

Begründung

ENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Einsiedlerhof

**Bebauungsplan
„Industriegebiet Kaiserslautern West, nördlich Vogelweh,
Teilplan A“**

Ka-Eins / 8

**Fassung für den erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1
BauGB und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteili-
gung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteili-
gung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: August 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung	4
2. Planungserfordernis	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	6
3.3 Flächennutzungsplan 2025	6
4. Verfahren	6
4.1 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen	6
4.2 Umweltprüfung	7
5. Angaben zum Plangebiet	7
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
5.2 Bestandssituation	7
5.2.1 Siedlungsstruktur	7
5.2.2 Verkehrserschließung	7
5.2.3 Immissionsvorbelastung innerhalb des Plangebiets	7
5.2.4 Natur und Umwelt	9
5.2.5 Starkregen	9
5.2.6 Bodentragfähigkeit	11
5.2.7 Bodenbelastungen / Kampfmittel	11
5.2.8 Archäologie / Denkmalschutz	11
5.2.9 Radonvorkommen	11
6. Planinhalt und Abwägung	11
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung	11
6.2 Alternative Standorte	12
6.3 Städtebauliches Konzept	14
6.3.1 Planungskonzept	14
6.3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
6.3.2.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3.2.3 Bauhöhenbeschränkung	18
6.3.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ...	19
6.3.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
6.3.2.6 Verkehrsflächen	19
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.5 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets / ÖPNV	19
6.6 Grünordnerisches Konzept	20
6.7 Städtebauliche Zahlen	20
7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	20
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	20
9. Kosten und Finanzierung	21

Abbildungsverzeichnis

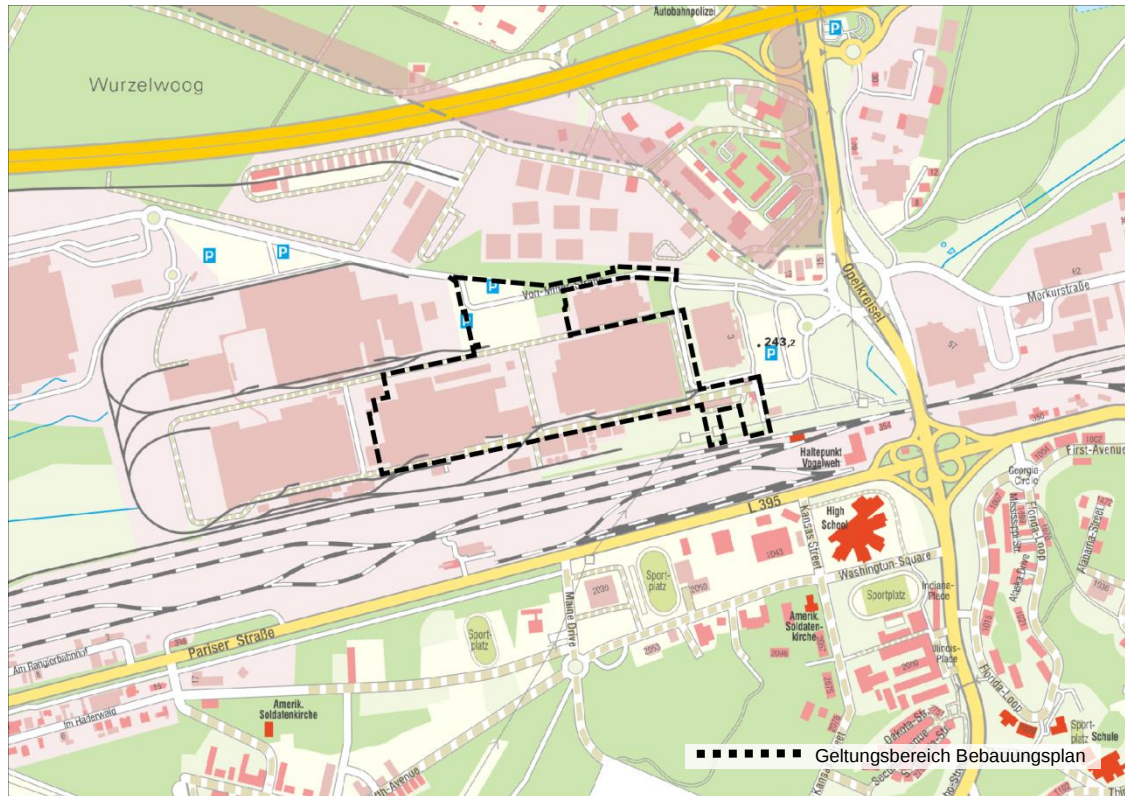
Abbildung 1:	Lage des Plangebiets.....	4
Abbildung 2	Sturzflutgefahrenkarte, Fließgeschwindigkeiten	10
Abbildung 3:	Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen	10

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Kaiserslautern West, nördlich Vogelweh, Teilplan A“ beabsichtigt die Stadt Kaiserslautern ein sich im Stadtteil Einsiedlerhof im Bereich des „Opelwerks“ befindendes, brachliegendes Gelände, planungsrechtlich für Industriebetriebe, insbesondere produzierende Industrie zu sichern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 24 Hektar.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit 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 Gelände, das sich im Stadtteil Einsiedlerhof befindet und über viele Jahre zum „Opelwerk“ gehörte, sollte nach im Jahr 2019 veröffentlichten Informationen eines Firmenkonsortiums für den Bau einer Batteriezellfabrik mit bis zu 2.000 Arbeitsplätzen genutzt werden. Ab dem Jahr

2022 wurde mit dem Rückbau der leerstehenden Hallen und mit der Freiräumung des Geländes begonnen. Im Februar 2026 teilte das Firmenkonsortium indessen mit, dass das Batteriezellwerk nicht gebaut werden soll.

Die Fläche zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus:

- Nähe zu den Autobahnzu- und -abfahrten: Kaiserslautern West und Kaiserslautern Einsiedlerhof,
- Anschluss an das Eisenbahnnetz,
- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr,
- bereits großflächige vorhandene Versiegelung,
- große zusammenhängende Fläche,
- keine Wohnbebauung in der Umgebung.

Um die für den Wirtschaftsstandort wertvolle brachliegende Fläche einer Nachnutzung zukommen zu lassen und der Nachfrage von Unternehmen nach industriellen Grundstücken in Kaiserslautern nachzukommen, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gelände das Baurecht gesichert werden. Es wurde zwar bereits eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die seinerzeitige Batteriezellfabrik auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt. Gleichwohl kann der Abriss von Gebäuden zu einem Wegfall von Baurecht führen, wenn auf (Teil-)flächen nach der Verkehrsanschauung nicht mehr in absehbarer Zeit mit einer baulichen Nutzung gerechnet wird. Ferner können Veränderungen in der Umgebung dazu führen, dass sich der nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsrahmen verändert. Die Rechtsgrundlage des § 34 BauGB ist mithin mit erheblichen Unsicherheiten belastet, was Investitionen erschweren kann. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan das städtebaulich zweckmäßige und verträgliche Baurecht sichern.

Die bauliche Entwicklung der bereits versiegelten Flächen verbunden mit einer industriellen Nutzung des Geländes dient der Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung des Oberzentrums Kaiserslautern als Gewerbe- und Industriestandort. Die Flächen sollen vorwiegend für die industrielle Produktion gesichert werden, um zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und eine hohe Wertschöpfung zu erzielen. Zudem soll eine über den Rahmen nach § 34 BauGB hinausgehende vertikale Verdichtung hinsichtlich der Gebäudehöhe ermöglicht werden.

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.

Gemäß den Ausführungen im Landesentwicklungsprogramm IV zu Grundsatz 18 soll in den Oberzentren, die die Kerne der Entwicklungsbereiche mit oberzentraler Ausstrahlung darstellen, insbesondere durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie im Wohnungsbau die Tragfähigkeit überörtlich bedeutsamer Einrichtungen und deren Finanzierung sichergestellt werden“.

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. Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 18.05.2020 wurden die zweite und dritte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV wirksam.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV wird der Stadt Kaiserslautern die **besondere Gemeindefunktion „Gewerbe (G)“** zugewiesen.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV führt hierzu aus, dass auf Grund der Verknüpfung funktionspezifischer Standortfaktoren wie Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturpotenzial, Flächen- sowie Arbeitskräftepotenzial den zentralen Orten höherer Stufe (Kaiserslautern: Oberzentrum) sowie achsaffinen zentralen Orten die besondere Funktion zugewiesen, sofern dort vorhandener Gewerbebesatz Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordert bzw. das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Kaiserslautern die Entwicklung einer brachliegenden industriellen Baufläche zu einem Industriegebiet mit produzierendem Gewerbebetriebe, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen in diesem Sektor.

3.3 Flächennutzungsplan 2025

Die innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Industriegebiet Kaiserslautern West, nördlich Vogelweh, Teilplan A“ liegenden Flächen sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2025 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit bezogen auf das Industriegebiet gemäß den Vorgaben von § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2025 entwickelt, weil Industriebetriebe gleichfalls Gewerbebetriebe darstellen (siehe § 9 Abs. 1 BauNVO).

4. Verfahren

4.1 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des „Opelwerks“. Für das gesamte Gelände des „Opelwerks“ sowie einschließlich des Industriegebiets Einsiedlerhof wurde der Bebauungsplan „Industriegebiet Einsiedlerhof Vogelweh, Änderung 1 und Erweiterung“ aus dem Jahr 1972 erstellt, der jedoch aufgrund eines Ausfertigungsmangels nicht rechtskräftig ist. Auf der Grundlage des vor genannten Bebauungsplans wurde eine Bebauung mit Industriebetrieben realisiert und das Gebiet weitgehend bebaut.

Auch nach dem Abriss der früheren Gebäude im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist bei Betrachtung des gesamten „Opelwerks“ ein baulicher Zusammenhang derzeit gegeben, so dass Baurecht nach § 34 BauGB vorliegen würde. Gleichwohl ist eine Bebauung auf dieser Grundlage mit erheblichen Unsicherheiten belastet. Der vorliegende Bebauungsplan steuert und sichert somit die Wiedernutzbarmachung der industriellen Flächen.

Auf Grund der Größe des Plangebiets kann § 13a BauGB keine Anwendung finden. Die industrielle Vornutzung und Versiegelung ist im weiteren Verfahren gleichwohl zu berücksichtigen.

An das Plangebiet grenzt östlich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ikea“ an. In räumlicher befindet sich das Amazon-Verteilzentrum innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Einsiedlerhof Vogelweh, Teil Mitte“.

4.2 Umweltprüfung

Im Baugesetzbuch ist die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung festgelegt. Da bei der vorliegenden Bebauungsplanung die im Baugesetzbuch genannten Ausnahmen für ein vereinfachtes Verfahren nicht vorliegen und im Regionalen Raumordnungsplan sowie im Flächennutzungsplan 2025 noch keine standortbezogene Umweltprüfung vorgenommen wurde, ist diese auf der Bebauungsplanebene durchzuführen.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in Kaiserslautern im Stadtteil Einsiedlerhof. Der räumliche Geltungsbereich ist von allen Seiten von gewerblich genutzten Grundstücken umgeben. Im nördlich Bereich grenzt das Plangebiet partiell an ein militärisch genutztes Grundstück.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet war ursprünglich mit großflächigen Hallen bebaut, die weitestgehend abgerissen wurden. Verblieben sind verschiedentlich Bebauungsreste. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Parkplatzflächen.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch typische Industriearchitektur mit großen Flachdachhallen auf dem Gelände des „Opelwerks“ geprägt.

5.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an die nicht in allen Teilen öffentlich gewidmete „Von-Miller-Straße“ an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über diese wird somit ermöglicht.

In räumlicher Nähe befindet sich der Autobahnanschluss Kaiserslautern-West.

Das Plangebiet ist über Buslinien der Stadtwerke Kaiserslautern, Verkehrs-AG mit Haltestellen in der Von-Miller-Straße erreichbar. In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich derzeit noch keine Haltestellen.

5.2.3 Immissionsvorbelastung innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist lärmvorbelastet durch:

Verkehrslärm

- der nördlich gelegenen Bundesautobahn (BAB) 6
- der nördlich verlaufenden Von-Miller-Straße
- der südlich verlaufenden Bahnstrecke Saarbrücken - Kaiserslautern – Mannheim

Fluglärm

Eine Lärmvorbelastung durch den nahe der Stadt Kaiserslautern gelegenen Militärflugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet gegeben. In der Karte „Übersichtskarte Lärmschutzbereich“ (Stand: 05.08.2013) der Landesverordnung zur Festsetzung des Lärmschutzbereiches am Militärflugplatz Ramstein vom 27.07.2016 liegt das Plangebiet des Bebauungsplans innerhalb der Tag-Schutzzone 2 (LAeq Tag ≥ 63 dB(A)) und außerhalb der Nacht-Schutzzone.

Gewerbelärm durch bestehende Industriegebiete / benachbarte Liegenschaften

In unmittelbarer Nachbarschaft um das Plangebiet befindet sich das Gelände der Firma Opel (Industriebetrieb). In räumlicher Nähe liegt sich zudem das „Industriegebiet Einsiedlerhof“. Letzteres ist weitgehend von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben belegt. Sowohl von der Firma Opel als auch von den Betrieben des Industriegebiets Einsiedlerhof sind durch die Produktionsvorgänge und durch den Liefer- und Beschäftigtenverkehr Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

Des Weiteren befindet westlich des Plangebiets ein großes Logistikzentrum mit umfangreichen Lkw-Andienungs- und Auslieferfahrten, von denen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu vermuten sind. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Einrichtungshaus, das ebenfalls von umfangreiche Lkw-Andienungsfahrten und Verkehren von Besucherinnen und Besuchern geprägt ist.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine militärische Liegenschaft, durch deren Betrieb Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu vermuten sind.

Des Weiteren sind Lärmimmissionen von den Verkehren (von Besucherinnen und Besuchern, von Angestellten oder auch von Lieferfahrzeugen) ausgehend von den zukünftigen Betrieben selbst im Plangebiet zu erwarten.

Sonstige Immissionen

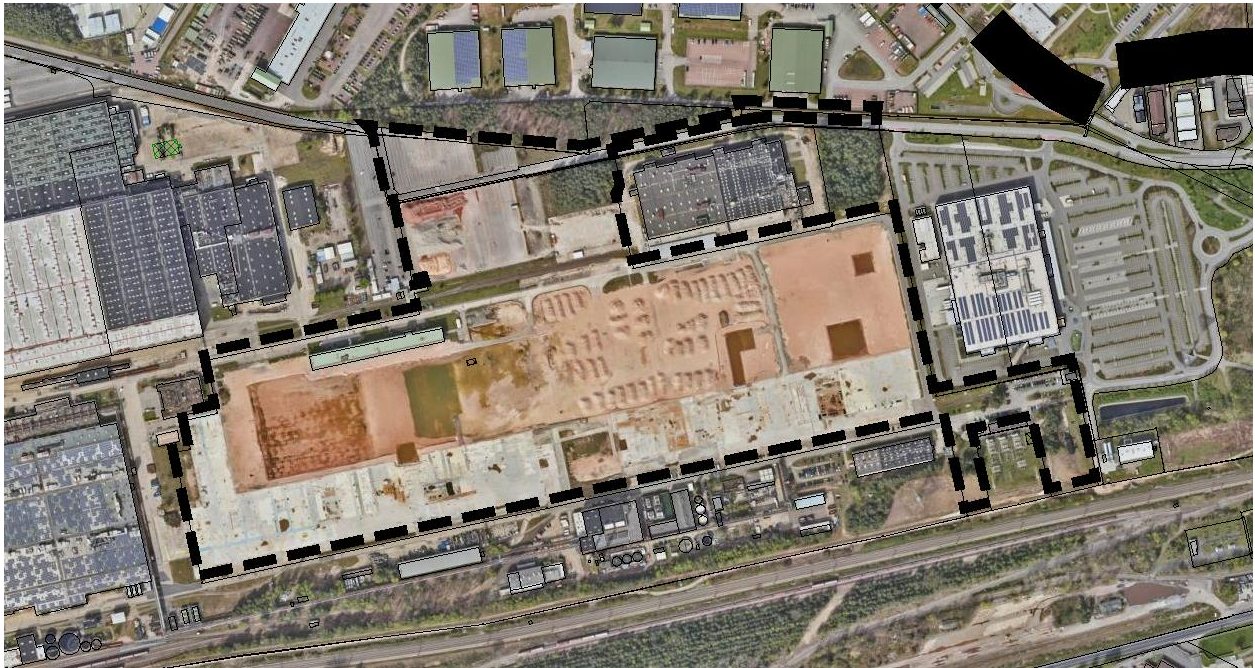
Durch die Zugbewegungen sowohl auf der Bahnstrecke „Saarbrücken – Mannheim“ als auch im südlich des Plangebiets gelegenen Rangierbahnhof muss im Plangebiet mit Erschütterungen gerechnet werden. Der Abstand zwischen den geplanten Industriegebietsflächen und der Bahnstrecke beträgt ca. 250 Meter.

5.2.4 Natur und Umwelt

Ausgehend von der industriellen Vornutzung des Plangebiets und den durchgeführten Abbruchmaßnahmen sind die Flächen nahezu vollständig vegetationsfrei.

Der vorliegende Bebauungsplan begründet keine Neuversiegelung von Flächen. Er sichert jedoch Baurechte auf der bereits versiegelten Fläche.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.



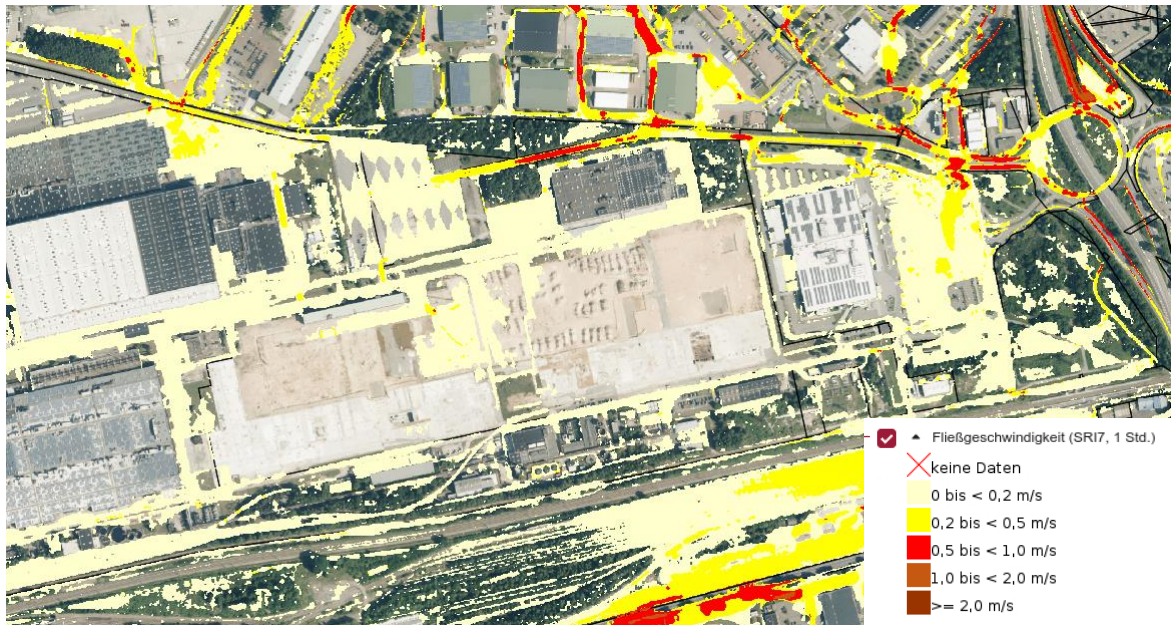
Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung

5.2.5 Starkregen

Starkregen kann erhebliche Gefahren für Menschen, Umwelt und Infrastruktur mit sich bringen. Innerhalb kurzer Zeit fallen große Wassermengen, die vom Boden und von der Kanalisation oft nicht aufgenommen werden können. Dadurch kommt es schnell zu Überschwemmungen von Straßen, Kellern und Unterführungen. Bäche und Flüsse können über die Ufer treten. Außerdem steigt die Gefahr von Erdrutschen und Hangabbrüchen, besonders in steilen oder bereits aufgeweichten Regionen.

Für Rheinland-Pfalz hält das Landesamt für Umwelt geographische Daten zu Starkregen bereit. Die nachfolgende Sturzflutgefahrenkarte zeigt die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, 1 Stunde) im Bereich des Plangebiets.

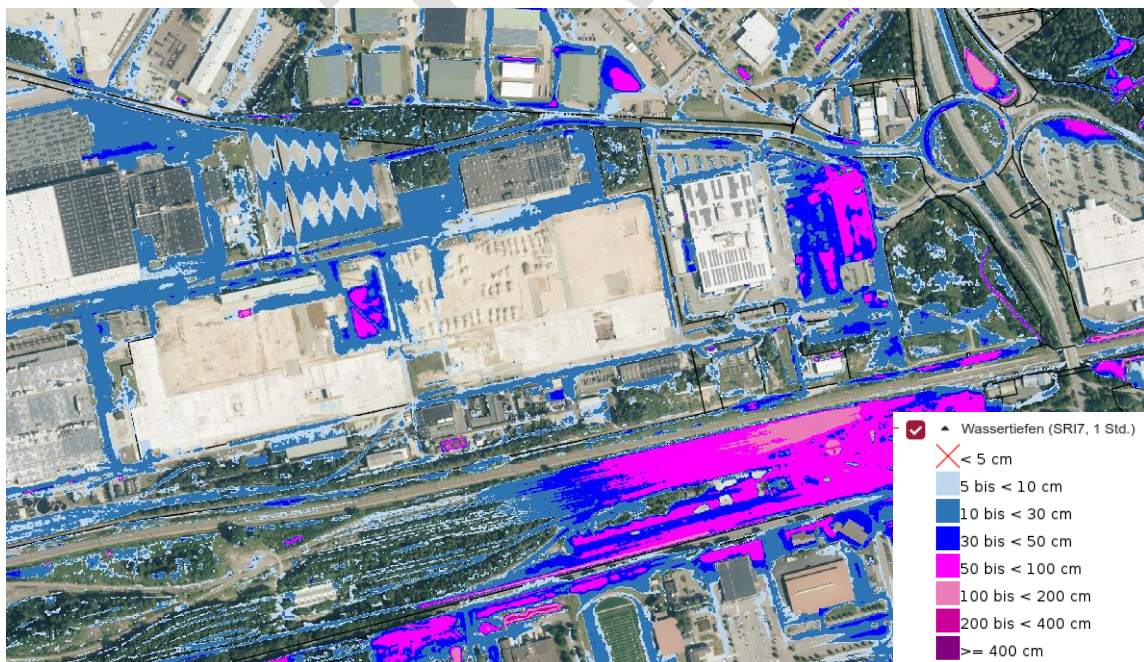
Abbildung 2 Sturzflutgefahrenkarte, Fließgeschwindigkeiten



Über die zuvor dargestellte Abbildung der Fließgeschwindigkeiten bietet das Landesamt für Umweltschutz Informationen zur mutmaßlichen Wassertiefen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, 1 Stunde).

Die nachfolgende Abbildung zeigt für das plangebiet die voraussichtlichen Wassertiefen im Plangebiet. Zu berücksichtigen sind hierbei die benachbarten Regenrückhaltebecken des Industriegebiets Nord und der Zulauf des Siegelbachs.

Abbildung 3: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen



5.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Tragfähigkeit der Böden im Plangebiet im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung, liegen derzeit keine Informationen vor. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

5.2.7 Bodenbelastungen / Kampfmittel

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.2.8 Archäologie / Denkmalschutz

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.

5.2.9 Radonvorkommen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet Radon vorkommt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebiets können hierbei als Information dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Sollten Radonmessungen vorgenommen werden, bittet das Landesamt um die Übermittlung der Messergebnisse.

Über die korrekte Durchführung von Radonmessungen gibt das Landesamt für Geologie Rheinland-Pfalz in Mainz Auskunft.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Aufgrund von innerbetrieblichen Entwicklungen und Umstrukturierungen benötigte die Firma Opel das mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu überplanende Areal auf ihrem Gelände nicht mehr und hat die entsprechende Fläche einem Firmenkonsortium für den Bau einer Batteriezellfabrik zur Verfügung gestellt. Nachdem die Fabrik von dem Konsortium nicht gebaut werden soll, soll die brachliegende Fläche einer industriellen Nachnutzung zugeführt und der Nachfrage von Unternehmen nach Industrieflächen sowie größeren Bauflächen in der Stadt nachgekommen werden.

Die Lage des Geländes ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der günstigen Lage zwischen den beiden Autobahnanschlussstellen „Kaiserslautern Einsiedlerhof“ und „Kaiserslautern West“ für die Ansiedlung von Unternehmen sehr attraktiv. Vom Plangebiet aus sind die Autobahnzufahrten schnell erreichbar ohne schützenswerte Nutzungen (z.B. Wohngebiete im Umfeld) wesentlich zu beeinträchtigen. Die besondere Standortgunst der Fläche ergibt sich ferner auch durch die Größe der Fläche, welche die Ansiedlung größerer Industriebetriebe ermöglicht, und daraus, dass keine neue Fläche versiegelt werden muss.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Kaiserslautern West, nördlich Vogelweh, Teilplan A“ soll eine bauplanungsrechtliche Sicherung des Geländes für die Ansiedlung von produzierenden Industriebetrieben geschaffen werden. Ferner soll eine vertikale Verdichtung ermöglicht werden.

6.2 Alternative Standorte

Für die industrielle Entwicklung stehen in der Stadt Kaiserslautern verschiedene Gebiete zur Diskussion, die jedoch hinsichtlich ihrer Größe durch die spezifische Lage, das jeweilige Umfeld oder die vorhandene Belegung nicht als Alternativstandorte in Betracht kommen.

▪ **Industriegebiet Nord (Siegelbach)**

Die Flächen sollen zwar auch Betrieben vorbehalten bleiben, die Industriegebietsflächen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsvorordnung benötigen und die großflächige Grundstücke nachfragen. Das Gebiet ist aber bereits weitgehend belegt, so dass keine größeren Flächenpotenziale zur Verfügung sind.

▪ **Industriegebiet Nord, Erweiterung (Siegelbach)**

Die Flächen sollen Betrieben vorbehalten bleiben, die Industriegebietsflächen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsvorordnung benötigen und die großflächige Grundstücke (ab ca. 4.000 m²) nachfragen. Auch insoweit sind aber gegenwärtig nur noch zwei Grundstück verfügbar, so dass auch diese Fläche zur Deckung des weiteren Bedarfs nicht ausreicht.

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

Die Flächen sollen Betrieben vorbehalten bleiben, die Gewerbegebietsflächen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsvorordnung benötigen. Verfahrensgegenständlich sollen demgegenüber vorwiegend Industriebetriebe angesiedelt werden. Die Flächen des Gebiets sind ferner fast vollständig belegt und scheiden demnach als Standortalternative aus.

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

Für die Flächen des Gebiets ist das Baurecht vorhanden. Auf den Gewerbegebietsareal sollen kleinere bis mittlere Betriebe angesiedelt und die Flächen für diese vorgehalten werden. Demnach dient das Gebiet anders als verfahrensgegenständlich nicht der Ansiedlung größerer Industriebetriebe und scheidet deshalb als Standortalternative aus.

▪ **Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk / Gewerbegebiet Pariser Straße 300**

Für die westlichen Teilflächen bestehen auf den noch für Bahnbetriebszwecke gewidmeten Flächen bereits bahnaffine Nachnutzungen (Euro Maint Rail AB).

Für die östlichen Teilflächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks wurden durch den Bebauungsplan „Pariser Straße 300“ für eine großflächige Wohnnutzung, eine gemischte Nutzung und eine gewerbliche Nutzung Baurecht geschaffen. Das Gelände ist fast vollständig bebaut und steht deshalb für die Ansiedlung von Industriebetrieben nicht zur Verfügung.

▪ **Industriegebiet Einsiedlerhof**

Im Industriegebiet Einsiedlerhof sind nur noch vereinzelte Freiflächen für die Ansiedlung von mittelgroßen Betrieben vorhanden. Durch das gewerblich-industrielle Umfeld ist dort ein höherer Störgrad verträglich. Abgesehen von der plangegegenständlichen Fläche steht dort keine Fläche für größere Betriebe zur Verfügung, die als Standortalternativen in Betracht kämen.

▪ **Industriegebiet Einsiedlerhof / Vogelweh-Mitte (zwischen „Opel-Gelände“ und Industriegebiet Einsiedlerhof)**

Für das Areal wurde über einen Bebauungsplan das erforderliche Baurecht geschaffen. Im nördlichen Bereich sind die Flächen fast vollständig bebaut. Im südlichen Bereich sieht der Bebauungsplan großflächige Wald- und Vernässungsflächen vor. Eine Bebauung ist in diesem

Bereich nicht möglich, so dass der Bedarf an Industrieflächen für größere Betriebe damit nicht gedeckt werden kann.

- **Flächen entlang der Pariser Straße / Kaiserstraße (Bahngelände)**

Zunächst in Aussicht gestellte Freigaben der Deutschen Bahn AG wurden weitgehend wieder zurückgenommen, so dass entlang der Pariser Straße bzw. der Kaiserstraße nur kleinere Areale mittel- bis langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu Verfügung stehen könnten. Ob und wann eine Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken erfolgt, kann nicht abgeschätzt werden.

Auf einer Teilfläche angrenzend an die Ortslage Einsiedlerhof (nördlich „Haderwald“) wurde eine Fläche freigegeben und erschlossen. Durch die Ausrichtung auf kleine bis mittlere Gewerbebetriebe und mittlerweile erfolgte Ansiedlungen ist eine Eignung zur Entwicklung als Industriegebiet für größere Betriebe nicht mehr gegeben.

- **Gewerbegebiet „Europahöhe, Erweiterung 1“**

Der bestehende PRE-Park (Gewerbe- und Dienstleistungspark) ist fast vollständig bebaut und lässt die Ansiedlung von industriellen Betrieben nicht zu.

Mit der Erweiterung des bestehenden PRE-Parks wird Bauland für Gewerbebetriebe mit Bezug zur Informations- und Kommunikationstechnologie angeboten. Die Ansiedlung von produzierenden, industriellen Betrieben ist dort planerisch nicht zielführend.

- **Areal der ehemalige Quartermaster-Kaserne**

Die frühere militärische Nutzung auf dem Gelände der Quartermaster-Kaserne wurde zum 30.11.1998 aufgegeben. Durch ein Moratorium des Bundesministeriums der Verteidigung zur Konversion und der Verwertung von Liegenschaften im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (seit Oktober 2025) gilt die ehemalige Quartermaster-Kaserne jedoch vorerst als „strategischen Liegenschaftsreserve der Bundeswehr“ und kann gegenwärtig nicht zu einem Gewerbe- oder Industriegebiet entwickelt werden. Mangels Flächenverfügbarkeit scheidet die Fläche als alternativer Standort aus.

- **Uni-Park (Trippstadter Straße)**

Im Uni-Park an der Trippstadter Straße ist durch die Belegung wesentlicher Flächen u.a. mit dem Fraunhofer-Institut für Experimentelles Software-Engineering (IESE) und für Techno- und Wirtschaftsmathematik (ITWM), dem Deutschen Forschungszentrum für künstliche Intelligenz (DFKI) und dem Institut für Oberflächen- und Schichtanalytik GmbH (IFOS) nur noch ein geringer Ansiedlungsspielraum (ca. 2000 m² SO-Flächen) gegeben, der primär für die Ansiedlung beziehungsweise Erweiterung von Forschungsinstituten und Forschungseinrichtungen genutzt werden soll, die die direkten Fühlungsvorteile der Technischen Universität und der angesiedelten Institute erfordern.

Auf den Gewerbeflächen ist ein Regionales Innovationszentrum, das Business + Innovation Centers (BIC) entstanden, so dass auch die gewerblichen Entwicklungsflächen belegt sind. Ausreichende Flächen für größere produzierende Industriebetriebe stehen dort mithin nicht zur Verfügung.

- **Technologiezentrum (Siegelbach)**

Die Flächen des Gebiets sind weitestgehend belegt und bieten keine Ansiedlungsmöglichkeiten für industrielle Betriebe auf Grund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung. Demnach scheidet auch dieser Bereich für die Ansiedlung größerer Industriebetriebe aus.

- **Konversionsflächen im Osten der Stadt Kaiserslautern Militärflächen (Daenner-Kaserne, Panzer-Kaserne, KAD Army Depot)**

Eine Freigabe von Militärflächen im Osten der Stadt (Daenner-Kaserne mit ca. 8,5 ha, Panzer-Kaserne mit ca. 33,6 ha, KAD Army Depot mit ca. 194,7 ha) ist derzeit nicht zu erwarten. Die Formulierung planerischer Vorgaben ist derzeit somit nicht sinnvoll, da Zeitpunkt und Umfang einer Freigabe sowie mögliche Restriktionen (Naturschutz, Altlasten etc.) derzeit nicht abge-

schätzt werden können. Für den kurz- bis mittelfristig bestehenden Bedarf stehen die Flächen nicht zur Verfügung.

Zusammenfassung

Die Stadt verfolgt das Ziel, Flächen für größerer Industriebetriebe insbesondere des produzierenden Gewerbes zur Verfügung stellen und zu sichern. Alternative Flächen wurden im Stadtgebiet umfänglich geprüft, ohne dass eine realistische anderweitige Lösung erkennbar war. Eine geeignete alternative Industriefläche konnte insbesondere wegen der vorhandenen Belegungen der zuvor aufgeführten Gebiete nicht ermittelt werden.

Vor dem Hintergrund des Wunsches der Stadt Kaiserslautern nach Entwicklung des in Rede stehenden Areals, der Sicherung sowie der Attraktivierung des Wirtschaftsstandorts Kaiserslautern zur Akquirierung neuer Arbeitsplätze wurde der Sicherung der gegenwärtigen Fläche aufgrund der besonderen Standortvorteile vor einer vertiefenden Prüfung anderer Standorte der Vorzug gegeben. Die äußere Erschließung über die Von-Miller- Straße und die verkehrliche Anbindung ist gut darstellbar. Die Stadt Kaiserslautern ist an einer Nachnutzung der Fläche interessiert; auch um die Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ im Außenbereich für industrielle Nutzungen zu vermeiden.

6.3 Städtebauliches Konzept

6.3.1 Planungskonzept

Die Stadt Kaiserslautern beabsichtigt die Entwicklung eines brachliegenden Areals auf dem Gelände des „Opelwerks“. Vorgesehen sind zwei Industriegebietsflächen (GI 1 und GI 2), die von der „Von-Miller-Straße“ voneinander getrennt und über diese erreichbar sind.

6.3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete:

Entsprechend der angestrebten Art der baulichen Nutzung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Kaiserslautern West, nördlich Vogelweh, Teilplan A“ die Festsetzung von Industriegebieten (GI 1 und GI 2) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO). Dadurch soll dem Bedarf an industriell nutzbaren Bauflächen für Betriebe nachgekommen werden, die auf Grund ihrer Emissionen bzw. Störgraden die Flächenkategorisierung „Industriegebiet“ mit den damit verbundenen zulässigen Bedingungen benötigen und dementsprechend nicht in anderen Gewerbegebieten angesiedelt werden können.

Auf den für Industriebetriebe vorgesehenen Flächen sind gemäß den Vorgaben von § 9 Abs. 2. BaunVO insbesondere Gewerbebetriebe (Industriebetriebe) **allgemein zulässig**, die mehr als erhebliche belästigen und in anderen Baugebieten unzulässig sind, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und öffentliche Betriebe. Des Weiteren sind Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende oder verarbeitende Betriebe zulässig, wenn sie dem Hauptbetrieb räumlich funktional und organisatorisch zugeordnet sowie diesem gegenüber flächenmäßig und betrieblich untergeordnet sind (z.B. für selbst produzierte Waren, Güter die zur Produktion erforderlich sind).

Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss geschieht vor dem Hintergrund, dass gemäß den Vorgaben von § 9 Baunutzungsverordnung Industriegebiete vorwiegend für Betriebe gedacht sind, die erhebliche Emissionen (Lärm, Gerüche) verursachen und daher in anderen Gebieten unzulässig sind. Da in Kaiserslautern kaum Industrieflächen vorhanden sind, soll das vorliegende Industriegebiet für auf die Gebietskategorie angewiesene

Betriebe vorgehalten werden. Darüber hinaus ist eine Tankstelle auf Kundenverkehr angewiesen und zieht viel „betriebsfremden“ Verkehr auf die Von-Miller-Straße.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen. Dies soll zum einen Nutzungskonflikte aufgrund von in einem Industriegebiet zulässigen Lärm- und Geruchsemissionen mit den schon im Umfeld vorhandenen Betrieben so gering wie möglich zu halten und zum anderen sicherzustellen, dass die Flächen für Betriebe vorgehalten werden, die die Flächenkategorie eines Industriegebiets zwingend benötigen und in anderen Gebieten dementsprechend nicht angesiedelt werden können.

Ausnahme sind Verkaufsstätten der Eigenproduktion mit einer Größe von maximal 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche. Diese Festsetzung soll zum einen die Möglichkeit unterstützen, dass Betriebe die eigenen Produkte und Waren in einem, dem Betrieb angegliederten Laden ausstellen und auch verkaufen können. Die Reduzierung der Verkaufs- und Ausstellungsflächen auf 200 m² soll zum anderen sicherstellen, dass möglichst alle Flächen im Plangebiet für die industrielle Nutzung und dessen Produktionsbereich zu Verfügung stehen. Als Verkaufsstätten der Eigenproduktion sind indessen nur Verkaufsstätten mit räumlichem und betrieblichem Zusammenhang zum jeweiligen Betrieb im Industriegebiet anzusehen.

Durch den **Ausschluss** von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet vorhandenen Flächen für eine industrielle Nutzung vorbehalten bleiben. Da die Neuausweisung von Flächen sowohl durch die immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gesamtstädtisch stark eingeschränkt ist, als auch die Neuausweisung von Flächen gegenüber Entwicklungen im Bestand nachrangig zu behandeln sind (§ 1a Abs. 2 BauGB), besteht die Notwendigkeit, durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen die für Industriebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten und zu sichern. Zudem soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass durch die in einem Industriegebiet zulässigen Lärm- und Geruchsemissionen und den für eine Wohnnutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse keine Nutzungskonflikte entstehen, die bei Standorten in Nähe von Wohnbebauung zu befürchten wären.

Einzelhandelsausschluss:

Der Bebauungsplan schließt in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 Einzelhandelsnutzung vollständig aus. Gemäß der Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern (Beschluss des Stadtrats vom 12.07.2021) befindet sich das Plangebiet in der Zone 5, die einen Vollausschluss von Einzelhandel vorsieht. Dies dient dazu, den Standort, der durch einen umliegenden Industriebetrieb industriell vorgeprägt ist, für gewerbliche Nutzungen, insbesondere produzierendes Gewerbe, zu sichern. Weiterhin soll durch den Ausschluss Einzelhandel im Plangebiet die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich bezüglich der oberzentralen Angebote und der in der Einzelhandelskonzeption 2021 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche für die Nahversorgung gesichert werden. Auch aufgrund der Lage ist der Standort an der Von-Miller-Straße mit seiner optimalen Anbindung an die Autobahn 6 (BAB 6) als Industriestandort des produzierenden Gewerbes prädestiniert. Es liegen somit spezifische städtebauliche Gründe vor, um für den Standort die vorgenannten Nutzungsausschlüsse zu rechtfertigen. Um den angesiedelten Betrieben eine Vermarktung eigener Produkte am Standort zu ermöglichen, wird eine untergeordnete maximal 200 m² große Verkaufs- und Ausstellungsfläche als Ausnahme zugelassen.

Ausschluss von Betrieben für Transport, Umschlag, Lagerung sowie Postdienstleistungen:

Weiterhin sind folgende Betriebe ausgeschlossen:

- Transportbetriebe, Fracht- und Fuhrbetriebe, selbstständige Speditionsbetriebe,
- Betriebe zum Warenumsschlag; Betriebe zur Kommissionierung; Umschlags- und Verteilzentren,
- selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze
- Betriebe für Post- und Paketdienstleistungen, einschließlich der diesbezüglichen Verteilzentren

Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der vorliegende Bebauungsplan das Ziel hat, das Industriegebiet für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe mit hoher Wertschöpfungstiefe und Arbeitsplatzdichte zu sichern. Das Gebiet soll auf Grund knapper Industrieflächen für produzierendes Gewerbe in Kaiserslautern vorrangig der Ansiedlung produzierender oder verarbeitender industrieller Betriebe dienen, die typischerweise aufgrund von Emissionen oder Flächenbedarfe auf ein Industriegebiet angewiesen sind.

Nach Einschätzung der Stadt ist mit der Ansiedlung produzierender oder verarbeitender Gewerbebetriebe typischerweise eine höhere Dichte an qualifizierten Arbeitsplätzen und eine größere Wertschöpfungstiefe verbunden, weshalb diese Betriebe als städtebaulich vorzugswürdig angesehen werden. Eine städtebaulich ungesunde Monostruktur in Richtung Transport und Warenverteilung ohne Produktion soll hingegen an den sehr verkehrsgünstig gelegenen Flächen vermieden werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit des Ausschlusses dient der Flächensicherung für produzierende und verarbeitende Industriebetriebe, da Industrieflächen in Kaiserslautern kaum mehr verfügbar sind. Die zuvor genannten Betriebe konkurrieren mit produzierenden Betrieben um dieselben Flächen, obwohl sie nicht selten auch in Gewerbegebieten realisiert werden können und deshalb auf die Flächen in einem Industriegebiet mithin weniger angewiesen sind.

Auch steht die Stadt Kaiserslautern hinter der arbeitsplatzpolitischen Zielsetzung, dass nach dem Kriterienkatalog für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus einem Arbeitskreis des Stadtrats von Kaiserslautern vorrangig Gewerbe- und Industriebetriebe in Kaiserslautern angesiedelt werden sollen, die im Vergleich zur benötigten Fläche eine entsprechende Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen und auch Ausbildungsplätzen mitbringen. Produzierende Betriebe weisen im Verhältnis zur Flächeninanspruchnahme typischerweise eine höhere Arbeitsplatzdichte auf. Eine hohe Dichte an qualifizierten Arbeitsplätzen ist in der Regel bei den ausgeschlossenen Betrieben nicht in gleichem Maß gegeben. Zur langfristigen Sicherung der planerischen Ziele und einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Kaiserslautern ist daher eine Flächenbevorratung für arbeitsplatzintensive produzierende Industrienutzungen erforderlich.

Durch den Ausschluss der zuvor genannten Betriebe wird die Nutzungsbreite der Grundstücke im Plangebiet eingeschränkt. Durch den Bebauungsplan werden mithin Inhalt und Schranken des Eigentumsrechts am Grundstück hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enger festgelegt. Geht man bislang von Baurecht nach § 34 BauGB aus, wird die zulässige Nutzungsbandbreite durch die Anwendung der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass die vorliegende Planung lediglich bestimmte Art von Nutzungen ausschließt, während eine Vielzahl industrieller Nutzungen weiterhin zulässig sind. Mit dem Ausschluss wird das planerische Ziel verfolgt, die Flächen für produzierende Industriebetriebe zu sichern. Dieses planerische Ziel rechtfertigt die Einschränkung des Eigentumsrechts an den betroffenen Grundstücken.

Vor dem Hintergrund der Abwägung der Eigentümerinteressen, der wirtschaftlichen Nutzungsinteressen sowie den städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt, wird der Sicherung industrieller Produktionsflächen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Vorrang eingeräumt.

Zum Ausschluss der einzelnen Betriebsarten ist ferner folgendes auszuführen:

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind zunächst selbstständige Speditionsbetriebe, Transportunternehmen, Fracht- und Fuhrunternehmen ausgeschlossen. Bei Fracht-, Fuhr- und Transportunternehmen handelt es sich um Betriebsformen, deren Schwerpunkt auf dem Transport bzw. der Beförderung von Gütern oder Personen liegt (siehe <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/transportunternehmen-48334;>). Speditionen hingegen sind Unternehmen, die Warenversendung und den Warenumsatz für Dritte primär organisieren und die dazu Lagerhäuser und Lagerplätze vorhalten, in bzw. auf denen Waren gelagert werden, die während der gesamten Betriebszeit insbesondere mit Lkw an- und abtransportiert werden (OVG Münster Ur. v. 13.9.2012 – 2 D 38/11.NE, BeckRS 2012, 60096). Der Transport der Waren muss nicht, kann aber auch durch den Spediteur selbst erfolgen.

Betriebe zum Warenumsatz, zur Kommissionierung sowie Umschlags- und Verteilzentrum sind dadurch gekennzeichnet, dass die entsprechenden Betriebe Waren (kurzfristig) aufnehmen und – gegebenenfalls nach Sortierung und insbesondere kunden- sowie auftragsbezogener Zusammenstellung (Kommissionierung) (vgl. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/kommissionierung-37853>) – zur Weiterbeförderung vorhalten.

Lagerhäuser und Lagerplätze hingegen dienen nicht dem Umsatz, sondern der vorübergehenden Lagerung von Gütern des Wirtschaftsverkehrs.

Eine besondere Form von Transport- und Warenverteilungsunternehmen sind sog. KEP-Betriebe. Die KEP-Logistik beinhaltet Versanddienstleistungen für Privat- und Geschäftskunden im Bereich Kurier, Express und Paket mit Sendungen bis zu 31,5 Kilogramm (Bundesamt für Sicherheits- und Informationstechnik, Branchenstudie Logistik, S. 14).

Die vier ausgeschlossenen Gruppen von Betriebsarten weisen typischerweise eine geringere Anzahl qualifizierter Arbeitskräfte und eine geringere Wertschöpfungstiefe im Vergleich zum produzierenden und verarbeitenden Gewerbe auf.

Regelungen zu Vergnügungsstätten:

Eine Ansiedlung **von Betrieben mit sexuellem Bezug** widerspricht den derzeitigen und auch zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt, im Plangebiet Flächen zur Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Industriebetrieben vorzuhalten. Um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen (z.B. störende Häufungen/Konzentration, Beschleunigung der Trading- down- Effekte, negative Entwicklungsspirale), ist der Ausschluss derartiger Nutzungen erforderlich. Dies gilt einerseits für Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten. Ferner gilt der Ausschluss für 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, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Bei einer Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug ist eine Milieuveränderung zu befürchten, die die Attraktivität des Gebiets und die umliegend angesiedelten Betriebe beeinträchtigen würde. Es ist zu erwarten, dass qualifizierte Arbeitskräfte, Kunden und Lieferanten das Umfeld

von Bordellen oder ähnlichen Betrieben eher meiden, um nicht in Verbindung mit solchen "Etablissements" gebracht zu werden. Dies kann zu einem Verlust an Wertschöpfung führen und folglich zu erheblichen wirtschaftlichen Einbußen. Der Trading-down-Effekt kann Gebäudeleerständen begünstigen, die meist nur schwer vermietet werden können, was letztlich zur Vernachlässigung der Bausubstanz führen kann und weitere städtebauliche Fehlentwicklungen verursachen würde. Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. kann üblicherweise von folgenden städtebaulich relevanten Negativfaktoren ausgegangen werden:

- Äußere Auffälligkeiten bei Fassadengestaltung (grelle, auffallende Farben),
- Anbringung auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklame,
- Absenkung des geschäftlichen Niveaus durch Verlust der Kaufkraft bei Nachbarbetrieben,
- Niveauabsenkung in den angrenzenden Gebieten (Trading-Down-Effekt),
- Verdrängungseffekt der Firmen beziehungsweise Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld

Mit den einschränkenden Festsetzungen soll eine zukünftige städtebaulich positive Entwicklung gesichert werden, um Flächen für hochqualifizierte Arbeitsplätze im produzierenden Industriebereich mit hoher Wertschöpfungstiefe zu sichern. Damit sind die genannten Niveauabsenkungen nicht vereinbar.

Damit verbundene Verengungen der bisher zulässigen Nutzungsbandbreite sind auch mit Blick auf das Eigentumsgrundrecht hinzunehmen, weil die Stadt dem Ziel der Sicherung der Flächen für produzierende und verarbeitende Betriebe den Vorrang einräumt

6.3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Industriegebiete über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Als Grundflächenzahl wird 0,8 entsprechend § 16 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, so dass hiermit den gesetzlichen Vorgaben entsprochen wird.

Als maximale Gebäudehöhe wird für die Industriegebiete 29 Meter festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine auch vertikal verdichtete, über die Höhen in der direkten Umgebung hinausgehende Bebauung ermöglicht werden, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen. Des Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.3.2.3 Bauhöhenbeschränkung verwiesen.

6.3.2.3 Bauhöhenbeschränkung

Die Gebäudehöhe/Bauhöhe wird in allen Bereichen auf maximal 29 Meter festgelegt.

Als Bezugsebene zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird der in der Planzeichnung markierte Messpunkt (244,42 DHHN2016¹) in der Von-Miller-Straße festgelegt. Ab diesem Punkt ist die Gebäudehöhe zu messen.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des US NATO Flugplatzes Ramstein gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2. a) Luftverkehrsgesetz (LuftVG), im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erbeskopf sowie in einem Interessengebiet zum Schutz von Funkanwendungen der Bundeswehr.

1 Deutsches Haupthöhennetz 2016

Maßgeblich für die Bauhöhenbeschränkung ist laut Information des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr der Bauschutzbereich US NATO Flugplatzes Ramstein, sowie die über das Plangebiet verlaufende Radar- und Richtfunkverbindungen.

Daher ergeben sich gemäß dem festgelegten Bauschutzbereich² Bauhöhenbeschränkungen. Innerhalb der Anflugsektoren nimmt die zulässige Bauhöhe mit Entfernung von den Flugbetriebsflächen in Stufen von 20 Meter bis auf 100 Meter zu. Aus der Differenz der Geländehöhe zu den Höhenbegrenzungen ergibt sich unter Einbeziehung städtebaulicher Kriterien die zulässige Gebäude- beziehungsweise Anlagenhöhe.

6.3.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken. Gleichwohl sind die nach Landesbauordnung geltenden Abstandsflächen zusätzlich zu den Baugrenzen einzuhalten.

Für die Industriegebiete GI 1 und GI 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass hier Gebäude länger als 50 Meter sein dürfen. Dadurch können auch Betriebe angesiedelt werden, die größere Gebäudetypen benötigen.

6.3.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Randbereiche der Grundstücke zu ordnen, zu schützen und um Begrünungsmaßnahmen umsetzen zu können.

6.3.2.6 Verkehrsflächen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets und der Gestaltung der einzelnen Gebäude. Hierzu gehören auch die Gestaltung, die Häufung und die Ausbildung der Werbeanlagen.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6.5 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets / ÖPNV

Das Plangebiet kann von der Von-Miller-Straße angefahren werden.

Hier ist Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob gegebenenfalls der Ausbau der Von-Miller-Straße erforderlich ist.

2 Luftrechtliche Genehmigung für die Erweiterung des Militärflugplatzes Ramstein vom 11.06.2003

Das Plangebiet ist über Buslinien der Stadtwerke Kaiserslautern, Verkehrs-AG mit Haltestellen in der Von-Miller-Straße erreichbar. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich derzeit noch keine Haltestellen.

6.6 Grünordnerisches Konzept

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6.7 Städtebauliche Zahlen

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Industriegebiet Kaiserslautern West, nördlich Vogelweh, Teilplan A“ auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
Industriegebiet 1 (GI 1) (davon überbaubare Fläche: ca. 16,8 ha)	ca. 22,6 ha
Industriegebiet 2 (GI 2) (davon überbaubare Fläche: ca. 0,3 ha)	ca. 0,6 ha
Grünflächen (ca. 0,08 ha und ca. 0,12 ha)	ca. 0,2 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,6 ha
Summe	ca. 24,0 ha

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

Sofern keine Änderung der Von-Miller-Straße erfolgt, sind keine Erschließungsmaßnahmen zur Ansiedlung von Betrieben notwendig.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

9. Kosten und Finanzierung

Die Stadt trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens inklusive Gutachten.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung