein sollen.

Die oberen Geschosse dienen der Wohnnutzung. Es sollen Appartements für Studenten entstehen. Im rückwärtigen Bereich hin zum Lämmchesberg sollen zwei fächerförmig angeordnete Wohngebäude errichtet werden.

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

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohn- und Gewerbestandort.

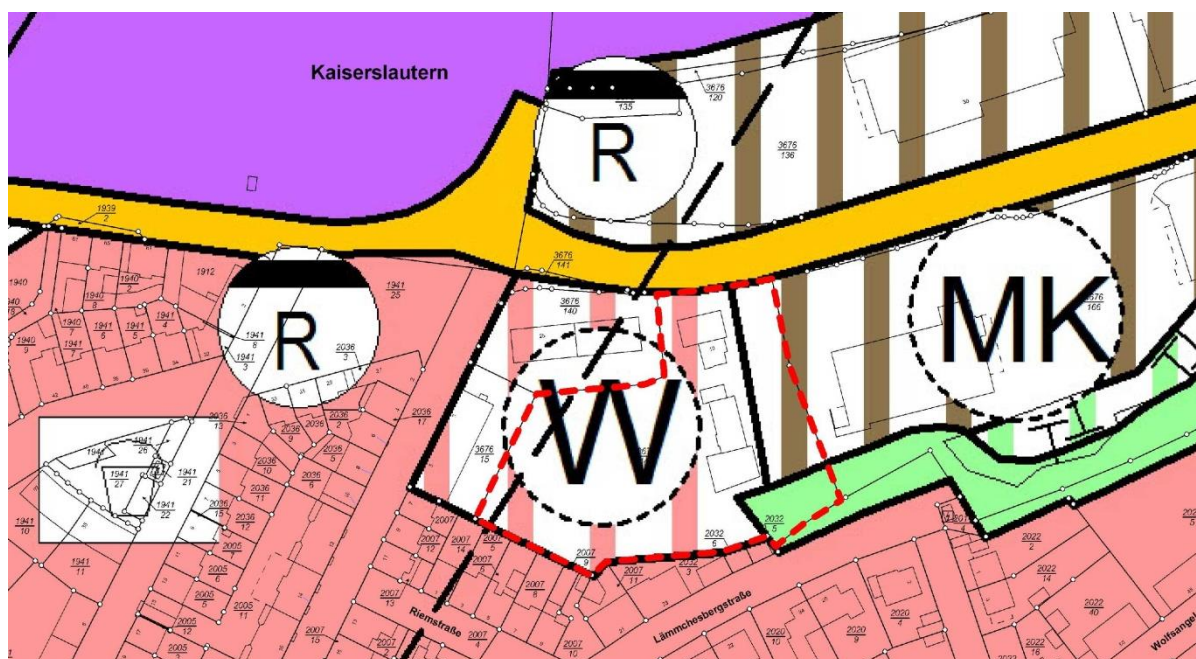
#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

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

#### **3.3 Flächennutzungsplan 2025**

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO erfordert eine Berichtigung des Flächennutzungsplans 2025.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025; ohne Maßstab

## **4 Sonstige Verfahrensrechtliche Anforderungen**

### **4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB**

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung der bestehenden Umgebungsnutzung zu sehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Die naturschutzrechtlichen Belange bleiben jedoch Bestandteil der Abwägung (§ 1 Abs. 4 Nr. 7 BauGB) und sind im Rahmen des Verfahrens sachgerecht darzustellen. Im Sinne einer ökologischen Stadtentwicklung sind die Leitbilder der „doppelten Innenentwicklung“ bei neuen Bauvorhaben im Stadtgebiet ebenfalls zu berücksichtigen. Die Nutzung von innerstädtischen Flächen, die im Sinne der doppelten Innenentwicklung gestaltet wird, sorgt nicht nur für die Erhöhung von Wohn- und Arbeitsraum, sondern trägt auch dazu bei, dass die natur- und klimatischen Qualitäten verbessert werden. Zusätzlich sorgt die Entwicklung von urbanem Grün für eine Steigerung der Lebens- und Wohnqualität.

Um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft in das Bebauungsplanverfahren einzubringen, wurde eine „Fachtechnische Stellungnahme zu den Umweltbelangen“<sup>1</sup> zugeliefert, die in den Ergebnissen in die Begründung eingeflossen ist.

### **4.2 Natura 2000 Gebiete**

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“, das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ und das im Nordosten gelegene FFH-Gebiet "Mehlinger Heide" des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach derzeitiger Kenntnislage keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

Aus dem Plangebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

---

<sup>1</sup> „Fachtechnische Stellungnahme zu den Umweltbelangen“, LF-Plan, August 2019

### 4.3 Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern

Innerhalb des Plangebiets befanden sich bis ins Jahr 2017 noch 6 Bäume mit einem Stammumfang von ca. 60 cm, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern als erhaltenswerte Bäume eingestuft waren.

Da die Rodung der Bäume durch den Voreigentümer erfolgte und nicht dem aktuellen Vorhabenträger zuzuordnen sind, kann dieser Eingriff nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans abgehandelt werden.

(Eine Anrechnung als Eingriff, wie in der „fachtechnischen Stellungnahme zu den Umweltbelangen“ formuliert, konnte daher nicht übernommen werden.)

#### **Hinweis:**

*Für die im Rahmen des Bauvorhabens entfallenden Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern fallen (Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm), ist eine Ausnahme bzw. Befreiung nach § 5 der Baumschutzsatzung vom Verursacher zu beantragen. Die Beantragung der Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung sowie die benötigten Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen sind vom Verursacher zu tätigen.*

*Dem Referat Grünflächen ist ein Nachweis der getätigten Ausgleichs- bzw. Ersatzanpflanzungen zeitnah nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen vorzulegen.*



## **5      Angaben zum Plangebiet**

### **5.1      Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des stark frequentierten Kreuzungsbereiches Zollamtstraße, Pfaffenbergstraße und Trippstadter Straße. Die Universität und der Bahnhof sowie die Innenstadt liegen in fußläufiger Erreichbarkeit.

Das Plangebiet liegt in großen Teilen brach (im rückwärtigen Bereich). Ein Teil (östlich zur angrenzenden Bebauung der Verbrauchermärkte) ist durch eingeschossige Bauten bebaut (u.a. ein Imbiss und Handwerksbetrieb).

(Die Beschreibung der Umweltfaktoren ist in Kapitel 7.1 enthalten.)

### **5.2      Siedlungsstruktur**

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist nicht homogen. Östlich angrenzend befinden sich großflächige Verbrauchermärkte, nördlich auf dem Lämmchesberg mehrheitlich Einfamilienhäuser, die jedoch aufgrund der Topographie räumlich vom Plangebiet getrennt sind. Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich 4-5 geschossige Mehrfamilienhäuser.

### **5.3      Verkehrserschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Zollamtstraße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Bahnhof mit Anbindung an den Nah- und Fernverkehr (Zug und Bus) ist in fußläufiger Erreichbarkeit.

### **5.4      Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Das Plangebiet befand sich lange Zeit in Besitz der Deutschen Bahn, die das Grundstück an unterschiedliche Mieter verpachtete. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit unter anderem als Tanklager und als Werkstattfläche genutzt.

Aufgrund der Vornutzung und auch der aktuellen Nutzung (u.a. Werkstatt) wurde im Zuge der Planung bereits eine Historische Recherche und Bodenuntersuchung<sup>2</sup> vorgenommen, bei der mehrere potentielle Belastungen festgestellt wurden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind daher Bodensanierungen in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial (< 40kBq/m<sup>2</sup>).

---

<sup>2</sup> Historische Recherche und Umwelttechnischer Bericht, ICP, März 2018

## **5.5 Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs können Kampfmittel im Plan-  
gebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten vor der Durchführung von  
Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von ggf. vor-  
handenen Kampfmitteln gesäubert werden.

## **5.6 Bodentragfähigkeit**

Bei Bauwerksgründungen sind die einschlägigen Anforderungen an den Baugrund zu beach-  
ten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung  
empfohlen.

## **5.7 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Soweit im Zuge der Umsetzung des Bebau-  
ungsplans archäologische Funde angetroffen werden, sind die maßgeblichen Bestimmungen  
des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## **6. Planinhalt und Abwägung**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt als **Art der baulichen Nutzung** ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest, um eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil zu ermöglichen und gleichzeitig den Immissionen aus dem Verkehr und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Im Gegensatz zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss die Mischnutzung nicht gleichgewichtig sein. Im konkreten Fall wird in dem direkt an die Zollamtstraße angrenzenden Bereich MU 1 der gewerblich genutzte Anteil des Plangebietes festgesetzt. Das zurückgesetzt liegende Gebiete MU 2 wird zur Wohnnutzung festgesetzt, da im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine höhere Wohnqualität erreicht werden kann.

Die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden, da durch die Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und die Lage nahe eines Verkehrsknotens eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen nicht zweckmäßig erscheint.

(Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe, welche auch in der Einzelhandelskonzeption vorgesehen und als Kerngebiet festgesetzt sind).

Weiterhin sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist, aufgrund deren Störwirkung auf das Wohnen nicht zugelassen.

Im Gebiet **MU 1** sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nur die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da hier höhere Umweltbelastungen gegeben sind.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die zulässige Grundfläche, da eine Festsetzung der Grundflächenzahl hier wenig aussagekräftig wäre.

Der Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Vorhaben durch die Festsetzung der jeweiligen zulässigen Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe für die zu errichtenden Gebäude bestimmt.

<u>Gebiet</u>	<u>Zahl Vollgeschosse</u>	<u>Grundfläche</u>	<u>Gebäudehöhe</u>
<b>MU 1</b>	VII	max. 430 m <sup>2</sup>	22,30 m
<b>MU 2</b>	V+D	max. 540 m <sup>2</sup>	max. 19,50 m

Für MU 1 wird die Höhe von 22,30 m zwingend festgesetzt, um eine städtebauliche Dominante und eine Raumkante zur Zollamtstraße hin zu schaffen.

Das Gebäude an der Zollamtstraße soll als Kopfgebäude eine höhere Geschossigkeit erhalten und orientiert sich dabei an der Firsthöhe des benachbarten Wohngebäudes.

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

Ausgehend von einem vom Investor vorgelegten und mit der Stadtverwaltung abgestimmten

Bebauungsvorschlag konnten die überbaubaren Grundstücksflächen um die geplanten Gebäude mit Baugrenzen festgesetzt werden.

Durch die vorgenommene Abgrenzung verbleibt noch ein gewisser Spielraum für die bauliche Ausgestaltung der Gebäude, es werden jedoch gleichzeitig zusammenhängende Freiflächen gesichert.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **6.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen**

Um die schalltechnischen Belange in dem Vorhaben sicherzustellen, wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. Das Gutachten wurde an die aktualisierte Planung (Fassung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung) angepasst.

In dem Gutachten wurden der Verkehrslärm (Straße und Schiene) im Plangebiet, der Gewerbelärm aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Anlagenlärm der geplanten Stellplätze und der Tiefgarage berücksichtigt.

Im Ergebnis sind Festsetzungen in den Bebauungsplan (siehe Textliche Festsetzungen 1.8) eingeflossen, nach denen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume Mindestanforderungen an den Schallschutz nachzuweisen sind. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrslärms sind in den Karten der Schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die immissionstechnischen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Flächen für Nebenanlagen wurden zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt. Die Stellplätze werden neben den dafür ausgewiesenen Flächen in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die weiteren geplanten Nebenanlagen (Fahrradabstellplatz, Einhausung Müllcontainer) sowie die zur Realisierung der Planung notwendige Trafostation sind ebenfalls zeichnerisch festgesetzt.

### **6.5 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung**

In den textlichen Festsetzungen wurden ausführliche Festsetzungen bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung - vor allem für die Rückhaltung und Versickerung - getroffen. Ebenso wurden Aussagen zur Überflutungsvorsorge getroffen.

### **6.6 Stellplätze**

Für das Plangebiet wurde eine Stellplatzregelung erstellt und in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beschlossen werden soll. Inhalt ist eine geringere Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen.

Zielsetzung ist es, ein verkehrsaarmes Wohnquartier zu schaffen. Den zukünftigen Bewohnern sollen Alternativen zur Benutzung des eigenen Autos zur Verfügung stehen, z.B. soll die gute Anbindung an den ÖPNV durch die Nähe zum Hauptbahnhof mit mehreren Busli-

---

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd – Zollamtstraße, Teiländerung 3“, WSW & Partner GmbH, Juli 2019, Ergänzung im September 2021

nien und einer Vielzahl von Bahnverbindungen genutzt werden. Weiterhin ist der Aufbau von Car- und Bikesharing-Systemen sowohl für Bewohner als auch für die sich dort ansiedelnden Unternehmen geplant.

Durch seine integrierte Lage inmitten der Innenstadt, unmittelbar am Hauptbahnhof und gegenüber der an der Zollamtstraße gelegenen Versorgungseinrichtungen bestehen gute Voraussetzungen, dass ein Großteil der Wege der Bewohner und Nutzer des Quartiers zu Fuß und mit dem Umweltverbund (ÖPNV, Rad und Fuß) zurückgelegt werden.

### **6.7 Verkehrliche Belange**

Das Plangebiet ist durch die Zollamtstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine weitere Zufahrt von der Pfaffenbergstraße ist möglich, aber nur privatrechtlich zu sichern und damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die innere Erschließung mit der Zufahrt zu den überirdisch gelegenen Parkplätzen und der Tiefgarage erfolgt von der Zufahrt von der Zollamtstraße aus.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens in der Zollamtstraße und der Nähe zum Kreuzungsbereich ist die Zu- und Ausfahrt nur jeweils rechtsabbiegend möglich.

### **6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu der Dachform, den Dachaufbauten sowie auf durch die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (wie z.B. Einfriedungen) werden gestalterische Rahmenbedingungen festgelegt, um dem Plangebiet ein harmonisches Gesamtbild zu geben.

### **6.9 Altlasten**

Im Plangebiet liegen Verdachtspunkte zu Altlasten vor, die im Rahmen des Bodengutachtens untersucht und dokumentiert wurden. Der weitere Umgang mit den Verdachtsflächen ist Teil der baulichen Umsetzung. Durch die Kennzeichnung des Plangebiets mit dem Planzeichen 15.12 der Planzeichenverordnung wird auf die notwendigen und mit den Fachbehörden abzustimmenden Maßnahmen hingewiesen.

## 6.10 Fließwege

Für Kaiserslautern wurde 2018 eine Analyse der Fließwege durchgeführt. Bei dieser Untersuchung wurden anhand der vorherrschenden Topografie Abfluss- und Fließwege im Fall von seltenen Starkregenereignissen ermittelt und mit örtlichen Beobachtungen verglichen. Im Hinblick auf künftige klimatische Veränderungen sind die Fließwege / Notabflüsse bei Starkregenereignissen bei der Planung zu betrachten.

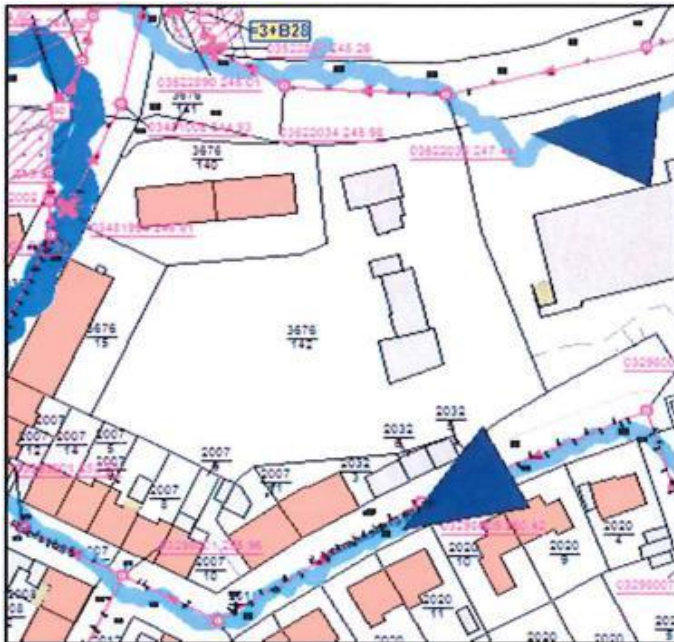


Abbildung 1: Fließwege aus der Fließweganalyse 2018  
(Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG)

Gemäß o.g. Analyse (Auszug Darstellung in Abbildung 1) sind Fließwege entlang der umliegenden Straßen, jedoch nicht durch das Plangebiet zu verzeichnen. Im Fall von außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen kann jedoch eine Überflutung des Grundstücks nicht ausgeschlossen werden.

## 6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Für den Bebauungsplan wurde ein Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse Niederschlag in den Grünordnerischen Festsetzungen gefunden hat. Es wurden Aussagen zu der Neuversiegelung, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Pflanzbindungen gemacht. Die Festsetzungen sind nach Maßnahmen unterschieden, die auf die Gegebenheiten des Plangebietes abgestimmt sind.

Die dem Gutachten zugrundeliegende Planung hat sich im Laufe des Verfahrens geändert. Da jedoch durch den Wegfall eines Gebäudes keiner Verschlechterung sondern vielmehr eine Verbesserung der Situation erreicht wird, wurde das Fachgutachten nicht angepasst. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden dennoch in vollen Umfang umgesetzt.

Der Felshang wurde im Vorfeld der Planung vermessen. Da sich mit der Realisierung der Baumaßnahmen die Höhenverhältnisse nochmals ändern werden, wird ein Standsicherheitsnachweis der aufstehenden Felshangbäume bzw. eine Abstimmung diesbezüglich auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert.

## **7 Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung und ein eigenständiger Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Um die Umweltbelange materiell in das Verfahren einzubringen wurde eine Zuarbeit in Form einer „Fachtechnischen Stellungnahme zu den Umweltbelangen“ zugearbeitet. Hieraus konnte das Folgende übernommen werden:

### **7.1 Beschreibung des Projektes**

Bei dem von der Änderungsplanung betroffenen Gebiet handelt es sich um ein ehemaliges Werksgelände der Bahn, welches aktuell brach liegt bzw. z.T. gewerblich genutzt wird. Innerhalb der gewerblichen Fläche befindet sich zudem ein Wohnhaus samt Garagen. Die gewerbliche Nutzung wird von einer Schreinerei, Lagerflächen (-hallen) und einem Imbiss gebildet und beschränkt sich auf den östlichen Teilbereich des Plangebietes. Nach Norden hin werden die Freiflächen von Gehölzbeständen (Einzelbäume und Baumgruppen) sowie von Beetstrukturen gebildet.

Im Westen befinden sich eine großflächige Brachfläche sowie weitere Gehölzbestände. Ursprünglich wurde dieser Teilbereich von einer halboffenen Gehölzfläche eingenommen, die 2017 durch den Vorbesitzer gerodet wurde.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Feldgehölz aus Ahornarten, Birken u.a., das sich zum Teil auf einer Böschung und auf einer Steinbruchkante befindet.

Das Umfeld des Plangebietes wird im Westen und Süden von den Wohnbebauungen entlang der Pfaffenbergstraße und der Riemstraße bzw. Lämmchesbergstraße gebildet. Nach Osten und Norden grenzen gewerbliche Flächen entlang der Zollamtstraße an.

#### **Brachfläche der Wohnbebauung (HW 2)**

Die Brachfläche der Wohnbebauung im Südwesten nimmt den Großteil des Plangebietes ein und ist als eine Pionierfläche mit einem spärlichen Vegetationsbestand zu beschreiben. Die Fläche weist einen hohen Anteil an Rohbodenstellen auf und wird u.a. von Brombeeraufwuchs und Goldrute bestanden. Die Brachfläche entstand durch die großflächige Rodung von Gehölzbeständen im Jahr 2017 auf einer Fläche von rund 1.730 m<sup>2</sup>.

#### **Gehölzbestände (BA 1, BB 0, BB 1, BD 6, BF 2, BF 3)**

Die Mehrheit der vorliegenden Gehölzbestände im Plangebiet wird von linearen Strukturen gebildet, die entlang von Nutzungs- und Grundstücksgrenzen zu verorten sind. Es handelt sich hierbei um Einzelbäume, eine Gehölzgruppe, eine Baumhecke und Strauchreihen. Markante Elemente stellen die Baumhecke nördlich der Brachfläche und hohe, ältere Einzelbäume (Eiche, Birke, Hainbuche) dar. Diese markanten Bäume weisen eine Höhe von ca. 20 m und Stammdurchmesser zwischen 30 und 45 cm auf.

Die Strauchreihen und der Strauchbestand in der Baumhecke bestehen vordergründig aus Hasel, Liguster und Brombeere, wobei auch einzelne Bäume (Kiefer und Lärchen) Bestandteil der Hecke sind.

Im Süden der Parzelle erstreckt sich ein Feldgehölz aus Spitzahorn, Birke und Weide. Aufgrund der Ausprägung ist das Feldgehölz ebenfalls als ein markantes Element zu bezeichnen. Im Rahmen der Bauvorbereitungsmaßnahmen wurde im Bereich des Feldgehölzes eine Erdhalde aufgeschichtet. Bei der gerodeten Gehölzfläche handelte es sich um eine halboffene Gehölzfläche, die größtenteils mit Sträuchern und Bäumen bestanden war.

### Gesteinsbiotope (GA 0)

Im Süden des Plangebietes erstreckt sich in West-Ost-Richtung eine Steinbruchkante, die einen Höhenunterschied bis ca. 20 m aufweist. Während im westlichen Teilbereich des Plangebietes die Steinbruchkante in eine erdige Böschung übergeht, stellen die östlich gelegenen Flächen eine steile, stark beschattete und verwachsene Abbruchkante dar.

### Anthropogen geprägte Biotopstrukturen

Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird von einer Gewerbefläche eingenommen. Diese stellt sich als stark anthropogen geprägt dar und setzt sich aus asphaltierten, zum Teil betonierten und gepflasterten Hofflächen, Werkstattgebäuden, einem Imbiss sowie Garagen und Lagerhallen zusammen.

Die Flächen werden von Pflanzbeeten und Parkplatzflächen im Osten und ruderalisierten Pflanzflächen mit Efeu- und Brombeerbeständen im Norden umgeben. Im Westen grenzen die gewerblichen Gebäude an die Brachfläche und im Süden an das Feldgehölz an.

Zwischen den gewerblichen Gebäuden und dem Wohngebäude Zollamtstraße Nr. 23/25 im Norden des Plangebietes befindet sich eine Offenfläche, die intensiv als Lagerplatz (HT 3) bzw. Spielplatz genutzt wird.

Eine Übersicht der Biotopstruktur des Plangebietes im Bestandsplan dargestellt.



Übersicht der Biotopstruktur im Plangebiet (unmaßstäblich), LF-Plan



## **7.2 Ausgewiesene Schutzgebiete / sonstige naturschutzrechtlich relevante Flächen**

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch im unmittelbaren Umfeld befinden sich Schutzgebiete nach EU-, Bundes- oder Landesrecht.

Für das Planungsgebiet und sein unmittelbares Umfeld sind keine Flächen vorhanden, die durch das Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfasst worden sind.

Flächen, welche nach §30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützt sind, sind im Planungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Zwar sind im südlichen Teilbereich des Plangebiets zu Tage tretende und gehölzbestandene Felspartien anzutreffen, aufgrund des anthropogenen Ursprungs werden diese Felslebensräume aber nicht als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern fallen.

## **7.3 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen**

### Boden/Geologie:

Das Plangebiet liegt innerhalb des städtischen Siedlungsbereichs und weist bereits eine Bebauung auf. Auch der Bereich des ehemaligen Gehölzbestandes ist durch die menschliche Nutzung bereits gestört und verändert. Es ist daher davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet eine Überformung des Geländes und der Bodenstrukturen bereits erfolgt ist. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen daher nur anthropogen veränderte Bodenstandorte vor.

Durch die vorhandene gewerbliche und wohnbauliche Nutzung liegt bereits eine Versiegelung von ca. 2.065 m<sup>2</sup> vor.

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Altlastenkataster registrierten Altablagerung Nr. 310. Darüber hinaus befinden sich zwei Grundwassermessstellen innerhalb des Plangebietes.

### Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen:

- Versiegelung des Bodens durch die geplante Bebauung, den Unterbau der Tiefgarage im Bereich von Grünflächen sowie durch die geplanten privaten Verkehrsflächen mit 2.515 m<sup>2</sup>. Abzüglich bereits vorhandener Versiegelung von 2.065 m<sup>2</sup> ergibt sich die Summe Neuversiegelung mit 450 m<sup>2</sup>
- Beeinträchtigung der bereits gestörten Bodenfunktionen u. a. durch Verdichtung, Abtrag und Flächenverlust

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung im Schutzgut Boden/Geologie sind daher nicht zu erwarten.

## Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grundwasserlandschaft Buntsandstein, welche durch eine hohe Wasserspeicherefähigkeit gekennzeichnet ist. Die Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig klassifiziert. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 227 mm/a.

Das Plangebiet weist jedoch im östlichen Teilbereich eine hohe Versiegelung durch Gebäude und Hofflächen auf, sodass bereits eine Beeinträchtigung des Wasserkreislaufes vorliegt. Innerhalb der Grenzen des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Ableitung/Entsorgung von Niederschlagswasser erfolgt derzeit durch Verdunstung bzw. Versickerung über die belebte Bodenzone oder gedrosselt in die bestehende Kanalisation (Gebäude und Hofflächen).

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Anteil an versiegelter Fläche um ca. 22 % gegenüber dem aktuellen Zustand erhöhen, wodurch es zu einer höheren Abflussrate des Niederschlagswassers kommen wird.

## Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- erhöhter Oberflächenabfluss
- Verringerung von Versickerungsflächen
- geringere Grundwasserneubildung
- höherer Abwasseranfall / Erhöhung des Überflutungsrisikos

Damit die Auswirkungen der Planung im Schutzgut Wasser minimiert werden können und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben, sind die formulierten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

## Klima und Luft

Gemäß der „Klimafunktionskarte“ der Stadt Kaiserslautern verfügen die Gehölzformationen im Planungsraum über eine hohe Kaltluftlieferfunktion. Den Angaben der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ zufolge besitzen die Gehölzbestände im Plangebiet zudem eine mittlere stadtklimatische Bedeutung, da sie Frischluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima darstellen.

Auf lokaler Ebene betrachtet, werden durch die Planung neue Aufheizflächen geschaffen sowie Beschattungselemente entfernt. Dies resultiert in einen erhöhten Wärmetransport in die Umgebungsluft. Angesichts der Größe der zu entfallenden Elemente im Vergleich zur Stadtfläche ist zwar nicht mit einem gravierenden negativen Einfluss auf die klimatische Situation der Stadt auszugehen, auf mikroklimateischer Ebene ist jedoch mit einer erhöhten Wärmebelastung im Plangebiet zu rechnen.

Im Umfeld sind Gehölzrodungen im Rahmen von weiteren Vorhaben (u.a. Bebauungsplan „Hauptbahnhof-Süd – Zollamtstraße Teiländerung 1 und Erweiterung“) ebenfalls vorgesehen. Da das Plangebiet aufgrund der Lage nur marginal mit den weiteren Planungsräumen in Verbindung steht, sind keine kumulierenden Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten.

### Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Verlust einer 1.730 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche sowie von weiteren Gehölzbeständen und somit Reduzierung von Frischluftproduzierenden und filternden Elementen
- projektspezifische Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Verkehr, Energieverbrauch, Beheizung, etc.)
- lokale Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur durch die neue Versiegelung und die Gebäude
- Lärm und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahme

Damit die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft minimiert werden können und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben, sind die im formulierten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

### Fauna, Flora und biologische Vielfalt

(Die Rodung eines ca. 1.730 m<sup>2</sup> großen Gehölzbestandes durch den Voreigentümer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens).

Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Überplanung von Gehölzstrukturen und Pionierflächen führen. Damit verbunden ist der Verlust von Baum- und Strauchhecken, Einzelbäumen und Baumgruppen. Weitere Gehölzverluste (ca. 270 m<sup>2</sup>) sind im Bereich der Gewerbeflächen, am Parkplatz sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu verorten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist zudem mit einem Verlust des Feldgehölzes im Süden (unsicherer Untergrund) zu rechnen (ca. 900 m<sup>2</sup>). Da eine direkte Kausalität zum vorliegenden Vorhaben besteht, werden die Bäume hierbei ebenfalls als Verlust betrachtet.

Die Umsetzung des Bauvorhabens wird zu einer Rodung von Baumbeständen führen. Erfolgt die Umsetzung des Vorhabens in seinem aktuell geplanten Umfang, ist gemäß dem Bestand- und Konfliktplan der fachtechnischen Stellungnahme zu den Umweltbelangen mit einem Verlust von bis zu 41 erhaltenswerten Bäumen zu rechnen. (Hierbei enthalten sind auch die Bestände an der südlichen Böschungskante) **Die Entfernung der gemäß der Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist (da die Eingriffsregelung in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht greift) über einen separaten Ausnahmeantrag genehmigen zu lassen.** Darüber hinaus wird durch die Anlage der geplanten Zufahrt an der Zollamtstraße mindestens ein Baum aus städtischem Besitz entfallen. Aufgrund seines Stammumfangs von 47 cm fällt er jedoch nicht unter die Baumschutzsatzung. Da er allerdings ein gliederndes Element entlang der Zollamtstraße darstellt, ist eine Ausgleichsanpflanzung wünschenswert.

Hinsichtlich der Tierwelt sind in dem durch Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägten Plangebiet in erster Linie Arten zu erwarten, welche sich an Siedlungsbereiche angepasst haben und relativ unempfindlich gegenüber diversen Störungen und Beeinträchtigungen sind.

Das Plangebiet befindet sich in einem deutlich anthropogen überprägten Bereich der Stadt und wird von Gehölzbeständen sowie einer ruderalisierten Brachfläche geprägt. Diese bieten Lebens- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten, darunter insbesondere Heuschrecken, Spinnen und je nach Blüteausrüstung auch Tagfalter. Durch

die städtische Lage sowie die Biotopausprägung sind jedoch keine gefährdeten bzw. besonders oder streng geschützten Insektenarten zu erwarten.

Eine Nutzung des Plangebietes durch Vogelarten wird durch das Vorhandensein von zwei Niststätten an einer Birke (Parkplatz) sowie an einer Hainbuche (westliche Gebietsgrenze) deutlich.

Die Steinbruchkante im Süden des Plangebietes stellt zwar eine interessante Biotopstruktur dar, eine Bedeutung als wichtiger Lebensraum für z.B. Fledermäuse nimmt sie aufgrund der starken Beschattung durch die Gehölze nicht ein. Die Lebensraumfunktion der Felsstruktur ist daher als eingeschränkt zu bezeichnen. Die Gebäude sind jedoch als potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse zu betrachten.

Grundsätzlich stellen Ruderalflächen potenzielle Lebensräume für Eidechsen dar. Da hier jedoch Versteckmöglichkeiten fehlen, wird nicht von einem Vorkommen von Eidechsen ausgegangen.

#### Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen für Fauna und Flora

- Verlust einer 1.730 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche durch eine Rodungsmaßnahme im Jahre 2017 einschließlich von 6 erhaltenswerten Bäumen
- Verlust von weiteren Gehölzstrukturen im aktuellen Planungsabschnitt in Höhe von ca. 1.170 m<sup>2</sup> (Strauchreihen, Gehölzgruppe, Baumhecke, Feldgehölz) durch Überbauung und Neugestaltung des Plangebietes einschließlich des Verlustes von bis zu 41 weiteren gem. der Baumschutzsatzung erhaltenswerten Bäumen
- Verlust von Lebensräumen (Nahrungshabitate, potenzielle Fortpflanzungsstätten, usw.) durch den Verlust von Gehölzbeständen und einer Ruderalfläche
- Störungen von potenziellen Lebensstätten im Umfeld durch die Bauprozesse sowie die zukünftige Nutzung
- Gefährdung von Gehölzbeständen aufgrund der Nähe zum Baufeld
- Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im urbanen Raum durch den Verlust von Gehölzbeständen und Ruderalflächen

Unter Berücksichtigung und Durchführung der vorgesehenen Schutz-, Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die oben erwähnten Schutzgüter anzunehmen.

#### Stadtbild und Erholung

Das Plangebiet ist durch die Nutzungen Wohnen und Gewerbe deutlich gekennzeichnet. Während der östliche Teilbereich eine deutliche anthropogene Überprägung durch die Lagerhallen, Garagen, Werkstattgebäude, Imbiss und Lagerflächen aufweist, stellte sich der westliche Teilbereich vormals als ein mit Gehölzen bewachsenes Brachgelände dar.

Da die vorhandenen Gebäude eine Sichtbarriere zur Brachfläche samt Gehölzbeständen bilden, spielen diese nur für die Anwohner an der Riem- und Pfaffenbergstraße eine ortsbildprägende Rolle. Insbesondere das Feldgehölz nimmt eine Funktion als Sichtschutz für die Anwohner an der Riemstraße zur Bebauung im Norden ein und beeinflusst im positiven Sinne die ästhetische Raumwahrnehmung.

Während die Strauchreihe entlang der Grenze zum gewerblich genutzten Teilbereich aufgrund ihrer Ausprägung und ihres Zustandes kein landschaftsästhetisch wichtiges Element bildet, sind die Baumhecke und die Strauchreihe im Westen als wichtige

Grenzelemente zu bezeichnen und tragen zu einer optischen Strukturierung dieses Teilbereiches bei.

Eine Bedeutung für die Erholung liegt nicht vor.

#### Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Beeinträchtigung des Stadtbildes durch
  - Verlust von gestalterisch relevanten Gehölzelementen
  - bautechnische Überprägung einer Grünfläche mit Gehölzbestand

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung für das Schutzgut Stadtbild und Erholung sind nicht zu erwarten

#### Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet wird zum Teil als gewerbliche Fläche bzw. als Lagerfläche genutzt, besaß aber in der Vergangenheit einen hohen Anteil an Gehölzbeständen, die die anthropogene Überprägung zu kaschieren vermochte.

Durch die Anlage von neuen Gebäuden in einem ursprünglich durch großflächige Gehölzbestände gekennzeichneten Bereich entsteht eine bautechnische Überprägung, die negative Einflüsse auf die Wohnqualität der benachbarten Wohngebäude erzeugen kann.

In Anbetracht der aktuellen baulichen Situation und der Lage inmitten der Stadt Kaiserslautern sind die Auswirkungen auf die allgemeine Wohnqualität jedoch als gering einzustufen.

Da das Plangebiet im Wirkungsbereich einer Altablagerung liegt, wird die Durchführung einer Altlasterkundung mit Gefährdungsabschätzung empfohlen.

#### Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

- Bei den bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren sind in erster Linie Schadstoffemissionen und Lärmbelastungen während der Bauarbeiten zu nennen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sowie der Wohnqualität für die benachbarten Siedlungsbereiche führen. Diese sind jedoch nur temporär.
- Veränderung der Eigenart des Eingriffsbereichs durch die weitere Verdichtung der städtischen Bausubstanz sowie die Reduzierung von Gehölzflächen und somit Verminderung der Wohnqualität der benachbarten Wohngebäude
- ggf. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch unsachgemäße Bodenbearbeitung im Wirkungsbereich einer Altablagerung sowie durch eine potenzielle Wärmebelastung infolge erhöhter Aufheizung

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung im Schutzgut Mensch und Gesundheit sind nicht zu erwarten.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Weder im Plangebiet selbst noch im Umfeld sind archäologische Kulturdenkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Es ist nicht davon auszugehen, dass Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine), im Boden verborgen sind.

Als Sachgüter sind Leitungen (Stromkabel, Kanalisation, etc.) zu nennen, die insbesondere im östlichen Teilbereich vorhanden sein können. Bei einer sachgemäßen Realisierung der Baumaßnahmen sind keine Auswirkungen auf sonstige Sachgüter zu verzeichnen.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### **7.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Darstellung der Beeinträchtigungen für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (Prüfung zum Artenschutz)

Die vorliegende Erläuterung zu den artenschutzrechtlichen Belangen stellt nur eine Zusammenfassung der Ergebnisse dar, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung für das Bauvorhaben getätigt wurden. Für weitere Informationen bzw. die Darstellung der Vorkommen und die Bedeutung des Plangebietes für die ermittelten Tiergruppen sei an dieser Stelle auf die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG verwiesen, die dem vorliegenden Bericht als eigenständige Fassung beiliegt.

Gemäß den Angaben der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sind für die Prüfung einzig die Habitatstrukturen relevant, die für die betroffenen Arten eine unverzichtbare Funktion im Rahmen der Fortpflanzung erfüllen. Jagd- und Nahrungshabitate sind für die Prüfung grundsätzlich nicht von Bedeutung und werden für die Beurteilung der Betroffenheit nicht in Betracht gezogen.

Die Ermittlung der für das Planungsgebiet potenziell artenschutzrechtlich- und planungsrelevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank ARTEFAKT des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz, der Web-GIS „ArtenAnalyse“ der Koordinierungsstelle der kooperierenden Naturschutzverbände (KoNat) sowie der Daten im Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern (2011).

Nach einer anschließenden Überprüfung der Habitatpräferenzen der für die TK 6512 "Kaiserslautern" aufgelisteten Arten und einem Vergleich mit den vorhandenen Biotopstrukturen sind die verbliebenen im Gebiet potenziell vorkommenden Arten, soweit zutreffend, in den jeweiligen Tabellen aufgelistet worden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zur Auswahl der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gem. dem Artenspektrum des TK-Blatt 6512 und der getätigten Abprüfung der Habitatpräferenzen der potenziell vorkommenden Arten.

<b>Artgruppe</b>	<b>Relevanz</b>	<b>Begründung</b>
Pflanzen	nein	Besonders geschützte Anhang-IV-Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
Fledermäuse	ja	Eine Quartiernutzung der Gebäude sowie der Rodungsfläche als Nahrungsraum kann nicht ausgeschlossen werden
Sonstige Säugetiere	nein	Es handelt sich bei den Arten (Biber, Feldhamster, Haselmaus, Luchs, Wildkatze) um Arten, deren Vorkommen ausschließlich in Wäldern liegt - fehlende Habitatbedingungen; keine Betroffenheit
Amphibien	nein	Es sind keine Gewässer oder Wanderwege zu Laichgewässern im Plangebiet vorhanden - fehlende Habitatbedingungen; keine Betroffenheit
Reptilien	ja	Grundsätzlich Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden. Durch Schaffung von Versteckstrukturen (u.a. durch Lagerung von Materialien) ist eine zukünftige Besiedlung nicht auszuschließen
Libellen	nein	Es sind keine mesotrophen Stillgewässer oder Moore im Plangebiet vorhanden - fehlende Habitatbedingungen; keine Betroffenheit
Schmetterlinge	nein	Es sind keine Wiesenstrukturen im Plangebiet vorhanden - fehlende Habitatbedingungen; keine Betroffenheit
Käfer	nein	Es sind keine absterbenden Eichen im Plangebiet vorhanden. - fehlende Habitatbedingungen; keine Betroffenheit
Vögel	ja	Eine Nutzung des Wirkraumes zur Brut sowie als Nahrungshabitat kann nicht ausgeschlossen werden. An zwei Bäumen wurden Nester festgestellt.

Somit verbleiben als planungsrechtlich relevante Arten die Tiergruppe der Vögel, Fledermäuse und Reptilien, für welche in der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG getätigt wurde.

## Darstellung der artenschutzrechtlichen Konflikte für die betroffenen Tiergruppen

### Vögel

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung kommt zum Ergebnis, dass etwa 22 Arten im Gebiet vorkommen können, wobei die Schwalbenarten lediglich im umliegenden Gebäudebestand vorkommen und das Plangebiet nur zur Nahrungsaufnahme aufsuchen werden. Aufgrund der vorliegenden Störungen (z.B. optische und akustische Reize, menschliche Präsenz) ist nur ein geringer Teil des Artenspektrums zu erwarten. Im Plangebiet konnten Niststrukturen an einer Birke im Bereich der Stellplatzfläche sowie an einer Hainbuche im Westen des Plangebietes bei einer Begehung im Januar 2019 festgestellt werden.

Da im Umfeld weiterhin Gehölzbestände vorhanden und Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet vorgesehen sind, werden sich bzgl. der Zerstörung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für an Gehölze gebundene Vogelarten keine Beeinträchtigungen ergeben.

Da keine Niststätten an Gebäuden festgestellt werden konnten, sind auch für Gebäudebrüter keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Störungen von ubiquitären Vogelarten (Allerweltsarten) werden sich im Zuge der Planung nicht einstellen. Ein Eintritt des Störungs- und des Verbotes der Zerstörung von Lebensstätten kann somit ausgeschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände können ausgelöst werden: Störungsverbot

Zur Vermeidung des Eintritts des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist eine Rodung der verbleibenden Gehölzbestände nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

### Fledermäuse

Im Rahmen der Sichtung des von der Planung betroffenen Gebäudebestandes während der Begehung im Januar 2019 wurden an den Gebäuden keine Anzeichen für eine Nutzung festgestellt. Das Vorhandensein von Winterquartieren oder Wochenstuben wird für die abzureißenden Gebäude nicht angenommen.

Da jedoch Strukturen festgestellt wurden, die eine Nutzung als Tagesversteck bzw. Sommerquartier ermöglichen können, werden Beeinträchtigungen von Individuen (Tötung oder Verletzung) bei einem Abriss der Gebäude zu einem falschen Zeitpunkt für möglich erachtet.

Im Bereich der Steinbruchkante sowie des Feldgehölzes im Süden konnten keine quartierrelevanten Strukturen (hindernisfreie Spalten, Baumhöhlen, abstehende Rinde) festgestellt werden, sodass bei einer Rodung keine Auswirkungen auf Fledermäuse auftreten werden.

Durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände können ausgelöst werden: Störungsverbot

Hierfür wird eine zeitnahe Untersuchung der abzureißenden Gebäude festgesetzt, um Auswirkungen auf die Tiergruppe der Fledermäuse ebenfalls zu vermeiden.



## Reptilien

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet nur als ein potenzieller Lebensraum für die Mauereidechse in Frage kommt. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird für den Eingriffsbereich nicht angenommen, da im Umfeld keine Fundstandorte bekannt sind, die Eidechsenart als stark standorttreu gilt und über kein weites Ausbreitungspotenzial verfügt.

Die Rodungsfläche im Südwesten weist zwar eine grundsätzliche Biotopausstattung für typische Eidechsenlebensräume (spärliche Vegetation, offene Bodenstellen, kiesiges Substrat, Erdmieten) auf, es fehlen jedoch Versteckmöglichkeiten und weitere strukturierende Elemente.

Da in der Vergangenheit die großflächigen Gehölzbestände ein Einwandern von Eidechsen in das Plangebiet verhinderten und aktuell ein Fehlen von geeigneten Versteckstrukturen die möglichen Habitatflächen charakterisieren, wird ein Vorkommen der Mauereidechse aktuell ausgeschlossen.

In Verbindung mit einer potenziellen Ablagerung von Schutt, Baumaterialien und sonstigen Materialien kann in Zukunft jedoch eine Besiedlung durch die Mauereidechse erfolgen, da potenzielle Versteck- und Strukturierungselemente sowie geeignete Jagd- und Fortpflanzungshabitate dann vorliegen würden. Zieht man in Betracht, dass die nächsten Fundstellen an den nördlich gelegenen Gleisen liegen<sup>8</sup>, ist eine Einwanderung in das Plangebiet nicht pauschal auszuschließen.

Um dies zu verhindern, wird empfohlen, den Standort für die Mauereidechse weiterhin unattraktiv zu gestalten. Eine Lagerung bzw. ein Abstellen von relevanten Lebensraumelementen (Baumstubben, Holzhaufen, Paletten, Baumaterialien, usw.) außerhalb der Bauphasen ist daher nicht zulässig.

Die Erdmiete ist zudem vollständig mit Folie abzudecken, um eine Nutzung als Fortpflanzungshabitat zu verhindern.

Durch das Bauvorhaben können keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

## Fazit

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu verzeichnen.

## **7.5 Grünordnerische Maßnahmen**

Die aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden.

Nachfolgend werden grundsätzlich vorzusehende grünordnerische Maßnahmen aufgeführt, welche im Rahmen des Verfahrens in den Bebauungsplan übernommen werden sollten.

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für das Vorhaben sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen:

- Beschränkung von Gehölzrodungen (siehe M2, M6 und M7)
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Zur Reduzierung der Neuversiegelung und zur Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sind wasserdurchlässige bzw. vegetationsfähige Materialien für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege festzusetzen.
- Retention und Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort mittels Zisternen oder Dachbegrünung
- Dach- und Fassadenbegrünung, um Aufheizung von Wohnquartieren entgegenzuwirken
  - Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.
  - sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodens, Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB
  - Räumung des Baufeldes nur in den Wintermonaten (Ende Oktober bis Ende Februar) außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zur Vermeidung des Eintritts des Verbotstatbestandes der Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
  - Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf Fledermausbesatz zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen
  - Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen mit zahlreichen Arten zur Förderung der Biodiversität im Plangebiet
  - naturnahe Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet zur Förderung der städtischen Artenvielfalt (Biodiversität) durch Schaffung von neuen Lebensräumen für Flora und Fauna.

### Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen i.V.m. der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern

Für den Verlust von geschützten Bäumen ist eine Neupflanzung von Laubbäumen gemäß der beigefügten Gehölzliste auf den Baugrundstücken (Ausgleichsmaßnahme) vorzusehen. Der Umfang ermittelt sich nach der Baumschutzsatzung und der tatsächlich erfolgten Rodung.

Bei einer Grundstücksfläche von ca. 5.850 m<sup>2</sup> und der Anpflanzung eines kleinkronigen Laub-(Obst-)Baum je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche können 19 Bäume im Plangebiet realisiert werden. Eventuell darüber hinaus gehende Rodungen müssen vom Vorhabenträger zu dessen Lasten auf einem extern zu benennenden Eigentumsstandort nach Abstimmung der Standorttauglichkeit mit der Unteren Natur-schutzbehörde ausgeglichen werden (Ersatzmaßnahme).

**Im Rahmen der Fachtechnischen Stellungnahme wurden folgende Vorschläge für die Grünordnerischen Festsetzungen gemacht. Eine Verortung kann den Konflikt- und Maßnahmenplänen des Fachbeitrags entnommen werden.**

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- M 1: Außerhalb der geplanten privaten Straßenverkehrsflächen sind vorgesehene Zuwegungen sowie Stellplätze und Ähnliches zur Reduzierung der Neuversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splittbeläge) auszuführen.
- M 2: Als prägende und kultur-historisch bedeutsame Stadtbiotope sind die offenen Felsstrukturen auf der privaten Grünfläche PG 4 im Südosten der Parzelle 3676/142 auf Dauer zu erhalten.

Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit und zum Erhalt eines offenen Charakters ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- M 3: Anlage einer sog. "Einfachen Intensivdachbegrünung" auf Flachdächern. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratstärke von mind. 15 cm und in Kombination mit Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.
- M 4: Die westlich, südlich und östlich ausgerichteten Außenwände von Gebäuden sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Gesamtfläche der anzulegenden Fassadenbegrünung hat mind. 20 % der Summe der genannten Außenwandflächen zu betragen. Eine geringfügige Abweichung der anzupflanzenden Fassadenfläche um bis zu 2 % kann aufgrund von bautechnischen Erfordernissen zugelassen werden.
- M 5: Die unbebauten Grundstücksflächen im urbanen Gebiet (MU) sowie die weiteren geplanten Grünflächen sind bis auf notwendige Zuwegungen als naturnahe Grünflächen anzulegen. Zur Förderung der urbanen Artenvielfalt sind die Grünflächen zu mind. 50 % mit gebietsheimischem blüten- und kräuterreichem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen. Der Freiflächengestaltungsplan hat die Aufenthaltsqualität für die Anwohner ebenso wie die naturnahe Gestaltung des Areals im Sinne einer multifunktionalen Flächennutzung zu berücksichtigen.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Osten und Westen sind, unter Beachtung der Maßnahme M 9, gem. Pflandarstellung zwei- bis dreireihige Strauchhecken aus gebietsheimischen und standortgerechten Straucharten aus Immissions- und Sichtschutzgründen anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Sträucher zu berücksichtigen. Es sind Arten aus der beigefügten Gehölzliste auszuwählen.

Auf dem Grundstück ist, unter Berücksichtigung der Lage der Tiefgarage je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laub-(Obst-)Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume II. Ordnung aus der Pflanzliste auszuwählen. Die Standorte für die Bäume sind frei wählbar. Ab-

gehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die private Grünfläche (PG 1) entlang der Zollamtstraße ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung oder die Anlage von Beeten mit rein mineralischem Substrat (z.B. Kiesbeeten) ist unter Berücksichtigung der Förderung der urbanen Natur- und Artenvielfalt nicht zulässig.

- M 6: Auf der privaten Grünfläche PG 2 ist die Anpflanzung einer vier- bis sechsreihigen Strauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten, blüh- und fruchtreichen Arten vorzusehen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zulässig.

- M 7: Auf der privaten Grünfläche PG 3 ist die dauerhafte Entwicklung eines Gehölzbestandes aus Straucharten mittels Sukzession vorzusehen.

Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Entwicklungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zulässig.

#### Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- M 8: Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertig) zu verwenden. Die Lampen sind möglichst niedrig anzubringen und auf eine geschlossene Bauart (Lichtabschirmung) der Lampen ist zu achten.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- M 9: Die Strauchreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese ist in die gem. M 5 anzupflanzende Strauchhecke zu integrieren. Abgehende Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

- M 10: Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind während des Baubetriebs fachgerecht gem. DIN 18 920 bzw. gem. RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Hinweis:**

Artenschutzrechtliche Erfordernisse nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff und § 44 ff. BNatSchG

- M 11: Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

M 6: Kontrolle der abzureißenden Gebäude durch eine Fachperson auf Fledermausbesatz im Vorfeld zu den Baumaßnahmen. Wird ein Besatz festgestellt, sind von der Fachperson entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen auszuarbeiten und vom Vorhabenträger umzusetzen.

### Empfehlung

M 7: Das Plangebiet ist bis zum Baubeginn von relevanten Lebensraumelementen für die Mauereidechse wie z.B. Baumstubben, Stein- und Holzhaufen, Paletten, Schotterflächen, Bauschutt und Ähnlichem freizuhalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn der vorhandene Gebäudebestand abgerissen wird und der Bauschutt für längere Zeit auf der Fläche verbleiben soll. Die Erdmiete ist vollständig abzudecken.

### Bodenschutzrechtliche Hinweise

Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18.915 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten. Der Oberboden ist bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst im Plangebiet wieder zu verwenden. Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.

Zur Minderung der Versiegelung ist darauf zu achten, dass die Größe der privaten Straßenverkehrsfläche nicht mehr als 15 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt.

### Empfehlungen zur Grünflächengestaltung

Naturnahe Gestaltung der Dachfläche der Tiefgarage und sonstiger Grünflächen zur Schaffung von neuen Lebensräumen und zur Minimierung der Auswirkung des Verlustes von Grünflächen im städtischen Bereich. Folgende Leitsätze sind bei der Gestaltung der geplanten Grünflächen zu berücksichtigen:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter),
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Herstellung von Bereichen ohne intensive Nutzung wie z.B. Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Anbringung von mind. 6-8 Fledermauskästen an den zu errichtenden Gebäuden (z.B. Ganzjahresquartier/Sommerquartier der Fa. Schwelger oder Fledermaus-Flachstein der Fa. Strobel).

### Empfehlungen zu Einfriedungen und Stützelementen

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit standortgerechten Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

Als Einfriedungselemente sind im urbanen Gebiet, auch in Kombination, Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig.

Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune oder Ähnliches sowie Gabionenzäune sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aufzustellen. Durchgehende Hecken aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die max. Höhe der Einfriedungselemente beträgt 1,5 m über Gelände. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze, zum benachbarten Gewerbegebiet hin, ist eine max. Höhe von 1,80 m ausnahmsweise zulässig. Höhere Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Bepflanzungen bis zu 2,0 m zulässig.

### **Integration der grünordnerischen Maßnahmen**

Die Ergebnisse aus der „fachtechnischen Stellungnahme zu den Umweltbelangen“ sind in Form von grünordnerischen Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie Pflanzbindungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Mit den festgesetzten Maßnahmen werden grundlegende siedlungsökologische Standards und allgemeine Begrünungsvorgaben fixiert, um eine hohe Wertigkeit des Wohnumfelds und eine Umweltverträglichkeit sicherzustellen.

Bei der Formulierung der Festsetzungen zur Dachbegrünung wurde abweichend von der vom Fachbüro vorgeschlagenen Formulierung, die Formulierung aus dem Bebauungsplan für das Pfaffgelände (Bebauungsplan „Königstraße – Albert-Schweitzer-Straße – Pfaffstraße“) übernommen, um die umfangreichen Abstimmungen aus diesem Projekt in das vorliegende Projekt zu implementieren.

Weiterhin wurde zur Konkretisierung die erforderliche Fassadenbegrünung die zu begründende Fassade auf die fenster-/türlosen Fassadenanteile bezogen.

Eine zwingende Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaik auf den Dächern (Solarsatzung) – wie im Fachbeitrag unter M 3 vorgeschlagen - wurde im Plangebiet nicht vorgenommen und die Formulierung der Maßnahme M 3 angepasst.

Die Lage der geplanten Gebäude, welche unterhalb des Felshangs verortet sind, geht mit einer längeren Verschattung einher. Nach Überprüfung der Verschattung wird eine Festsetzung nicht als sinnvoll angesehen, da eine Wirtschaftlichkeit der Solarnutzung nicht gesichert ist. Es wurde deshalb lediglich ein Hinweis aufgenommen.

## **7.6 Fazit Umweltbelange**

Die fachtechnische Stellungnahme zu den Umweltbelangen hat das folgende Fazit formuliert:

*„... Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotopen betroffen.*

*Der Bebauungsplan sieht für die geplanten urbanen Gebiete eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 450 m<sup>2</sup> vor, was grundsätzlich mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist.*

*Durch die großflächige Entfernung des Feldgehölzes im Süden sowie weitere Gehölzbestände und durch die Überplanung von Ruderalflächen werden Lebensräume von Flora und*

*Fauna verloren gehen, was mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Schutzgüter und der biologischen Vielfalt im städtischen Bereich einhergeht.*

*Für die Wohnqualität der westlich und nördlich gelegenen Wohnbebauungen entstehen Beeinträchtigungen infolge der weiteren anthropogenen Überprägung einer offenen Fläche, des Verlustes von gliedernden Vegetationsstrukturen sowie durch die Störungen (Lärm, Staub, optische Reize, usw.) für die Dauer der Baumaßnahmen.*

*Für die Schutzgüter Boden, menschliche Gesundheit, Stadtbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.*

*Für die Schutzgüter Klima, Wasser und Fauna, Flora und biologische Vielfalt, die erheblich beeinträchtigt werden, sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen, damit die Auswirkungen deutlich minimiert werden können. Aus diesem Grund werden eine einfache Intensivbegrünung der Dächer, eine Fassadenbegrünung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen sowie eine naturnahe Grünflächengestaltung festgesetzt.*

*Eine Untersuchung des Plangebietes auf Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von planungsrelevanten Arten ergab nur zwei Niststätten von Vögeln an zwei Bäumen. Anzeichen für Vorkommen von Fledermäusen oder Niststätten von Vögeln im Bereich der Gebäude konnten nicht gesichtet werden. Anzeichen für Fledermausquartiere im vorhandenen Gehölzbestand konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Eine sommerliche Quartiersnutzung der Gebäude kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

*Eine potenzielle erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Vogelarten kann durch die Festsetzung einer Bauzeitenbeschränkung für die Rodung des Gehölzbestandes vermieden werden.*

*Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Laufe der Zeit Mauereidechsen in das Plangebiet einwandern können, da strukturbereichende Elemente in das Plangebiet eingebracht werden können. Da an den nördlich gelegenen Bahngleisen Fundorte der Mauereidechsen ausgewiesen sind, ist die Wahrscheinlichkeit des Einwanderns durchaus gegeben. Aus diesem Grund werden (durch das Fachbüro) Vergrämuungsmaßnahmen, wie die Entfernung von Habitatstrukturen, empfohlen.*

*Unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten sind für das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange zu verzeichnen. Ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann somit verhindert werden. Zur Erhöhung der städtischen Natur- und Artenvielfalt werden Anpflanzungen von Strauchhecken und Baumbeständen im Plangebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen vorgeschlagen.“*

## **7.7 Umsetzung / Überwachung**

Der erforderliche Ersatz für entfallende Bäume ist im Rahmen des Vollzugs der Baumschutzsatzung zu regeln.

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

### **8.1 Erschließungsmaßnahmen**

#### Verkehrsanlagen / Ver- und Entsorgung:

Die Anpassung der Erschließungsanlagen im Bereich des Plangebiets sind als private Verkehrsflächen zu realisieren.

## Entwässerung:

Als Entwässerungssystem wird von der Stadtentwässerung ein modifiziertes Mischsystem mit dezentralen Versickerungs-/Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Hierbei sind gemäß DIN das Oberflächen- und Schmutzwasser im Haus und auf dem Grundstück zu trennen.

Die Veranlagung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt auf Grundlage der allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern-AöR gültig seit 01.02.2015.

## 8.2 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen können durch den Vorhabenträger gestaltet werden.

## 8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der Bebauung in Abschnitten ist möglich. Die Anbindung an die Zollamtstraße muss als Voraussetzung hierzu geschaffen werden.

Die Anfahrbarkeit zu den Baustellen ist unproblematisch.

## 9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Verfahrensdurchführung des Bebauungsplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

4.01.2022



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

10.12.2021



Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

4.01.2022



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister