

Textliche Festsetzungen mit Begründung

ENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Einsiedlerhof

Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“

Ka - Ein /7

**Fassung zum Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und
zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2
BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen:	3
B. Textliche Festsetzungen der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“	3
B.1 Gegenstand	3
B.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
C. Begründung zur Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	4
C.1 Anlass zur Aufstellung der Satzung zur Teilaufhebung des nördlichen Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“	4
C.2 Lage und Abgrenzung der Teilaufhebungssatzung	4
C.3 Verfahren	5
C.4 Derzeitige bauliche Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“	5
C.5 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 2025	6
C.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-West“	6
C.7 Inhalte der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“	7
C.8 Planungsrechtliche Auswirkungen	7
C.9 Umweltauswirkungen und Umweltprüfung	8

A. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

B. Textliche Festsetzungen der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“

B.1 Gegenstand

Mit Inkrafttreten dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ tritt der in Nr. B.2 bezeichnete Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ mit den darin gefassten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen außer Kraft.

Der vom räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ nicht erfasste Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ bleibt weiterhin rechtskräftig.

B.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

C.3 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ wird nach § 13a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bearbeitet. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Verfahren zur Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich aus § 13a Abs. 4 BauGB.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, die nach § 13a Abs. 4 BauGB auf für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt, werden eingehalten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24,8 ha. Davon entfallen ca. 6,3 ha auf bislang für gewerbliche Nutzungen und Verkehrsflächen, die durch die Teilaufhebungssatzung nicht mehr gebaut werden.

Flächentyp	Flächengröße in Quadratmetern	Flächengröße in Hektar
Gewerbegebietsflächen	ca. 57.593,90	ca. 5,8
Verkehrsflächen	ca. 4.775,59	ca. 0,5
Waldflächen	ca. 87.221,48	ca. 8,7
Grünflächen	ca. 98.131,33	ca. 9,8
Summe	ca. 247.722,30	ca. 24,8

Innerhalb der ca. 6,3 ha gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen sind ca. 2 ha Grundstücksflächen bebaut oder baulich genutzt, so dass nur ca. 4,3 ha bislang baulich nutzbare Flächen im Rahmen der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ aufgehoben werden. Da durch die Teilaufhebung keine baulichen Nutzungen ermöglicht werden, sondern in Zukunft aufgehoben sind, können die Vorgaben des § 13a BauGB als eingehalten betrachtet werden.

Darüber hinaus werden durch die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorgaben des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass durch die Teilaufhebung Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB tangiert oder gar beeinträchtigt werden.

C.4 Derzeitige bauliche Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“

Im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“, innerhalb des Teilaufhebungsbereichs, befinden sich westlich der Weilerbacher Straße ver- einzelte Gebäude mit Zufahrten. Die Gebäude haben Bestandsschutz. Die Weilerbacher- straße ist als Gemeindestraße gewidmet und dient der Erschließung der Gebäude an dieser Straße.

C.5 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 2025

Das Areal der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ wird im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, als Flächen für Wald und als öffentliche Grünflächen dargestellt. Die Grünflächen werden mit der nachrichtlichen Darstellung eines Naturschutzgebiets, FFH-Gebiets und partiell mit einem geschützten Landschaftsbestandteil überlagert.

Durch die Aufstellung der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ nach den Vorgaben von § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan 2025 nach dem Satzungsbeschluss innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs der Satzung zu berichtigen und die in der Realität vorhandenen Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind darzustellen.

C.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-West“

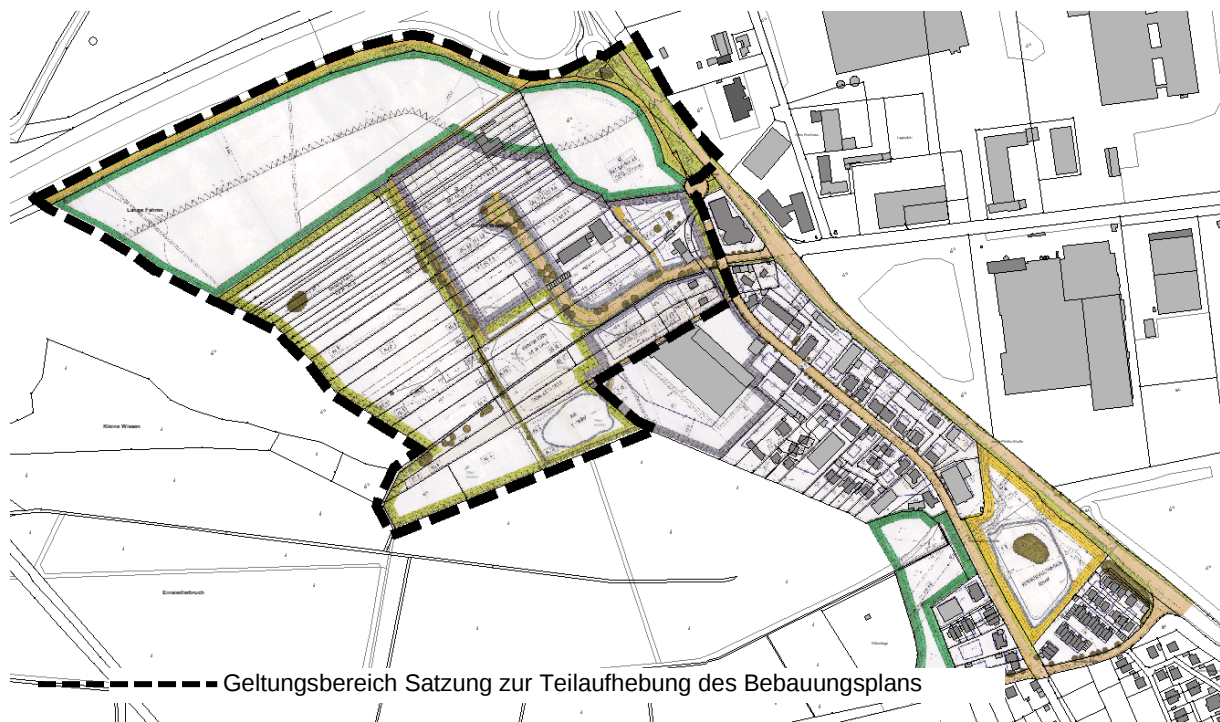
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-West“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 25.11.2000 rechtskräftig. Er umfasst ein Gebiet von einem im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets gelegenen Wirtschaftswegs bis einschließlich einer Reihenhausbauung an der Ramsteiner Straße. Mit dem Bebauungsplan wurde Baurecht für eine wohnbauliche Nutzung (Ramsteiner Straße, Weilerbacher Straße) sowie auch für eine gewerbliche Nutzung (Bereich Weilerbacher Straße / Von-Miller-Straße) geschaffen. Darüber hinaus wurde im südlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken und Waldflächen, sowie im nördlichen Bereich Waldflächen parallel zur Bundesautobahn 6 und eine großräumige Grünfläche in Richtung Westen festgesetzt. Diese wird mit der Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert.

Im Januar 2000 wurde die Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Östlich Pfälzer Moorniederung“ wirksam. Zur Ausweisung der Gewerbegebietsflächen wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung der baulichen Nutzung sowie der Ausgleichsflächen zwischen der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (heutige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) und der Stadt Kaiserslautern geschlossen. In der Rechtsverordnung zum Naturschutzgebiet "Östliche Pfälzer Moorniederung" wurde entsprechend eine Freistellungsklausel zur Arrondierung der Bauflächen aufgenommen. Dies ermöglichte eine Bebauung der Gewerbegebietsflächen. Des Weiteren überlagern Bereiche des FFH-Gebiets „Westlicher Moorniederung“ den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-West“.

Der Bebauungsplan wurde bis heute im nördlichen Bereich, insbesondere hinsichtlich der nicht erfolgten baulichen Realisierung der Erschließung des Gewerbegebiets nicht umgesetzt.

In Abbildung 2 ist die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ mit der Abgrenzung der Teilaufhebungssatzung überlagert.

Abbildung 2: Rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-West“ mit Geltungsbereich der Satzung zur Teilaufhebung



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, ohne Maßstab

C.7 Inhalte der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“

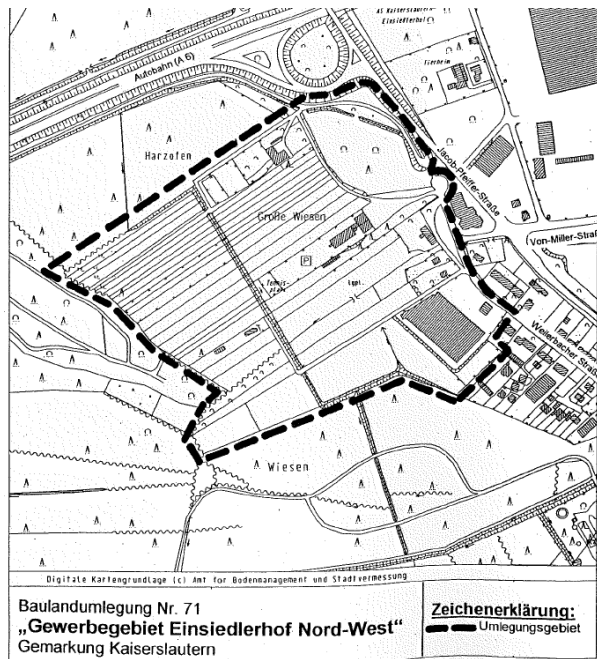
Durch die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ werden alle bauplanungsrechtlichen Regelungen für die Grundstücke, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung befinden, aufgehoben, so dass in diesem Bereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr gelten.

C.8 Planungsrechtliche Auswirkungen

Durch die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ befindet sich dieses Gebiet nicht mehr innerhalb eines Bereichs eines qualifizierten Bebauungsplans, sondern im so genannten bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der bauplanungsrechtliche Außenbereich umfasst alle Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Er soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Bauvorhaben sind gemäß den Vorgaben des § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zulässig. Vorhandene, rechtmäßig errichtete Gebäude innerhalb des Bereichs Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ haben Bestandsschutz.

Des Weiteren wird durch die Satzung die planerische Grundlage für das seit Oktober 2001 laufende Baulandumlegungsverfahren Nr. 71 (Gewerbegebiet Einsiedlerhof Nord-West) aufgehoben. Die Baulandumlegung diente der Verwirklichung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ und sollte die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Baulandumlegung neu ordnen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan nun im nördlichen Bereich aufgehoben wird, ist damit die Baulandumlegung obsolet. Die Abgrenzung des Areals der Baulandumlegung ist in Abbildung 3 dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt der Bekanntmachung der Baulandumlegung „Gewerbegebiet Einsiedlerhof Nord-West“



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, ohne Maßstab

Gegebenenfalls können durch die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ und die damit verbundene Aufhebung der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke im Teilaufhebungsbereich, Entschädigungsansprüche des jeweiligen Grundstückseigentümers/der jeweiligen Grundstückseigentümerin gegenüber der Stadt Kaiserslautern entstehen.

C.9 Umweltauswirkungen und Umweltprüfung

Durch die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ wird das vorhandene, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffene Baurecht für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass die Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ keine Auswirkungen auf die Belange des Arten- und Naturschutzes haben wird.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

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

Hiermit wird die Bekanntmachung dieser Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord-West“ gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Satzung sind:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen mit Begründung