

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch -

rechtskräftig seit: 15.12.2016



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Planungserfordernis.....	4
2.1 Planungsleitsätze.....	4
2.2 Planungsanlass.....	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	4
3.3 Flächennutzungsplan	4
3.4 Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost“	5
4. Verfahren.....	5
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2 Bestandssituation.....	6
5.2.1 Siedlungsstruktur	6
5.2.2 Erschließung	7
5.2.3 Immissionsvorbelastung	7
5.2.4 Natur und Umwelt	8
5.2.5 Bodentragfähigkeit.....	8
5.2.6 Denkmalgeschützte Barbarossaschule	8
5.2.7 Archäologie	9
5.2.8 Altlasten, Altstandort, Kampfmittel	9
6. Planinhalt und Abwägung	9
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	9
6.2 Städtebauliches Konzept	9
6.2.1 Alternativstandorte	10
6.2.2 Flächenbedarf.....	10
6.2.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.3 Verkehrskonzept	15
6.3.1 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets	15
6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
7. Umweltschutzmaßnahmen	15
7.1 Artenschutz	15
7.2 Stadtklima, Klimaschutz und Energieeffizienz	16
7.3 Lärmminderungskonzept / Schallschutz	16
7.3.1 Verkehrslärm	16
7.3.2 Gewerbelärm	18
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	19
8.1 Erschließungsmaßnahmen	19
8.2 Tiefbaumaßnahmen (Altstandort, Kampfmittel, Grundwasser)	19
8.3 Bodenordnung	20
8.4 Abschnittsweise Realisierung	20
8.5 Überwachung.....	20
9. Kosten und Finanzierung	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	3
Abbildung 2: Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost“, Ausschnitt des westlichen Bereichs.	5
Abbildung 3: Karte 7 der Schalltechnischen Untersuchung (Resultierende Außenlärmpegel) ..	18
Abbildung 4: Karte 6 der Schalltechnischen Untersuchung (Gewerbelärmeinwirkungen Nacht)	19

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Kaiserslautern Stadt e.v. (DRK-KL) nutzt sein Gelände zwischen der Barbarossastraße und der Augustastraße schon seit vielen Jahren für die Erfüllung verschiedenster sozialer und gemeinnütziger Aufgaben sowie als Standort für den DRK Rettungsdienst Westpfalz.

Das DRK-KL plant nun die Umstrukturierung und die abschnittsweise Neubebauung seines Geländes. In diesem Zusammenhang ist ein Rückbau der vorhandenen Gebäude in Bauabschnitten zugunsten neuer Gebäude vorgesehen.

Geplant ist eine gemischte Nutzung des Geländes entlang der Barbarossastraße und Friedrichstraße sowie eine Wohnbebauung an der Augustastraße.

Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt südöstlich der Kaiserslauterer Innenstadt. Die Plangebieteabgrenzung verläuft im Norden entlang der Augustastraße, im Osten entlang der Friedrichstraße, im Westen entlang der Barbarossastraße und im Süden sowie teilweise auf einem privaten Grundstück.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,7 ha. Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

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

2.2 Planungsanlass

Das DRK-KL möchte sein Gelände an der Augustastraße neu strukturieren. Vorgesehen ist die bauabschnittsweise Errichtung von neuen, zeitgemäßen und mit moderner Technik ausgestatteten Gebäuden. Hierfür sollen die vorhandenen, schon in die Jahre gekommenen Gebäude schrittweise rückgebaut und die vorhandenen Nutzungen in die neuen Gebäude verlagert werden. Weiterhin sollen Wohngebäude auf dem Gelände errichtet werden. Hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost“ zu ändern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“ soll eine bauplanungsrechtliche Neuordnung des Geländes erfolgen.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

In § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch wird das Erfordernis formuliert, dass die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) definiert die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und legt einen oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt fest. Für das Plangebiet wird keine gesonderte Festlegung dargestellt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 06.08.2012 wurde der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV wirksam. Am 16. März 2015 wurde die Teilstudie 2014 zu „Netz des öffentlichen Verkehrs“ und der „Erneuerbaren Energien“ wirksam. In beiden wird das Plangebiet des Bebauungsplans als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“ liegenden Flächen sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als gemischte Bauflächen sowie im westlichen Bereich als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

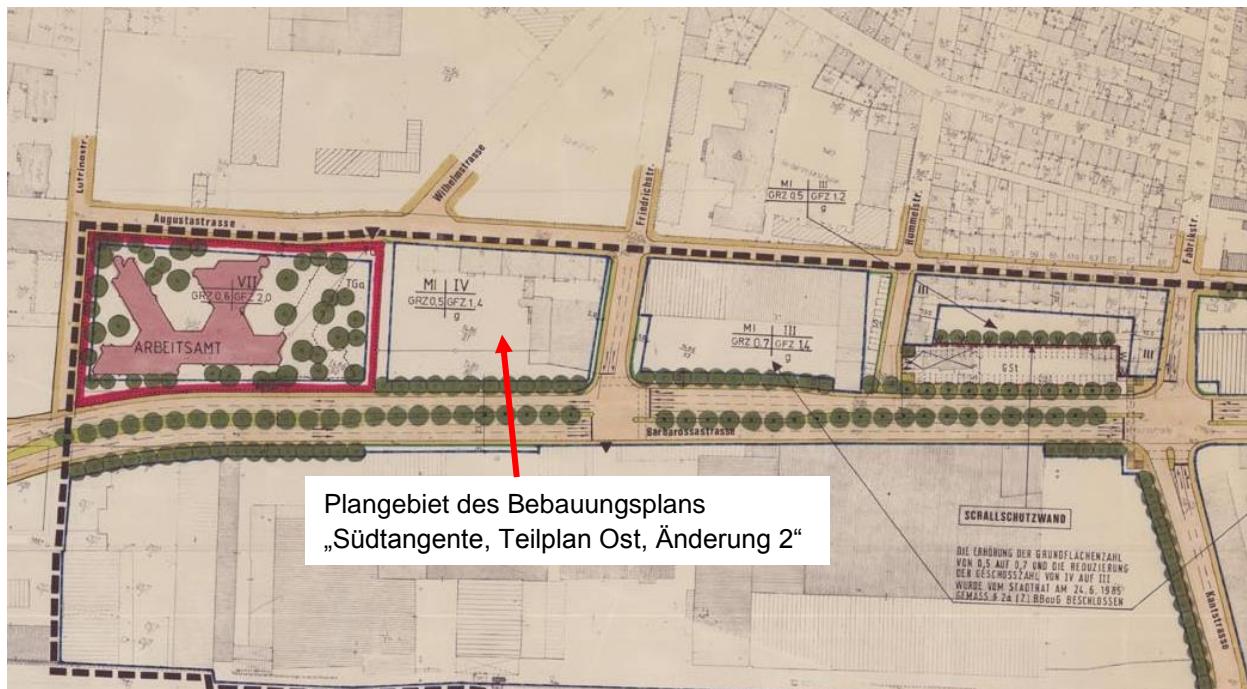
Der Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“ wird nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Grund der Nachnutzung und Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen im innerstädtischen Bereich aufgestellt. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 entwickelt, so dass, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch nach der Rechtskraft des Bebauungsplan im Wege der Brichtigung anzupassen ist.

3.4 Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost“

Im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Südtangente, Teilplan Ost" ist für das Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt und entspricht somit nicht vollumfänglich der angestrebten Nutzungsstruktur auf dem Gelände des DRK-KL, so dass der Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost“ zu ändern ist.

Der vorliegende Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“ schafft das Baurecht für die Umstrukturierung des Geländes des DRK-KL im Plangebiet und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost“.

Abbildung 2: Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost“, Ausschnitt des westlichen Bereichs



4. Verfahren

Das Plangebiet soll im Rahmen der Innenentwicklung umgewidmet und städtebaulich umstrukturiert und neu geordnet werden. Als Nachnutzung sind eine gemischte Nutzung und eine Wohnbebauung vorgesehen. Um die neuen Nutzungen baurechtlich umsetzen zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erarbeitet.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB kann auf Grund der Tatsache durchgeführt werden, dass das Plangebiet mit Gebäuden bebaut ist und die restlichen Flächen fast vollständig asphaltiert sind und somit schon eine großflächige Vorversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 7.430 m² (0,7 ha) gegeben ist.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete - und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Somit sind die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch gegeben.

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, so dass nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, 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 werden kann.

Dies ermöglicht die Ausgangslage für den Bebauungsplan, dass innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 7.430 m² (0,7 ha) schon bebaute Flächen, asphaltierte Parkplätze und Wegeflächen sowie die Augustastraße mit rund 1.250 m² Flächenanteil enthalten sind. Somit ist schon eine fast vollständige Vorversiegelung des Geltungsbereichs gegeben.

Natura 2000 Gebiete

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

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

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

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in Kaiserslautern südöstlich der Innenstadt.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Augustastraße;
- im Osten von der Friedrichstraße;
- im Süden von der Barbarossastraße;
- im Westen von der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit im Nordosten entlang der Augustastraße Gebäude, die für Verwaltungstätigkeiten, Kursangebote und Beratungen des DRK-KL genutzt werden. An der der Friedrichstraße steht eine Halle, aus der die Fahrzeuge des DRK Rettungsdienstes Westpfalz zu ihren Einsätzen und Krankentransporten starten. Der westliche Bereich des Plangebiets ist unbebaut. Im südlichen Bereich des Areals befinden sich asphaltierte Parkplätze und Wegeflächen. Zwischen den Parkplätzen stehen Bäume und an der Einfahrt zum Gelände befindet sich eine Grünfläche mit einer Heckenbepflanzung.

5.2.2 Erschließung

Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Augustastraße im Norden (Verwaltungsgebäude) und die Friedrichstraße (Halle für Krankentransport- und Rettungsfahrzeuge) im Osten erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Stromleitungsnetz der Stadtwerke Kaiserslautern angeschlossen.

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch von der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Augustastraße erschlossen. Der Kanal weist im Bemessungsfall einen mäßigen Auslastungsgrad, mittlere Wasserstände und eine mittlere Rückstaugefährdung auf. Eine ungedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausgeschlossen. Der Anschluss von Schmutz- und unvermeidbaren Regenwassermengen kann an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen.

5.2.3 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

Verkehrslärm

Bedingt durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Babarossastraße sowie zur Bahnstrecke „Saarbrücken – Mannheim“ sind stärkere Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenlärm auf das Plangebiet zu erwarten.

Eine Schalltechnische Untersuchung, die Aussagen zur vorhandenen Lärmsituation im Hinblick auf den Straßen- und Schienenlärm gibt, wurde hierzu von einem Fachbüro erarbeitet¹. Sie ist Teil des Bebauungsplans.

Fluglärm

Eine Lärmvorbelastung durch den Flugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit $q = 3$ “ als Bestandteil des im Zuge des Ausbauverfahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung“ liegt das Plangebiet jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 bis 62 dB(A) bei den Tageswerten).

Gewerbelärm

Südlich des Plangebiets befinden sich Industriebetriebe von denen, verursacht durch Produktionsvorgänge, An- und Auslieferungsverkehr sowie durch die An- und Abfahrten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Eine Schalltechnische Untersuchung, die Aussagen zur vorhandenen Lärmsituation im Hinblick auf den Gewerbelärm gibt, wurde hierzu von einem Fachbüro erarbeitet². Sie ist Teil des Bebauungsplans.

Schulgeräusche

In der unmittelbaren nordöstlichen Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich zwischen der Friedrichstraße und der Augustastraße die „Lina-Pfaff-Realschule Plus“. Von dort sind die von Schulkindern verursachten Geräusche zu erwarten. Zudem können abends Veranstaltungen in der Schule stattfinden, die Lärm verursachen.

¹ Vgl.: FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des DRK-Areals, Bericht-Nr.: P15-227/E2, 02. März 2016

² Vgl.: FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des DRK-Areals, Bericht-Nr.: P15-227/E2, 02. März 2016

In der unmittelbaren nordwestlichen Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich an der Augustastraße die „Paul-Münch-Schule“. Von dort sind die von Schulkindern verursachten Geräusche zu erwarten. Zudem können abends Veranstaltungen in der Schule stattfinden, die Lärm verursachen.

Freizeitgeräusche

Nördlich der Augustastraße grenzt in unmittelbarer Nachbarschaft eine eingezäunte Grünfläche (Bolzplatz) sowie eine asphaltierte Freizeitfläche mit Skater-Anlage für Jugendliche an. Von den Freizeitaktivitäten der Kinder und Jugendlichen sind tagsüber sowie auch in den Abendstunden Geräusche auf die Umgebung zu erwarten.

5.2.4 Natur und Umwelt

Im Plangebiet werden die bebauten Flächen und die asphaltierten Parkplatz- und Wegeflächen überplant. Ohne die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost“ wäre eine Bebauung und Nachnutzung des gesamten Geländes möglich, da hier ein Mischgebiet mit einer großflächigen überbaubaren Fläche festgesetzt ist (siehe Abbildung Nr. 2). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“ werden kleinflächigere überbaubare Fläche festgesetzt.

Im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 wurde ferner festgestellt, dass im Geltungsbereich von 7.430 m² ein Teil der Augustastraße mit ca. 1.250 m² sowie eine fast vollständige Vorversiegelung mit bebauten und asphaltierten Flächen vorliegt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind. Als Ergebnis ist somit festzuhalten, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB stattfindet. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes kommt im Plangebiet daher gemäß den Bestimmungen des 3. Kapitels des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zur Anwendung.

Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht betroffen. Förmlich ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete oder Schutzflächen nach dem Landesnaturschutzgebiet beziehungsweise Bundesnaturschutzgebiets sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine streng oder besonders geschützten Arten zu erwarten.

Fließgewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und ähnliches sind durch die Planung nicht betroffen. Für die Erholung und das Landschaftsbild sind die Flächen nicht von Bedeutung.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

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

5.2.6 Denkmalgeschützte Barbarossaschule

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die **denkmalgeschützte Barbarossaschule** (Friedrichstraße 75). Sie ist als bauliche Gesamtanlage Bestandteil der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz und genießt infolgedessen Umgebungsschutz, der sich unter anderem auch auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann. Eine genaue Prüfung des Einzelfalls hat im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

5.2.7 Archäologie

Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Insbesondere gilt die Meldepflicht für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen beziehungsweise der Baubeginnanzeige. Die Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Zudem können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen beziehungsweise dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Zudem ist die Meldepflicht, besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag), zu beachten.

5.2.8 Altlasten, Altstandort, Kampfmittel

Es liegen Hinweise vor, dass es im Geltungsbereich eine ehemalige Nutzung als Tankstelle und/oder eine Eigenbetankungsanlage gab.

Da es sich möglicherweise um einen Altstandort im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes handelt, ist die zuständige Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) einzubinden.

Die Baumaßnahmen bedürfen ebenfalls der Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

Des Weiteren ist auf Grund der räumlichen Nähe zu Bahnstation mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Künftige Bauherren sollten sich daher mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost“, der das bisherige Baurecht für das Plangebiet regelt, ist seit dem 02.02.1995 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan wurde ein Mischgebiet vorgesehen.

Das DRK-KL plant nun die Umstrukturierung und die abschnittsweise Neubebauung seines Geländes. In diesem Zusammenhang ist ein abschnittsweiser Rückbau der vorhandenen Gebäude zugunsten neuer Gebäude vorgesehen. Geplant ist eine gemischte Nutzung des Geländes entlang der Barbarossastraße und Friedrichstraße sowie eine Wohnbebauung an der Augustastraße.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das DRK-KL plant eine Umstrukturierung und längerfristige Umnutzung. Auf dem Gelände befinden sich derzeit im Nordosten entlang der Augustastraße Gebäude, die für Verwaltungstätigkeiten, Kursangebote und Beratungen des DRK genutzt werden. Von der Friedrichstraße aus starten die Fahrzeuge des DRK Rettungsdienstes Westpfalz zu ihren Einsätzen.

Vorgesehen ist im Norden des Plangebiets eine Wohnbebauung entlang der Augustastraße. Hierfür sind zwei überbaubare Flächen vorgesehen, auf denen mehrgeschossige Wohngebäude errichtet werden könnten.

Südlich und östlich daran angrenzend ist eine gemischte Bebauung geplant, die Dienstleistungen und Angebote des DRK-KL, allgemeine Dienstleistungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nicht störende gewerbliche Betriebe und Wohnen ermöglicht.

Im westlichen Bereich des Plangebiets soll, angebunden an die Augustastraße, eine Tiefgaragenzufahrt zur Erschließung der geplanten Tiefgarage unter den Neubauten, gebaut werden.

6.2.1 Alternativstandorte

Durch die Lage des Geländes des DRK-KL und die Bestrebungen, sich an gleicher Stelle auf dem eigenen Areal neu zu strukturieren, kommen alternative Standorte hierfür nicht in Betracht.

6.2.2 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“ auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
allgemeines Wohngebiet	ca. 2.240 m ²
davon überbaubare Fläche: ca. 1.150 m ²	
Mischgebiet	ca. 3.940 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.250 m ²
Insgesamt:	ca. 7.430 m² (ca. 0,7 ha)

6.2.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der angestrebten Art der Nutzung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“ im nördlichen Teil des Plangebiets die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Charakter des innerstädtischen Quartiers und die angestrebte Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen beziehungsweise negativ zu beeinflussen sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe unzulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus folgenden städtebaulichen Gründen unzulässig: Sowohl die genannten Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als auch die Anlagen für Verwaltungen bringen in der Regel eine hohe Anzahl von PKW-Anlieferungs- beziehungsweise Kundenverkehr mit sich. Dieser zusätzliche Verkehr würde die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung und auch die vorhandene Wohnbebauung der Umgebung 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.

Mischgebiet

Entsprechend der angestrebten Art der Nutzung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 2“ im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets die Festsetzung eines „Mischgebiets“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In dem Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise sind sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu lässig. Dies dient einer Nutzungs durchmischung des Gebiets.

Als unzulässig werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ebenfalls als unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets festgesetzt. Darüber hinaus sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordell-ähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen aus den nachfolgenden städtebaulichen Gründen unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bringen in der Regel eine hohe Anzahl von Anlieferungs- beziehungsweise Kundenverkehre mit sich. Dieser zusätzliche Verkehr würde die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung in der Nachbarschaft sowie die Mischnutzung selbst stark beeinträchtigen. Zudem sind sonstige Gewerbebetriebe und 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 in der direkten Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet selbst unzulässig.

Vergnügungsstätten, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da es sich bei dem in Rede stehenden Areal um eine Stadt eingangssituation handelt. Insbesondere besteht bei einer Zulässigkeit der vorgenannten

Nutzungen zu befürchten, dass die Wertigkeit des Umfeldes absinkt, ein Verdrängungsprozess der Bewohnerinnen und Bewohner eintritt und sich das Gebiet und sein Erscheinungsbild negativ verändern. Eine Abwärtsentwicklung des Gebiets lässt zudem unter anderem Leerstände, einer hohe Fluktuation sowie auch Neuansiedlung weiterer entsprechender Nutzungen befürchten. Um die Attraktivität des Gebiets zu erhalten sind solche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,9 und die Zahl der Vollgeschosse wird mit fünf Geschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses (StG) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung (20 m) ausgewiesen und dient der Umsetzung der städtebaulich geplanten Nutzung.

Die Bauweise wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ als offen festgesetzt, so dass die Länge eines Gebäudes weniger als 50 m betragen muss.

Mischgebiet (MI)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse wird mit fünf Geschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses (StG) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung (20 m) ausgewiesen und dient der Umsetzung der städtebaulich geplanten Nutzung.

Die Bauweise wird im „Mischgebiet“ als abweichend festgesetzt, so dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Auf Wunsch des DRK-KL (E-Mail vom 22.08.2016) wurde die gemäß Baunutzungsverordnung festgelegte Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet von 1,2 auf 1,9 erhöht. Dies ermöglicht es, im südlichen Grundstücksteil drei Wohngebäude zu realisieren.

Die Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung als Obergrenze festgelegten Geschossflächenzahl von 1,2 ist gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden kann und wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl im Plangebiet werden folgende städtebauliche Gründe angeführt:

Mit der Revitalisierung und Nachverdichtung des DRK-Geländes wird es möglich, den Zielen der Stadt Kaiserslautern in Bezug auf die Sicherung und Schaffung von einerseits Arbeitsplätzen und andererseits bedarfsgerechtem Wohnraum für Teile der Bevölkerung gerade vor dem

Hintergrund einer sich auch zukünftig verstärkenden Reurbanisierung aus dem Umland der Stadt Kaiserslautern zu entsprechen.

Neu zu schaffender Wohnraum ist in der aktuellen Stadtstruktur nur in beschränktem Maße vorhanden. Er soll in einer attraktiven innerstädtischen Lage angeboten werden. 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.

Weiterhin besteht durch die Realisierung der Planung die Möglichkeit, das Stadtimage Kaiserslauterns zu stärken, in dem eine innerstädtische attraktive Wohn- und Lebensqualität an Stelle einer in die Jahre gekommenen und städtebaulich uneinheitlich wirkenden Struktur geschaffen wird.

Daneben wird mit der nachhaltigen Neustrukturierung und Verdichtung eines innerstädtischen Geländes dem Grundsatz der Stärkung der Innenentwicklung entsprochen. Im Einklang mit den Zielen der Stadt Kaiserslautern ist es somit möglich, den Umfang der Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen an den Stadträndern zu reduzieren und damit einhergehend auch dem planerischen Grundsatz „Innentwicklung vor Außenentwicklung“ nachzukommen.

Ein sehr wichtiger städtebaulicher Aspekt, der die Überschreitung der Geschossflächenzahl, insbesondere auf der Mischgebietsfläche unterstützt, ist der optimierte Lärmschutz, den eine insgesamt sechsgeschossige Bebauung an der Barbarossastraße für die dahinter entstehende Wohnbebauung darstellt. Durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl und die damit verbundene Möglichkeit, einen durchgehenden Gebäuderiegel, wenn auch in Bauabschnitten, entlang der Barbarossastraße errichten zu können, kann die geplante Wohnbebauung an der Augustastraße besser vor dem Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Barbarossastraße und der dort ansässigen Gewerbebetriebe geschützt werden.

Mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Augustastraße ist zudem eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zur Schaffung von neuem Wohnraum in einem städtebaulich ansprechenden Umfeld gegeben. Damit wird die Realisierung eines 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.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem in Redestehenden Plangebiet um eine innerstädtische Bebauung in zentrumsnaher Lage von Kaiserslautern und damit auch im zentralen Bereich eines Oberzentrums handelt. Diese Lagen sind naturgemäß bereits heute mehrgeschossig bebaut. Damit kann festgestellt werden, dass die Bebauungsstruktur diejenige eines zentralen innerstädtischen Areals ist, in welchem Gebäude dichter und höher zueinander stehen als beispielsweise in Einfamilienhausgebieten von Vorstädten.

Die Baustuktur des im vorbeschriebenen Umfeld des Plangebietes gelegenen Stadtbereiches zeichnet sich insbesondere dadurch als inhomogene Baustuktur aus, als dass bis zu siebengeschossige freistehende Solitäre und Gebäudekomplexe beispielsweise in Form des Gebäudes der Agentur für Arbeit, der vier solitären Gebäude in der Schnepbachstraße und des Gebäudes Ecke Lutrinstraße – Badstraße vorhanden sind. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl stellt in diesem weiter gefassten Bereich keinen „Fremdkörper“ dar.

Es bleibt weiterhin festzustellen, dass durch die festgesetzten Dichtewerte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauN-VO erreicht werden können und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Die erforderlichen Mindestabstände nach Landesbauordnung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Erkennbare gegenteilige öffentliche Belange werden durch die Überschreitung der Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,9 nicht besorgt und stehen den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht entgegen.

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 oder in den dafür bezeichneten Bereichen 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 Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie für das Mischgebiet (MI) zur Anwendung kommt, d.h. dass die zulässige Geschossfläche (hier wäre als Obergrenze eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 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.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Planeinschriebe als Gebäudehöhe (GH) in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet als Maximalhöhe (20 Meter) der Oberkante der Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird im Mischgebiet als Mindesthöhe (15 Meter) und als Maximalhöhe (20 Meter) der Oberkante der Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt.

Als Oberkante Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Straßen bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite am festgesetzten Bezugspunkt durchzuführen.

Durch die Festsetzung der Mindesthöhe müssen die Gebäude im Mischgebiet mindestens 15 Meter hoch gebaut werden und können dadurch eine, auch in der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegte, Abschirmfunktion des Verkehrs- und Gewerbelärms gegenüber der Wohnbebauung übernehmen.

6.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet dürfen entsprechend den Vorgaben der Textlichen Festsetzungen Werbeanlagen angebracht werden.

Vorgesehen ist, dass Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen müssen.

Untersagt sind:

- a) störende Häufung,
- b) die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und beleuchteten Werbeanlagen größer als 2 m²,
- c) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.

Die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets. Insbesondere auf Grund der freien Einsehbarkeit des Gebiets von der Barbarossastraße und der Augustastraße aus ist der architektonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude, wozu auch die Gestaltung, die Häufung und die Ausbildung der Werbeanlagen gehört, ein besonderes Augenmerk zu widmen.

6.3 Verkehrskonzept

6.3.1 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebietsteils entlang der Barbarossastraße erfolgt über die Augustastraße. Der Mischgebietsteil entlang der Friedrichstraße wird von dort erschlossen.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über Buslinien der Stadtwerke Kaiserslautern erreichbar. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der westlich gelegenen Eisenbahnstraße und der südlich gelegenen Barbarossastraße.

7. Umweltschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich.

7.1 Artenschutz

Durch die bestehenden Gebäude und die vorhandene Versiegelung des Geländes sind grundsätzlich keine geschützten Arten zu erwarten.

7.2 Stadtklima, Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Siedlungsentwicklung gehört zu den stärksten Einflussgrößen auf den Energieverbrauch und spielt damit eine zentrale Rolle für den Klimaschutz. Sie beeinflusst den Energieverbrauch und damit die klimarelevanten CO₂-Emissionen über:

- den Aufwand für die Herstellung von Gebäuden und Infrastruktur (Herstellung der Baustoffe und der Gebäudetechnik, Transport von Bodenaushub und Baumaterial),
- den Energiebedarf der Gebäude in der Nutzungsphase für Heizung, Beleuchtung und eventuell Kühlung,
- den induzierten Personen- und Güterverkehr (Berufs- und Ausbildungsverkehr, Einkaufs- und Freizeitverkehr, Lieferverkehr),
- den Aufwand für späteren Rückbau und Recycling.

Städtebauliche Maßnahmen haben auf Grund der viele Jahrzehnte umfassenden Nutzungsdauer von Bauten und Infrastrukturen einen hohen Einfluss auf wirtschaftliche, soziale und ökologische Faktoren.

7.3 Lärminderungskonzept / Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB haben Bauleitpläne/Bebauungspläne für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu sorgen. Aus diesem Grund werden die folgenden immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen festgesetzt.

7.3.1 Verkehrslärm

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Barbarossastraße und der Bahnstrecke wird empfohlen, die Grundrisse von Wohnungen in den geplanten Gebäuden 3 und 4 so zu gestalten, dass lärmempfindliche Räume (Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer) und Freibereiche (Freisitz, Balkon) an den ruhigeren, der Barbarossastraße und der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel in den geplanten Aufenthaltsräumen ist die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich.³

Passiver Schallschutz

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen an den von Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht betroffenen Fassadenabschnitten sind unter Schallschutzesichtspunkten so zu dimensionieren, dass innerhalb dieser Räume gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen in denen die zu schützenden Nutzungen liegen (Vergleiche nachfolgende Tabelle).

³ Vgl.: FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des DRK-Areals, Bericht-Nr.: P15-227/E2, 02. März 2016, S. 17ff

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

(Auszug aus der DIN 4109)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			R'w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

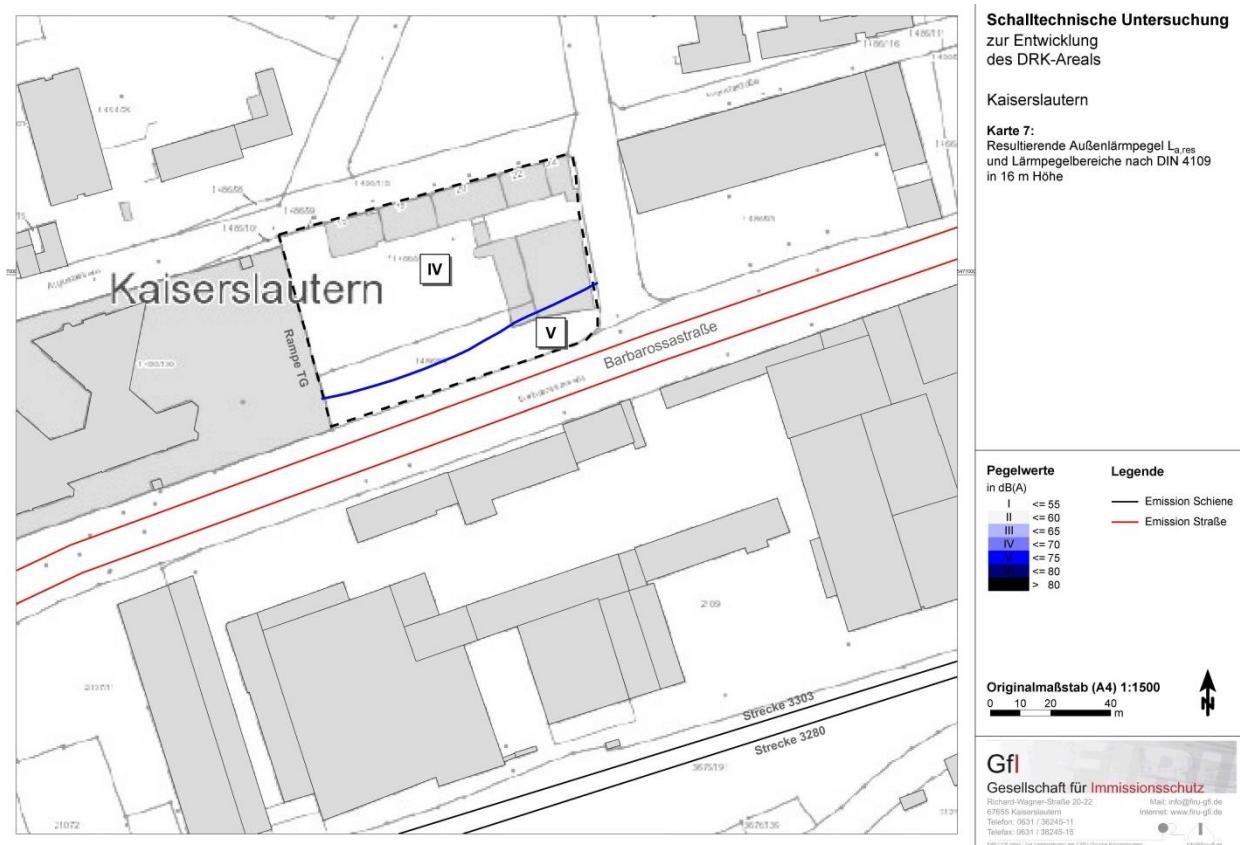
Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. **Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind in Abbildung 3 abgebildet und sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.**

Die Lärmpegelbereiche werden im vorliegenden Fall maßgeblich durch den Straßenverkehr auf der Barbarossastraße bestimmt. Im Nachtzeitraum sind an den der Barbarossastraße zugewandten Fassaden deutlich geringere Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten als im Tagzeitraum.

Es werden daher die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, von denen das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile von konkreten Bauvorhaben abzuleiten ist, für den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung in 16 m Höhe innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Von den so definierten Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.⁴

⁴ Vgl.: FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des DRK-Areals, Bericht-Nr.: P15-227/E2, 02. März 2016, S. 17ff

Abbildung 3: Karte 7 der Schalltechnischen Untersuchung (Resultierende Außenlärmpegel) ($L_{a, res}$ und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in 16 m Höhe)⁵



Für die Festsetzungen des passiven Schallschutzes sind die Lärmpegelbereiche für den ungünstigsten Untersuchungsfall bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in 16 m über Grund heranzuziehen (siehe Abbildung 3). Informativ sind zusätzlich die Lärmpegelbereiche an den Fassaden der gemäß Bebauungskonzept geplanten Gebäude in Karte 8 der Schalltechnischen Untersuchung dargestellt.⁶

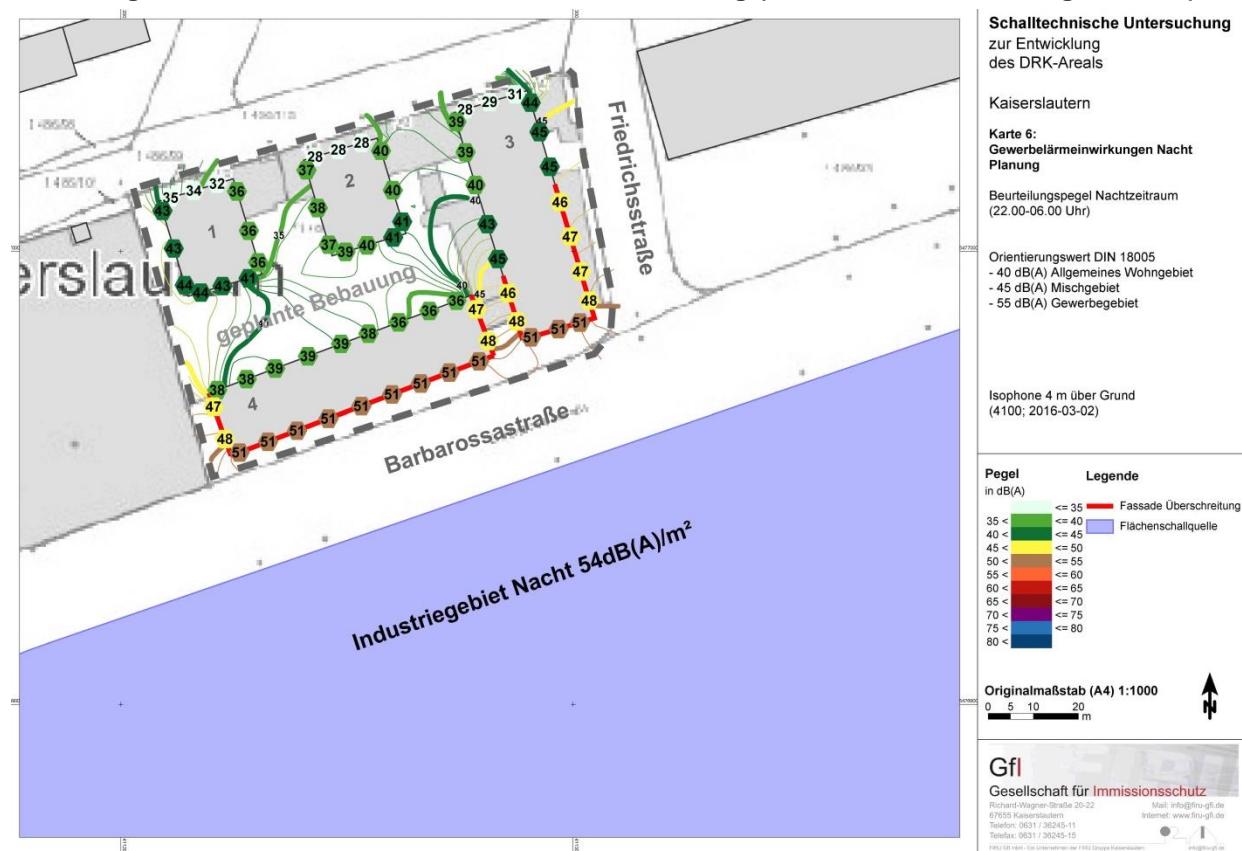
7.3.2 Gewerbelärm

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm an Fassadenabschnitten der geplanten Bebauung entlang der Barbarossastraße und der Friedrichstraße im Nachtzeitraum sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen festzusetzen. Diese Maßnahmen haben sicherzustellen, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten (siehe Abbildung 4) durch eine geeignete Grundrissorientierung keine offensaren Fenster von in der Nacht schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) angeordnet werden. Wenn offensbare Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten angeordnet werden sollen, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die die Gewerbelärmeinwirkungen vor diesen Fenstern so mindern, dass vor den Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies kann beispielsweise durch Prallscheiben oder unbeheizte Wintergärten, Balkonverglasungen etc. vor den offensaren Fenstern der eigentlich schutzbedürftigen Schlaf- oder Kinderzimmer erfolgen.

⁵ Ebenda, S. 20

⁶ Ebenda, S. 21

Abbildung 4: Karte 6 der Schalltechnischen Untersuchung (Gewerbelärmeinwirkungen Nacht)⁷



8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

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.

Das Plangebiet ist an das **Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Stromleitungsnetz** der Stadtwerke Kaiserslautern angeschlossen.

Die Auslastung der örtlichen und weiterführenden **Kanalisationsanlagen** lassen nur eine eingeschränkte beziehungsweise gedrosselte Einleitung von Regenwassermengen nach Rückhal tung und Speicherung auf dem Grundstück gemäß Maßgabe der textlichen Festsetzungen und der Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern - AÖR zu. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasserabflüssen ist unter Berücksichtigung dieser Maßgaben grundsätzlich gesichert.

8.2 Tiefbaumaßnahmen (Altstandort, Kampfmittel, Grundwasser)

Es liegen Hinweise vor, dass es im Geltungsbereich eine **ehemalige Nutzung als Tankstelle und/oder eine Eigenbetankungsanlage** gab. Daraus können sich erhöhte Aufwendungen bei den Tiefbaumaßnahmen, z. B. durch die Beseitigung alter Tanks, Leitungen etc. sowie eine gesonderte Entsorgung von belastetem Aushub ergeben.

⁷ vgl.: FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des DRK-Areals, Bericht-Nr.: P15-227/E2, 02. März 2016, S. 15

Da es sich möglicherweise um einen **Altstandort** im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes handelt, ist die zuständige Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) einzubinden.

Die Baumaßnahmen bedürfen ebenfalls der Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

Des Weiteren ist auf Grund der räumlichen Nähe zu Bahnanlage mit dem Vorhandensein von **Kampfmitteln** im Boden zu rechnen. Künftige Bauherren sollten sich daher mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

Mit **Grundwasser** im Bereich des Plangebiets ist nach dem Kenntnisstand der Unteren Wasserbehörde im Mittel ab ca. 3,7 m unter der Geländeoberkante zu rechnen. Der Grundwasserspiegel unterliegt jährlichen Schwankungen, die mit 1-2 m abgeschätzt werden.

8.3 Bodenordnung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist zunächst nicht vorgesehen.

8.4 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der einzelnen Baukörper kann in Abschnitten erfolgen.

8.5 Überwachung

Ein Umweltmonitoring ist nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Realisierung des Bebauungsplans sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die Planungskosten zur Erstellung des Bebauungsplans werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

Kaiserslautern, 11.12.2016
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 07.12.2016
Stadtverwaltung

Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 11.12.2016
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister