

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Mainzer Straße - Benzinoring, Änderung 1“

Ka 0 / 152 a

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

rechtskräftig seit: 08.10.2011

Gliederung

1. Ziele 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	6
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2 Bestandssituation.....	7
5.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand	7
5.2.2 Verkehrserschließung	9
5.2.4 Landespflegerische Situation	9
5.2.5 Immissionsvorbelastung.....	9
5.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel.....	9
5.2.7 Bodentragfähigkeit	10
5.2.8 Archäologie	10
5.2.9 Kampfmittel	10
5.2.10 Entwässerung	10
6. Planinhalt	11
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	11
6.2 Städtebauliches Konzept.....	11
6.2.1 Art und Maß der Nutzung.....	11
6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2.3 Städtebauliche Zahlen	12
6.3 Verkehrskonzept	12
6.4 Gründordnerisches Konzept.....	12
6.5 Entwässerungskonzept	12
6.6 Wasserversorgung.....	13
7. Umweltschutz/Umweltschutzmaßnahmen	13
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	14
8.1 Erschließungsmaßnahmen	14
8.2 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung	14
8.3 Bodenordnung	14
9. Kosten und Finanzierung.....	14

1. Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mainzer Straße - Benzinoring“ wurden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich und im Umfeld zu verhindern.

Mit der Änderung 1 des Bebauungsplans „Mainzer Straße - Benzinoring“ soll die Planungskonzeption auf Wunsch der Grundstückseigentümer und Investoren an die Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie an erschließungstechnische Gegebenheiten und Planungen angepasst werden.

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Der Geltungsbereich liegt im Norden entlang der Mainzer Straße, im Osten entlang der Frühlingsstraße und der Straße Am Landgraben. Die südliche Grenze verläuft entlang der Ländelstraße und die westliche Grenze verläuft zwischen der Mainzer Straße und Ländelstraße entlang der Grundstücke 2585/36, 2585/35 und Teilflächen des Grundstückes 2585/29.

Die Fläche war in der Vergangenheit geprägt durch Wohn- und Mischnutzungen. Die Grundstücke parallel zur Mainzer Straße (Flurstücknummern: 2585/38 und 2583/24) sind derzeit noch nicht bebaut.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

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

2.2 Planungsanlass

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

- Für das Grundstück Flurstücknummer 2583/24 wurde ein Bauantrag eingereicht. Die Baugrenzen des geplanten Gebäudes entsprechen nicht den im rechtskräftigen Bebauungsplan Mainzer Straße - Benzinoring festgelegten Baugrenzen.
- Auf dem Grundstück Flurstücknummer 2584 wird ein weiteres Baufeld ausgewiesen. Diese Fläche wird nicht als Parkflächen des Blockbereichs benötigt.
- Die verkehrliche Situation im Anschlussbereich der Straße Am Landgraben und Ländelstraße soll verbessert werden. Derzeit ist der gesamte Bereich asphaltiert. Die Dreiecksfläche (Flurstücknummer 2572/7) soll neu gestaltet und ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche angelegt werden.
- Derzeit wird das Anwesen Am Landgraben 7 auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf angeboten. Da die Lindenstraße noch nicht ausgebaut ist, könnte durch den Erwerb des Anwesens, die Straße um ca. 3,0 m nach Norden verschoben werden, was die städtebauliche Situation wesentlich verbessern würde. Derzeit verläuft die Straße unmittelbar zwischen den Gebäuden Am Landgraben 5 und 7. Durch die Verschiebung könnte beidseitig der Lindenstraße Freifläche bzw. ein Grünstreifen angelegt werden.
- Die Frühlingsstraße und die Straße Am Landgraben wurden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nordtangente entgegen der ursprünglichen Planung als Ringstraße ausgebaut.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO erforderlich. Da die umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Mainzer Straße- Benzinoring" übernommen werden und die Grundzüge der Planung durch die Planänderung 1 nicht berührt sind, kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

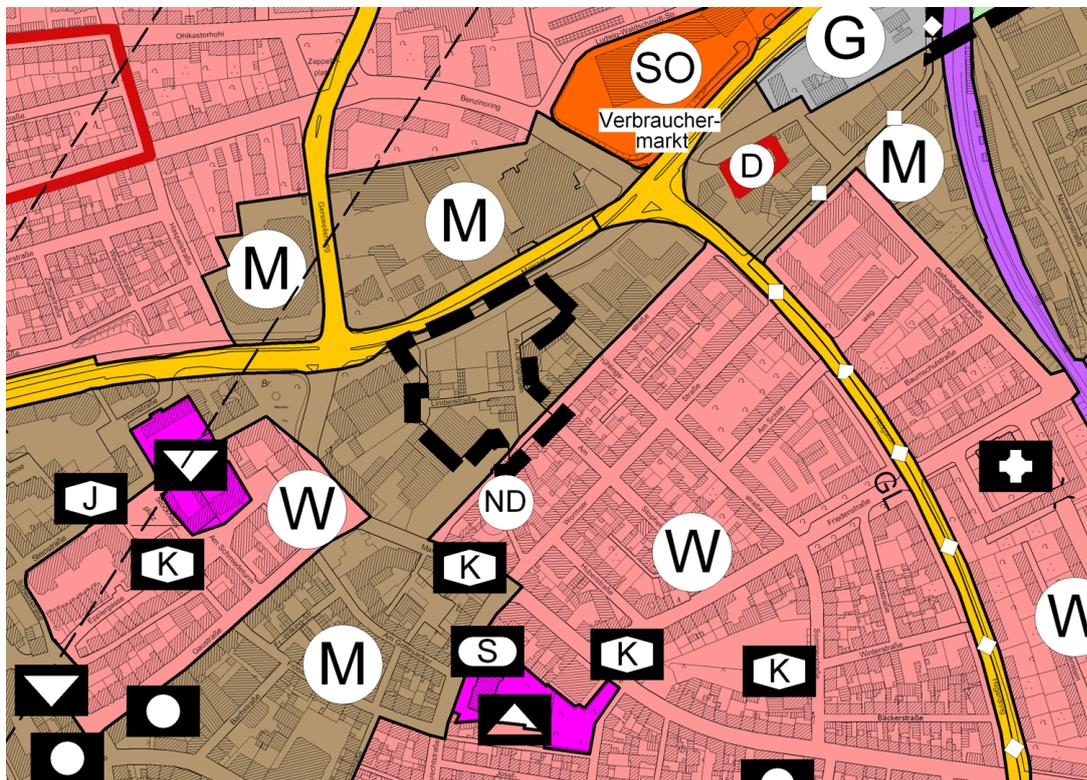
Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche behandelt.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mainzer Straße/ Benzinoring“ festgeschriebenen Nutzungen und der angestrebten Änderung 1.

4. Verfahren

Regionaler Raumordnungsplan

Durch die Lage des Plangebiets im Siedlungsgebiet besteht kein Handlungsbedarf.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mainzer Straße - Benzinoring" aus dem Jahre 1996. Nach Rechtskraft der Änderung 1 wird der Bebauungsplan in diesem Bereich aufgehoben und durch die Neuplanung ersetzt.

Umweltprüfung

Die Änderung 1 des Bebauungsplans „Mainzer Straße - Benzinoring“ kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Mainzer Straße - Benzinoring 1996 durchgeführt, die Maßnahmen werden auch in die Änderung 1 aufgenommen. Modifizierungen aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen ergeben sich im Bereich des Schallschutzes, diese Anpassungen wurden vorgenommen.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiete „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 Plangebiets festzustellen.

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

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung 1 wird im Norden durch die Mainzer Straße, im Osten durch die Frühlingstraße und die Straße Am Landgraben, im Süden durch die Ländelstraße und im Westen durch die Grundstücke 2585/36, 2585/36, sowie Teilflächen der Grundstücke 2585/29 und 2585/24 (Verbindung Mainzer Straße entlang des Wendehammers Lindenstraße und bis zur Ländelstraße).

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

Innerhalb des Gebiets:

Zwei Grundstücke entlang der Mainzer Straße sind derzeit noch nicht bebaut. Derzeit liegt für das Grundstück 2583/24 ein Bauantrag vor. Im rückwärtigen Bereich befinden sich zwei Einfamilienhäuser (Lindenstraße 1 und 3) die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Abriss dargestellt sind. Insgesamt besteht hier Handlungsbedarf, da der Bereich städtebaulich sehr ungeordnet ist, die Gebäude in einem schlechten Bauzustand sind und die Baulückenschließung zwischen Mainzer Straße 8 und der Straße Am Landgraben städtebaulich wichtig und sinnvoll ist, da diese Grundstücke an der Haupteerschließungsstraße liegen und das Stadtbild prägen.

Bilder:



Lindenstraße Wendehammer
Blickrichtung Mainzer Straße



Lindenstraße Wendehammer (Südseite)



Einmündung Lindenstraße/Am Landgraben



Lindenstraße: Grundstück 2584



Grundstück 2583/24 (vorliegender Bauantrag)



Anschlussbereich Ländelstraße - Am Landgraben

Umfeld:

Das Umfeld wird im Osten und Südosten durch eine Wohnbebauung geprägt. Der neugeschossige Baukörper Ecke Mainzer Straße/Mannheimer Straße, der an das Plangebiet angrenzt, prägt das Stadtbild und das Umfeld. Auf der Nordseite der Ländelstraße sind Läden und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs (eingeschossige Bauten) untergebracht.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Blockbebauung auf der Nordseite der Ländelstraße wurde bis dato nicht realisiert.



Lindenstraße - Blickrichtung Gebäude Mainzer Str. 8



Ringstraße Frühlingstraße - Am Landgraben



Ecke Ländelstraße - Am Landgraben
(Blickrichtung: Mainzer Straße)



Ecke Ländelstraße - Am Landgraben
(Blickrichtung: Mannheimer Straße)

5.2.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Mainzer Straße/Mannheimer Straße.

Das Plangebiet wird über die Mainzer Straße (Haupterschließungsstraße), über die Lindenstraße (Blockinnenbereich), sowie die Anliegerstraßen Frühlingsstraße und Am Landgraben, erschlossen.

Die Frühlingsstraße/Am Landgraben wurden nicht wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen als Stichstraßen sondern als Ringstraße ausgebaut. Die Ländelstraße ist bisher noch nicht erneut.

5.2.3 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutz-, Heilquellschutz-, Überschwemmungsgebiets oder eines Gewässerschutzstreifens.

5.2.4 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation wurde bereits im "Landespflegerischen Planungsbeitrag" zum Bebauungsplan "Mainzer Straße - Benzinoring" abgearbeitet. Die grünordnerischen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung 1 aufgenommen.

Ein über das Plangebiet hinausgehender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Landespflege ist nicht feststellbar.

5.2.5 Immissionsvorbelastung

Die Immissionsbelastungen sind durch geeignete **passive Schallschutzmaßnahmen** bei den Neubauten zu beachten, da andere aktive Maßnahmen nicht in Betracht kommen.

Nach der Verkehrslärmschutzberechnung vom 02.09.2009 zum Bebauungsplanentwurf „Mainzer Straße - Benzinoring, Änderung 1“ wurden für das Baufenster "Mainzer Straße 14 - Am Landgraben 13" Außenlärmpegel an der Nordfassade von 70 - 73 dB(A) am Tag und 60 - 63 dB(A) in der Nacht ermittelt. An der Ostfassade liegen die Werte bei 63 - 65 dB(A) tags bzw. 53 - 54 dB(A) nachts. Damit werden die Planungsrichtpegel der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht wesentlich überschritten. Demzufolge sind entlang der nach Norden und Osten gerichteten Außenfassade passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Anhang 1).

Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.

5.2.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Die Flächen des Plangebiets wurden bereits durch die Obere Bodenschutzbehörde (ehemalige Bezirksregierung, jetzt Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) bodenschutzrechtlich bewertet.

Bei einigen Teilflächen handelt es sich um Altstandorte. Im Vorfeld der Umnutzung oder Bebauung muss die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in das Verfahren einbezogen werden.

Im Geltungsbereich der Änderung 1 des Bebauungsplanes befinden sich die Flächen EL SO1, EL SO2, EL S13, EL S14, EL S23 (teilweise) und ELS 24. Bei den Flächen ELSO1 und ELSO2 ist nicht von Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-

Bodenschutzgesetz (BBodSchG) auszugehen. Folgende Flächen wurden als **nicht altlastverdächtige Altstandorte** eingestuft:

- ELS13 : ehem. Alteisen- und Metallhandlung, Schreinerei, Maler und Lackierer; Mainzer Straße 10 -12 (Reg. 312 00 000-5007/003-00).
- ELS 14 : ehem. Betonwerk, Dachdeckerei, Bauspenglerei, Betriebstankstelle; Mainzer Straße 14 - 16 (Reg. 312 00 000-5007/004-00).
- ELS 23 : ehem. Tankstelle, Kfz.- Werkstatt, Schlosserei, Sägewerk; Mainzer Straße 9 - 13 (Reg. 312 00 000-5007/010-00).
- ELS 24 : ehem. Betriebstankstelle; Lindenstraße (Reg. 312 00 000-5007/011-00).

Die Altstandorte unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) als zuständige Bodenschutzbehörde. Bei Bauvorhaben im Bereich der Altstandorte ist die SGD Süd zur Konkretisierung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen (fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation von Baumaßnahmen, ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Massen etc. im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Altstandorte ist nicht zulässig. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wäre bei einer solchen Maßnahme durch forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminanten zu besorgen.

Die genaue Lage der relevanten Flächen (ELS 13, ELS 14, ELS 23 und ELS 24) sind dem als Anhang 2 zur Begründung beigefügten Lageplan zu entnehmen.

5.2.7 Bodentragfähigkeit

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

5.2.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5.2.9 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Dies wird anhand von Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelräumdienst festgestellt. Von der zuständigen Fachbehörde wird daher die Überprüfung der Verdachtsflächen nach dem Abtrag der Oberfläche mit Metalldetektoren empfohlen.

5.2.10 Entwässerung

Niederschlagswasser

Die Stadt Kaiserslautern ist als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht befugt durch Satzung die Voraussetzungen der Vorhaltung und Benutzung ihrer Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung nach § 52 Abs. 3 Satz 1 Landeswassergesetz zu regeln.

Die Errichtung von Brauchwasseranlagen (Zisternen) und Gründächern auf den Privatgrundstücken, sowie die Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung sind wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig.

Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden-Rigolen-Systemen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2,3 Abs. 1, Nr. 5 und 7a Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung §§ 25 ff. Landeswassergesetz. Die untere Wasserbehörde der Stadt Kaiserslautern ist für die Erteilung der Erlaubnis zuständig.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Altstandorte ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Sickerungsschächten ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Bei flachen Versickerungsmulden, die nicht erlaubnispflichtig sind, sind die ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 zu berücksichtigen.

6. Planinhalt

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Mainzer Straße - Benzinoring, Änderung 1“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gebäudes Flurstücknummer 2583/24, sowie die erschließungstechnischen Voraussetzungen (Verlegung der Lindenstraße, Straßenführung Frühlingsstraße/Straße Am Landgraben) geschaffen werden. Der Bereich soll städtebaulich neu geordnet werden. Die Flächen werden derzeit als Mischflächen genutzt.

Die städtebauliche Zielvorstellung bei der Gebietsentwicklung ist die Verbesserung des Stadtbildes durch die Schließung des Blockbereichs Mainzer Straße/Am Landgraben, die Verbesserung des Straßenbildes und die Verbesserung der Verkehrssituation, sowie die Neuordnung des Blockinnenbereichs. Weiterhin sollte die Freiflächengestaltung auf die Gebäudekonzeption abgestimmt sein.

Mit der Ausweisung des „Mainzer Straße - Benzinoring, Änderung 1“ werden auch die abweichenden Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplans aufgenommen.

6.2 Städtebauliches Konzept

6.2.1 Art und Maß der Nutzung

Mischflächen 1 und 2:

Entlang der Mainzerstraße wurde in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude eine Abstufung zwischen dem Gebäude Mainzer Straße 8 von neun Geschossen zum Anschlussgebäude Am Landgraben von drei Geschossen vorgesehen.

Die Grundflächenzahl für den Bereich MI 1 wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 2,5 und im Bereich MI 2 die Geschossflächenzahl ebenfalls auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 2,0 festgesetzt.

In diesem Bereich werden wegen ihrer Störfwirkung auf das Umfeld und der zentrale Lage Tankstellen ausgeschlossen.

Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind nur auf den rückwärtigen Flächen zulässig.

Mischflächen MI 3:

In diesem Bereich ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 1,5 festgesetzt.

Mischflächen MI 4:

In diesem Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgelegt.

Mischflächen MI 5:

Entlang der Ländelstraße wird eine viergeschossige Bebauung festgeschrieben. Im rückwärtigen Bereich (Blockinnenbereich) ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Ausweisung entspricht den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

Weiterhin werden im gesamten Gebiet aus Gründen des Milieuschutzes Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, Swinger-Clubs, Table-Dance oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen ausgeschlossen. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden daher ebenso Vergnügungstätten ausgeschlossen.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wie Dachform, Stellplatzgestaltung, Standplätze für Abfallbehälter, Einfriedungen und Werbeanlagen etc. werden in den Textlichen Festsetzungen im Einzelnen beschrieben.

6.2.3 Städtebauliche Zahlen

Das Plangebiet besteht aus 0,581 ha Mischfläche, 0,271 ha Verkehrsfläche, 0,007 ha Parkfläche und 0,065 ha Grünfläche. Der gesamte Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,927 ha.

6.3 Verkehrskonzept

Das vorhandene Verkehrskonzept wird beibehalten. Die Lindenstraße wird im Anschlussbereich zur Straße Am Landgraben nach Norden verschoben.

Der Anschlussbereich der Straße Am Landgraben zur Ländelstraße wird neu gestaltet. Zur Verbesserung und Auflockerung des Straßenbildes ist eine Grünfläche vorgesehen. Der Bereich ist derzeit ganz asphaltiert und wird dadurch stark aufgewertet.

6.4 Gründordnerisches Konzept

In den Textlichen Festsetzungen werden die grünordnerischen Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, Gestaltung und Bepflanzungen von Freiflächen etc. aufgenommen.

6.5 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das auf den Privatgrundstücken in Bereichen von Neu- und erheblichen Umbaumaßnahmen anfallende Niederschlagswasser muss am Ort des Anfalls zurückgehalten und versickert bzw. gedrosselt in das öffentliche Kanalsystem abgeleitet werden. Aus diesem Grund ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Rückhalte- und Versickerungsvolumen, in Form von flachen begrünten Mulden bzw. Zisternen, mit einem Volumen von 20 Liter/m² versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche, vorgeschrieben. Die Entleerung erfolgt durch Versickerung bzw. durch einen gedrosselten Ablauf. Die Ab- und Überläufe der privaten Regenwasseranlagen, die privaten Schmutzwassersysteme sowie die Entwässe-

zung der öffentlichen Verkehrsflächen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das geforderte Rückhalte- und Versickerungsvolumen kann durch abflussreduzierende Maßnahmen (z. B. Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z. B. Toilettenspülung), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung) entsprechend abgemindert oder ersetzt werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

Durch die dezentralen Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahmen und die Entsiegelung von Flächen (durch Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung und Begrünung von Dächern) wird eine Entlastung der bestehenden Kanalisation bewirkt, da die Abflussspitzen bei Regenereignissen abgemindert werden.

Alternativen zur Regenwasserbewirtschaftung:

Das erforderliche Regenrückhalte- und Versickerungsvolumen auf den Privatgrundstücken, von 20 l/m² versiegelter Grundstücksfläche kann durch Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z. B. Toilettenspülung), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung reduziert bzw. ersetzt werden. Die Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

Durch die Bereitstellung von dezentralem Regenrückhaltvolumen ergibt sich eine Minderung der laufenden Abwassergebühr für Oberflächenwasser gemäß der aktuell gültigen Satzung der Stadt Kaiserslautern über die Erhebung von Abgaben für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die Abwälzung der Abwasserabgabe (Abgabesatzung Abwasserbeseitigung).

6.6 Wasserversorgung

Die Wasserhauptversorgung und die Hausanschlüsse im Plangebiet müssen erneuert werden. Die Kosten für die Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen gehen zu Lasten der TWK Kaiserslautern, Abteilung Wasserversorgung.

Im Plangebiet muss zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 1600l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens ist vorzulegen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Eine Anordnung der Hydranten im Parkplatzbereich ist somit ausgeschlossen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100 m betragen.

7. Umweltschutz/Umweltschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren werden die Inhalte des "Landespflegerische Planungsbeitrag" des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mainzer Straße - Benzinoring" aufgenommen. Die grünordnerischen Maßnahmen werden als Festsetzungen in diesem Verfahren eingebracht.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Die als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt übergeführt.

8.2 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 14, 20 und § 9, Abs. 4 BauGB und § 2, Abs. 2 LWG)

Eine Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes und die Bereitstellung von zentralem Regenrückhaltevolumen sind nicht erforderlich. Im Bereich zukünftiger Privatflächen (Flurstück 2595/38) wird der bestehende öffentliche Mischwasserkanal zurückgebaut.

8.3 Bodenordnung

Für das Plangebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig. Weitere bodenordnende Maßnahmen können über städtebauliche Verträge erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung erforderlich und notwendig ist.

9. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten für Erschließung (Straßen und Wege), Strom-, Gas-, Wasserversorgung und Abwasserversorgung etc., diese Kosten werden überschlägig im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Realisierungskosten (brutto) werden wie folgt abgeschätzt:

<u>Straßenbau:</u>	
Grunderwerb Am Landgraben 7	ca. 35.000,-- Euro
Abriss Gebäude Am Landgraben 7	ca. 15.000,-- Euro
Ausbau der Strassen	ca. 380.000,-- Euro
Straßenbeleuchtung	ca. 25.000,-- Euro
<u>Entwässerung:</u>	
Schmutzwasserkanalisation	
Regenwasserkanalisation	-----
Rückbau des best. Mischwasserkanal im Bereich des Flurstücks 2595/38	rd. 8.000,-- Euro
Kosten Grunddienstbarkeiten	
Gutachten/Planung:	ca. 9.000,-- Euro
<u>Wasserversorgung</u>	
Verlegung von best. Wasserleitungen	-----
<u>Stromversorgung:</u>	-----
<u>Öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün:</u>	ca. 6.000,-- Euro

Vermessungs- und Verfahrenskosten	ca. 6.000 -- Euro
Gründerwerb (Rückübertragung Grundstück Flurstücknummer 2572/7)	ca. 36.720,-- Euro
Gesamt:	ca. 520.720,-- Euro

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

18.05.2010

Klaus Weichel

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

10.05.2010

Elke Franzreb

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

19.05.2010

Klaus Weichel

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung :

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

4.10.2011

Klaus Weichel

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister