

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Einsiedlerhof Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ Ka – Ein/4



Stand: 06. März 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung	4
2. Planungserfordernis	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass	5
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	5
3.3 Flächennutzungsplan	5
4. Verfahren	6
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2 Bestandssituation	6
5.2.1 Siedlungsstruktur	6
5.2.2 Verkehrserschließung	7
5.2.3 Immissionsvorbelastungen	7
5.2.4 Natur und Umwelt	7
5.2.5 Bodentragfähigkeit	8
5.2.6 Bodenbelastungen / Kampfmittel	8
5.2.7 Archäologie / Denkmalschutz	9
5.2.8 110-kV-Starkstromfreileitung	9
6. Planinhalt und Abwägung	9
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung	9
6.2 Alternative Standorte	9
6.3 Städtebauliches Konzept	11
6.3.1 Planungskonzept	11
6.3.2 Flächenbedarf	12
6.3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
6.3.3.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
6.3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.3.4.1 Dächer	15
6.3.4.2 Werbeanlagen	16
6.4 Verkehrskonzept	16
6.4.1 Erschließungsvarianten	16
6.4.2 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets	17
6.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
6.5 Grünordnerisches Konzept	18
6.6 Bodenbelastung	18
6.6.1 Ausgangslage	18
6.6.2 Bodengutachterlicher Beitrag	19
6.7 Schutzmaßnahmen für die 110-kV-Starkstromfreileitung	20
6.8 Stadtklima / Lufthygiene	20

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	20
7.1 Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen	20
7.2 Wald	21
7.3 Lärminderung.....	21
7.3.1 Festlegung von Abstandsklassen.....	21
7.3.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	22
7.3.2.1 Verkehrslärm.....	23
7.3.2.2 Gewerbelärm.....	23
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	24
8.1 Erschließung	24
8.1.1 Wasserversorgung des Gebiets	24
8.1.2 Löschwasserversorgung des Gebiets	24
8.1.3 Entwässerung des Gebiets	24
8.1.4 Überflutungsschutz	25
8.1.5 Strom	26
8.1.6 Gas.....	26
8.1.7 Fernwärme	26
8.2 Bodenordnung	26
8.3 Abschnittsweise Realisierung.....	27
8.4 Städtebaulicher Vertrag	27
9. Kosten und Finanzierung	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	4
Abbildung 2: Darstellung der Abstandsradien gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz	22

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ soll die Umnutzung von Flächen an der Pariser Straße im Übergang zur Kaiserstraße im östlichen Anschluss an die Ortslage des Ortsbezirks Einsiedlerhof erfolgen. Ein Investor plant die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf dem bisher als Bahnflächen genutzten Bereichs.

Mit Bescheid vom 22.02.2016 hat das Eisenbahn-Bundesamt die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets von Bahnbetriebszwecken freigestellt, so dass diese überplant werden können.

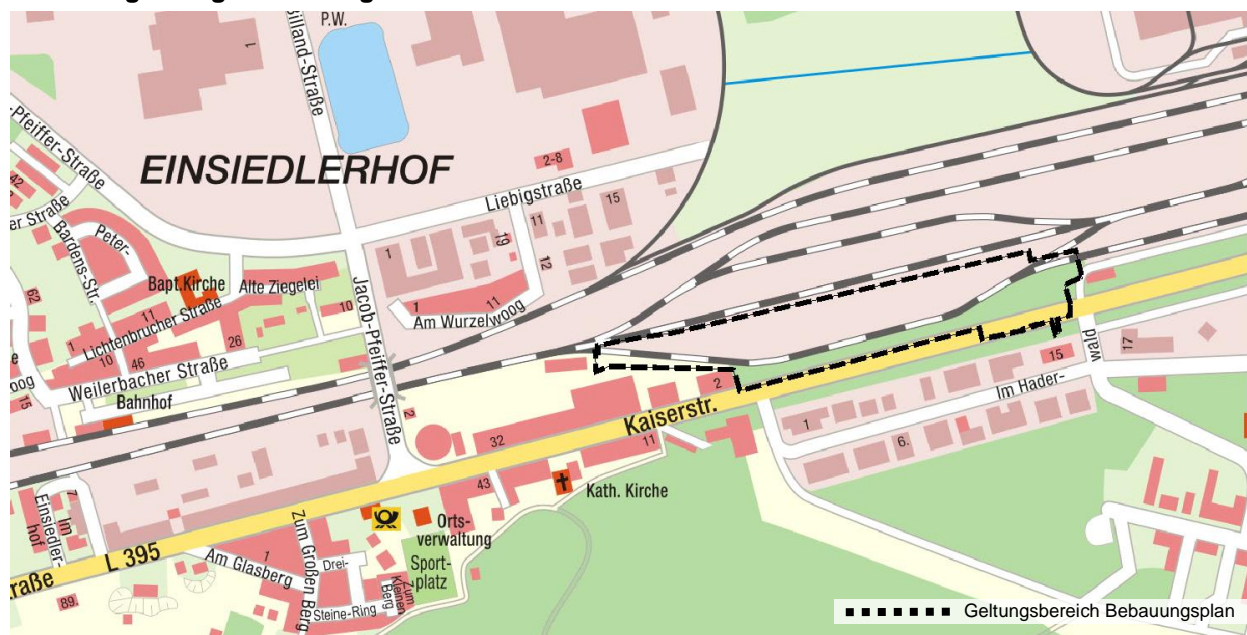
Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbezirk Einsiedlerhof an der Pariser Straße beziehungsweise Kaiserstraße (Landesstraße 395) innerhalb der Ortslage des Ortsbezirks Einsiedlerhof. Die Plangebietsabgrenzung verläuft im Norden entlang von Bahngleisen, im Osten entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1767/107, im Süden entlang der Pariser Straße und im Westen entlang von Bahnflächen.

Die Größe des Baugebiets „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ beträgt ca. 6,38 ha. Die externen Ausgleichsflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 5,46 ha. Somit werden in der Summe ca. 11,84 ha überplant.

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets sowie die Abgrenzungen der externen Ausgleichsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

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

2.2 Planungsanlass

Ein Investor plant die Entwicklung eines Gewerbegebiets an der Pariser Straße sowie hinter der vorhandenen Bebauung im Übergang von der Pariser Straße zur Kaiserstraße. Die hierfür vorgesehenen Flächen wurden für Bahnbetriebszwecke jahrelang genutzt, lagen über einen längeren Zeitraum brach und sind seit dem 22.02.2016 von Bahnbetriebszwecken vom Eisenbahn-Bundesamt freigestellt worden. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken unterliegen die Flächen wieder der städtischen Planungshoheit.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ soll eine bauplanungsrechtliche Neuordnung des Geländes durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets vorbereitet werden. Es sollen Gewerbebetriebe, die kleinere Grundstücksflächen nachfragen, angesiedelt 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.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

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

3.3 Flächennutzungsplan

Die innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ liegenden Flächen sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante Grünflächen, als geplante gewerbliche Bauflächen und als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ ist somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht umfänglich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2010 nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch entwickelt.

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans 2025 (Stand: Juni 2016) sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans, entsprechend dessen geplanten Ausweisungen, als geplante gewerbliche und geplante gemischte Bauflächen dargestellt. Da die Genehmigung des Flächennutzungsplans 2025 noch aussteht, besitzt dieser zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Wirksamkeit.

4. Verfahren

Umweltprüfung

Die Aufstellung Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ kann nicht als vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB) eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht zu erstellen ist.

Natura 2000 Gebiete

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

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

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

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in Kaiserslautern im Ortsbezirk Einsiedlerhof.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Bahnanlagen der Deutschen Bahn;
- im Osten von einem privaten Grundstück;
- im Süden von der Pariser Straße und vom rückwärtigen Bereich von privaten Grundstücken an der Kaiserstraße;
- im Westen von Bahnanlagen.

Die Größe des Baugebiets „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ beträgt ca. 6,38 ha. Die externen Ausgleichsflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 5,46 ha. Somit werden in der Summe ca. 11,84 ha überplant. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets sowie die Abgrenzungen der externen Ausgleichsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die externen Ausgleichsflächen sind auch im Umweltbericht nachzuschlagen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gleisanlagen sowie Hecken und Bäume. Das ist Gelände unbebaut.

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Starkstrommast, der zu den Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG gehört. Über den Mast und dadurch über das Plangebiet hinweg verlaufen in nord-südlicher Richtung Starkstromleitungen.

Siehe hierzu auch die Erläuterungen in den Kapiteln 5.2.8 und 6.7.

5.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt in weiten Teilen an die Pariser Straße an. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Pariser Straße ist somit möglich.

5.2.3 Immissionsvorbelastungen

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

Schienerverkehrslärm

Bedingt durch die Lage des Plangebiets in direkter Nähe zu den umfangreichen Gleisanlagen des Rangierbahnhofs des Einsiedlerhofs und der Bahnstrecke „Saarbrücken – Mannheim“, auf der auch die Hochgeschwindigkeitszüge von Frankfurt nach Paris fahren, ist eine hohe Schienenverkehrslärmimmission auf das Plangebiet zu erwarten.

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet grenzt in weiten Teilen direkt an die Pariser Straße (Landesstraße 395). Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens sind hier stärkere Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Des Weiteren sind Lärmimmissionen von den Verkehren (von Besucherinnen und Besuchern, von Angestellten oder auch von Lieferfahrzeugen) der Betriebe im zukünftigen Plangebiet zu erwarten.

Am 17. März 2016 wurde durch das Referat Tiefbau eine Verkehrszählung auf der Pariser Straße im Bereich des geplanten Gewerbegebiets durchgeführt. Hierbei wurden 9.378 Kfz/24 h in eine Richtung gezählt. Wenn man diese Zahl als Grundlage nimmt, kann in beiden Richtungen von einem Verkehrsaufkommen von 18.756 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden ausgegangen werden.

Fluglärm

Eine Lärmvorbelastung durch den Flugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. Es ist im Plangebiet von einer hohen Fluglärmbelastung der startenden und landenden Flugzeuge des Flugplatzes Ramstein auszugehen.

Gewerbelärm

Von den folgenden Bereichen sind Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten:

- durch die Betriebe des nordwestlich des Plangebiets gelegenen Industriegebiets Einsiedlerhof
- durch die Produktionsvorgänge der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Firma Opel
- durch die Betriebe des südlich des Plangebiets gelegenen Gewerbegebiets „Haderwald“

Lärm der militärischen Schießanlage „Rod&Gun-Club“

Südlich des Plangebiets und südlich der Kaiserstraße im Wald befindet sich der „Rod&Gun-Club“ des amerikanischen Militärs, auf dem Schießübungen durchgeführt werden. Durch den Lärm der Schüsse sind Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

5.2.4 Natur und Umwelt

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Kaiserslautern (04.04.2016) nach § 3 Landeswaldgesetz Wald vorhanden. Dieser erstreckt sich in einem Streifen von ca. 10-20 m Breite entlang der Pariser Straße sowie daran westlich anschließend auf einer Breite von ca. 15 m auf der ehemaligen Bahnanlage nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Kaiserstraße. Die beschriebenen Waldflächen erfüllen diverse Waldfunktionen. Diese betreffen hier neben anderen insbesondere die Bereiche Immissionsschutz und Landschaftsschutz, nördlich der vorhandenen Wohnbebauung darüber hinaus Sicht- und Lärmschutz.

Die Umwandlung von Waldflächen in eine anderweitige Nutzung bedarf einer Genehmigung des Forstamtes vor Beginn der Rodung. Die Erteilung dieser Genehmigung wird, gemäß den Ausführungen des Forstamtes Kaiserslautern in seiner Stellungnahme vom 04.04.2016, für die betreffenden Waldflächen grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes des Plangebiets ist dem Umweltbericht¹ zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.2.5 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.

5.2.6 Bodenbelastungen / Kampfmittel

Bodenbelastungen

Im Plangebiet befindet sich ein Teilbereich des im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altstandorts Reg.-Nr. 31200000-5134 „ehemaliges Bahngelände, Weilerbacherstraße“. Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz. Er ist durch die zuständige Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) als altlastverdächtig im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz eingestuft worden.

Gemäß den Informationen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hätte eine historische Recherche ergeben, dass sich hier zwei Nutzungsbereiche mit möglichem Kontaminationsverdacht befinden. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Beeisungsanlage (7037-06-002-01) sowie einen ehemaligen Feuerlöschteich (7037-06-002-02). Im Bereich der Beeisungsanlage, in dem es durch längeres Verweilen der Loks zu Abtropfverlusten gekommen sein könnte, seien durch das Büro „Plasa“ (aus Homburg) Bohrungen niedergebracht worden. Diese wären jedoch bodenschutzrechtlich nicht bewertbar gewesen. Hier sind, gemäß den Ausführungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, im Zuge der Baureifmachung des Plangebiets gegebenenfalls baubegleitenden Untersuchungen durchzuführen.

Bei weiteren Untersuchungen des Feuerlöschteichs habe sich unter einer geringmächtigen Oberbodenschicht eine ca. 15 cm dicke Betonplatte gezeigt. Die oberen 2 cm der Betonplatte, die sehr dunkel verfärbt seien, hätten polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten. Daher sind die Bauwerksreste im Zuge der Baureifmachung des Geländes auszubauen und fachgerecht zu entsorgen.

Weiterhin hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mitgeteilt, dass nach vorliegenden Erkenntnissen sich im Bereich des Altstandortes verschiedene umweltrelevante Einrichtung wie ein Verladeplatz, ein Schmierfettlager sowie ehemalige Gleisbereiche und Weichen befunden hätten. Teilweise seien hier bereits Untersuchungen im Auftrag der Deutschen Bahn durchgeführt worden. Die Gutachten lägen jedoch nur auszugsweise vor.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachterlicher Beitrag erarbeitet, dessen Inhalte in Kapitel 6.6.2 zusammengefasst sind. Der Bodengutachterliche Beitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1 Laub Ingenieurgesellschaft mbH: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße - Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“, 09.01.2017, S. 12 ff

Kampfmittel

Da sich die Flächen des Bebauungsplans auf ehemaligen Bahnflächen beziehungsweise auf Teilflächen des Rangierbahnhofs Einsiedlerhof befinden, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1945 zeigen eine umfangreiche Bombardierung des Bereiches. Die rechtzeitige Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit sollte ebenfalls frühzeitig vor der Umnutzung und allen Eingriffen in den Untergrund erfolgen. Künftige Bauherren sollten sich daher frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

5.2.7 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.

5.2.8 110-kV-Starkstromfreileitung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich die „110-kV-Starkstromfreileitung, Pos. XII Abzweig Einsiedlerhof, Leitungsabschnitt Mast Nr. 1949 bis Mast Nr. 1951“ Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Kapitel 6.7.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ sieht die städtebauliche Neuordnung von Bahnflächen an der Pariser Straße und Kaiserstraße vor. Ein Investor plant die Realisierung eines Gewerbegebiets, um die Nachfrage von Gewerbebetrieben nach kleineren Grundstücksflächen und nach gut einsehbaren Betriebsflächen an einer übergeordneten Straße zu bedienen.

6.2 Alternative Standorte

Für eine gewerbliche Entwicklung stehen in der Stadt Kaiserslautern verschiedene Gebiete zur Diskussion, die jedoch durch die spezifische Lage, das jeweilige Umfeld oder die vorhandene Belegung sowie die Wünsche des Investors beziehungsweise der ansiedlungswilligen Unternehmen nicht beziehungsweise noch nicht geeignet sind, die Ansiedlung von kleinflächigen Gewerbebetrieben, die eine gute Einsehbarkeit der Gelände fordern, zu gewährleisten:

▪ Industriegebiet Nord (Siegelbach)

Die Flächen sollen Betrieben vorbehalten bleiben, die Industriegebietsflächen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsvorordnung benötigen und die großflächige Grundstücke nachfragen. Zudem ist das Gebiet weitestgehend belegt.

- **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.

- **Gewerbegebiet Rotenberg / Rotenberg Erweiterung 1 / Hertelsbrunnenring / Hertelsbrunnenring Erweiterung**

Die Flächen des Gebiets sind fast vollständig belegt.

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

Für die Flächen des Gebiets ist das Baurecht noch zu schaffen. Der Standort soll in zwei Abschnitten für kleinere bis mittlere Betriebe entwickelt und für diese vorgehalten werden. Die Flächen befinden sich in privatem Besitz und sind auch von privater Seite zu entwickeln.

- **Pfaffgelände (Königstraße)**

Für das Gelände ist größtenteils eine Technologienutzung, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und eine Mischnutzung angedacht. Da das Gebiet eine große Altlastenproblematik aufweist, sind hier erst entsprechende Sanierungsmaßnahmen einzuleiten. Des Weiteren ist das Gelände bebaut, so dass die Gebäude größtenteils noch zurückgebaut werden müssen.

- **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. Für die Nutzung des Geländes ist die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung noch herzustellen. Eine Nutzung des Geländes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich und zeitlich auch noch nicht absehbar.

- **Industriegebiet Einsiedlerhof / Vogelweh-Mitte (zwischen „Opelgelände“ und Industriegebiet Einsiedlerhof)**

Für die Flächen des Gebiets besteht zurzeit kein Baurecht. Der Standort soll für große bis mittlere Betriebe entwickelt werden, die den hier vorhandenen Bahnanschluss benötigen. Durch das gewerblich-industrielle Umfeld ist hier ein etwas höherer Störgrad verträglich. Aufgrund von Unterlagen zur Umweltverträglichkeit sind große Teile der Flächen nicht bebaubar.

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

Mit der Erweiterung des bestehenden Technologieparks „Europahöhe“ soll Bauland insbesondere für Gewerbebetriebe mit Bezug zur Informations- und Kommunikationstechnologie angeboten werden. Zurzeit wird für das Gelände die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung gebaut.

- **Konversionsflächen im Osten der Stadt Kaiserslautern**

Durch die Umstrukturierungsprozesse der US-Streitkräfte könnte langfristig eine Freigabe von Militärf Flächen im Osten der Stadt zu erwarten sein (Daenner-Kaserne mit ca. 8,5 ha, Panzer-Kaserne mit ca. 33,6 ha, KAD Army Depot mit ca. 194,7 ha). Nach Aufgabe der militärischen Nutzung könnte dieses Flächenpotenzial für eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung genutzt werden. Zeitpunkt und Umfang der Freigabe sowie mögliche Restriktionen (Naturschutz, Altlasten etc.) können momentan jedoch noch nicht abgeschätzt werden. Für den kurz- bis mittelfristig bestehenden Bedarf stehen die Flächen nicht zur Verfügung.

Zusammenfassung

Alternative Flächen wurden sowohl im Stadt- als auch im Kreisgebiet umfänglich geprüft, ohne dass eine vernünftige anderweitige Lösung erkennbar war. Eine alternative Gewerbefläche mit den von dem Investor und den ansiedlungswilligen Unternehmen gewünschten Kriterien und Lagequalitäten an einer Hauptstraße konnte jedoch aufgrund ihrer spezifischen Lage, des je-

weiligen Umfelds, durch die vorhandene Belegung oder landespflegerische Restriktionen nicht ermittelt werden.

Vor dem Hintergrund des Wunsches nach einer grundsätzlichen Sicherung von bestehenden Arbeitsplätzen in der Stadt, der Sicherung von Arbeitsplätzen in verschiedenen Arbeitssektoren, der Sicherung sowie der Attraktivierung des Wirtschaftsstandorts Kaiserslautern zur Akquirierung neuer Arbeitsplätze wurde der Entwicklung der ehemaligen Bahnfläche an der Pariser Straße, insbesondere da diese im Flächennutzungsplan 2010 als geplante gewerbliche Baufläche partiell dargestellt ist, gegenüber einem Brachliegenlassen der Fläche der Vorzug gegeben. Zudem ist die äußere Erschließung über die Pariser Straße schon vorhanden.

Bezüglich der von den US-Streitkräften genutzten Flächen, beispielsweise des Kaiserslautern Army Depots kann nach Gesprächen letztendlich eine Verlagerung der dortigen Einrichtung und eine Freigabe des Geländes in einem absehbaren Zeitraum als nicht realistisch eingeschätzt werden.

Darüber hinaus befinden sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Eigentum des Investors, der diese gewerblich entwickeln möchte. Auch die Stadt Kaiserslautern ist an einer Nachnutzung der von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flächen interessiert, um die Innentwicklung der Stadt weiter voranzubringen und um die Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ im Außenbereich zu vermeiden.

6.3 Städtebauliches Konzept

6.3.1 Planungskonzept

Ein Investor plant auf Teilflächen des Rangierbahnhofs Einsiedlerhof die Entwicklung eines Gewerbegebiets an der Pariser Straße und im Übergang hinter der vorhandenen Bebauung an der Kaiserstraße. Nach den Planungsvorstellungen des Investors sollen gewerblichen Flächen von einer Straße, die parallel zur Pariser Straße verläuft, erschlossen werden. Diese parallelverlaufende Straße soll im östlichen Plangebietsbereich an die Pariser Straße angebunden werden. Die Erschließungsstraße endet im westlichen Bereich des Plangebiets in einer Verkehrswendeanlage.

Hierzu wird der Einmündungsbereich der Straße ausgebaut. Auf der Pariser Straße ist ein Linksabbiegestreifen für die Aufstellung der Fahrzeuge, welche in Richtung Innenstadt fahren, vorgesehen. In den Bereich östlich der Straßeneinmündung soll die Bushaltestelle für die Busverkehre in Richtung des Ortsbezirks Einsiedlerhof neu gebaut werden. Zudem ist hier auch eine „Fußgängerquerungshilfe“ über die Pariser Straße geplant, die den Fußgängern das sichere Überqueren der Straße zum Fußweg südlich der Pariser Straße erleichtern soll und auch das Erreichen der neuen Bushaltestelle vom bestehenden Gewerbegebiet Haderwald aus unterstützt.

Entlang der Pariser Straße soll im Rahmen der Bauphase der vorhandene Waldbestand entfernt werden und ein Grünstreifen mit einer Breite von fünf Metern, auf dem eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen angepflanzt werden soll, neu entstehen. Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Kaiserstraße und dem neuen Gewerbegebiet soll der vorhandene Baumbestand auf einer Breite von fünf Metern erhalten werden. Auch an der Pariser Straße wurde eine Fläche zum Erhalt der vorhandenen Bäume ausgewiesen. Der Erhalt einer blickdichten 10-15 Meter breiten Grünfläche entlang der Pariser Straße wurde zugunsten des Wunsches des Investors und insbesondere der Unternehmen, die sich im Gebiet ansiedeln wollen, nach einer guten Einsehbarkeit der zukünftigen Gelände für Interessenten und einer guten Werbefähigkeit der Unternehmen von der Pariser Straße aus, zurückgestellt. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wurde um den Starkstrommast eine größere Grünfläche erhalten, um zum einen die dortigen Bäume zu erhalten und zu schützen und um zum anderen den Bereich um den Starkstrommast von einer Bebauung freizuhalten.

6.3.2 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie der externen Ausgleichsflächen.

Gebiet	Flächengröße
Gewerbegebiet	ca. 4,92 ha
davon überbaubare Flächen: ca. 3,63 ha	
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,71 ha
davon Straßen: ca. 0,46 ha	
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ca.0,02 ha	
davon Straßenverkehrsfläche überörtlich: ca. 0,17 ha	
davon Entwässerungsmulde: ca. 0,06 ha	
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,29 ha
davon Entwässerungsgraben: ca. 0,04 ha	
Private Grünflächen	ca. 0,45 ha
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)	ca. 0,01 ha
Externe Ausgleichsflächen	
E1: ca. 8.600 m ²	E4: ca. 3.260 m ²
E2a : ca. 7.000 m ²	E5: ca. 1.106 m ²
E2b: ca. 9.000 m ²	E5: ca. 1.248 m ²
E3: ca. 2.010 m ²	E5: ca. 1.250 m ²
E3: ca. 5.439 m ²	E5: ca. 1.230 m ²
E3: ca. 5.410 m ²	E6: ca. 1.000 m ²
E4: ca. 8.030 m ²	=> insgesamt: ca. 54.583 m ² (ca. 5,46 ha)
Insgesamt:	ca. 11,84 ha

6.3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Art der baulichen Nutzung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dadurch soll dem Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen und der Nachnutzung der ehemaligen Bahnflächen nachgekommen werden.

Auf der Grundlage des rheinland-pfälzischen Abstandserlasses (Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und beziehungsweise Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992) haben sich für das Plangebiet Teilbereiche ergeben, für die unterschiedliche Abstandsklassen gelten.

Des Weiteren wurde eine Schalltechnische Untersuchung² erarbeitet, die Bestandteil des Bebauungsplans ist. Auf Grund der in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelte Kontingentierung der Geräusche der zukünftigen Vorhaben im Plangebiet (Betriebe und Anlagen), hat sich die Unterteilung des Plangebiets in Teilbereiche als notwendig gezeigt.

Die Gliederung der einzelnen Teilbereiche aus dem Abstandserlass und der Schalltechnischen Untersuchung wurden in Einklang gebracht. Diese sind in der Planzeichnung durch die Symbol-

2 FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“, Bericht P15-240/E3 vom 08.06.2016

linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ abgegrenzt und werden im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einrichtungen in den einzelnen Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

Die gemäß Planzeichnung als **GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 1.4, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1, GE 3.2, GE 4.1, GE 4.2** bezeichneten Gebiete werden als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In den Gewerbegebieten 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 (**GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 1.4**) sind folgende Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Gewerbegebiet 1.2 (**GE 1.2**) ist darüber hinaus auch noch ein einzelner Nahversorgungsbetrieb (Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Kosmetik/Parfümerie) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m² zulässig.

Durch die räumliche Nähe der Gewerbegebiete **GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 1.4** zur benachbarten Wohnbebauung, können nur Betriebe angesiedelt werden, deren Störungsgrad das Wohnen nicht wesentlich stört, so dass von einem zulässigen Störungsgrads ähnlich eines Mischgebiets auszugehen ist. Das Gebiet GE 1.1 unterscheidet sich von den Gebieten GE 1.2, GE 1.3 und GE 1.4 von der in der Schalltechnischen Untersuchung festgelegten, zulässigen Geräuschkontingentierung.

In den Gewerbegebieten 2.1 und 2.2 (**GE 2.1 und GE 2.2**) sind folgende Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO **allgemein zulässig**: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe der **Abstandsklasse VII**. Siehe auch die Ausführungen zur Lärminderung in Kapitel 7.3.

In den Gewerbegebieten 3.1 und 3.2 (**GE 3.1 und GE 3.2**) sind folgende Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO **allgemein zulässig**: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe der **Abstandsklasse VI**. Siehe auch die Ausführungen zur Lärminderung in Kapitel 7.3.

In den Gewerbegebieten 4.1 und 4.2 (**GE 4.1 und GE 4.2**) sind folgende Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO **allgemein zulässig**: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie keine höheren Emissionen aussenden, als die in der Abstandsliste (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992, Az: 10615-83 150-3) aufgelisteten Anlagen und Betriebe der **Abstandsklasse V**. Siehe auch die Ausführungen zur Lärminderung in Kapitel 7.3.

Die Festsetzung, dass in allen gewerblichen Teilbereichen (GE 1.1 - GE 4.1) Lagerplätze unzulässig sind, soll für einen städtebaulich geordneten Gesamteindruck innerhalb des Gebiets und des Gebiets entlang der Pariser Straße hin sorgen und hierdurch einen städtebaulich gestalteten Stadteingang sicherstellen.

Entsprechend den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, um den Charakter eines Gewerbegebiets mit den darin üblicherweise angesiedelten Betrieben zu unterstützen.

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 gewerbliche Nutzung vorbehalten bleiben. Zudem ist in anderen Industrie- und Gewerbegebieten in Kaiserslautern die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter beim Betrieb möglich, so dass andere Gebiete hierfür zur Verfügung stehen. 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 Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten. Zudem soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass durch die in einem Gewerbegebiet zulässigen Lärm- und Geruchsemissionen und den für eine Wohnnutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse keine Nutzungskonflikte entstehen.

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 Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten. Aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten, die nicht zwingend auf Flächen für Gewerbegebiete angewiesen sind, ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan schließt in den Gewerbegebieten 1.1 sowie 1.3 bis 4.1 (**GE 1.1 und 1.3 - 4.1**) eine Einzelhandelsnutzung vollständig aus. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Sowohl bei zentrenrelevanten Sortimenten als auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (beide sind in der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern festgelegt), können Verkaufsflächen bis zu einer maximalen Größe von 200 m² zugelassen werden. Aufgrund der autogerechten Lage am Stadtrand von Kaiserslautern ist der Standort an der Pariser Straße / Kaiserstraße mit seiner optimalen Anbindung auch an die Autobahn 6 (BAB 6) als Gewerbestandort prädestiniert. Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.

Auf Wunsch des Ortsbeirats Einsiedlerhof und durch Beschluss der Ferienkommission des Stadtrats vom 15.08.2016 wurde, entgegen der Festlegung der Einzelhandelskonzeption 2009, im Bebauungsplangebiet auf eine Fläche im südwestlichen Bereich (**Fläche GE 1.2**) die Ansiedlung eines einzelnen Nahversorgungsbetriebs mit einer Verkaufsfläche die maximal 800 m² beträgt, zugelassen. In den anderen Gewerbegebietsbereichen wurde durch den Ausschluss des Einzelhandels 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.

Die städtebauliche Zielsetzung für dieses Gebiet ist die Vorhaltung der Flächen zur Ansiedlung von mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben. Eine Ansiedlung **von Betrieben mit sexuellem Bezug** entspricht nicht den derzeitigen und auch nicht den zukünftigen Zielsetzungen, insbesondere auch auf Grund der räumlichen Lage des Plangebiets an einer „Stadteingangsstraße“. Um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen (z.B. störende Häufungen/Konzentration, Beschleunigung der Trading- down- Effekts, negative Entwicklungsspirale), ist der Ausschluss erforderlich von Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellem Hintergrund anbieten und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle,

bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, 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. 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 Auftrags- beziehungsweise Kaufkraftverlusten führen und folglich zu erheblichen finanziellen Einbußen. Dies könnte in der Folge zu Gebäudeleerständen führen, die meist nur schwer weitervermietet 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 Festsetzungen soll eine zukünftige städtebaulich positive Entwicklung in Gang gesetzt werden.

6.3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Gewerbegebiete 1.1 bis 4.1 (GE 1.1 - 4.1) durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Die Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebiete 1.1 bis 4.1 (GE 1.1 - 4.1) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt, um eine intensivere Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 12 Metern festgelegt und dient der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes. Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ergeben sich die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen, sowie technischer Aufbauten auf diesen Anlagen, im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210). Hieraus kann sich ergeben, dass das Höchstmaß der baulichen Nutzung wegen Begrenzung der Bauhöhe, bedingt durch technisch erforderliche Sicherheitsauflagen, nicht realisiert werden kann.

Für die **Gewerbegebiete 1.1 bis 4.2** (GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 1.4, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1, GE 3.2, GE 4.1, GE 4.2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der, unter Beachtung der Grenzabstände der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gebaut werden können.

6.3.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den Gewerbegebieten 1.1 bis 4.1 (GE 1.1 - 4.1) sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um auf den verbleibenden Randflächen Freiflächen zu sichern, die der landschaftlichen Eingrünung dienen.

6.3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.3.4.1 Dächer

Im Plangebiet sind Scheddächer, Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig. Dadurch besteht im Plangebiet für die zukünftigen Gewerbebetriebe die Möglichkeit ihre Gebäude mit einer breiten Varianz von Dachformen zu bauen.

6.3.4.2 Werbeanlagen

Im Plangebiet dürfen entsprechend den Vorgaben der Textlichen Festsetzungen (siehe Punkt 2.2) Werbeanlagen angebracht werden.

Die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets. Insbesondere auf Grund der gewünschten weitestgehend freien Einsehbarkeit des Gebiets von der Pariser Straße aus und des damit verbundenen Verzichts auf einen breiteren, eingrünenden und blickdichten Grünstreifen entlang der Pariser Straße ist der architektonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude ein besonderes Augenmerk zu widmen. Hierzu gehören auch die Gestaltung, die Häufung und die Ausbildung der Werbeanlagen.

6.4 Verkehrskonzept

6.4.1 Erschließungsvarianten

Zur Erschließung des Gewerbegebiets hat der Investor von einem Fachbüro drei Erschließungsvarianten prüfen lassen.

Die **Erschließungsvariante 1** sieht für die Gebietserschließung einen Anschluss an die Pariser Straße vor. Der Anschluss erfolgt im östlichen Bereich des Gewerbegebietes, ca. 100 m versetzt gegenüber der Einmündung des bestehenden Gewerbegebietes „Haderwald“. Zur Geschwindigkeitsreduzierung auf der Pariser Straße ist eine einseitige Fahrbahnverschwenkung in Fahrtrichtung Einsiedlerhof vorgesehen. Diese hat neben der geschwindigkeitsreduzierenden Wirkung den Vorteil, dass eine Querungshilfe für Fußgänger in der geplanten Mittelinsel integriert werden könnte. Die Fortführung des Fußweges erfolgt von dort ca. 50 m in Richtung Gewerbegebiet „Haderwald“ bis an den dort bestehenden Rad-/Fußweg. Somit würde eine durchgängige und verkehrssichere Fußwegeverbindung zwischen den beiden Gewerbegebieten erzielt. Der linksabbiegende Verkehr in das geplante Gewerbegebiet aus Richtung KL- Einsiedlerhof würde über einen Aufstellbereich abgewickelt. Weiterhin könnte die derzeit nicht verkehrsgerecht ausgestaltete Haltestelle für den ÖPNV in Fahrtrichtung KL- Einsiedlerhof, die sich in Höhe des östlichen geplanten Gebietsrandes befindet, in die geplante Fahrbahnverschwenkung integriert werden. Neben einer verkehrssicheren Anlage kann hier auch eine verbesserte fußläufige Anbindung aus den beiden angrenzenden Gewerbegebieten erreicht werden. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine lange Stichstraße, die in einem Wendepunkt (Auslegung für 3-achsigen LKW) endet und die westlich angrenzende Fläche direkt erschließt. Dies spart Verkehrsfläche und reduziert die Erschließungskosten.

Die **Erschließungsvariante 2** sieht eine Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an zwei Stellen an die Pariser Straße vor. Die geplante innere Verkehrserschließung erfolgt hierbei als Ringstraße. Die westlich gelegene Gewerbefläche hinter der Bebauung in der Kaiserstraße würde über eine separate kurze Stichstraße erschlossen. Zur Erzielung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Pariser Straße wurde eine einseitige Fahrbahnverschwenkung in Fahrtrichtung Einsiedlerhof vorgesehen. Der linksabbiegende Verkehr in das Gewerbegebiet aus Richtung Einsiedlerhof würde über einen Aufstellbereich abgewickelt. Weiterhin könnte die derzeit nicht verkehrsgerecht ausgestaltete Haltestelle für den ÖPNV in Fahrtrichtung KL-Einsiedlerhof, die sich in Höhe des östlichen geplanten Gebietsrandes befindet, in die geplante Fahrbahnverschwenkung integriert werden. Neben einer verkehrssicheren Anlage könnte hier auch eine verbesserte fußläufige Anbindung aus den beiden angrenzenden Gewerbegebieten erreicht werden. Bei Variante 2 wäre ein insgesamt größerer Flächenbedarf erforderlich, wodurch sich höhere Baukosten ergeben.

Die **Erschließungsvariante 3** sieht im östlichen Bereich eine Anbindung des Gebiets an die Pariser Straße vor sowie im westlichen Bereich eine Kreisverkehrsanlage. Die Kreisverkehrsanlage würde mit ihrer Gestaltung die Ortseingangssituation betonen und zu einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Pariser Straße beitragen. In die Kreisverkehrsanlage könnte die

vorhandene Bushaltestelle für den ÖPNV im Ortsausfahrtbereich Einsiedlerhof (Fahrtrichtung Kaiserslautern Zentrum) integriert werden. Ebenso würde über eine integrierte „Querungshilfe“ in der Pariser Straße die fußläufige Verbindung von Westen in das geplante Gewerbegebiet verkehrssicher hergestellt. Der in das geplante Gewerbegebiet „linksabbiegende“ Verkehr aus Richtung Westen könnte verkehrssicher über den Anschlussast der Kreisverkehrsanlage geführt werden. Nachteilig wäre unter anderem, dass die fußläufige Anbindung an die bestehende Bushaltestelle am Ostrand des Gebietes nur mit zusätzlichem baulichem Aufwand gelöst werden könnte. Des Weiteren wäre die Fußgängerverbindung zwischen den beiden Gewerbegebieten im Osten des Gewerbegebietes nicht gelöst und die Kreisverkehrsanlage würde einen größeren Flächenbedarf mit höheren Baukosten erfordern.

Der Investor hat die ursprünglich von ihm angedachte Erschließungsvariante 2 zugunsten einer technisch leichter zu realisierenden und damit auch kostengünstigeren Erschließungsvariante 1 geändert. Diese wurde dann nochmals modifiziert und sieht nun im westlichen Bereich den Erhalt einer Grünfläche und die Neuanlage eines fünf Meter breiten Grünstreifens entlang der Pariser Straße und zwischen der vorhandenen Bebauung an der Kaiserstraße und dem zukünftigen Gewerbegebiet vor.

6.4.2 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

Der rechtsabbiegende Verkehr wird über einen Rechtsabbiegestreifen von der Pariser Straße in das Plangebiet geführt. Der linksabbiegende Verkehr in das geplante Gewerbegebiet aus Richtung KL-Einsiedlerhof würde über einen Aufstellbereich (Linksabbiegestreifen) abgewickelt.

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Gewerbegebiets erfolgt über eine parallel zur Pariser Straße verlaufende Erschließungsstraße. Diese soll im östlichen Bereich des Plangebiets an die Pariser Straße angebunden werden. Am westlichen Ende der Erschließungsstraße befindet sich eine Verkehrswendeanlage. In den Bebauungsplan wurde der vom Grundstückseigentümer / Investor bereitgestellte Entwurf der Verkehrswendeanlage übernommen. Von der Verkehrswendeanlage führt ein Fußweg in südlicher Richtung zur Pariser Straße. Der Fußweg wird so angelegt, dass er zur Not befahrbar ist.

An der nördlichen Seite der parallel zur Pariser Straße verlaufenden Erschließungsstraße ist ein Fußweg vorgesehen. Dieser wird im westlichen Plangebiet bis zur Pariser Straße geführt und ist dort über die neu anzulegende „Fußgängerquerungshilfe“ an die Fußwegeverbindung auf der südlichen Seite der Pariser Straße angebunden.

Entlang der Erschließungsstraße in Plangebiet sind mindestens sechs Parkplätze im öffentlichen Bereich vorzusehen. Die bauliche Umsetzung soll erst nach der Festlegung der privaten Grundstückszufahrten erfolgen, um Konflikte zu vermeiden.

Am südlichen Rand der Erschließungsstraße (der gehwegabgewandten Seite) ist ein 50 cm breites Schrammbord vorgesehen.

6.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über Buslinien der Stadtwerke Kaiserslautern, Verkehrs-AG erreichbar. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich der Einmündungen der Straßen „Im Haderwald“/„Pariser Straße“.

Im Rahmen der Anbindung der Erschließungsstraße an die Pariser Straße und deren damit verbundener Aufweitung im östlichen Plangebiet, wird die Bushaltestelle (Fahrtrichtung Einsiedlerhof) in diesen Bereich verlegt und eine „Fußgängerquerungshilfe“ zur besseren Erreichbarkeit gebaut.

6.5 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplans enthält Vorgaben für die öffentlichen und privaten Flächen im Plangebiet, Festsetzungen für einen extern stattfindenden Ausgleich beziehungsweise Ersatz und Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf den Artenschutz.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen den Vorschlägen des Umweltberichts und entsprechen den städtischen Mindeststandards zur Begrünung von Gewerbegebietsflächen.

Der von den Naturschutzverbänden, dem Forstamt und dem Referat Umweltschutz formulierte Wunsch nach dem Erhalt einer blickdichten 10-15 Meter breiten Grünfläche entlang der Pariser Straße wurde zugunsten des Wunsches des Investors und insbesondere der Unternehmen, die sich im Gebiet ansiedeln wollen, nach einer guten Einsehbarkeit der zukünftigen Gelände für Interessenten und einer guten Werbefähigkeit der Unternehmen von der Pariser Straße aus, zurückgestellt. Der im Wesentlichen neu anzulegende Grünstreifen wurde entlang der Pariser Straße auf eine Breite von 5 Metern reduziert. Auf dieser Grünfläche sind großkronige Bäume anzupflanzen. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wurde um den vorhandenen Starkstrommast eine größere Grünfläche beibehalten, um die dortigen Bäume zu erhalten und zu schützen. Auch an der Pariser Straße wurde eine Fläche zum Erhalt der vorhandenen Bäume ausgewiesen. Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Kaiserstraße und dem neuen Gewerbegebiet dahinter soll zusätzlich ein 5 Meter breiter Waldstreifen erhalten werden.

Öffentliche Flächen

Die festgesetzte Begrünung des Straßenraumes mit Bäumen dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung. Darüber hinaus erhöhen die Bäume tendenziell auch die Luftfeuchte und binden Staub.

Der Entwässerungsgraben in der Mitte des Plangebiets (in nord-südlicher Richtung verlaufend) stellt primär eine technische Anlage dar, deren Funktion durch entsprechende Begrünung und Unterhaltung gewährleistet werden muss. Sie bildet aber auch einen zusammenhängenden, relativ ungestörten Grünstreifen.

Private Flächen

Die auf den privaten Flächen geforderte Begrünung mit Bäumen dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung. Die klimatische Wirksamkeit der Freiflächen wird erhöht und auch ihre „Nutzbarkeit“, z.B. für typische Kulturfolger der Vogelwelt wird verbessert.

Für die Betriebe im Gebiet wird eine Dachbegrünung gefordert. Die Dachbegrünung reduziert die Aufheizung, hält Regenwasser dezentral zurück und bietet, zumindest für einige robuste und mobile Spezialisten, auch Lebensräume. Sie mindert also die Eingriffe in mehrfacher Hinsicht.

6.6 Bodenbelastung

6.6.1 Ausgangslage

Im Plangebiet befindet sich ein Teilbereich des im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altstandorts Reg.-Nr. 31200000-5134 „ehemaliges Bahngelände, Weilerbacher Straße“.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz. Er ist durch die zuständige Behörde als altlastverdächtig im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz eingestuft worden.

Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 5.2.6 zu entnehmen.

6.6.2 Bodengutachterlicher Beitrag

Zur Klärung der Altlastensituation hat das Ingenieurbüro Peschla & Rochmes im Auftrag des Investors einen Bodengutachterlichen Beitrag³ erarbeitet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“.

Im Planbereich führte das Ingenieurbüro eine umwelttechnische Recherche durch. „Aus den vorliegenden Unterlagen aus den 1990er Jahren, bei denen es sich um Auszüge aus Orientierenden Untersuchungen von Teilabschnitten des aktuellen Planbereiches handelt, gehen insgesamt zwei Anlagen hervor, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden und für die ein möglicher Kontaminationsverdacht ausgesprochen wurde. Es handelt sich hierbei um den ehemaligen Feuerlöschteich und die ehemalige Beeisungsanlage. Die in diesen beiden Bereichen durchgeführten Orientierenden Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde wurden im Bereich des ehemaligen Feuerlöschteichs Detailuntersuchungen durchgeführt. Die Erkundung zeigte, dass der ehemalige Feuerlöschteich lediglich teilverfüllt wurde. Der Teilbereich des Feuerlöschteiches, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, wurde bislang nicht verfüllt. Bei den Baggerarbeiten im Sohlenbereich wurde unterhalb des geringmächtigen Oberbodens (Waldboden) eine Betonplatte erschlossen. Eine Laboruntersuchung des im oberen Bereich dunkel ausgeprägten Betons auf den Summenparameter PAK zeigte keine erhöhten Gehalte. Nach Angaben des Investors wird die Betonplatte im Zuge der Baureifmachung vollständig ausgebaut. Das Bodenmaterial darunter zeigte keinerlei optische oder geruchliche Hinweise auf Verunreinigungen. Von laborchemischen Untersuchungen wurde daher in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde abgesehen.

Für die ehemalige Beeisungsanlage und den übrigen, bislang nicht untersuchten Planbereich (überwiegend ehemalige Gleistrassen) besteht ein möglicher Kontaminationsverdacht darin, dass sich aufgrund von längeren Verweilzeiten der Loks ggf. Bodenverunreinigungen durch Abtropfverluste ergeben haben könnten. Da keine konkreten Verdachtsflächen identifiziert werden konnten, wurde von weiteren Detailuntersuchungen abgesehen. In Übereinkunft mit der zuständigen Bodenschutzbehörde erfolgen daher weitere Untersuchungen baubegleitend im Zuge der Baureifmachung unter fachgutachterlicher Begleitung. Das Vorgehen wurde in einem Untersuchungskonzept beschrieben und mit der Fachbehörde abgestimmt.

Für den vorhandenen Altgleisschotter ist eine Wiederverwertung vor Ort vorgesehen. Das aufbereitete Gleisschottermaterial (Feinfraktion und gebrochene Grobfraktion) soll als Frostschuttschicht unterhalb der Straßen und Gebäude Wiederverwertung finden.

Aus den ersten orientierenden Voruntersuchungen des Gleisschottermaterials ergibt sich kein Verdacht auf erhöhte Schadstoffgehalte. Hinweise auf Pestizide oder Herbizide ergaben sich ebenfalls nicht.

Im Zuge der Baureifmachung wird der vorhandene Gleisschotter vollständig abgezogen (Fein- und Grobfraktion). Der aufbereitete Gleisschotter wird auf einer Bereitstellungsfläche innerhalb des Baufeldes zu Haufwerken aufgemietet und zu abfallrechtlichen Deklaration weiter beprobt und laborchemisch untersucht. Näheres ist in einem mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, abgestimmten Untersuchungskonzept festgelegt.“⁴

Ausführliche Informationen zur Bodenbelastung sind dem Bodengutachterlichen Beitrag, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, zu entnehmen.

3 Peschla & Rochmes GmbH, Kaiserslautern: Bodengutachterlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ Stadt Kaiserslautern, 30.05.2016

4 Peschla & Rochmes GmbH, Kaiserslautern: Bodengutachterlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ Stadt Kaiserslautern, 30.05.2016, S. 18ff

6.7 Schutzmaßnahmen für die 110-kV-Starkstromfreileitung

Zum Schutz der sich im süd-westlichen Bereich des Plangebiets, nahe der Pariser Straße, befindenden 110-kV-Starkstromfreileitung der Pfalzwerke Netz AG ist um den Mast Nr. 1950 eine Fläche in Kreisform mit einem Radius von 11,50 m von einer Bebauung freizuhalten.

Des Weiteren ist für den zugehörigen Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit einer Gesamtbreite von 30 m, Eintragung der Maßangabe 15 m jeweils beidseitig der Führung der Versorgungsleitung in der Planzeichnung eingetragen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten des Betreibers der 110-kV-Freileitung einzutragen.

Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Schutzstreifen der bestehenden 110-kV-Starkstromfreileitung:

Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ergeben sich die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen, sowie technischer Aufbauten auf diesen Anlagen, im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210). Hieraus kann sich ergeben, dass das Höchstmaß der baulichen Nutzung wegen Begrenzung der Bauhöhe, bedingt durch technisch erforderliche Sicherheitsauflagen, nicht realisiert werden kann.

Die Herstellung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 110-kV-Freileitung, ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Zusätzlich müssen die Baustoffe der Dacheindeckung der baulichen Anlagen, gemäß geltender Leitungsbaunormen den Anforderungen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“: Teil 7 entsprechen.

6.8 Stadtklima / Lufthygiene

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit unbebaut und innerhalb des Plangebiets befinden sich Gleisanlagen sowie Hecken und Bäume.

Das Gebiet liegt gemäß Klimafunktionskarte in einem Kaltluftströmungskorridor mit nördlicher Hauptströmungsrichtung, der in Verbindung mit einer der sechs großen im Stadtgebiet vorhandenen Kaltluftbahnen, hier „nördlich Hohenecken / 5th Avenue“ steht.

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4.3 und 7.3 zu entnehmen.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

7.1 Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen

Aus dem Umweltbericht⁵ wurden die Festsetzungsvorschläge aus Kapitel 9 in die Textlichen Festsetzungen zu

- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Allgemeine Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen

5 Laub Ingenieurgesellschaft mbH: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße - Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“, 09.01.2017, S. 36 ff

übernommen, um die gesetzlichen Anforderungen des Arten- und Naturschutzes zu erfüllen. Die Herstellung des Ersatzhabitats der Maßnahme „E6“ befindet sich im Bereich des Altstandortes „ehemaliges Bahngeländes Weilerbacher Straße - Einsiedlerhof“.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zudem hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Bescheid vom 09.09.2016 abweichend von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG gemäß § 45 Abs. 7 Nr. BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung für Fang, Umsiedlung und unvermeidbare Tötung von Mauereidechsen sowie die Zerstörung von deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der vorgezogenen Erschließung des Gebiets „Pariser Straße – Kaiserstraße“ mit Nebenbestimmungen erteilt.

7.2 Wald

Das Forstamt Kaiserslautern teilt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 04.04.2016 mit, dass nach dem Erlassschreiben des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz vom 09.10.2014 der walddrechtliche Ausgleich nach § 14 Abs. 2 Landeswaldgesetz in Landkreisen mit über 35% Waldanteil grundsätzlich durch die Aufwertung bestehender Wälder („waldverbessernde Maßnahmen“) zulässig ist.

Die Umwandlung von Waldflächen in eine anderweitige Nutzung bedarf einer Genehmigung des Forstamtes vor Beginn der Rodung. Die Erteilung dieser Genehmigung kann gemäß den Ausführungen des Forstamtes Kaiserslautern in seiner Stellungnahme vom 04.04.2016 für die betreffenden Waldflächen grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Der zu erbringende walddrechtliche Ausgleich wird nach Vorgabe des Forstamtes im Genehmigungsbescheid durch das Forstamt festgesetzt. Die genaue Größe der betroffenen Waldfläche ist im Umweltbericht bilanziert.

7.3 Lärminderung

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

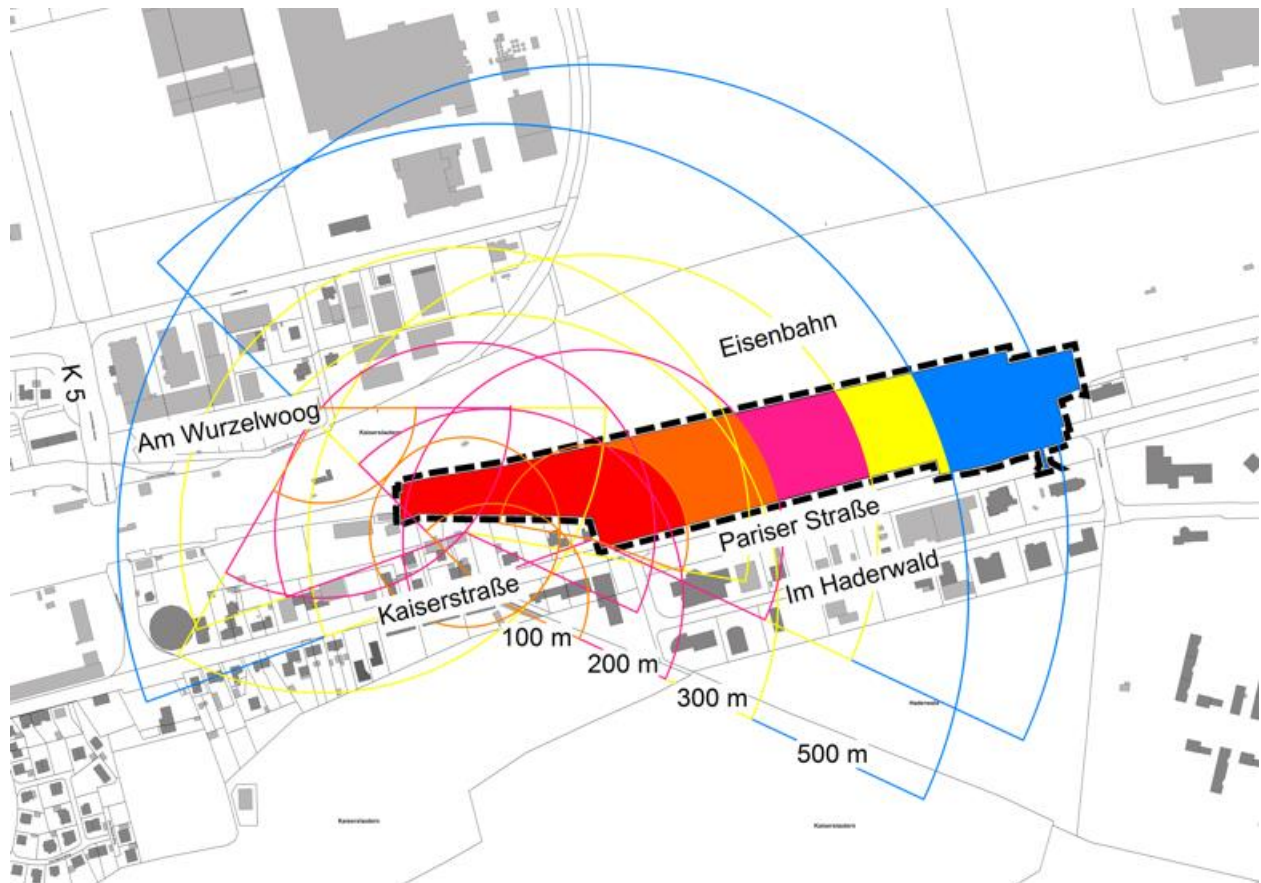
7.3.1 Festlegung von Abstandsklassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Abstände beziehungsweise Abstandsklassen nach dem rheinland-pfälzischen Abstandserlass⁶ zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Abstandsklassen wurden angewendet, um ausreichende Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen emittierenden Anlagen industrieller beziehungsweise gewerblicher Art und der umgebenden, vorhandenen Wohnbebauung zu sichern.

Der Abstandserlass unterscheidet zwischen sieben Abstandsklassen, wobei sich der zulässige Störungsgrad der im Erlass aufgeführten Betriebe von Abstandsklasse 1 (stark emittierender Betrieb) bis Abstandsklasse 7 (geringer emittierender Betrieb) vermindert. Dies bedeutet, je geringer der Abstand eines industriellen/gewerblichen Betriebs zur nächsten Wohnbebauung, desto geringere Emissionen dürfen von dem Betrieb verursacht werden.

6 Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), Februar 1992

Abbildung 2: Darstellung der Abstandsradien gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz



Quelle: Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung: eigene Darstellung, ohne Maßstab

Die Messpunkte, ab denen die Abstände von der bestehenden Wohnbebauung entsprechend den Vorgaben des Abstandserlasses ermittelt wurden, befinden sich auf den der Gewerbegebietsfläche am nächsten gelegenen Wohnnutzungen innerhalb der Mischgebietsflächen an der „Kaiserstraße“ und „Am Wurzelwoog“ nördlich der Bahnstrecke.

Auf der Grundlage der ermittelten Abstandsradien wurde das Gewerbegebiet unterteilt und in der Planzeichnung durch die Symbollinie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ gegliedert, so dass sich von nordwestlicher in südöstlicher Richtung die Zulässigkeit der Emissionen der Betriebe und Anlagen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entsprechend des Abstandserlasses zunehmend verringert.

Durch die Vorgaben des rheinland-pfälzischen Abstandserlasses haben sich für das Gebiet unterschiedliche Abstandsklassen ergeben, die entsprechende Festsetzungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einrichtungen in den einzelnen Teilgebieten erforderten.

7.3.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Zu untersuchen und zu beurteilen sind

- die Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet,
- die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung durch die geplanten gewerblichen Nutzungen.

Bei zu erwartenden Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und Festsetzungsvorschläge zur Umsetzung des Schallschutzkonzepts zu unterbreiten.

Für die Ermittlung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms und daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen wurde durch den Investor eine Schalltechnische Untersuchung⁷ beauftragt, die Bestandteil des Bebauungsplans ist.

7.3.2.1 Verkehrslärm

Die **Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets** werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur **DIN 18005** für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten beurteilt.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ ermittelten Lärmbelastungen haben zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet geführt. Im Rahmen des passiven Lärmschutzes sind zum Schutz der geplanten Nutzungen im Plangebiet vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.9 benannt.

Die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung sind Bestandteil der Begründung. Die Lärmpegelbereiche sind gemäß der Schalltechnischen Untersuchung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7.3.2.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der **Gewerbelärmeinwirkungen** an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets durch die geplanten Gewerbegebiete werden die Immissionsrichtwerte der **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beziehungsweise die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur **DIN 18005** herangezogen.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung⁸ ermittelten Lärmbelastungen haben zur Festsetzung einer Geräuschkontingentierung geführt.

Die Geräuschkontingentierung in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Ziffer 1.9) wurde festgesetzt um sicherzustellen, dass an das Plangebiet angrenzende Nutzungen nicht erheblich mit Gewerbelärm beeinträchtigt werden sowie um eine gerechte Verteilung von Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwirken.

Die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung⁹ zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ sind Bestandteil des Bebauungsplans.

7 FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pariser Straße – Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“, Bericht P15-240/E3 vom 08.06.2016

8 ebenda

9 ebenda

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

8.1 Erschließung

8.1.1 Wasserversorgung des Gebiets

Der für Gewerbegebiete übliche Trinkwasserbedarf kann nach Auskunft der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG entweder durch eine Verlängerung der Versorgungsleitungen in der Kaiser- beziehungsweise Pariser Straße oder einer Kreuzung der Pariser Straße und des südlich gelegenen Waldstreifens sichergestellt werden.

8.1.2 Löschwasserversorgung des Gebiets

Die Stadtwerke Kaiserslautern teilen in ihrer Stellungnahme vom 16.06.2016 mit, dass durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Richtwert für den Feuerlöschbedarf 192 m²/h bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung betrage. Dies sei der Fall, wenn bei harten Bedachungen die Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend seien beziehungsweise bei weichen Bedachungen die Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend seien. (DVGW-W405).

Sofern die überwiegende Bauart aus „feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen“ bestünde und dann eine „kleine Gefahr der Brandausbreitung“ gegeben sei, ergebe sich ein Löschwasserbedarf in Höhe von 96 m³/h (DVGW-W405).

Die Stadtwerke haben durch Druck-Auslaufmessungen in der Kaiserstraße in Höhe der östlichen Einmündung „Im Haderwald“ festgestellt, dass bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten eine Löschwassermenge von 96 m³/h durch das Versorgungsnetz vorgehalten werden könnte.

Hierbei ist jedoch die Voraussetzung, dass eine in der Nähe gelegene Wasserleitung der Deutschen Bahn AG, die die Bahngleise quert, an das Versorgungsnetz angeschlossen bleibe und durch die Stadtwerke genutzt werden dürfe. Hierzu stehen die Stadtwerke in Kontakt mit der Deutschen Bahn. Eine abschließende Klärung konnten die Stadtwerke bisher (Stand: 05.01.2017) noch nicht herbeigeführt werden.

8.1.3 Entwässerung des Gebiets

Die vorhandenen Kanäle des öffentlichen Misch- und Trennsystems sind zum Teil stark ausgelastet. Zur Entschärfung der hydraulischen Situation im direkt anschließenden Kanalnetz, zur Entlastung der nachfolgenden Haltungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes werden die nachfolgenden Rahmenbedingungen für die Umnutzung des Plangebietes festgelegt.

Voraussetzung für die Regenwasserbewirtschaftung von Grundstücken und Straßenflächen ist die Entflechtung von Regen- und Schmutzwasser auf den einzelnen Parzellen. Aufgrund der bestehenden Altstandortproblematik ist eine mögliche gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund im weiteren Verfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, zu klären.

Für die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten und gewerblichen Flächen wird zum Schutz nachfolgender Entwässerungssysteme ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (= 500 m³/ ha A_{red}) gefordert. Dies betrifft auch die neuen Straßenflächen. Das resultierende Rückhaltevolumen kann durch dichte Rasen-, Erd- beziehungsweise Folienbecken, dichte unterirdische Speicherblocksysteme, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle, Gründächer oder einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

Grundsätzlich kann das gesamte Rückhaltevolumen einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Die Entleerung des Rückhaltevolumens erfolgt dann über die Brauchwasserentnahme des Speichers. Dafür ist nachweislich ein ausreichender dauerhafter Verbraucher (Toilettenspülungen, betriebliche Wasserentnahme für Produktionszwecke) anzuschließen. Die Brauchwassernutzung, nur in Form einer Gartenbewässerung, ist in der Regel nicht ausreichend.

Wird das Speichervolumen ganz oder teilweise als Retentionsraum ausgelegt, darf das anfallende Niederschlagswasser nur über eine vorgegebene Drosselspende in den entsprechenden Kanal entleert werden. Die Drosselspende zur direkten Einleitung in den Oberflächenwasser- oder Mischwasserkanal beträgt maximal 0,1 l/s pro 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche für Neubauten.

Auf Grund der Altstandortproblematik sind im Hinblick auf eine Abwasservermeidung alle Verkehrs- und Stellflächen auf den privaten Grundstücken nur nach Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern in wasserdurchlässiger Form (Drainpflaster, Drainspalt, wassergebundene Schichten) herzustellen. Diese Maßnahme stellt keine gezielte Versickerung von Regenwasser in den Untergrund dar.

Die Ableitung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und eventuellen Regenwassermengen erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR in die Zentralkläranlage.

Weiterhin ist entlang der nördlichen Grenze der Erschließungsstraße eine Entwässerungsmulde für die Oberflächenwässer vorgesehen. Das in der Entwässerungsmulde gesammelte Oberflächenwasser läuft in einen Entwässerungsgraben, der in nord-südlicher Richtung durch das Plangebiet verläuft. Der Entwässerungsgraben wird im südlichen Bereich an einen neu zu bauenden Regenwasserkanal angeschlossen. Dieser soll parallel zur Pariser Straße verlaufen. Um einen ungedrosselten Abfluss von Oberflächenwasser aus den Grundstücken in die angrenzenden Bereiche zu verhindern, sind auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltmaßnahmen vorhanden) im Sinne des Überflutungsschutzes durch den Erschließungsträger oder Grundstückseigentümer hierzu entsprechende Vorkehrungen (Mulden / Wälle) zu treffen.

8.1.4 Überflutungsschutz

Entwässerungssysteme sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 116 der DWA auf eine Überstausicherheit nachzuweisen, die von der baulichen Nutzung im Umfeld abhängt. Hierbei wird eine bestimmte Jährlichkeit angesetzt, bei der das Abwasser nicht aus dem Entwässerungssystem austreten darf. Darüber hinaus muss aber auch eine Überflutungssicherheit für ein noch selteneres Niederschlagsereignis gewährleistet werden.

Die Fachwelt geht davon aus, dass ein Entwässerungssystem unmöglich auf jeden erdenklichen Niederschlag ausgelegt werden kann und der Überflutungsschutz letztendlich gemeinsam von allen Beteiligten gewährleistet werden muss. Dies bedeutet, dass zum einen eine ausreichende Auslegung des öffentlichen Entwässerungssystems bei Starkregenereignissen gegeben sein muss und zum anderen auch bauliche Vorsorge seitens der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zu treffen ist.

Damit neben der ausreichenden Dimensionierung des Entwässerungssystems auch die bauliche Vorsorge gegen Überflutungen der Gebäude auch in dem Bebauungsplangebiet gewährleistet ist, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens mit einer Höhe von 20 cm über dem Straßenniveau vorgegeben.

Des Weiteren sollten zum Schutz vor Hochwasser/Überflutung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR die Grundstücke gegen einen Wasserzulauf aus dem Straßenraum gesichert werden. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Daher sollten die Tür- und Fensteröffnungen sowie die Lichtschächte der Gebäude und die Garagenzufahrten auf den Grundstücken oberhalb der in der

Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR festgelegten Rückstauenebene angeordnet werden.

Die Stadt Kaiserslautern tritt schon seit Jahren für eine barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden für alle Menschen im Sinne einer nachhaltig gebauten Umwelt ein. Umfassende Barrierefreiheit ist Grundvoraussetzung für die Teilhabe, Gleichstellung und Selbstbestimmung von Menschen mit Beeinträchtigungen. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung ist sie unabdingbarer Bestandteil einer nachhaltig geplanten und gebauten Umwelt, bei deren Gestaltung der Mensch im Mittelpunkt steht und stellt ein Qualitätsmerkmal für alle Bürger dar.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Forderungen der UN-Behindertenrechtskonvention zur Gestaltung einer inklusiven Gesellschaft sowie der Gleichstellungsgesetzgebung und Teilhabeplanung von Bund und Land sieht sich die Stadt Kaiserslautern in einer besonderen Verantwortung und Multiplikatorenfunktion.

Der Belang der Barrierefreiheit ist auch in den Planungsleitsätzen § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch enthalten, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen sind.

Stadtplanung, Architekten und Bauherren kommt damit eine wichtige Schlüsselrolle bei der Vermeidung neuer Barrieren zu. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung der barrierefreien äußeren und inneren Gebäudeerschließung (Erreichbarkeit / Zugänglichkeit).

Daher empfiehlt die Stadt, die Gebäude im Plangebiet barrierefrei zu bauen (z. B. Rampe im Eingangsbereich), um die Zugänglichkeit der Gebäude allen Menschen gleichgestellt zu ermöglichen.

8.1.5 Strom

Das geplante Gewerbegebiet kann nach Auskunft der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG (SWK) aus dem örtlichen Niederspannungsnetz nicht versorgt werden. Die SWK würden deshalb an den geplanten Anschluss-Straßen zur Pariser Straße ein dort parallel zur Pariser Straße verlaufendes 20 kV-Kabel aufnehmen und durch das geplante Gewerbegebiet durchverlegen. Damit wäre zum einen die Möglichkeit gegeben, an einer zentralen Stelle im geplanten Gewerbegebiet, eine neue Trafostation zur allgemeinen Stromversorgung aufzubauen und zum anderen Gewerbebetriebe mit höherem Energiebedarf anschließen zu können. Zum Anschluss dieses 20-kV-Kabels muss die Pariser Straße an der Anschlussstraße komplett gequert werden.

8.1.6 Gas

Das Gewerbegebiet kann nach Mitteilung der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG mit einer Verlängerung der Gas-Versorgungsleitung versorgt werden. Der Anschlusspunkt befindet sich in der Kreuzung „Kaiserstraße“, „Im Haderwald“, „Pariser Straße“.

8.1.7 Fernwärme

Eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme ist von Seiten der Stadtwerke Kaiserslautern nicht vorgesehen.

8.2 Bodenordnung

Zur Sicherstellung der notwendigen Eigentums- und Rechtsregelungen soll die Bildung der neuen Grundstücke innerhalb eines Bodenordnungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch erfolgen.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der geplanten Erschließung in Bauabschnitten ist nicht vorgesehen.

8.4 Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat sind zwei Städtebauliche Verträge (Allgemeine Regelungen, Durchführung der Erschließungsmaßnahmen) zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR und dem Investor abzuschließen.

Sämtliche Kosten der Verkehrserschließung sowie der Kosten für die artenschutzrechtlichen, naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sollen durch den Städtebaulichen Vertrag auf den Investor übertragen werden. Im Städtebaulichen Vertrag ist auch die Sicherung der externen Ausgleichsflächen (entweder Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Übertragung der Flächen in das städtische Eigentum) festzulegen.

9. Kosten und Finanzierung

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR geht davon aus, dass für die Realisierung der internen und externen Erschließungsanlagen (hier: Trennkanalisation) im Haushalt keine Kosten anfallen. Die Kosten der Herstellung des internen und externen Entwässerungssystems, der dezentralen Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und den zentralen Rückhaltmaßnahmen für die Straßen fallen im Zuge der Bebauung der einzelnen Grundstücke auf die Eigentümer bzw. einen möglichen privaten Investor/Erschließungsträger zurück.

Die Kosten, die bei einer Ertüchtigung der vorhandenen Pumpstation auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage Einsiedlerhof im Haushalt der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR anfallen, sind nach noch festzulegenden Konditionen zwischen dem Investor und der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR aufzuteilen. Dabei werden Alter und Zustand der betroffenen öffentlichen Anlagen berücksichtigt. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag aufzustellen.

Kaiserslautern, 5.4.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 30.03.2017
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 16.08.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

