

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Schnepfbachstraße - Wilhelmstraße“** Ka – 0/175

Erarbeitet von:

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

rechtskräftig seit: 08.10.2011



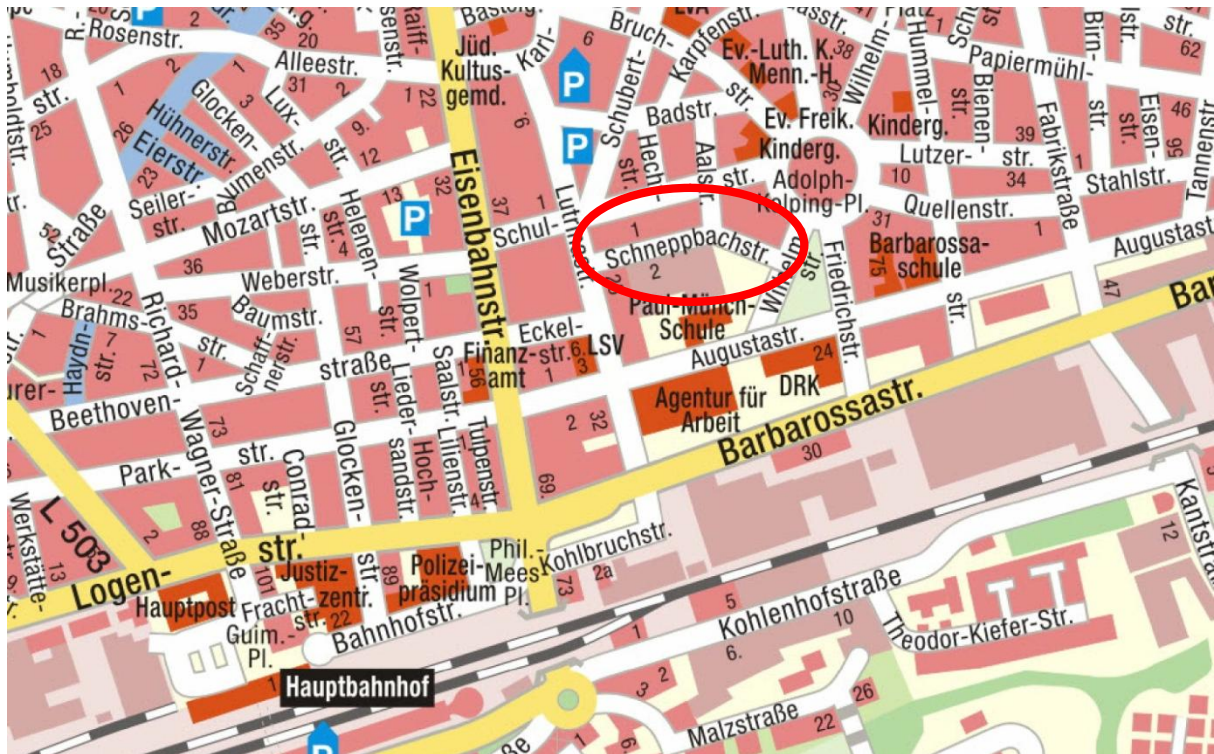
## Gliederung

<b>1 Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungserfordernis.....</b>	<b>3</b>
2.1 Planungsleitsätze.....	3
2.2 Planungsanlass .....	3
<b>3 Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz .....	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010 .....	4
<b>4 Verfahren.....</b>	<b>5</b>
4.1 Umweltprüfung.....	5
4.2 Natura 2000 Gebiete.....	5
<b>5 Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung .....	5
5.2 Bestandssituation .....	5
5.2.1 Siedlungsstruktur.....	5
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV .....	6
5.2.3 Umwelt/Landespflegerische Situation.....	6
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....	6
5.2.5 Bodentragfähigkeit.....	9
5.2.6 Archäologie .....	9
<b>6 Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>9</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung .....	9
6.2 Städtebauliches Konzept .....	9
6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
6.3.2 Hinweise.....	16
6.4 Verkehrskonzept.....	16
6.5 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung / Entwässerung, Energieversorgung / Telekommunikation.....	17
<b>7 Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen .....</b>	<b>17</b>
<b>8 Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes .....</b>	<b>17</b>
8.1 Erschließungsmaßnahmen .....	17
8.2 Bodenordnung .....	17
8.3 Abschnittsweise Realisierung .....	17
8.4 Überwachung.....	18
<b>9 Anlagen zum Bebauungsplan.....</b>	<b>18</b>

## 1 Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schnepfbachstraße – Wilhelmstraße“ wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung von vier Mehrfamilienhäusern auf einer historischen innerstädtischen Industriebrache geschaffen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Etablierung eines Wohngebietes vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtzentrums von Kaiserslautern, entlang der Schnepfbachstraße. Die Schnepfbachstraße stellt die Querverbindung zwischen der Lutrinastraße und der Wilhelmstraße dar und liegt etwa 600m nordöstlich des Hauptbahnhofes Kaiserslautern beziehungsweise etwa 150m nördlich des Arbeitsamtes Kaiserslautern.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 0,7 ha.

Kartengrundlage: Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

## 2 Planungserfordernis

### 2.1 Planungsleitsätze

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

### 2.2 Planungsanlass

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

- Nachnutzung einer ehemaligen historischen Industriebrache

- Schaffung weiterer innerstädtischer Wohnangebote insbesondere für Familien
- Befriedigung des Bedarfs an neuwertigen innerstädtischen Wohnungen aufgrund der Reurbanisierung aus dem Umland der Stadt Kaiserslautern

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebiets – die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> - kann die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen: Die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichts wird nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

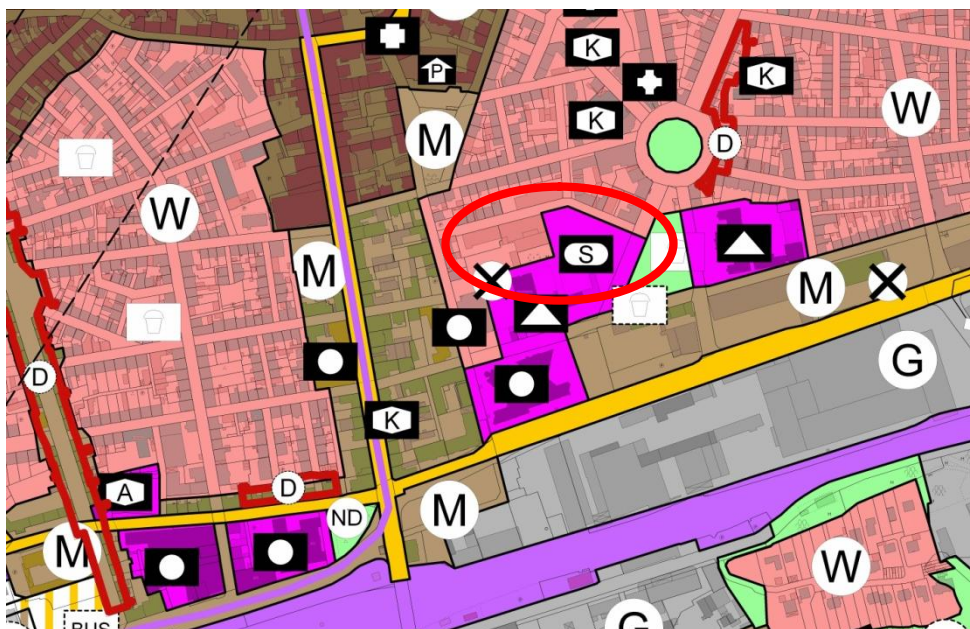
Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Damit entspricht das Vorhaben den Anforderungen der übergeordneten Planung.

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

Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist das Plangebiet ebenfalls als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Dementsprechend kann die Planung als den Zielen der Raumordnung angepasst betrachtet werden.

#### **3.3 Flächennutzungsplan 2010**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird hälftig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, der Flächennutzungsplan wird – für den östlichen Teil - im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern; ohne Maßstab

## **4 Verfahren**

### **4.1 Umweltprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Bebauungsplan wird mit integrierter Darlegung der Umweltbelange erstellt.

### **4.2 Natura 2000 Gebiete**

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiete „Westricher Moorniederung“ des Natura 2000-Netzes liegt 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 Plangebiets 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.

## **5 Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung**

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch die Schnepfbachstraße und im Osten durch die Wilhelmstraße, im Süden durch das Areal der Paul-Münch-Schule, im Westen durch die rückseitige Parzellengrenze der bebauten Lutrinastraße begrenzt.

### **5.2 Bestandssituation**

#### **5.2.1 Siedlungsstruktur**

Im Umfeld des Bebauungsplans ist überwiegend Wohnbebauung vorzufinden, wobei entlang des westlichen Teils der Schnepfbachstraße dreigeschossige Wohngebäude dominieren und der östliche Teil der Schnepfbachstraße von vier- bis fünfgeschossiger Wohnbebauung geprägt ist. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche und die Barbarossaschule. Südlich des Plangebietes befinden sich das Areal der Paul-Münch-Schule sowie das Ärztehaus Lutrinastraße 27.

Im Gegensatz zur weitgehend homogenen Baustruktur nordöstlich des Plangebietes, welche sich überwiegend durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Gebäudehöhe von drei bis vier Geschossen auszeichnet, ist im Bereich südwestlich und vereinzelt auch nordöstlich der Schnepfbachstraße keine homogene Baustruktur vorhanden. Die Baustruktur des im vorbeschriebenen Umfeld des Plangebietes gelegenen Stadtbereiches zeichnet sich insbesondere dadurch als inhomogene Baustruktur aus, als dass bis zu siebengeschossige freistehende Solitäre und Gebäudekomplexe beispielsweise in Form des Gebäudes der Agentur für Arbeit, des Gebäudes Ecke Lutrinastraße – Badstraße, der Gebäude entlang der Barbarossastraße, westlich des Gebäudes der Agentur für Arbeit, sowie des Gebäudes Ecke Schulstraße - Bruchstraße vorhanden sind.

In der umliegenden Dachlandschaft sind vorwiegend Flach- und Satteldächer ausgebildet. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein Parkplatz der durch das Unter-



nehmen General Dynamics als Mitarbeiterparkplatz genutzt wird. Die Baulücke Ecke Schnepfbachstraße/ Lutrinastraße wird ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt.

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

Das Plangebiet ist über die Schnepfbachstraße und die Wilhelmstraße an den örtlichen Verkehr angebunden. Zudem ist das Plangebiet über die Linie 105 und 107 westlich des Areals (Eisenbahnstraße), die Linien 143 östlich des Areals sowie die Linien 102 und 135 südlich des Geltungsbereiches an das ÖPNV-System angeschlossen.

### **5.2.3 Umwelt/Landespflegerische Situation**

Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht betroffen. Förmlich ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete oder Schutzflächen nach dem Landesnaturschutzgesetz beziehungsweise Bundesnaturschutzgesetz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Streng oder besonders geschützte Arten sind im Gebiet nicht zu erwarten. Die Rodung der Bäume ist außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen.

Fließgewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und ähnliches sind durch die Planung nicht betroffen.

### **5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel**

#### Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Grundstückes muss damit gerechnet werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rückstände aus der Ultramarinproduktion (Firma „Christian Karcher & Dr. Hermann Wilkens“ (Ultramarinfabrik)) und möglicherweise Schadstoffe aus Holzbearbeitungsmitteln (Lacke, Beize, Lösungsmittel, etc.) im Boden, Grundwasser oder in der Bodenluft angetroffen werden.

Zudem liegt im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches eine kartierte Altablagerung. Die Altablagerung erstreckt sich von dort entlang des weiteren Verlaufs der Schnepfbachstraße bis hin zur Wilhelmstraße und ist im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 31200000-252 registriert.

Im Rahmen zweier Untersuchungen aus dem Jahr 1994 und dem Jahr 2002 durch die Firma Peschla + Rochmes GmbH, im Rahmen derer auch Teilbereiche der kartierten Altablagerung untersucht wurden, konnte abschließend festgestellt werden, dass die durchgeführten Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen insgesamt als unauffällig einzustufen sind. Die ermittelten LHKW-Gehalte im Grundwasser stehen unter Berücksichtigung der Historie des Geländes nach Gutachtermeinung nicht im Zusammenhang mit dem Altstandort. Bei den ermittelten LHKW im Grundwasser handelt es sich um Konzentrationen, die durchaus die regionale Wasserqualität im Stadtgebiet widerspiegeln können. Gleiches gilt auch für die festgestellten Konzentrationen an Kalium und DOC.

Im Rahmen der 1994 durchgeführten chemischen Untersuchungen der anthropogenen Auffüllungen wurden keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen der Auffüllungen gefunden.

**Es wird dennoch empfohlen, bei der zukünftigen Nutzung innerhalb von Grünbereichen und Gärten ein Kontaktschutz, beispielsweise durch das Aufbringen von unbelastetem Bodenmaterial herzustellen ist.**

Zudem ist im Falle von Aushubmaßnahmen der anfallende Aushub (z.B. Fundamentsaushub) zur Feststellung möglicher Verwertungs- / Entsorgungswege zu untersuchen.

Insgesamt wurden bei sämtlichen Untersuchungsergebnissen keine Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorgefunden. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse sind etwaige von dem Untersuchungsgebiet ausgehende Gefahren für die Wirkungspfade Boden – Grundwasser, Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanzen nicht zu befürchten. Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nach der dort dargestellten Auffassung nicht.

Es wird weiter ausgeführt, dass gegen das Bauvorhaben „Wohnbebauung“ im Untersuchungsbereich, aus bodenschutzrechtlichen Aspekten unter Berücksichtigung sämtlicher vorliegender Untersuchungsergebnisse keine Bedenken bestehen. Der im Geltungsbereich geplante Kinderspielplatz liegt außerhalb der Altablagerung. Mit den Untersuchungsergebnissen sind etwaige Gefahren für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Hinblick auf die zukünftige Nutzung (Wohnbebauung) nicht zu befürchten.

Diese Feststellungen wurden durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, mit Schreiben vom 08.05.2002 wie folgt ergänzt.

Altstandort:

*Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ergibt sich aus altlastenrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf. (...) Zur fachlichen Beurteilung des von der Fläche ausgehenden Gefahrenpotentials wurden entsprechende umwelttechnische Erkundungen durchgeführt. Der Altlastenverdacht konnte nicht bestätigt werden. Der Standort wird zukünftig als nichtaltlastenverdächtiger Altstandort im Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.“*

Altablagerung:

*„Die Altablagerung 31200000-252 wurde am westlichen Rand untersucht. Hierbei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Gemäß den Aussagen der SGD Süd ist eine Bewertung der Gesamtablagerung auf Grundlage der Ergebnisse nicht möglich. Die Altablagerung 31200000-252 bleibt weiter als altlastenverdächtig eingestuft.“*

Eine Kennzeichnung der in Rede stehenden Verdachtsfläche (Altablagerung 31200000-252) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist im Bebauungsplan gemäß der Stellungnahme des Referat Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde / Altlastenmanagement vom 19.04.2010 nicht erforderlich.

Zwischenzeitlich wurden die Gebäude abgerissen, so dass im Rahmen des Erdaushubs für den Bau der Tiefgarage und der darüber liegenden Gebäude die folgende Vorgehensweise einzuhalten ist.

**In der Gesamtschau der vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die noch vorhandenen Bodenbelastungen im Vorfeld der Realisierung der Vorhaben zur wohnbaulichen Nachnutzung beseitigt werden können.**

Im Zusammenhang mit der Realisierung der zulässigen baulichen Nutzungen ist ein gestuftes Vorgehen in Bezug auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen vorgesehen:

1. Eine gutachterliche Untersuchung findet im Zuge der durchzuführenden Baumaßnahmen, bei der ein umfänglicher Bodenaushub durchgeführt wird, statt. Hierbei werden die abfallrechtlichen- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen und das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Bundesbodenschutzverordnung beachtet.

2. Bei der Entsorgung wird das Verwertungsgebot nach KrW-/ AbfG<sup>1</sup> Beachtung finden. Die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung wird nach den technischen Regeln der Bund/Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) durchgeführt.
3. Es ist vorgesehen, die überlassungspflichtigen Abfälle über die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger und gefährliche Abfälle über die SAM<sup>2</sup> gem. Nachweisverordnung zu entsorgen.
4. Die Maßnahmen werden so durchgeführt, dass die Erfordernisse des Arbeits-/ Umgebungsschutzes eingehalten werden, dies gilt auch für die Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen.

#### Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Immissionsvorbelastung

Innerhalb des Plangebiets sind relevanten Geräuscheinwirkungen durch den Flugverkehr von und zum Militärflugplatz Ramstein und den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke im Süden (MA-SB) zu erwarten.

Von den in der Luftrechtlichen Genehmigung für die Erweiterung des Militärflugplatzes Ramstein (11.06.2003, modifiziert 30.11.2006 und 01.02.2007) dokumentierten Fluglärmprognosen für die beiden nächstgelegenen Immissionsorte (Burggymnasium und Klinikum) lässt sich für das Plangebiet eine Fluglärmbelastung (Leq3) zwischen 55 und 60dB(A) ableiten.

In den Lärmkarten des Eisenbahnbundesamts für die Haupteisenbahnstrecken ist für das Plangebiet eine Schienenverkehrslärmbelastung von bis zu 60dB(A) bezogen auf den LDEN und von bis zu 55dB(A) bezogen auf den LNight dargestellt. Unter Berücksichtigung des Schienenbonus von 5dB(A), welcher bei der Beurteilung gemäß DIN18005 im Gegensatz zur Beurteilung gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie angewandt wird kann einer Schienenverkehrslärmbelastung im Plangebiet von bis zu 55dB(A) am Tag und von bis zu 50dB(A) in der Nacht ausgegangen werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN18005 für allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) am Tag und 45dB(A) in der Nacht durch die Fluglärm- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen lassen sich insbesondere die Fluglärmwirkungen nicht mindern.

Es wird deshalb empfohlen, beim Bau der geplanten Wohngebäude baulichen Schallschutz mindestens entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN4109 sicherzustellen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Nach DIN 4109 muss die Außenfläche eines Aufenthaltsraumes in Wohnungen im Lärmpegelbereich 3 ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$  aufweisen. Bei üblichen Raummaßen (2,5m; Raumtiefe 4,5m) ist dazu bei einem Fensterflächenanteil von 40% ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$  für die Fenster erforderlich.

Von den Baugebietsflächen selbst sind zusätzliche erhebliche Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen

<sup>2</sup> Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH



Begründung (Auszug aus Kurzstellungnahme FIRU-GFI vom 11.03.2010):

Geplant ist eine Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen und einer Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des geplanten Gebäudes. Die Zufahrt verläuft parallel entlang der Grundstücksgrenzen der Grundstücke Lutrinastraße 19 und 23.

Emissionsberechnung:

Nach Parkplatzlärmstudie ist in Tiefgaragen von Wohnanlagen mit 0,15 Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr und 0,09 Parkbewegungen pro Stellplatz in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zu rechnen. Nach Parkplatzlärmstudie werden für die Tiefgaragen - Ein- und Ausfahrt und die Fahrwege auf dem Grundstück folgende Emissionspegel berechnet:

**Tabelle: Emissionspegel Tiefgarage und Fahrwege**

	Tag (6-22 Uhr)	ung. Nachtstd. (zw. 22-6 Uhr)
Pkw-Bewegungen pro Stunde	7,5	4,5
$L_{WA}$ TG - Ein- und Ausfahrt [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	58,8	56,5
$L_{WA}$ Fahrweg Rampe (Steigung) [dB(A)/m]	61,1	58,9
$L_{WA}$ Fahrweg Grundstück (ohne Steigung) [dB(A)/m]	56,3	54,1

Immissionsberechnungen:

Für die beiden nächstgelegenen Gebäude Lutrinastraße 19 und 23 werden Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage von bis zu 43,9 dB(A) am Tag und bis zu 39,7 dB(A) in der Nacht prognostiziert.

Beurteilung:

Die Geräuscheinwirkungen der Tiefgaragennutzung unterschreiten an den beiden nächstgelegenen Immissionsorten Lutrinastraße 19 und 23 die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Durch die Nutzung der geplanten Tiefgaragen sind keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu erwarten.

## 5.2.5 Bodentragfähigkeit

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

## 5.2.6 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 6 Planinhalt und Abwägung

### 6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Im Bereich des Plangebiets werden folgende Ziele verfolgt:

- Nachnutzung einer ehemaligen historischen Industriebrache,
- Schaffung weiterer innerstädtischer Wohnangebote insbesondere für Familien.

### 6.2 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung mehrerer punktförmiger bis zu sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern (zusätz-

lich eines Dachgeschoßes) geschaffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit den städtebaulichen Zielen zur Schaffung von neuwertigem und innenstadtnahen Wohnraum Rechnung zu tragen, so dass damit einhergehend auch die innerstädtische Funktion der Stadt Kaiserslautern gestärkt werden kann.

Im Rahmen der Konzeptionierung wurden vom Investor auch alternative Baukonzepte erwogen, unter anderem auch eine durchgängige Randbebauung, vergleichbar mit der heutigen Bestandssituation. Im Ergebnis wurde die im Bebauungsplan dargestellte Variante aufgrund der Vorteile in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung, gegenüber einer durchgängigen Randbebauung, ähnlich der bestehenden Bebauung vom Investor vorgezogen, da somit eine erhebliche Verbesserung der Bestandssituation erreicht werden kann.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung in der Schnepfbachstraße ist, wie in Kapitel 5.2.1 „städtebaulichen Situation“ beschrieben, als „Sonderbauform“ einzuordnen.

### **6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der Nutzung**

Der Bebauungsplan „Schnepfbachstraße-Wilhelmstraße“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (§ 4 BauNVO) fest.

Um den Charakter des innerstädtischen Quartiers nicht zu beeinträchtigen bzw. negativ zu beeinflussen sind nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Die vorgenannten Einrichtungen könnten je nach Größe die benachbarte Wohnnutzung stören.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Plangebiet WA aus folgenden städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

Sowohl die genannten Beherbergungsgewerbe als auch die Anlagen für Verwaltungen bringen in der Regel eine hohe Anzahl von PKW-Anlieferungs- bzw. Kundenverkehr mit sich. Dieser zusätzliche Verkehr würde sowohl die bestehende benachbarte Wohnbebauung in der Schnepfbachstraße und den umliegenden Straßen, als auch die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung stark beeinträchtigen.

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

Infolge großflächig anzulegender Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen sowie Störungen des Wohnens durch an- und abfahrenden Verkehr ist die Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

#### **Maß der Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO auf 0,6, die Geschosßflächenzahl auf 1,5 festgesetzt, um eine möglichst wirtschaftlich nachhaltige Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Die Überschreitung der in § 17 Abs.1 BauNVO definierten Obergrenze der GRZ und GFZ im Plangebietsteil WA zielt darauf ab, bei der Kleinteiligkeit des Baufeldes das vorgesehene Raumprogramm umzusetzen.

Im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 23,5 m über Gelände (Bezugspunkt: zu messen über Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Straßen) festgesetzt. Dies ist für diesen Bereich mit Blick auf Dimensionierung und ausgelöster Verschattung

tung, wie die in der Anlage beigefügte Verschattungssimulation, bezogen auf den Größten anzunehmenden Planungsfall nachweist, städtebaulich verträglich. Innerhalb der aufgespannten Baufelder sind bis zu 6 Vollgeschoße zusätzlich eines Dachgeschoßes zulässig. Um die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen einzuhalten, wird das 6. Vollgeschoß um ca. 4,50 m und das Dachgeschoß um ca. 6,50 m nach Süden versetzt - gemessen von der vorderen zur Straße hin orientierten Baugrenze. Mit der damit zu verwirklichenden Staffelung wird über die niedrigeren Vorgaben der Landesbauordnung hinausgegangen, um die städtebauliche Verträglichkeit des Gesamtprojektes überdies zu gewährleisten.

Als Vollgeschosse gelten dabei Geschosse im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO § 2 Abs. 4).

Durch die festgesetzte GRZ von 0,6, die festgesetzte Höhe und die festgesetzte GFZ von 1,5 sowie die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung umfassend bestimmt.

#### *Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl*

Zunächst wäre für die zulässige GFZ hier die in der BauNVO definierte Obergrenze von 1,5 heranzuziehen, die gemäß den nachfolgenden unter dem Punkt „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ dargelegten Ausführungen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen ist, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht (§ 21a Abs. 5 BauNVO). Dies ist jedoch zur Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption nicht ausreichend.

Gemäß § 17 Abs.3 BauNVO können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren (was bei dem in Rede stehenden Areal zweifellos der Fall ist) die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.(...)

Damit stellt sich unter Bezug auf die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründe, die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) als gerechtfertigt dar.

Für die Überschreitung der Obergrenzen von GRZ und GFZ im Plangebiet werden folgende städtebauliche Gründe angeführt:

#### **A: Innerstädtische Wohnbebauung**

Mit der Revitalisierung des in Rede stehenden Areals wird es möglich, den Zielen der Stadt Kaiserslautern in Bezug auf die Sicherung und Schaffung an bedarfsgerechtem Wohnraum für Teile der Bevölkerung, gerade vor dem Hintergrund einer sich auch zukünftig verstärkenden Reurbanisierung aus dem Umland der Stadt Kaiserslautern zu entsprechen. Insbesondere für junge Familien bietet sich der entstehende Wohnraum an, da durch den direkten Zugang zur vorgesehenen Grünfläche, den Ansprüchen dieser Bevölkerungsgruppe besonders entsprochen werden kann. Der vorbeschriebene Wohnraum ist in der aktuellen Stadtstruktur nur in beschränktem Maße vorhanden. In diesem Kontext kann zudem angeführt werden, dass mit der Umsetzung des Geplanten zur Stärkung der innerstädtischen Funktion beigetragen wird und daneben ein Beitrag geleistet werden kann, damit auch zukünftig die Auslastung der städtischen Infrastruktur gewährleistet ist.

Daneben bietet es sich an, mit der nachhaltigen Nachnutzung einer Gewerbebrache, dem Grundsatz der Stärkung der Innenentwicklung zu entsprechen. Im Einklang mit den Zielen der Stadt Kaiserslautern ist es somit möglich, den Umfang der derzeitigen Flächenin-

spruchnahme zu reduzieren und damit einhergehend auch dem Grundsatz der Landesplanung, Innentwicklung vor Außenentwicklung nachzukommen.

Ferner können mit der Umsetzung des Geplanten, städtebauliche Missstände, hier in Form einer ungenutzten Gewerbebrache, beseitigt werden. Insbesondere der Bereich „Schnepfbachstraße“ kann in Bezug auf die Faktoren Städtebau und Nutzung durchaus als städtebauliche Schwäche im Stadtgebiet klassifiziert werden.

Die vorgenannten städtebaulichen Missstände zeigen sich, unter anderem durch:

- die aktuell vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schnepfbachstraße – Wilhelmstraße“ wodurch die Wohnverhältnisse in den nördlich der Schnepfbachstraße gelegenen Gebäuden und den an der Lutrinastraße gelegenen Grundstücken, insbesondere in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Gebäude nördlich der Schnepfbachstraße, eingeschränkt sind,
- die bauliche Beschaffenheit der bestehenden Bebauung des ehemaligen Einkaufsmarktes, die sich negativ auf die Wohnqualität im Umfeld des Bebauungsplangebietes auswirkt und sowohl die Schulnutzung als auch das angrenzende Ärztehaus negativ beeinträchtigt.
- eine derzeit nahezu 100 % Versiegelung, mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Stadtklima. Es sind keinerlei Grünstrukturen wie Bäume und Sträucher vorhanden, das Grundstück hat in der aktuellen Situation auch keinerlei Bedeutung für Flora und Fauna,
- den Straßenraum der Schnepfbachstraße, der im derzeitigen Zustand (enge, dunkle Schlucht, keine Straßenraumbegrünung, marode Fassade des Einkaufsmarktes, ruhender Verkehr) nur eine sehr geringe gestalterische Qualität beziehungsweise Aufenthaltsqualität besitzt.

Weiterhin besteht durch die Umsetzung des Geplanten die Möglichkeit, das Stadtimage Kaiserslauterns zu stärken, in dem eine innerstädtische attraktive Wohn- und Lebensqualität an Stelle einer ungenutzten Gewerbebrache geschaffen wird.

#### B: Belichtung / Besonnung

Es ist nicht zu besorgen, dass Wohnbaugrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellten und mit den Wertungen des Abstandrechts nicht vereinbar sind.

Vielmehr hat die Entwicklung verschiedener städtebaulicher Konzepte im Vorfeld gezeigt – unter anderem wurde auch eine Baustruktur ähnlich der bestehenden geschlossenen Randbebauung erwogen - dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung gegenüber der aktuellen Situation eine wesentlich Verbesserung in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der gegenüberliegenden Wohngebäude in der Schnepfbachstraße darstellt.

Dies resultiert insbesondere aus der letztlich gewählten Bebauungsstruktur in Form von Punkthäusern. Die Auflösung der vorhandenen durchgängigen Randbebauung in Einzelbaukörper hat zur Folge, dass zwischen den Baukörpern bis zu 20m breite Freiräume entstehen, welche auch eine Belichtung und Besonnung der Wohnungen im ersten Obergeschoss der Bebauung nördlich der Schnepfbachstraße zulassen. Dies wird auch durch die in der Anlage beigefügte Verschattungssimulation auf Grundlage des Größten anzunehmenden Planungs-

falles am 21. Dezember anschaulich dargestellt. Mit der aktuell vorhandenen geschlossenen Randbebauung ist dies nicht nachzuweisen (vgl Anlage 1), so dass keine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation eingetreten wäre.

Eine etwaige Beeinträchtigung der **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ausgeschlossen**. Auch werden die Überschreitungen durch **die gegebenen Umstände (ausreichend bemessene Abstandsflächen nach allen Seiten und Einhaltung) ausgeglichen**, so dass keine weiteren **Maßnahmen** erforderlich sind.

#### C: Begrünung / Entsiegelung

Mit der vorgesehenen Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO kann davon ausgegangen werden dass die bestehenden und geplanten Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Vielmehr ist sogar davon auszugehen, dass der durch den Bebauungsplan ermöglichte hohe Grünanteil, resultierend aus der Bebauung mit Punkthäusern, gegenüber dem aktuellen hohen Versiegelungsgrad der Fläche, positive Auswirkungen auf das Stadtklima und die allgemeine Umweltsituation sowie auf das Stadtbild hat. Es ist zudem von überwiegend positiven Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

#### D: Baustruktur / Geschossigkeit

Die vorbeschriebene Auflösung der geschlossenen Randbebauung in Form der durch den Bebauungsplan zulässigen Punkthausbebauung geht wie bereits erläutert, mit erheblichen Verbesserungen in Bezug auf Belichtung, Besonnung, Belüftung, Verfügbarkeit von erforderlichem Wohnraum sowie einer großflächigen Entsiegelung auf weiten Teilen des in Rede stehenden Areals einher.

Im Kontext der Auflösung der geschlossenen Randbebauung und der Erreichung der vorbeschriebenen Verbesserungen, ist eine entsprechende Gebäudehöhe und Geschossigkeit wie im Bebauungsplan vorgesehen zwingend erforderlich, zumal somit einer innerstädtischen anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden kann und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten erst ermöglicht wird.

Mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung, ist damit eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zur Schaffung von neuem Wohnraum in einem städtebaulich ansprechenden Umfeld gegeben. Damit wird die Realisierung eines städtebaulich nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Raumprogramms auf einem kleinteiligen Baufeld ermöglicht.

Vor dem Hintergrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten familiengerechten und barrierefreien Bebauung ist es unter anderem erforderlich, die Gebäude mit Aufzügen auszustatten, um die Barrierefreiheit auch in den oberen Stockwerken gewährleisten zu können. Die hierzu erforderlichen Investitionen bedingen umso mehr eine wirtschaftlich tragfähige Baustruktur, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, um ein wirtschaftlich nachhaltiges Bauungskonzept umsetzen zu können. Damit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Baustruktur mit der entsprechenden Geschossigkeit überdies gerechtfertigt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine innerstädtische Bebauung, in zentrumsnaher Lage von Kaiserslautern und damit auch im zentralen Bereich eines Oberzentrums handelt. Diese Lagen sind naturgemäß bereits heute, mit vergleichbaren, wie in der Planung vorgesehen Baukörpern, auch und gerade in Bezug auf Geschossigkeit bebaut. Damit kann festgestellt werden, dass die Bauungsstruktur diejenige eines zentralen innerstädtischen Areals ist, in welchem Gebäude dichter und höher zueinander stehen als beispielsweise in Einfamilienhausgebieten von Vorstädten. Angesichts dessen und aufgrund der als Anlage beigefügten Verschattungssimulation ist grundsätzlich nicht zu befürchten.

ten, dass benachbarte Grundstücke durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Planvorhaben in einer Weise verschattet beziehungsweise beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellt.

Daneben ist anzuführen, dass sich das Plangebiet selbst in einem durch eine inhomogene Baustruktur gekennzeichneten Bereich befindet, welcher die vorgesehen Baustruktur durchaus rechtfertigt. Im Gegensatz zur weitgehend homogenen Baustruktur nordöstlich des Plangebietes, welche sich überwiegend durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Gebäudehöhe von 3 – 4 Geschossen auszeichnet, ist im Bereich südwestlich und vereinzelt auch nordöstlich der Schnepfbachstraße keine homogene Baustruktur vorhanden. Die Baustruktur des im vorbeschriebenen Umfeld des Plangebietes gelegenen Stadtbereiches zeichnet sich insbesondere dadurch als inhomogene Baustruktur aus, als dass bis zu 7-geschossige freistehende Solitäre und Gebäudekomplexe beispielsweise in Form des Gebäudes der Agentur für Arbeit, des Gebäudes Ecke Lutrinastraße – Badstraße, der Gebäude entlang der Barbarossastraße, westlich des Gebäudes der Agentur für Arbeit, sowie des Gebäudes Ecke Schulstraße - Bruchstraße vorhanden sind, so dass die durch den Bebauungsplan vorgesehene Geschossigkeit und Gebäudehöhe in diesem weiter gefassten Bereich städtebaulich gerechtfertigt ist und kein „Fremdkörper“ in diesem Umfeld darstellt.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung in der Schnepfbachstraße ist damit ähnlich zur zuvor beschriebenen Baustrukturen als „Sonderbauformen“ einzuordnen, welche aufgrund der bereits beschriebenen und nachfolgend aufgeführten Gründe erforderlich wird, um das Geplante umsetzen zu können.

Es bleibt weiterhin festzustellen, dass durch die gewählte Baustruktur und die Geschossigkeit, gerade vor dem Hintergrund der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Landesbauordnung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Durch die ansonsten in dem vorliegenden Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Regelungen werden die Belange der in den umliegenden Gebäuden wohnenden Bevölkerung berücksichtigt und gewährleistet. Insbesondere erwachsen im übrigen Plangebiet und den angrenzenden Gebieten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich des Entzugs von Licht, Luft und Sonne in dem zu betrachtenden innerstädtischen Areal.

#### E: Revitalisierung einer Industriebrache

Zum aktuellen Zeitpunkt kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schnepfbachstraße – Wilhelmstraße“ durchaus als marode, innerstädtische Brache angesehen werden, welche das Umfeld und damit auch die umliegende Bebauung durch die Nichtnutzung beziehungsweise in Teilen die Nutzung als unbefestigte Parkfläche negativ, sowohl gestalterisch als auch funktional beeinträchtigt. Die Historie des Areals zeichnet sich bis zum aktuellen Zeitpunkt durch die verschiedensten Nutzungen aus, welche in den 1980er Jahren durch die Aufgabe der Nutzung als Supermarkt endete. Als Folge existierte nur noch teilweise Wohnnutzung in den Dachgeschossen; das Gebäude ist zunehmend ungenutzt und nach verfällt und nach.

Mit der Schließung des vorbeschriebenen Einkaufsmarktes in den 1980er Jahren wurden Versuche unternommen, das Areal durch Umnutzung, Sanierung oder Neubebauung zu revitalisieren. Die schwierigen wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen verhinderten bis zum aktuellen Zeitpunkt eine tragfähige Nachnutzung des Gesamtareals. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schnepfbachstraße – Wilhelmstraße“ und der damit einhergehenden Umsetzung des Geplanten bietet sich damit erstmals die Möglichkeit der Revitali-



sierung einer über Jahre ungenutzten Industriebrache, so dass in diesem Zusammenhang eine Aufwertung der umliegenden Bebauung beziehungsweise des Gesamtumfeldes ermöglicht wird, welche sich auch positiv auf die Vermögenswerte der Umgebungsbebauung auswirken können.

Erkennbare gegenteilige öffentliche Belange werden durch die Überschreitung der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 0,6 und durch die Überschreitung der Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von bis zu 1,5 nicht besorgt und stehen den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht entgegen.

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

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Länge der Hausform (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) darf dabei 50m nicht überschreiten. Die offene Bauweise trägt dem Gedanken der punktförmigen Mehrfamilienhäuser in besonderer Weise Rechnung. Mit der durch den Bebauungsplan verfolgten offenen Bauweise in Form einer Punkthausbebauung wird zudem wie bereits beschrieben eine wesentliche Verbesserung gegenüber der vorhandenen Bebauungsstruktur in Bezug auf Besonnung, Belichtung und Belüftung erreicht und zudem eine wesentliche Entsiegelung des Gesamtareal ermöglicht.

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Wohnnutzungen. Um eine größtmögliche Flexibilität für die zukünftige Bebauung zu schaffen, werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür bezeichneten Bereichen zulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies dient dazu, die Größe und Lage der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen hinreichend genau bestimmen zu können.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass § 21a Abs. 5 BauNVO für das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet WA zur Anwendung kommt, d.h. dass die zulässige Geschossfläche (hier wäre als Obergrenze eine GFZ von 1,5 heranzuziehen) oder die zulässige Baumasse um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen ist, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

Derzeit ist eine mögliche Erhöhung der als zulässig festgesetzten Geschossfläche oder Baumassen für die Flächen oder Baumassen der Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden für den Bereich WA vorgesehen. Dabei ist in der Regel von einem Tiefgaragengeschoss (obwohl dies nicht ausdrücklich festgelegt ist, mit einer maximal zulässigen Grundfläche, wie sie durch die festgesetzte GRZ vorgegeben ist zzgl. 50% Überschreitungsmöglichkeit max. bis 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) auszugehen, um die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung der Garagen zu fördern.

Im WA wird zusätzlich festgesetzt, dass (Tief)garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen, um gerade an dieser Stelle eine höhere bauliche Aus-

nutzung zu erreichen und somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen entgegenzuwirken (21a Abs. 1 BauNVO). Mit der Anwendung des vorbeschriebenen Paragraphen verfolgt die Stadt Kaiserslautern das Ziel, der steigenden Anzahl von Kraftfahrzeugen im Stadtraum, Parkmöglichkeiten außerhalb des Straßenraumes zu schaffen um somit den fließenden Verkehr nicht zu behindern. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird immer zu einem Hauptproblem der städtischen Entwicklung in dichtbesiedelten Gebieten. Durch die vorgenannte Festsetzung wird dem Bauherren ein Anreiz gegeben, auf dem Grundstück Stellplätze und Garagen einzurichten und damit eine Entlastung der Fahrbahnen, Bürgersteige oder solcher Grundstücke, die anderen Nutzungen dienen, vom ruhenden Verkehr herbeizuführen.

### **Flächen für Geh- und Fahrrecht**

Das Geh- und Fahrrecht dient dazu, die Flächen zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren. Den Anwohnern und Anliegern wird das Recht eingeräumt, die Flächen zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren.

Das Geh- und Fahrrecht wird ebenfalls zugunsten der Nutzer der Stellplätze, für die die Baulast eingetragen ist (siehe dazu nachfolgend unter 6.3.2 Hinweise) festgesetzt.

### **6.3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Qualität sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal bis zu 10° zulässig.

### **6.3.2 Hinweise**

Für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1494/14 und 1494/23 sind gemäß Aussage des Baulastenverzeichnisses der Stadt Kaiserslautern in der Summe 20 Stellplätze für PKW im Sinne des §71 LBauO Rh.-Pf. als baurechtliche Verpflichtung (Baulast) herzustellen.

## **6.4 Verkehrskonzept**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Schnepfbachstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazität der umliegenden Straßen ausreicht, um die zusätzlich entstehenden Verkehre aufzunehmen.

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Dagegen sind eher wenige Fahrbewegungen pro Tag zu erwarten, so dass anzunehmen ist, dass sich eine Verbesserung gegenüber der ehemals vorhandenen Einzelhandelssituation einstellt.

Eine weitere Verbesserung durch das Geplante ergibt sich zudem aus der Nachnutzung des zurzeit als Parkfläche genutzten östlichen Teilbereichs des Plangebietes. Das Unternehmen General Dynamics nutzt die beschriebene Teilfläche aktuell als Mitarbeiterparkplatz mit einer erheblichen Anzahl an Fahrbewegungen pro Tag. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes lässt sich dementsprechend eine wesentliche Verringerung des Verkehrsaufkommens vermuten, so dass anzunehmen ist, dass das Umfeld eine bedeutsame Verringerung der Verkehrsbelastungen erfährt.

Der ruhende Verkehr wird über die im Bebauungsplan vorgesehenen Tiefgaragen organisiert, was einen wesentlichen Vorteil gegenüber Stellplätzen außerhalb bzw. im Straßenraum, gerade hinsichtlich An- und Abfahrtsverkehr darstellt. Die potentiell erheblichste Immissionsquelle stellt bei einer Tiefgarage der Ein- und Ausfahrtsbereich dar, Die Kurzstellnahme

der FIRU GfI stellt hierzu grundsätzlich fest, dass durch die Nutzung der geplanten Tiefgaragen keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu erwarten sind.

## **6.5 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung / Entwässerung, Energieversorgung / Telekommunikation**

### **Schmutzwasserableitung**

Die Entwässerung des Plangebietes wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahme neu zu errichtenden Grundstücksentwässerungsanlagen ergänzt. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass eine Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in der vorhandenen Kläranlage geleistet werden kann.

Eine gegebenenfalls notwendige Kapazitätserweiterung der Schmutzwasserableitung kann innerhalb des Straßenbaukörpers der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

### **Regenwasserableitung**

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich mit einem nutzungsbedingt bestehenden hohen Versiegelungsgrad und der Baugrundsituation ist bislang nicht von einer Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auszugehen.

Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass eine geordnete Regenwasserableitung der im Gebiet anfallenden Niederschlagswässer erreicht werden kann.

### **Wasserversorgung / Energieversorgung**

Die Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung bzw. die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen.

## **7 Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen**

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt, ist die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichts nicht erforderlich.

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

### **8.1 Erschließungsmaßnahmen**

Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazität der umliegenden Straßen ausreichend ist, um die zusätzlich entstehenden Verkehre aufzunehmen. Interne verkehrliche Erschließungsmaßnahmen (wie z.B. Zufahrten zu Stellplätzen und zur Tiefgarage) erfolgen auf den Grundstücken. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass die Kapazität der in den öffentlichen Straßen befindlichen Entwässerungsleitungen ausreichend ist, um die anfallenden Abwässer zu bewältigen.

### **8.2 Bodenordnung**

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist zunächst nicht vorgesehen. Gegebenenfalls soll zur Ordnung der Grundstücke eine private Bodenordnung durchgeführt werden.

### **8.3 Abschnittsweise Realisierung**

Eine Realisierung der einzelnen Baukörper kann in Abschnitten erfolgen. Die derzeit auf dem städtischen Grundstück befindlichen Stellplätze werden verlagert.

## 8.4 Überwachung

Ein Umweltmonitoring ist nicht erforderlich.

## 9 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Verschattungssimulation, Größter anzunehmender Planungsfall
2. Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zum Bauantrag Neubau von 4 Stadthäusern, Schnepfbachstraße 2-6 vom 08.05.2002
3. Stellungnahme FIRU-GfI: Geplante Wohnbebauung Schnepfbachstraße Schalltechnische Überprüfung Tiefgaragenausfahrt, 11.März 2010

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

03.07.2011



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

03.07.2011



Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

04.07.2011

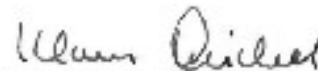


Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung :

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

4.10.2011



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Anlage 1



21. Dezember, Uhrzeit: 0900  
Bestand



21. Dezember, Uhrzeit: 0900  
Neubau



21. Dezember, Uhrzeit: 1000  
Bestand



21. Dezember, Uhrzeit: 1000  
Neubau





21. Dezember, Uhrzeit: 1100  
Bestand



21. Dezember, Uhrzeit: 1100  
Neubau



21. Dezember, Uhrzeit: 1200  
Bestand



21. Dezember, Uhrzeit: 1200  
Neubau



21. Dezember, Uhrzeit: 1300  
Bestand



21. Dezember, Uhrzeit: 1300  
Neubau



21. Dezember, Uhrzeit: 1400  
Bestand



21. Dezember, Uhrzeit: 1400  
Neubau



21. Dezember, Uhrzeit: 1500  
Bestand



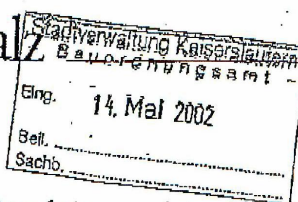
21. Dezember, Uhrzeit: 1500  
Neubau

24/02 2010 18:26 FAX +49 631 3033033

L.A.U.B. GmbH

007

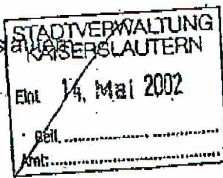
Rheinland-Pfalz



[SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Postfach 14 40, 67603 Kaiserslautern]

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Bauordnungsamt  
Willy-Brandt-Platz 1

67653 Kaiserslautern



## Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Regionalstelle Wasserwirtschaft,  
Abfallwirtschaft und Bodenschutz  
Fischerstr. 12  
67655 Kaiserslautern

Telefon: (06 31) 36 74 - 0 (Zentrale)  
Telefax: (06 31) 36 74 - 4 18  
E-Mail: Poststelle02@www.rpl.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt: Telefon/Fax E-Mail:	Dienstgebäude Zimmer	Datum
BV 0012/2002	32-5-50.00.10.03-66kop-hg 32-5-50.00.02 Tgb.Nr.13522	Frau Koppenhöfer: 516 -458 Kerstin.Koppenhoefer@www.rpl.de		08.05.02

**Bauantrag der Lessness GmbH, Umbau, Aufstockung u. Nutzungsänderung  
des ehemaliger Einkaufsmarktes in Geschosswohnungen  
Neubau von 4 Stadthäusern, Schnepfbachstr.2-6, Flurstücknr. 1494/14,  
1494/13, 1494/8, 1294/9**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den Forderungen vom 5.2.2002 wurden auf der überplanten Fläche 3  
Bodenluftmessstellen niedergebracht und zweimalig in einem Abstand von 2  
Wochen beprobt. Des weiteren wurden die Grundwassermessstellen BS4 und BS9  
erneut beprobt und analysiert.

Besuchszeiten:  
Montag - Donnerstag  
09.00 - 12.00 Uhr  
14.00 - 15.30 Uhr

Freitag  
09.00 - 13.00 Uhr

Konten der Regierungskasse:  
Postbank Ludwigshafen 926-678 (BLZ 545 100 67)  
LZB Ludwigshafen 54501505 (BLZ 545 000 00)  
Sparkasse Mittelhaardt-Deutsche Weinstraße  
20008 (BLZ 546 512 40)

Hi:\Ablage\Schreibdienst\Ausgang\13522.doc



## 1. Ergebnisse

### 1.1 Bodenluft

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung beider Untersuchungsreihen sind unauffällig. In keiner Messung wurden Schadstoffgehalte über der Nachweisgrenze festgestellt.

### 1.2 Grundwasser

Die Grundwasserergebnisse zeigen einen erhöhten Kaliumgehalt und einen leicht erhöhten DOC. Bezüglich LHKW wurden Gehalte knapp unter dem orientierenden Prüfwert festgestellt.

## 2. Bewertung der Ergebnisse

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ergibt sich aus altlastenrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

## 3. Altlastenrechtlicher Bewertung

Bei der ehemaligen Holzbehandlung und Ultramarinfabrik im Bereich der Flurstücke 1494/14, 1494/13, 1494/8, 1294/9 handelt es sich um einen Altstandort im Sinne von § 19 (3) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG). Aufgrund der Produktionsabläufe und eingesetzten Betriebsmittel waren Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht auszuschließen. Die ehemalige Nutzung konnte als altlastverdächtig angesehen und nach Stilllegung des Betriebes von einer altlastverdächtigen Fläche im Sinne von § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.

Zur fachlichen Beurteilung des von der Fläche ausgehenden Gefahrenpotentials wurden entsprechende umwelttechnische Erkundungen durchgeführt. Der Altlastenverdacht konnte nicht bestätigt werden.

Der Standort wird zukünftig als

**nichtaltlastverdächtiger Altstandort**

im Altstandortskataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

Die Altablagerung 31200000-252 wurde am westlichen Rand, der im Bereich der geplanten Baumaßnahme liegt untersucht. Hierbei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Eine Bewertung der Gesamtablagerung ist auf Grundlage der Ergebnisse jedoch nicht möglich. Die Altablagerung 31200000-252 bleibt weiter als altlastverdächtig eingestuft.

#### 4. Bebauung der Fläche

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht kann der Baumaßnahme unter nachfolgenden Auflagen zugestimmt werden:

1. Die im Zuge der geplanten Maßnahmen auf der Fläche erforderlich werdenden Arbeiten (Aushub- und Gründungsarbeiten) sind durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen.
2. Die anfallenden Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen; die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzrecht, Technische Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) sind zu beachten. Organoleptisch auffällende Bodenmassen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.
3. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen.  
Die besonders überwachungsbedürftigen Abfälle (z. B. Baustellenabfälle mit Schadstoffverunreinigungen etc.) sind der SAM anzudienen.
4. Zeigen sich bei der Baumaßnahme andere als die erwarteten Verhältnisse (Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle etc.) ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen. Ggf. ist die Maßnahme einzustellen und die Baustelle zu sichern; eventuell ist dann eine altlasten- und bodenschutzrechtliche Neubewertung der Fläche erforderlich.
5. Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen. Der SGD ist Gelegenheit zur örtlichen Kontrolle zu geben.

#### Hinweise

1. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
2. Bei der Entsorgung der Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Bundesbodenschutzgesetz) zu beachten.

Bei der Verwertung sind die Vorgaben der Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der LAGA zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit ist das Material gemäß den Begriffsbestimmungen der LAGA zu separieren (Bauschutt, Erdaushub etc.) und analytisch zu überprüfen.

4

Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Z 1.1-Werte nicht überschritten werden. Die Verwertung von Massen > Z 1.1 ist in Ausnahmefällen möglich und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

Die Verwertungs- und Beseitigungswege der im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Aushubmassen sind gegenüber der Stadtverwaltung Kaiserslautern, untere Abfallbehörde, nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Kerstin Koppenhöfer

Anlage  
Gebührenmitteilung

### Geplante Wohnbebauung Schnepbachstraße Schalltechnische Überprüfung Tiefgaragenausfahrt

#### Ausgangslage

Geplant ist eine Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen und einer Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des geplanten Gebäudes. Die Zufahrt verläuft parallel entlang der Grundstücksgrenzen der Grundstücke Lutrinastraße 19 und 23.

#### Emissionsberechnung

Nach Parkplatzlärmstudie ist in Tiefgaragen von Wohnanlagen mit 0,15 Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr und 0,09 Parkbewegungen pro Stellplatz in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zu rechnen.

Nach Parkplatzlärmstudie werden für die Tiefgaragen - Ein- und Ausfahrt und die Fahrwege auf dem Grundstück folgende Emissionspegel berechnet:

**Tabelle 1: Emissionspegel Tiefgarage und Fahrwege**

	Tag (6-22 Uhr)	ung. Nachtstd. (zw. 22-6 Uhr)
Pkw-Bewegungen pro Stunde	7,5	4,5
$L_{WA}''$ TG - Ein- und Ausfahrt [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	58,8	56,5
$L_{WA}'$ Fahrweg Rampe (Steigung) [dB(A)/m]	61,1	58,9
$L_{WA}'$ Fahrweg Grundstück (ohne Steigung) [dB(A)/m]	56,3	54,1

#### Immissionsberechnungen

Für die beiden nächstgelegenen Gebäude Lutrinastraße 19 und 23 werden Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage von bis zu 43,9 dB(A) am Tag und bis zu 39,7 dB(A) in der Nacht prognostiziert.

#### Beurteilung

Die Geräuscheinwirkungen der Tiefgaragennutzung unterschreiten an den beiden nächstgelegenen Immissionsorten Lutrinastraße 19 und 23 die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Durch die Nutzung der geplanten Tiefgaragen sind keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu erwarten.



