

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Trippstadter Straße, Änderung 2“

Ka 0 / 129 b

Stand: 28. August 2006



Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Planungserfordernis.....	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass.....	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm III	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2010.....	5
4. Verfahren	6
Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen	6
Das Plangebiet überformt den Bebauungsplan „Trippstadter Straße“	6
5. Angaben zum Plangebiet.....	7
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung.....	7
5.2 Bestandssituation.....	7
5.2.1 Siedlungsstruktur	7
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	8
5.2.3 Naturschutz und Landschaftspflege	8
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	8
5.2.5 Bodentragfähigkeit.....	9
5.2.6 Archäologie.....	9
6. Planinhalt und Abwägung.....	9
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung	9
6.2 Städtebauliches Konzept.....	10
6.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.2.2 Städtebauliche Zahlen	12
6.3 Verkehrskonzept	12
6.4 Grünordnerisches Konzept.....	13
7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen.....	13
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes	13
8.1 Erschließungsmaßnahmen.....	13
8.2 Bodenordnung.....	13
8.3 Abschnittsweise Realisierung	13
8.4 Überwachung	13
9. Kosten und Finanzierung	14

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

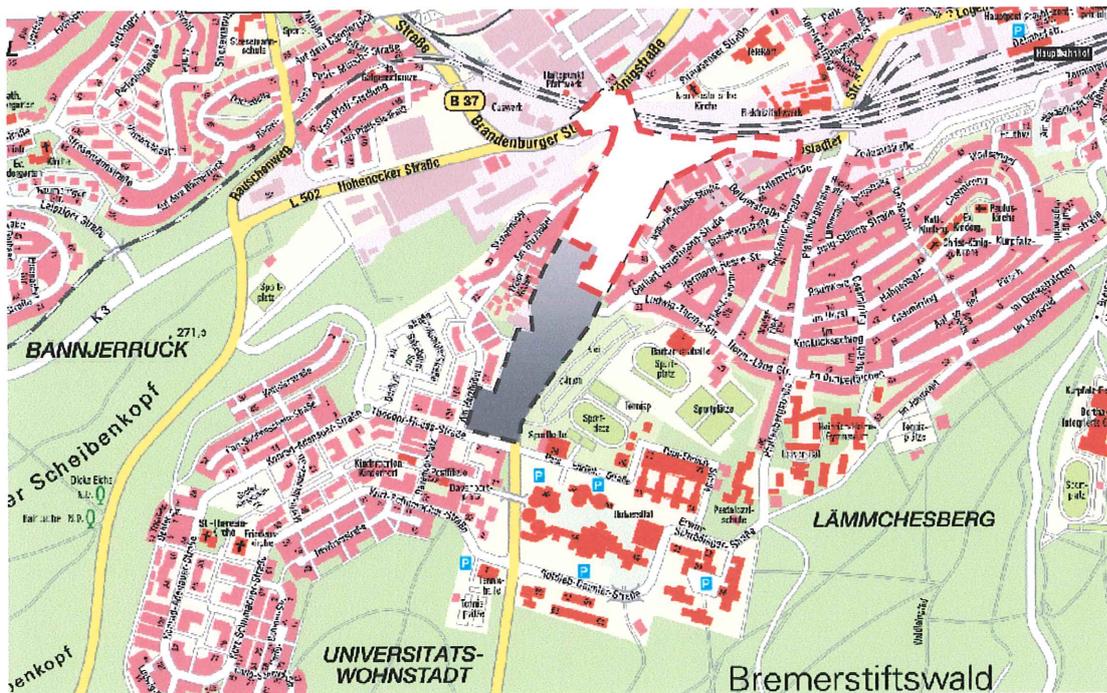
Mit der Änderung 2 des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“ soll die Planungskonzeption im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“ insbesondere auf Wunsch der Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten auf aktuelle Vermarktungsstrategien sowie an erschließungstechnische Gegebenheiten und Planungen angepasst werden.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Kaiserslautern. Der Bereich des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“ befindet sich in einem städtebaulich bedeutenden Areal in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität Kaiserslautern. Die Fläche war in der Vergangenheit durch einen Rangierbahnhof der Deutschen Bahn geprägt, die nach Wegfall der Rangierbahnhofs-nutzung dort Personenwagen abstellte.

Ausgehend von der existierenden Kompetenzkette im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie, welche durch die Technische Hochschule, die Fachhochschule und durch Institute und Unternehmen an geeigneten Technologiestandorten in der Stadt Kaiserslautern gebildet wird, soll die Stadt Kaiserslautern und die Region als einer der führenden Informations- und Kommunikationstechnologien-Standorte (IKT) etabliert werden.

In der Umsetzung dieser Zielsetzung haben sich zwischenzeitlich in dem Gebiet die Fraunhofer-Institute für Experimentelles Software-Engineering (IESE) und für Techno- und Wirtschaftsmathematik (ITWM), das Deutsche Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz (DFKI) und das Institut für Oberflächen- und Schichtanalytik GmbH (IFOS) angesiedelt.

Im Südwesten des Gebietes sind im Übergang zu bestehenden Wohngebieten und Grünflächen neue Wohngebäude entstanden.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“: schwarze Linie

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“, Änderung 2: rote Linie

Die Fläche des genehmigten Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 17,8 ha.
Die durch die Änderungen 2 modifizierten Flächen besitzen eine Größe von ca. 10,04 ha.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

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

2.2 Planungsanlass

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

- Im Bereich des Gewerbegebietes (GE 2 und 3 sowie GE 4 und 5) nördlich der Sondergebietsfläche „Forschung und Technologie“ nach Norden bis zur Dammstraße waren bislang zwei mal zwei durch die Carl-Euler-Straße getrennte Baufenster vorgesehen, um einen von Süden nach Norden gerichteten Kaltluftabfluss zwischen den Gebäuden sicherzustellen. Durch die Bebauung im südlichen Plangebiet (Sondergebietsflächen) ist dieser Luftaustausch weitgehend reduziert, so dass die klimatische Zielsetzung und die damit verbundene Trennung der Baufelder einer planerisch geänderten Lösung zugeführt werden kann. Diese beinhaltet für den Mittelbereich eine geringere Ausnutzungsmöglichkeit des Baufeldes. Die Zusammenfassung der ehemals vier in zwei zusammenhängende Baufelder ermöglicht eine flexiblere Vermarktung und Nutzung der Grundstücke.
- Die Vermarktung der Gewerbeflächen mit ausschließlicher Fixierung auf Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, soweit sie Güter/Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre oder Technologie herstellen bzw. anbieten wäre nur langfristig zu realisieren.

Um eine zügigere Bebauung der Fläche zu ermöglichen, sollen in den Gebieten GE 2 und 3 (Gewerbeflächen südlich der Dammstraße) auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke und nicht großflächiger Einzelhandel allgemein zugelassen werden. Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen, insbesondere der Öffnung für den nicht großflächigen Einzelhandel sollen aktuelle Vermarktungsstrategien der derzeitigen Grundstückseigentümer ermöglicht werden. Die Erleichterung der Vermarktung bzw. Erhöhung des Grundstückswerts wird zur Realisierung einer „Landmark“ als notwendig eingestuft.

Sonstige Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausnahmsweise zulässig werden.

- Für die Gewerbeflächen GE 4 und 5 soll die Fixierung auf Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, soweit sie Güter/Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre oder Technologie herstellen bzw. anbieten bestehen bleiben.
- Für die Gewerbefläche im Nordosten des Plangebietes (GE 1) ist die Nutzung als Tankstelle vorgeschlagen. Der Bebauungsplan hat in den textlichen Festsetzungen Tankstellen bislang ausgeschlossen. Um die Tankstelle allgemein zulässig werden zu lassen, ist die Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen neu zu definieren. Gleichzeitig wird, um zukünftig städtebaulich prägnante Lösungen an dieser exponierten Stelle zulassen zu können, die Möglichkeit einer bis zu 6-geschossigen Bebauung vorgesehen.
- Der öffentliche Grünzug zwischen Dammstraße und Gewerbegebiet beschränkt die Nutzung der Grundstücke. Bei Verlagerung der Pflanzverpflichtung auf die privaten Bauherren kann das städtebauliche Ziel einer Begrünung des Straßenrandes erreicht werden, ohne die Nutzung wesentlich einzuschränken.
- Ausgehend von der Dammstraße soll eine direkte Zufahrt von Westen in die Gewerbegebietsflächen ermöglicht werden. Die Tankstelle soll zusätzlich eine direkte Zu- und eine Ausfahrt in Fahrtrichtung erhalten (keine Linksabbiegevorgänge).
- Durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auf 22 m und der Geschossigkeit auf IV – VI für das Gebiet SO (Fraunhofergrundstück), soll eine intensivere Nutzung für die Institutsnutzungen ermöglicht werden.
- Die katastermäßigen und erschließungstechnischen Grundlagen haben sich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans zum Teil geändert. Im Zuge der Änderung 2 des Bebauungsplans sind folgende Anpassungen vorgesehen:
 - Aktualisierung des Katasters
 - Übernahme der Ausführungsplanung Dammstraße bzw. Trippstadter Straße
 - Übernahme der Ausführungsplanung des Gehwegs von der Carl-Euler-Straße zur Dammstraße
 - Übernahme geänderter Baumstandorte in der Südtangente

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

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm III

Im Landesentwicklungsprogramm III des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

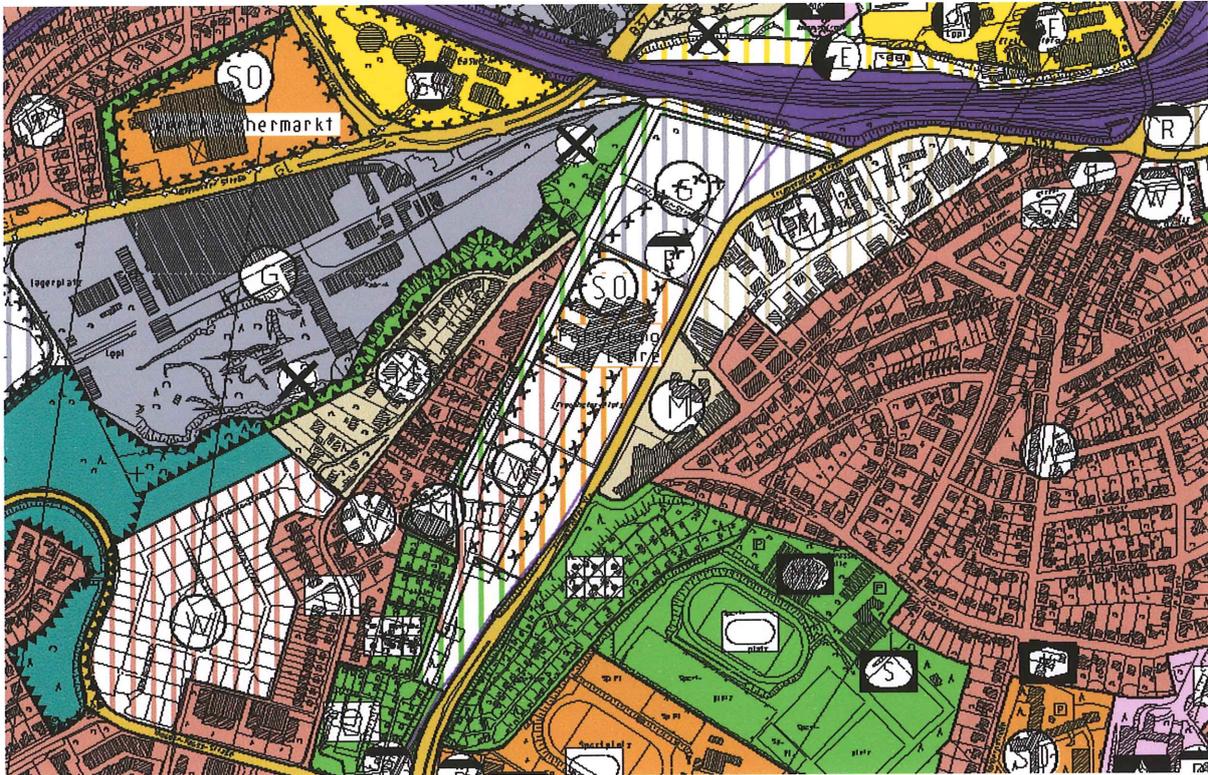
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche behandelt.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet im Südosten als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre, im Norden als gewerbliche Fläche, nach Südwesten als Wohnbaufläche und in den südlichen und westlichen Rändern als Grünflächen dargestellt. Auch die geplante Trasse der Citybahn ist berücksichtigt worden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Trippstadter Straße“ festgeschriebenen Nutzungen und den angestrebten Änderungen.

Für die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Sanierungsverfahren zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes eingeleitet worden, welches die Möglichkeit eröffnet, mit Hilfe von staatlichen Fördermitteln die städtebaulichen Missstände im Plangebiet schnell und effizient beseitigen zu können.

4. Verfahren

Regionaler Raumordnungsplan

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet besteht kein Handlungsbedarf.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Das Plangebiet überformt den Bebauungsplan „Trippstadter Straße“.

Umweltprüfung

Durch die Neufassung des BauGB 2004 ist die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung eingeführt. Da bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die im BauGB genannten Ausnahmen für eine vereinfachte Änderung nicht zutreffend sind und im Regionalen Raumordnungsplan sowie im Flächennutzungsplan noch keine standortbezogene Umweltprüfung vorgenommen wurde, ist diese erstmals auf der Bebauungsplanebene durchzuführen.

Im beiliegenden Umweltbericht werden nach § 2a Nr. 2 BauGB die notwendigen Aspekte des umweltrelevanten Abwägungsmaterials für die Planänderung beschrieben.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiete des Natura 2000-Netzes 6511-301 „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet 6812-301 „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (incl. der Täler westlich des Gelterswoogs und des Aschbachtals) liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

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

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

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung 2 des Bebauungsplans wird im Norden mit der Brandenburger Straße, der Dammstraße und der Trippstadter Straße gebildet. Auch im Osten bildet die Trippstadter Straße die Begrenzung. Im Süden verläuft die Grenze nördlich des Fußwegs zwischen den Sondergebietsflächen SO (Fraunhofer Institute) und SO 2 (DFKI, I-FOS) sowie im weiteren Verlauf östlich und nördlich der Kindertagesstätte (SO 3) und nördlich des allgemeinen Wohngebietes WA 1. Im Osten bilden die Carl-Euler-Straße und der in Verlängerung sich befindende Fußweg incl. der Grünflächen den Gebietsabschluss.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

An den Bereich der Änderung 2 des Bebauungsplans grenzen nach Osten heterogen ausgebildete Mischgebietsnutzungen an. Nach Westen schließen sich Mischgebiets- und Wohngebietsnutzungen an. Im Rahmen des Bebauungsplans „Brandenburger Straße – Dammstraße“ wird im Nordwesten - an das Plangebiet angrenzend - eine städtebauliche Neuordnung von Misch- und Gewerbenutzungen vorgenommen.

Im Norden bilden die Verkehrsflächen der Brandenburger Straße, der Dammstraße, der Trippstadter Straße sowie die angrenzenden Bahnflächen eine deutliche Zäsur zur Innenstadt.

Nach Süden setzen sich unterhalb der Sondergebietsflächen (SO und SO1) Wohnbauflächen und weitere Sondergebietsflächen mit Institutsnutzungen (IFOS, DFKI) fort. Diese Flächen sind durch den Bebauungsplan „Trippstadter Straße, Änderung 1“ erfasst.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Trippstadter Straße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Langfristig ist eine Anbindung des Plangebietes an das Schienennetz durch die Citybahn vorgesehen, die entlang der Trippstadter Straße verlaufen soll. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als „Vorbehaltsfläche Citybahn“ gekennzeichnet und kann bis zur Realisierung des Schienenverkehrs durch die angrenzenden Grundstücke genutzt werden. Die Breite dieser Fläche beträgt 6 Meter.

Die geplante Verkehrserschließung ist so gewählt, dass das Plangebiet keinen Riegel darstellt, welcher den fußläufigen Durchgang von der Carl-Euler-Straße zur Trippstadter Straße behindert. Vielmehr wird diese fußläufige Verbindung durch den Fuß-Radweg im südlichen sowie die neue Verbindungsstraße im nördlichen Planbereich begünstigt. Durch die Fuß- bzw. Radwege wird eine bessere Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen in der Trippstadter Straße für das Wohngebiet nördlich und westlich der Carl-Euler-Straße ermöglicht. Auch die zukünftige Wohnnutzung profitiert durch die räumliche Nähe zu den Versorgungseinrichtungen.

Die interne Erreichbarkeit der neuen Grundstücke ist über die Planstraße „A“ bzw. Carl-Euler-Straße und die Anfahrmöglichkeit der Grundstücke von der Trippstadter Straße und der Carl-Euler-Straße sichergestellt.

Im Bereich der Änderung 2 des Bebauungsplans soll ausgehend von der Dammstraße eine direkte Zufahrt von Westen in die Gewerbegebietsflächen ermöglicht werden. Die Tankstelle soll zusätzlich eine direkte Zu- und eine Ausfahrt in Fahrtrichtung erhalten (keine Linksabbiegevorgänge). Bislang war lediglich der Anschluss über die Carl-Euler-Straße möglich. Durch o. g. Verkehrslösung kann der Verkehrsfluss in der Trippstadter Straße entlastet werden.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bzw. auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen nachzuweisen.

5.2.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Situation des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im beiliegenden Umweltbericht für die Planänderung dargelegt.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Bezüglich der Thematik Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen wird auf die Begründung des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“ verwiesen.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Dies wurde anhand einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst festgestellt. Aus diesem Grund werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von Kampfmitteln gesäubert.

Immissionsvorbelastung

Von den Baugebietsflächen selbst sind außer durch die Verkehrsbewegungen keine zusätzlichen störenden Lärmemissionen zu erwarten.

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

die Dammstraße, die Trippstadter Straße, die Carl-Euler-Straße und den Militärflugplatz Ramstein.

Weitere Angaben sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

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

5.2.6 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE 2 und 3 sowie GE 4 und 5) nördlich der Sondergebietsfläche „Forschung und Technologie“ nach Norden bis zur Dammstraße waren bislang zwei mal zwei durch die Carl-Euler-Straße getrennte Baufenster vorgesehen, um einen von Süden nach Norden gerichteten Kaltluftabfluss zwischen den Gebäuden sicherzustellen. Durch die Bebauung im südlichen Plangebiet (Sondergebietsflächen) ist dieser Luftaustausch weitgehend reduziert, so dass die klimatische Zielsetzung und die damit verbundene Trennung der Baufelder einer planerisch geänderten Lösung zugeführt werden kann. Diese beinhaltet für den Mittelbereich eine geringere Ausnutzungsmöglichkeit des Baufeldes. Die Zusammenfassung der ehemals vier in zwei zusammenhängende Baufelder ermöglicht eine flexiblere Vermarktung und Nutzung der Grundstücke.

Für die Gewerbefläche im Nordosten des Plangebietes (GE 1) ist die Nutzung als Tankstelle vorgeschlagen. Der Bebauungsplan hat in den textlichen Festsetzungen Tankstellen bislang ausgeschlossen. Um die Tankstelle allgemein zulässig werden zu lassen, ist die Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen neu zu definieren.

Durch das Änderungsverfahren 1 für den Bebauungsplan „Trippstadter Straße“ wurde für das Sondergebiet (SO 2) zwischen Trippstadter Straße und Konrad-Zuse-Straße bereits eine höhere Bebauung zugelassen. Durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auf 22 m und der Geschossigkeit auf IV – VI für das Gebiet SO (Fraunhofergrundstück), kann eine intensivere Nutzung auch hier für die Institutsnutzungen ermöglicht werden. Gleichzeitig werden die Festsetzungen der beiden Bebauungsplanteile aneinander angepasst.

Die katastermäßigen und erschließungstechnischen Grundlagen haben sich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans zum Teil geändert. Im Zuge der Änderung 2 des Bebauungsplans sind folgende Anpassungen vorgesehen:

- Aktualisierung des Katasters
- Übernahme der Ausführungsplanung Dammstraße bzw. Trippstadter Straße
- Übernahme der Ausführungsplanung des Gehwegs von der Carl-Euler-Straße zur Dammstraße

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung 2 des Bebauungsplans werden verschiedene Teilbereiche städtebaulich modifiziert. Für die einzelnen Teilbereiche ergeben sich dabei folgende Änderungen:

Teilbereich GE 1:

Das Baufenster wird ausgeweitet, um mehr Spielraum für die Realisierung zu schaffen. Als Bauweise bleibt die offene Bauweise festgesetzt.

Teilbereich GE 2 und 3:

Die Baufenster werden zusammengefasst und nach Norden zur Dammstraße vergrößert. Dies schafft mehr Spielraum für die Nutzungen und bringt die Gewerbenutzungen durch die Nähe zur Dammstraße besser zur Wirkung. Als Bauweise bleibt die offene Bauweise festgesetzt.

Teilbereich GE 4 und 5:

Die bislang getrennten Baufenster werden vereinigt. Als Bauweise bleibt die offene Bauweise festgesetzt.

Teilbereich SO:

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebietsflächen SO und SO1 bleiben unverändert.

Teilbereich Dammstraße – Trippstadter Straße:

Im Plangebiet werden die Straßenplanungen gemäß der Ausführungsplanung Dammstraße bzw. Trippstadter Straße sowie der Planung für den Gehweg von der Carl-Euler-Straße zur Dammstraße übernommen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Teilbereiche GE 1, GE 2 und 3 sowie GE 4 und 5:

Die festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden durch die Änderung 2 des Bebauungsplans für die Gewerbenutzungen (GE 1- GE 5) neu bestimmt.

- Im Gebiet GE 1 werden Tankstellen allgemein zulässig.
- In den Gebieten GE 1-3 sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie Güter/Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre Technologie herstellen bzw. anbieten allgemein zulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe aller Art werden nunmehr zusätzlich als Ausnahme eingestuft, so dass in Abstimmung mit der Stadt eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit geschaffen wird.

Nicht großflächiger Einzelhandel nach § 8 BauNVO soll ebenfalls zugelassen werden. Sondergebietspflichtige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO sollen entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kaiserslautern am Standort Trippstadter Straße nicht entstehen und werden daher nicht für zulässig erklärt.

- In den Gebieten GE 4-5 sind - wie bisher geregelt - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe allgemein nur zulässig, soweit sie Güter/Dienstleistungen aus dem Bereich Forschung, Lehre Technologie herstellen bzw. anbieten.
- 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, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen sind nach neuerer Rechtslage in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen. Sie werden in den Gewerbegebietsflächen als unzulässig bestimmt, um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen.

Teilbereich SO:

Im Sondergebiet werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung nicht verändert.

Maß der Nutzung

Teilbereich GE 1:

Das bisher festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 angepasst. Gleichzeitig wird, um zukünftig städtebaulich prägnante Lösungen an dieser exponierten Stelle zulassen zu können, die Möglichkeit einer bis zu 6-geschossigen Bebauung vorgesehen. Die maximalen Gebäudehöhen werden auf 24,0 m festgesetzt.

Teilbereich GE 2 und 3 sowie GE 4 und 5:

Das bisher festgelegte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 bleibt bei den Gebieten GE 2 und GE 4 erhalten. Die nunmehr in die überbaubaren Grundstücksflächen übernommenen Zwischenbereiche GE 3 und GE 5 werden aufgrund der klimatischen Bedeutung nur mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bebaubar gemacht.

Teilbereich SO:

Die Institutsnutzungen haben besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Kaiserslautern. Eine optimale Ausnutzung der Flächen ist daher sinnvoll. Daher wird im SO die Geschossigkeit auf IV-VI Geschosse erhöht und die maximale Gebäudehöhe mit 22 m zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 bleiben bestehen.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Der öffentliche Grünzug zwischen Dammstraße und Gewerbegebiet beschränkt die Nutzung der Grundstücke. Bei Verlagerung der Pflanzverpflichtung auf die privaten Bauherren kann das städtebauliche Ziel einer Begrünung des Straßenrandes erreicht werden, ohne die Nutzung wesentlich einzuschränken.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin landespflegerische Festsetzungen, welche unverändert bleiben.

Aufgrund der intensiven Vornutzung des Plangebietes ergibt sich auch durch die geänderte Baukonzeption keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung.

6.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen, welche unverändert bleiben.

6.2.2 Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebietes werden in den Gebieten GE 1-3 und SO sowie SO 1 die Festsetzungen des Bebauungsplans abgeändert.

Durch die Änderung der Baugrenzen im Bereich der Gewerbenutzungen bzw. die Aufnahme des Gebietes **GE 3 und 5** werden **0,385 ha** zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen zugelassen. Im Bereich **GE 1** wird die überbaubare Grundstücksfläche um **0,102 ha** erweitert.

6.3 Verkehrskonzept

Das grundlegende Verkehrskonzept des Bebauungsplans wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Ausgehend von der Dammstraße soll jedoch eine direkte Zufahrt von Westen in die Gewerbegebietsflächen ermöglicht werden. Die Tankstelle soll zusätzlich eine direkte Zu- und eine Ausfahrt in Fahrtrichtung erhalten (keine Linksabbiegevorgänge). Bislang war lediglich der Anschluss über die Carl-Euler-Straße möglich. Durch o. g. Verkehrslösung kann der Verkehrsfluss in der Trippstadter Straße entlastet werden.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Das grundlegende grünordnerische Konzept des Bebauungsplans wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Der Umweltbericht ist als eigenständige Beilage erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei. Als wesentliche Ergebnisse hieraus sind hervorzuheben:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die durch das Änderungsverfahren 2 bewirkten Bebauungsmöglichkeiten erfordern aufgrund der intensiven Vornutzung keinen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Lärminderungskonzept

Die Maßnahmen zur Lärminderung sind bereits im bestehenden Bebauungsplan beschrieben und gelten weiterhin.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Die ergänzenden Erschließungsanlagen (Abbiegspuren) im Bereich der Änderung des Gewerbegebiets sind als private Verkehrsflächen zu realisieren.

8.2 Bodenordnung

Grundstücksteilungen im Bereich des Plangebietes erfolgen auf Initiative des Entwicklungsträgers.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der Erschließung in Abschnitten ist nicht erforderlich. Die Anfahrtbarkeit zu den Baustellen ist unproblematisch.

8.4 Überwachung

Um die im Umweltbericht zu Grunde gelegte Eingriffsbeurteilung zu überprüfen und die Wirksamkeit der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, ist nach § 4c BauGB eine Überwachung erforderlich.

Hierzu ist im Umweltbericht ein Überwachungskonzept festgelegt.

9. Kosten und Finanzierung

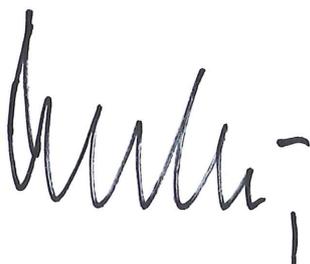
Der Ausbau der Dammstraße – Trippstadter Straße erfolgt in der Zuständigkeit der Stadt Kaiserslautern. Für das Verkehrsbegleitgrün wurden die Kosten mit ca. 200.000,- € geschätzt.

Die Carl-Euler-Straße ist bereits realisiert und die Finanzierung über den Entwicklungsträger definiert.

Für die Abbiegespur von der Dammstraße in die Gewerbegebietsfläche GE 2 ist eine Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer mit dem Vertrag vom 21.11.2005 festgeschrieben.

30.10.2006

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 29.09.06
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

31.10.2006

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister