

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Einsiedlerhof Bebauungsplan „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“

Ka 0/107a

-Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch-

rechtskräftig seit: 29.10.2011



Gliederung

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
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	5
3.3 Flächennutzungsplan 2010	5
4. Verfahren.....	5
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2 Bestandssituation.....	6
5.2.1 Gebietsstruktur.....	6
5.2.2 Verkehrserschließung	8
5.2.3 Wasserversorgung	8
5.2.4 Sonstige Versorgungsleitungen.....	8
5.2.5 Umweltschutz.....	8
5.2.6 Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel.....	8
5.2.7 Immissionsvorbelastung.....	9
5.2.8 Bodentragfähigkeit	10
5.2.9 Archäologie	10
6. Planinhalt und Abwägung.....	10
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	10
6.2 Planungsabwägung.....	10
6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	14
6.3.1 Art der Nutzung	14
6.3.2 Maß der Nutzung	15
6.3.3 Städtebauliche Zahlen.....	15
6.4 Verkehrskonzept	15
6.5 Grünordnerisches Konzept.....	15
7. Umweltschutzmaßnahmen	15
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	16
9. Kosten und Finanzierung.....	17

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Gebiet und dessen Umfeld zu verhindern.

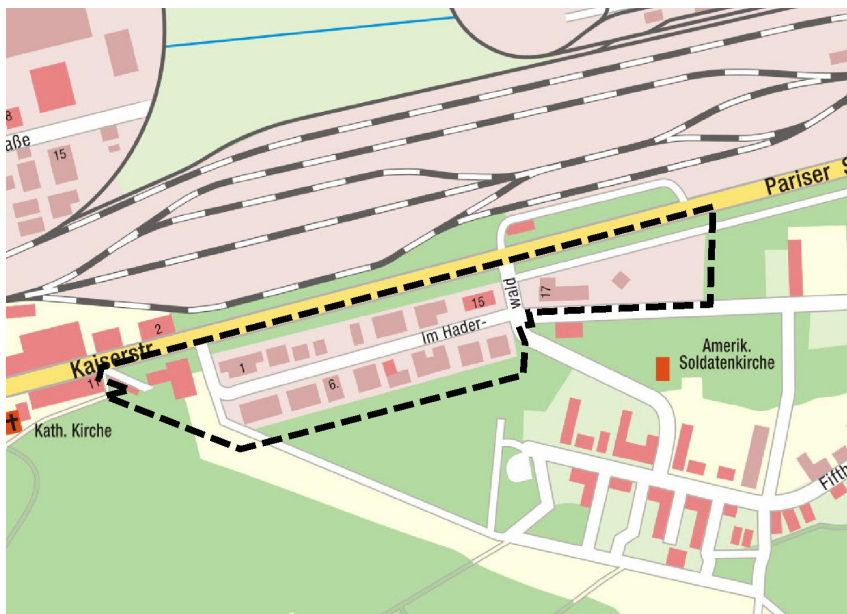
Daher werden für folgende Nutzungen Regelungen getroffen:

- für Einzelhandelsbetriebe und
- Vergnügungsstätten (Spielkasino, Wettbüro, Spielhalle etc.) sowie
- 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, Sexshop´s, Peep-Show´s, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen in den Gewerbegebietsflächen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die derzeit vorhandene Gebietsstruktur zu erhalten, zu verbessern und das Gebiet weiterhin vor allem für nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorzuhalten.

Gebietsabgrenzung:

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Kaiserstraße, im Osten entlang der Grenze des Grundstücks Flurstücknummer 3693/49, im Süden entlang des Grundstücks Flurstücknummer 3693/12 (parallel der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Gewerbeflächen) und im Westen parallel zum Grundstück 3693/36 (mit 25 m Sicherheitsabstand) sowie entlang des Grundstücks 4515/20.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 12,6 ha.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Das Baugesetzbuch fordert die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, auch unter gebührender Berücksichtigung der Belange „Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5, Nr. 4) und der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 5, Nr. 8), sowie die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Diesen Zielen soll mit der vorliegenden Bebauungsplanung Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde der Bebauungsplan durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Seit Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes im Jahre 2001 wurde die Prostitution in bestimmten Grenzen legalisiert und in der Folge durch die Änderung der Rechtsprechung als Gewerbe anerkannt. Innerhalb des „Gewerbegebiets Haderwald“ haben sich zwischenzeitlich drei solcher Betriebe angesiedelt, daher besteht Regelungsbedarf für Betriebe mit sexuellem Bezug.
- Regelungsbedarf besteht für Einzelhandelsbetriebe, insbesondere auch für Einzelhandelsbetriebe die dem Auto- und Fahrzeughandel zuzuordnen sind. Derzeit befinden sich in diesem Bereich bereits sieben solcher Betriebe. Das Gebiet soll für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vorgehalten werden.
- Zwischenzeitlich befinden sich in diesem Gebiet drei Vergnügungsstätten, daher besteht ebenfalls Regelungsbedarf für diese Nutzungsart.
- Innerhalb des Gebiets stehen derzeit mindestens sechs Gebäude bzw. Teilbereiche von Gebäuden leer und werden auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten.
- Durch den Bebauungsplan soll das ungestörte Wohnumfeld in den angrenzenden Wohngebieten und das gebietsinterne Gepräge verbessert werden.
- Ständige Anfragen und Bauanträge zur Ansiedlung bzw. Umnutzung von Betrieben, die nicht der städtebaulichen Zielsetzung entsprechen, erfordern eine klare, allgemeinverbindliche Neuregelung anstelle von Einzelfallbetrachtungen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“ erforderlich, der die Art und das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten und die Geschossigkeit gezielt festsetzt.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (rechtskräftig seit 19.11.2008) ist Kaiserslautern als Oberzentrum mit oberzentralem Entwicklungsschwerpunkt dargestellt.

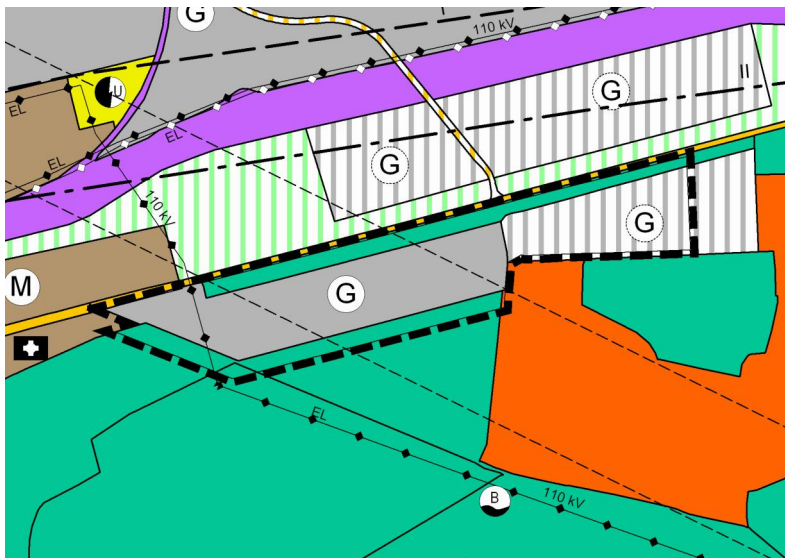
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Gewerbe 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 als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich mit den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“ festgeschriebenen Nutzungen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“ wird im „einfachen Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch“ durchgeführt, durch den Ausschluss bzw. die Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung werden in dem nach § 34 zu beurteilenden Gebiet, die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstäbe nicht wesentlich verändert, so dass der Bebauungsplan ohne Umweltbericht erstellt werden kann.

Der Ausschluss von Einzelhandel oder Ausnahmen vom Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.*

* OVG Münster, Urteil vom 18.09.2009 – 7D 85/08

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“ wird im Norden durch die Kaiserstraße, im Osten entlang des Grundstücks Flurstücknummer 3693/49, im Süden entlang der Pulaski-Barracks-Street sowie entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks Flurstücknummer 3693/12 (mit 25 m Schutzabstand zu den rückwärtigen Gewerbegrundstücken) begrenzt.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Gebietsstruktur

Das Plangebiet „Haderwald“ liegt im westlichen Teil der Stadt Kaiserslautern. In diesem Gebiet haben sich über Jahre die unterschiedlichsten Firmen und Geschäfte angesiedelt. Das Gewerbegebiet hat aufgrund seiner günstigen Lage, der Nähe zum Flugplatz Ramstein und der Kaiserstraße (Verbindung in Richtung Landstuhl) überregionale Bedeutung.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend belegt, alle Grundstücke sind bebaut. Neben einer Großbäckerei, kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben haben sich verhältnismäßig viele Betriebe des Autohandels (Verkauf, Reparatur, Lackierung etc.) niedergelassen.

Ebenfalls befinden sich in diesem Gebiet bereits drei Betriebe mit sexuellem Bezug (Bordell, Wohnungsprostitution und Service Agentur) und drei Vergnügungsstätten. Diese Betriebe haben Bestandsschutz.

Auffällig ist jedoch der hohe Gebäudeleerstand in diesem Gebiet.

Beispiele:



Gebäude Im Haderwald - Leerstand -



Gebäude Im Haderwald - Leerstand -



Gebäude Im Haderwald 8 -Leerstand-



Gebäude - Kaiserstraße 1a

Derzeit vorhandene Betriebe mit sexuellem Bezug:



Gebäude Im Haderwald 4a - Bordell -



Gebäude Im Haderwald 4b - Service-Agentur -



Gebäude Im Haderwald 3 - bordellähnlicher Betrieb

Innerhalb des Gebiets:

Entlang der Straße Im Haderwald sind die unterschiedlichsten Nutzungen untergebracht. Neben Kfz-Betriebe sind Handwerksbetriebe, eine Großbäckerei mit Verkauf, Autohäuser (Reparatur und Verkauf) sowie eine Fastfood-Kette untergebracht, was zu einer vielfältigen Nutzungsstruktur des Gebiets führt. Betriebswohnungen sind in diesem Gebiet derzeit nicht untergebracht. Der auffällig hohe Anteil an Einzelhandelsbetriebe, die dem Auto- und Fahrzeughandel zuzuordnen sind, ist auf die Nähe zum Flugplatz Ramstein zurück zu führen. Weiterhin befinden sich in dem Gebiet ein Einzelhandelsbetrieb für Künstlerbedarf (Bilderrahmen, Malfarben etc.) und ein Trailer-Shop (Nähmaschinenzubehör, Schneidereiartikel etc.).

Umfeld des Gebiets:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen östlich angrenzend Liegenschaften des Bundes, die von den Amerikanern genutzt werden (Pulaski-Barracks). Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an das Bahngelände. Im Westen liegt der Ortsmittelpunkt (Ortsverwaltung, Kirche, etc.), der durch überwiegende Wohnnutzungen geprägt wird und das Wohngebiet „Am Glasberg“.

5.2.2 Verkehrserschließung

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

Die Erschließung innerhalb des Gebiets erfolgt über eine Ringstraße, die parallel zur Kaiserstraße verläuft und an zwei Stellen an die Kaiserstraße angebunden ist.

5.2.3 Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald wird über eine Trinkwasserhauptleitung DN 150 versorgt. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h steht nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung.

Bei den Baumstandorten ist ein Sicherheitsabstand von 2,50 m zur Wasserhauptleitungstrasse und den Hausanschlüssen einzuhalten.

5.2.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets im westlichen Bereich befindet sich eine 110-KV-Freileitung der Pfalzwerke Aktiengesellschaft, Ludwigshafen (Leitungsabschnitt zwischen Mast Nr. 1950 und Mast Nr. 1951).

Beidseitig der Freileitung ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 13 m ausgewiesen. Innerhalb des Schutzstreifens (Gesamtbreite von 26 m) wurde ein Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belastet ist, zugunsten des Versorgungsträgers, eingetragen.

5.2.5 Umweltschutz

Da durch die geplante Nutzungsfestlegungen keine naturschutzrechtlichen Belange berührt sind, werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

5.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen:

Altlasten, Altablagerungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel:

Aufgrund der Bombardierung zurzeit des Zweiten Weltkriegs ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund sollen vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von Kampfmitteln gesäubert werden.

5.2.7 Immissionsvorbelastung

Fluglärm:

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Flugplatzes Ramstein. Daher sind aus lärmschutztechnischen Gründen keine Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Verkehrslärm/Bahnlärm:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der Landesstraße 395 (Pariser Straße bzw. Kaiserstraße) berührt und schalltechnisch beeinflusst. Die Verkehrsbelastung auf diesem Straßenzug liegt bei 18.200 Kfz/24h, soll aber künftig (bei fertig ausgebautem Kaiserslauterer Verkehrsnetz) auf 21.400 Kfz/24h (Prognosebelastung 2010) steigen. Die Straße im Haderwald erschließt lediglich einige gewerblich genutzte Grundstücke und ist wegen ihrer geringen Verkehrsbelastung als Lärmquelle zu vernachlässigen.

Neben dem Straßenverkehr ist auch die im Norden vorbei führende Bahnstrecke von Kaiserslautern nach Homburg als Lärmquelle von Bedeutung.

Zugdaten aus dem Bundes-Verkehrswegeplan 2003 mit Umlegung auf das Zielnetz 2015 für die Strecke 3280 Kaiserslautern – Homburg:

Zugart	Anzahl	Länge m	vmax km/h	SB-Anteil %	DFZ dB

Tagesperiode:					
GZ-E	90	700	100	0	0
RB-ET	64	70	140	100	-2
RE-E	32	150	160	100	0
RE-ET	10	140	160	100	-2
ICE	4	320	160	100	-3
TGV	8	200	160	100	0
Nachtperiode:					
GZ-E	37	700	100	0	0
RB-ET	10	70	140	100	-2
RE-E	4	150	160	100	0
RE-ET	2	140	160	100	-2
NZE	2	330	160	100	0
TGV	2	200	160	100	0

Die angestrebten Orientierungspegel nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 liegen für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) am Tag und bei 55 dB(A) in der Nacht.

Schießanlage:

Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Gelände des Bundes, welches von den US-Streitkräften genutzt wird, befindet sich eine Schießanlage (Rod+ Gun-Club).

Der Lärm einer Schießanlage ist nach der TA-Lärm zu beurteilen, die für das Gewerbegebiet einen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vorgibt. Nachts herrscht an der Anlage kein Betrieb.

5.2.8 Bodentragfähigkeit

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

5.2.9 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Für den Bereich wurde im Jahre 1985 ein Bebauungsplan erstellt, der zwischenzeitlich aufgrund eines „Ausfertigungsmangels“ nicht mehr rechtsverbindlich ist. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans wurde das Plangebiet realisiert. In den Folgejahren wurde der Bebauungsplan bei der Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Gebiets ebenfalls herangezogen. Da das Gebiet zwischenzeitlich bis auf wenige Ausnahmen belegt ist, bedarf es keiner weiteren Festlegung in Bezug auf Umweltverträglichkeit etc. Es werden lediglich die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit festgelegt, als Steuerungsinstrumentarium für Folge- und Umnutzungen und die noch unbebauten Flächen im östlichen Plangebiet.

In diesem Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, sowie Betriebe mit sexuellem Bezug (wie Bordelle und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops, etc.) ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise sollen Einzelhandelsbetriebe nur unter bestimmten Auflagen (z. B. maximale Verkaufsfläche, Angliederung an Gewerbebetrieb etc.) zugelassen werden.

Aufgrund der zwischenzeitlich angesiedelten Betriebe sind diese Regelungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in diesem Gebiet dringend erforderlich. Die derzeitigen Nutzungen haben Bestandsschutz.

Mit dem Bebauungsplan und den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzungen soll für die Zukunft in dem bereits bebauten Gebiet eine positive städtebauliche Entwicklung erreicht werden. Die derzeit vorhandene Gebietsstruktur soll mittel- bis langfristig verbessert und der bereits in Gang gesetzte Negativentwicklung entgegengewirkt werden. Die Attraktivität des Gebietes soll dadurch gesteigert werden.

6.2 Planungsabwägung

Die Gebietskategorie entspricht einem Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung. Im Bebauungsplanverfahren werden nur Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art und das Maß der baulichen Nutzung aufgenommen.

Im Bauleitplanverfahren bedarf es einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander (§1 Abs. 7 BauGB).

Abwägung zum Ausschluss/Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben:

Der Bebauungsplan schließt als zulässige Nutzung den Einzelhandel*¹ vollständig aus, soweit er nicht für die Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe betrachtet werden kann und die Verkaufsfläche 400 m² nicht überschreitet. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

Mit der Festlegung der Verkaufsfläche auf 400 qm soll für Handwerks- und Gewerbebetriebe bei ihrer Standortwahl ein zusätzlicher Anreiz geschaffen werden. Aufgrund der Attraktivität für Unternehmer/Handwerker kann von einer schnelleren positiven Entwicklung des Gebietes ausgegangen werden.

Aufgrund der autogerechten Lage am Stadtrand von Kaiserslautern ist der Standort Haderwald mit seiner optimalen Anbindung auch an die Autobahn A 6 als Gewerbebestandort prädestiniert. Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen. *

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung des Einzelhandels im Bereich des Bebauungsplans auch ein Schutz der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich bezüglich der oberzentralen Angebote und der in der zur Fortschreibung vorliegenden Einzelhandelskonzeption 2009 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche für die Nahversorgung erreicht, da Einzelhandel an städtebaulich nicht integrierten Standorten ausgeschlossen wird.*

Im Einzelhandelskonzept 2009 der Stadt Kaiserslautern wurde zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ein Zonierungskonzept erarbeitet, welches eine Abgrenzung der Versorgungszentren aufweist. An städtebaulich nicht integrierten Standorten soll der Einzelhandel nicht zugelassen werden bzw. durch Bebauungsplanverfahren ganz ausgeschlossen werden.

Im Stadtteil Einsiedlerhof wurde als Versorgungszentrum für Einzelhandel der Bereich um den Ortsmittelpunkt beidseitig der Kaiserstraße festgelegt. Der Bereich Haderwald ist als Standort für die Nahversorgung nicht geeignet, da dieses Gebiet fußläufig von den Wohngebieten zu weit entfernt und daher überwiegend mit dem Auto erreicht werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Nachbarschaft des Globus-Einkaufcenters mit einem sehr vielfältigen und ausgeprägten Sortiment zu verweisen. Das Gebiet „Haderwald“ hat auch hierdurch für den Einzelhandel nur eine geringe Standorteignung. Insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die US-Angehörigen sich weitgehend auf dem Flugplatz versorgen (KMCC), ergäben sich nur geringe Potenziale im Handelsbereich. Der Ausschluss ist daher auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts 2009, welches für das gesamte Stadtgebiet gilt, begründet.

Die Einzelhandelsbetriebe, des Auto- und Fahrzeughandels, welche ausnahmsweise zugelassen werden sollen, stellen kein Einzelhandel im engeren Sinn dar, da mit den Verkaufsflächen oft Reparaturwerkstätten, Reifenservice, Lackierbetriebe etc. verbunden sind, die meisten einem Handwerksbetrieb zugeordnet werden können und somit der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechen.

*¹ Als allgemeine Begriffsdefinition wird unter Einzelhandel der Absatz von Waren an den Endverbraucher bezeichnet. Im engeren Sinne der Absatz von Waren an den Endverbraucher **ohne** den Kraftfahrzeug-Handel Endverbraucher bezeichnet, Tankstellen (Brenn-, Kraft-, und Schmierstoffhandel) und ohne Apotheken verstanden.

* Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen Urteil, 7. Senat, vom 25.10.2007, Az. 7 A 1059/06

* Bundesverwaltungsgericht Urteil, 4. Senat vom 26.03.2009 4 C 21/07

* Oberverwaltungsgericht Urteil für das Land Nordrhein-Westfalen 10. Senat, 07.03.2006, 10 D 10/04.NE

Begründung „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“
rechtskräftig seit: 29.10.2011

Demnach sind die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben für Auto- und Fahrzeughandel begründet. Weiterhin wird der Standort für Auto- und Fahrzeughandel im Stadtrandbereich von Kaiserslautern aufgrund der zentralen Anbindung über die Kaiserstraße aus städtebaulicher Sicht als sehr günstig angesehen.

Abwägung zum Ausschluss der Betriebe mit sexuellem Bezug/Vergnügungsstätten:

A. Betriebe mit sexuellem Bezug:

Nach Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes im Jahre 2001 ist die Nachfrage nach Standorten zur Ansiedlung von Bordellen, Laufhäuser, Sexshops und ähnlichen Etablissements deutlich gestiegen, ebenso die Anzahl von Bauanträgen.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind in der Folge des Prostitutionsgesetzes von der Rechtsprechung als eine Unterart der in der Baunutzungsverordnung festgelegten gewerblichen Nutzung eingestuft worden und sind somit in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig (§ 8 und 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).

Im Hinblick auf Bordelle, Prostitution und alle anderen diesem Milieu zuzuordnenden Gewerben weist das Bauplanungsrecht eine „sittliche Neutralität“ auf.

Mittlerweile haben sich im Bereich „Haderwald“ aufgrund der bisher fehlenden Rechtsgrundlage bereits drei Betriebe mit sexuellem Bezug niedergelassen. Um weitere nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen, ist der Ausschluss dieser Nutzungen erforderlich.

Zunächst wird durch „Betriebe mit sexuellem Bezug“ das bislang ungestörte Wohnumfeld in den westlich angrenzenden Wohngebieten beeinträchtigt.

Bei einer weiteren Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug ist eine **Milieuveränderung** festzustellen, welche die Attraktivität des Gebiets „Haderwald“ sowohl für die angesiedelten Gewerbebetriebe als auch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen beeinträchtigt.

Innerhalb des Gebiets ist eine weitere Ausbreitung von „Betrieben mit sexuellem Bezug“ mit einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung nicht verträglich, da sich für die vorhandenen, sich im Umfeld befindenden mittelständigen Betrieben eine **Milieuveränderung und -schwächung** („Trading-Down-Effekt“) einstellt.

Insbesondere bei Gewerbebetrieben mit hoher Besucherfrequenz ist zu erwarten, dass Kunden das Umfeld von Bordellen oder ähnlichen Betrieben meiden, um nicht in Verbindung mit solchen „Etablissements“ gebracht zu werden. Dies kann zu Kaufkraftverlusten führen und folglich zu erheblichen finanziellen Einbußen. Meist ist ein Standortwechsel die einzige Möglichkeit, diese Probleme zu lösen.

Dies kann in der Folge zu Gebäudeleerständen führen, die meist nur schwer weitervermietet werden können, was letztlich zur Vernachlässigung der Bausubstanz führen kann und städtebauliche Fehlentwicklungen verursachen kann.

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 bzw. Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld.

Für folgende Betriebe mit sexuellem Bezug, die sich zwischenzeitlich im Plangebiet angesiedelt haben, besteht daher Bestandsschutz:

1. Straße Im Haderwald 4 a: Bordell (Eroscenter)
2. Straße Im Haderwald 4 b: T + M Service Agentur
3. Straße Im Haderwald 3: Wohnungsprostitution (bordellähnlicher Betrieb)

Der Ausschluss von Betrieben mit sexuellem Bezug ist letztendlich auch dadurch gerechtfertigt, dass **Alternativstandorte an anderer Stelle**, wie z.B. „Merkurstraße“ und am „Blechhammerweg“ etc. innerhalb der Stadt bestehen.

B. Vergnügungsstätten:

Die städtebauliche Zielsetzung für dieses Gebiet ist die Vorhaltung der Flächen zur Ansiedlung von mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben. Eine weitere Ausweitung des Einzelhandels, der Vergnügungsstätten und der Betriebe mit sexuellem Bezug entspricht nicht den derzeitigen und künftigen Zielsetzungen.

Um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet zu stoppen und auszuschließen (z.B. störende Häufungen/Konzentration, Beschleunigung der Trading- down- Effekts, negative Entwicklungsspirale), ist der Ausschluss der Vergnügungsstätten erforderlich.

Die vorhandenen Betriebe beeinflussen derzeit schon den Gebietscharakter nicht unwesentlich. Der auffällig hohe Gebäudeleerstand in dem Gebiet lässt auf eine bereits in Gang gesetzte negative Trading- Down- Spirale schließen. Mit den Festsetzungen soll eine zukünftige städtebauliche Positiventwicklung in Gang gesetzt werden.

Für folgende Vergnügungsstätten, die sich zwischenzeitlich im Plangebiet angesiedelt haben, besteht Bestandsschutz:

1. Straße Im Haderwald 1 a: Spielhalle
2. Straße Im Haderwald 8: Diskothek
3. Straße Im Haderwald 13: Spielhalle

Der Einschränkungen von Vergnügungsstätten wird auch dadurch gerechtfertigt, dass **Alternativstandorte an anderer Stelle**, wie z.B. Zollamtstraße, Kerngebiet etc. bestehen.

Weitere Abwägungstatbestände:

Durch den Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Betrieben mit sexuellem Bezug wird im Bereich des Bebauungsplans gleichzeitig die Zielsetzung umgesetzt, Flächen für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern.

Da die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Kaiserslautern für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben weitgehend ausgeschöpft sind und die Neuausweisung von Flächen sowohl durch die immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gesamtstädtisch stark eingeschränkt ist, und 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 Industrie- und Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten.

Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort „Haderwald“ die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.²

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77/ 84 -, BVerwGE 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58
Begründung „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“
rechtskräftig seit: 29.10.2011

Im Vollzug des § 1 Abs. 6 BauGB darf bei all diesen Negativfaktoren jedoch nicht übersehen werden, dass durch die Ausschlüsse die Interessen der Investoren und Grundbesitzer tangiert werden.

Das private Nutzungsinteresse liegt in der „uneingeschränkten Nutzbarkeit“ des Eigentums. Des Weiteren sind insbesondere mit Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe etc., möglicherweise höhere Mietpreise zu erzielen.

Nach der partiellen Einschränkung bzw. dem Ausschluss einer speziellen Art der Nutzung bleibt immer noch eine ganze Palette von dort zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzungen zulässig, so dass die Einschränkung als relativ geringfügig einzustufen ist. Zudem muss die Bauleitplanung dem Eigentümer nicht immer die lukrativste Nutzung gestatten, wenn die Nutzungen mit den Planungszielen nicht vereinbar sind. Die sehr begrenzte Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundeigentums ist daher im Verhältnis zum öffentlichen Interesse nicht unverhältnismäßig.

Durch die Festsetzungen der Planung wird der eigentliche Gebietscharakter mit seiner Zweckbestimmung noch verstärkt bzw. gefördert. Es wird dem Gebiet nichts entzogen was dafür typisch ist.

Sowohl die Grundstückseigentümer, als auch die Investoren verfolgen wirtschaftliche, materielle Interessen. Diese Interessen sind jedoch unter Berücksichtigung der dargelegten Gründe in ihren Auswirkungen weniger gewichtig, als der Schutz des Allgemeininteresses. Da Maßnahmen zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen grundsätzlich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums liegen, ist der Eigentümer aufgrund der Situationsgebundenheit verpflichtet, die Einschränkung des noch nicht verwirklichten Nutzungsausschlusses im Interesse der Allgemeinheit hinzunehmen.

Bezieht man in das Allgemeininteresse noch andere Gründe, wie z. B. Lärmbelästigung, Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild etc. ein, so ist das öffentliche Interesse quantitativ und qualitativ höher zu bewerten, als das Individualinteresse.

Der mit der Neuregelung verbundene Eingriff in das Privatinteresse Einzelner ist rechtlich zulässig, da das öffentliche Interesse des Nutzungsausschlusses und der damit einhergehenden Unterbindung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, dem Individualinteresse von Investoren und Grundstückseigentümern in der konkreten Situation am Standort „Haderwald“, wie zuvor dargelegt, in seiner Bedeutung vorgeht.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“ weist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung aus.

Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Betriebe mit sexuellem Bezug werden ganz ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe unter bestimmten Voraussetzungen und einer bestimmten Größe zugelassen werden (vgl. textliche Festsetzungen).

6.3.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei einer zweigeschossigen Bebauung festgelegt. Dies entspricht auch der Bestandssituation. Entlang der Straße Im Haderwald wird eine offene Bauweise festgelegt und im östlichen Bereich eine abweichende Bauweise. Das Gebiet ist bis auf eine Fläche im östlichen Bereich (Pulaski-Barracks) belegt, weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des Bestandes ergibt sich durch die Bebauungskonzeption keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung.

6.3.3 Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 8,2 ha Gewerbeflächen, ca. 0,8 ha Verkehrsflächen, ca. 0,20 Flächen von Fuß- und Radwege, ca. 1,8 ha Grünflächen (parallel zur Kaiserstraße) und ca. 1,6 ha Waldflächen (Schutzstreifen zum Wald). Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 12,6 ha.

6.4 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept wird durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“ nicht berührt, die Straßen sind bereits ausgebaut und werden im Bestand übernommen.

Die an das Plangebiet angrenzende Privatstraße des Bundes (zwischen der Straße Im Haderwald und den Pulaski-Barracks) dient ausschließlich der Nutzung durch die US- Streitkräfte. Diese Straße kann nicht als Erschließungsstraße für die noch unbebauten Flächen des Grundstücks 3693/49 genutzt werden.

6.5 Grünordnerisches Konzept

Ein grünordnerisches Konzept wird für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“ entbehrlich, da das Gebiet derzeit weitgehend belegt ist. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern den Bestand und bilden die Rechtsgrundlage zur Wiederherstellung von Baumabgängen etc. Weiterhin werden Fassaden- und Dachbegrünungen, Befestigung und Bepflanzung von Stellplätzen, Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen etc. entsprechend den derzeitigen Standards festgeschrieben.

Im Falle einer weiteren Bebauung des Grundstücks Flurstücknummer 3693/49 ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und -begrünungsplan vorzulegen und mit dem Referat Grünflächen abzustimmen.

7. Umweltschutzmaßnahmen

Die Belange der Umwelt und des Naturschutzes wie Biotope, Schutzgebiete, Schutzflächen, Gehölze, geschützte Arten, Potenzialer Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung etc. sind durch die Bebauungsplanaufstellung nicht berührt, daher sind auch keine daraus resultierenden Umweltschutzmaßnahmen erforderlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Da nur Regelungen über die Art der baulichen Nutzung festgelegt werden, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich aufgrund der Festsetzungen nicht erforderlich.

Lärmimmissionen:

Das Plangebiet liegt nicht im Lärmschutzbereich des Flugplatzes Ramstein.

Verkehrslärmschutz:

Bei Berücksichtigung beider Lärmquellen (energetische Addition von Straßen- und Schienenlärm) werden diese Orientierungspegel nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) am Tag und bei 55 dB(A) in der Nacht an den nördlichsten Fassaden teilweise deutlich überschritten. Soweit hier schutzwürdige Nutzungen (z. B. Werkwohnungen) untergebracht werden sollen, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Demnach sollten die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 und oder VDI 2719 ermittelt und nachgewiesen werden.

Hinweis:

Für alle zugelassene schutzbedürftige Einrichtungen (Betriebswohnungen etc.) sind festgesetzte Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Nachweis ist mit jedem Bauantrag vorzulegen.

Schießanlage:

Im Jahr 2003 wurde für den Stadtteil Einsiedlerhof ein Lärminderungsplan aufgestellt. In diesem sind die relevanten Lärmarten untersucht und in verschiedenen Konfliktplänen dargestellt worden. Als Schallquellen wurde u. a. auch die „Schießanlage „Vogelweh“, die unter anderem vom Rod + Gun-Club genutzt wird, berücksichtigt.

Für die Schießgeräusche in der Überlagerung von militärischer Ausbildung und vom Rod + Gun-Club wurden in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets Beurteilungspegel von weniger als 55 dB(A) ermittelt. In weiteren Teilen wurden Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB(A) erreicht. Der Lärm einer Schießanlage wird nach der TA-Lärm beurteilt, die für das Gewerbegebiet einen Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vorgibt. Nachts herrscht an der Anlage kein Betrieb. Die Schießanlage ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant, da die Grenzwerte eingehalten sind.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der Bebauungsplan wird unmittelbar nach seinem Inkrafttreten vollzogen.

9. Kosten und Finanzierung

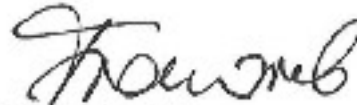
Zur Realisierung des Bebauungsplans fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

Kaiserslautern, *19.10.2011*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

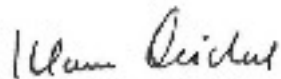
Kaiserslautern, *30.9.2011*
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, *20.10.2011*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister