

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Opelstraße – Am Sportplatz“

Ka Sie/14

rechtskräftig seit dem 27. Mai 2006



Gliederung

1.	Allgemeines/Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Planungserfordernis	4
2.1	Planungsleitsätze	
2.2	Planungsanlass	
3.	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm III	
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern	
4.	Verfahren	6
5.	Angaben zum Plangebiet	7
5.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	
5.2	Bestandssituation	
5.2.1	Umgebende Nutzungsstruktur	
5.2.2	Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	
5.2.3	Landespflegerische Situation	
5.2.4	Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen	
5.2.5	Immissionsvorbelastung	
5.2.6	Bodentragfähigkeit	
5.2.7	Archäologie	
6.	Planinhalt und Abwägung	10
6.1	Grundzüge der Planung	
6.2	Städtebauliches Konzept	
6.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
6.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
6.2.3	Städtebauliche Zahlen	
6.3.	Verkehrskonzept	
6.4	Grünordnerisches Konzept	
7.	Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	18
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	21
8.1	Erschließungsmaßnahmen	
8.2	Bodenordnung	
8.3	Abschnittsweise Realisierung	
8.4	Überwachung	
9.	Kosten und Finanzierung	23

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Opelstraße – Am Sportplatz“ soll die Planungssicherheit bestehender Nutzungen gestärkt und Baurecht für eine Erweiterung als Misch- und Gewerbegebiet geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Siegelbach. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind bereits Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen mit Mischgebietscharakter vorhanden. Die im Süden des Plangebietes vorgesehenen Erweiterungsflächen für die Misch- und Gewerbenutzung erstrecken sich auf bislang bewaldete Bereiche.

Das Plangebiet wird durch die Finkenstraße/Sonntagstraße/Sportheimstraße auf die Opelstraße (K 11) geführt. Die Opelstraße bindet im Südosten der Ortslage an die B 270 an.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig eine Neuordnung des Verkehrs vorgenommen. Weiterhin wird eine grünordnerische Gestaltung durch den Bebauungsplan erwirkt.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 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 Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Schaffung von Baurecht durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von Planungssicherheit für bestehende gewerbliche Nutzungen in einer entstandenen Gemengelage und Ermöglichung gewerblicher Erweiterungen
- Gliederung der Nutzungen zwischen der Ortslage mit Wohnen und dem vorhandenen Gewerbe durch einen dazwischen liegenden Mischnutzungsstreifen
- Attraktive städtebauliche Gestaltung des Ortseingangs in der direkten Nachbarschaft des Technologieparks
- Bedarfsdeckung an Flächen für Dienstleitungen und Kleingewerbe
- Sicherung der Wohn- und Arbeitsqualität in einem durch Nutzungsmischung geprägten Gebiet
- Verbesserung der Wohnruhe der nördlich angrenzenden Wohngebiete durch direkte Ableitung des Ziel- und Quellverkehrs sowohl von den neu entstehenden Bauflächen als auch von den bestehenden gewerblichen Nutzungen an die Opelstraße (K11). Der Verkehr kann von hier - ohne durch die Ortslage geführt zu werden - auf die B 270 fahren.

Die bisherigen Störungen in der Sonntagstraße und Sportheimstraße durch den abfließenden Gewerbeverkehr entfallen.

- Entwicklung einer Waldrandzone als Übergang zu den bestehenden Waldflächen

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm III

Im Landesentwicklungsprogramm III des Landes Rheinland-Pfalz ist im Umfeld von Kaiserslautern ein großräumiger „Schwerpunktraum für den Freiraumschutz“ dargestellt. Dieser wird durch den regionalen Grünzug im regionalen Raumordnungsplan konkretisiert und zur Verbindlichkeit geführt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan (zur Genehmigung vorgelegte Fassung; 2004) ist mit einem Pufferabstand von ca. 100 m zum bestehenden Siedlungskörper

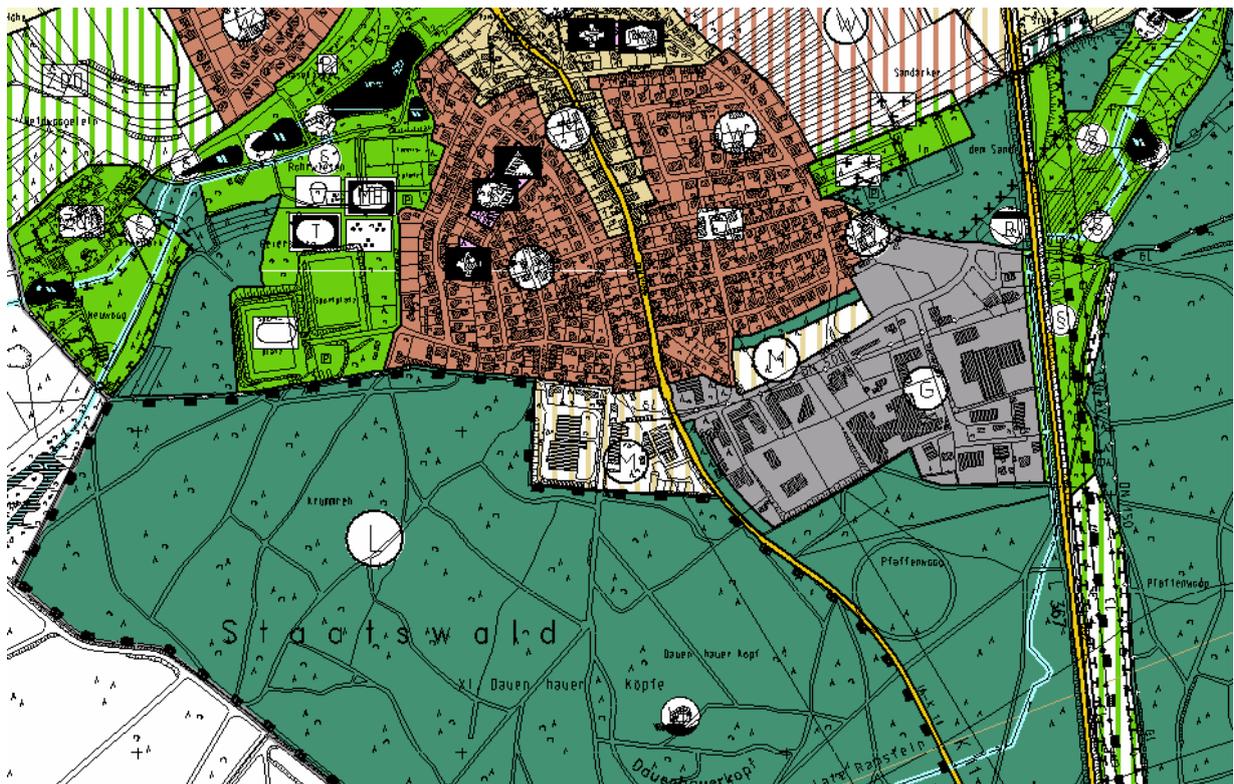
- ein regionaler Grünzug und
- ein Vorbehaltsgebiet Wasser

dargestellt. Mit der Lage des Bebauungsplanes im Pufferabstand ergibt sich kein Zielkonflikt mit der regionalplanerischen Ausweisung.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist der nördliche Teil des Plangebietes im Hinblick auf die künftige Nutzungsentwicklung als geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Wald dargestellt.

Östlich der Opelstraße K 11 existiert ein Gewerbegebiet mit dem Technologiezentrum Kaiserslautern-Siegelbach (BIC; Business and Innovation Center). Nach Norden schließt Wohnbebauung an, welche als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern ist der nördliche Teil des Plangebietes im Hinblick auf die künftige Nutzungsentwicklung als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Wald dargestellt.

4. Verfahren

Regionaler Raumordnungsplan

Durch die Lage im 100 m breiten Pufferabstand vom bestehenden Siedlungskörper zum regionalen Grünzuges und Vorbehaltgebietes Wasser bedarf es keines Zielabweichungsverfahrens nach § 10 Abs. 6 LPlG.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan umfasst Flächen, welche über die bisherige FNP Darstellung hinausgehen und ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es muss eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Umweltprüfung

Durch die Neufassung des BauGB 2004 ist die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung eingeführt. Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan Ausnahmen nicht zutreffend sind und im Regionalen Raumordnungsplan sowie im Flächennutzungsplan noch keine standortbezogene Umweltprüfung vorgenommen wurde, ist diese erstmals auf der Bebauungsplanebene durchzuführen.

Im beiliegenden Umweltbericht werden gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB die notwendigen Aspekte des umweltrelevanten Abwägungsmaterials beschrieben.

Rodungsgenehmigung nach § 14 LWaldG

Die Rodung des Waldes bedarf der Genehmigung durch das zuständige Forstamt. Nach § 14 Abs. 2 LWaldG sind hierbei forstliche Ersatzmaßnahmen gefordert.

Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Die Waldflächen südlich der bestehenden Siedlungsflächen von Siegelbach sind im Westen der Opelstraße als bestehendes und im Osten der Opelstraße gemäß Flächennutzungsplan als geplantes Landschaftsschutzgebiet festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Kaiserslautern Reichswald“ vom 05.02.1979 sind Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung i.S. des § 30 BauGB nicht Bestandteil der Rechtsverordnung. Allerdings bedürfen Maßnahmen, welche dem Schutzzweck entgegen laufen nach § 3 Abs. 3 der Genehmigung durch die Stadtverwaltung – Referat Umweltschutz als untere Naturschutzbehörde. Diese Genehmigung kann mit Bedingungen/Auflagen verknüpft werden (§ 5 Abs. 2).

Mit Schreiben vom 12.10.2005 ist die v.g. Genehmigung durch die untere Landespflegebehörde mit der Auflage erteilt, die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Rodung des Waldes umzusetzen.

Pauschalgesetzlich geschützte Biotope

Nach § 24 LPflG geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Diesbezügliche Befreiungen nach § 38 LPflG sind nicht erforderlich.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ des Natura 2000 – Netzes beginnt mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 3.600 m westlich der Ortslage Einsiedlerhof.

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 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 6,17 ha. Hierin enthalten sind Verkehrsflächen der Opelstraße, um die Ausgestaltung eines Knotens mit Linksabbiegespur zu ermöglichen.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Am Sportplatz“ und die nördliche Grundstücksseite des Flurstücks 1216/224
- Im Nordosten durch die westliche Seite der Opelstraße und im Südosten durch die östliche Seite der Opelstraße
- Im Südosten durch eine Parallele zur südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 1216/245, 1216/237, 1216/236, 1216/235, 1216/234, 1216/233, 1216/232 mit einem Abstand von 70 m
- Im Südwesten durch eine Parallele zur südlichen Grenze des Flurstücks 1216/149 im Abstand von 51 m
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 1216/149 bzw. deren gedankliche südliche Verlängerung bis zur vorgenannten Parallele

Das Baugebiet fällt insgesamt von Westen/Nordwesten nach Osten/Südosten.

Die Flächen westlich der Finkenstraße (Firma Trimble) sind durch einen Geländeversprung deutlich zur Finkenstraße abgesetzt und von hier kaum einsehbar.

Die heute noch bewaldeten Erweiterungsflächen fallen von West nach Ost zur Opelstraße hin.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Im Nordwesten des Plangebietes bestimmt auf einer 16.622 m² großen Grundstücksfläche (Flurstück 1216/149) eine gewerbliche Nutzung (genutzt bis 1995 durch Rollladen Littig KG, anschließend durch Firma Trimble zur Herstellung von Laserprodukten) die Situation. Das zweigeschossige Hauptgebäude ist mit Schredddächern ausgestattet. Im Westen des Grundstücks befindet sich eine ehemalige Betriebstankstelle mit Pflegehalle sowie im Nordwesten eine Garage mit Lagerraum.

Durch das eingeschossige Wohngebäude (Hausnummer 1) und das zweigeschossige Wohngebäude (Hausnummer 3) in der Straße „Am Sportplatz“ mit ehemals der Gewerbenutzung zugeordneten Aufsichts- und Betriebsleiterwohnungen wird der Übergang zu den nördlich gelegenen Wohngebieten von Siegelbach vorgenommen. In diesen Wohngebieten ist die zweigeschossige Bauweise prägend.

Östlich an die Finkenstraße angrenzend befindet sich im Nordosten des Plangebietes ein zweigeschossiges Gebäude (Hausnummer 57), welches als Wohnung des Betriebsleiters der Firma Löwen-Hydraulik GmbH und des Grundeigentümers, der früher ebenfalls eine gewerbliche Nutzung betrieb und in seinem östlichen Teil im Rahmen eines Gerüstbau- und eines Kraftfahrzeugbetriebes genutzt wird. Die Situation des Grundstücks wird durch mehrere eingeschossige Gebäude, Materiallagerstellen und Gebrauchtwagen-Ausstellungsflächen bestimmt.

Für das südöstlich hierzu an der Opelstraße gelegene Flurstück 1216/231 wurde am 07.08.2000 eine Baugenehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus erteilt, diese jedoch bislang nicht vollzogen.

Im Osten des Plangebietes, angrenzend an die Finkenstraße befindet sich auf dem Flurstück 1216/245 eine gewerbliche Nutzung (Firma Löwen-Hydraulik GmbH). Mit Ausnahme des zwei-geschossigen Bürogebäudes am südlichen Ende der Bebauung sind die Gebäude eingeschossig gebaut. Zur Opelstraße hin stehen weitere gewerblich genutzte, eingeschossige Hallen. Im November 2004 wurde der Bauantrag für eine Erweiterung der bestehenden Halle um ca. 10 m nach Osten gestellt und positiv beschieden. Im Süden des Grundstücks wurde 2004/2005 ein eingeschossiges Einfamilienhaus, als Betriebswohnung für die Betriebsinhaber realisiert.

Der Siedlungszusammenhang (Innenbereich nach § 34 BauGB) erstreckt sich durch die vorhandene Bebauung von der Ortslage im Norden heraus bis zum im Süden angrenzenden Waldrand. Er weist jedoch im Südosten erhebliche Anteile mit nur extensiv genutzten/nicht benötigten Flächen auf.

Durch die vorhandenen überwiegend gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen, welche in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung realisiert wurden, war der Gebietscharakter bislang zwar als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO einzustufen, durch das direkte Angrenzen an die nördlich gelegene Wohnbebauung war jedoch bereits nach dem Rücksichtsnahmegebot eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nicht möglich.

Das östlich der Opelstraße angrenzende Technologiezentrum beherbergt unterschiedliche Gewerbebetriebe, wobei ein hoher Anteil in den Bereich der Dienstleitungen fällt.

Im Nordosten des Plangebietes quert die Gashochdruckleitung „Spieser Ring – Homburg – Rhein DN 500/PN 32“ zwischen Finkenstraße und Opelstraße die Grundstücke. Dadurch ist die Bebaubarkeit in dem 10 m breiten Schutzstreifen (je 5 m beiderseits der Leitungsachse) eingeschränkt. Für tief wurzelnde Pflanzen ist beiderseits der Leitungsachse ein 2 m breiter Pufferbereich vorgegeben.

Die Gashochdruckleitung soll nach den Plänen der Saar Ferngas AG mit der Nennweite DN 600 und einem Betriebsdruck von PN 40 erneuert werden. Das Raumordnungsverfahren für die im Bereich des Plangebietes stattfindende Erneuerung wurde bereits eingeleitet. Die Realisierung ist für 2007 vorgesehen.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung im Individualverkehr erfolgt derzeit von der Finkenstraße aus dem Plangebiet heraus über die Sonntagstraße und die Sportheimstraße zur Opelstraße (K11) mit Anbindung zur B 270.

Kaiserslautern-Siegelbach ist werktags durch öffentliche Verkehrsmittel (RSW) gut erreichbar. Am Wochenende wird über die TWK eine Bedienung sichergestellt.

Von Kaiserslautern aus führen zwei Buslinien der RSW nach Siegelbach. Die Linie 6510 fährt über Kaiserslautern, Weilerbach, Kollweiler nach Reichenbach und verfügt über die Haltepunkte am „Siegelbacher Zoo“ und „Siegelbach Sand“. Die Linie 6529 verläuft von Kaiserslautern über den Verkehrsknoten „Vogelweh“ nach Kaiserslautern–Einsiedlerhof. Die Linie 6529 hält an zwei Haltepunkten in Siegelbach („Siegelbach Zoo“ und „Siegelbach Sand“). Die Taktzeiten liegen bei 30 bzw. 60 Minuten. Die Fahrzeit in die Stadtmitte beträgt ca. 25 Minuten, die Fahrzeit zum Industriegebiet liegt bei etwa 5 Minuten. Die Bushaltestelle „Siegelbach Sand“ liegt in der Opelstraße, im Bereich der Einmündung zum Technologiepark, so dass aus dem Plangebiet heraus eine direkte Erreichbarkeit gegeben ist.

Die Finkenstraße geht im Süden über in einen Waldwirtschaftsweg, welcher hier gleichzeitig als Westpfalz Radwanderweg ausgewiesen ist.

5.2.3 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation wird im beiliegenden Umweltbericht dargelegt.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Altablagerungen.

Für das Plangebiet gab es aufgrund einer ca. 40-jährigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet Hinweise auf umweltrelevante Vornutzungen mit möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Um diesen Hinweisen nachzugehen, wurde ein Ingenieurbüro mit der Durchführung einer historischen Recherche¹ beauftragt. Ergebnis der Recherche war, dass sich im Plangebiet derzeit drei gewerblich genutzte Flächen befinden, für die jedoch nach Auffassung des Gutachters kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Durch den Bebauungsplan werden hier keine Umnutzungen initiiert.

Der Gutachter hat jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer Umnutzung eine ordnungsgemäße Stilllegung vorzunehmen ist.

5.2.5 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- die Opelstraße im Osten
- die B 270 im Osten
- den Militärflugplatz Ramstein und
- den Gewerbelärm

1 Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern; 2005

Verkehrslärm

Immissionsvorbelastungen sind durch den Verkehr der Opelstraße (K 11) mit ca. 9.200 Kfz/Tag und der B 270 mit 33.900 Kfz/Tag (in der Prognose 2015) hier mit einem Abstand von ca. 400 m zum Plangebiet gegeben.

Fluglärm Flugplatz Ramstein

Die Lärmvorbelastung wird durch den Fluglärm des nahe gelegenen Flugplatzes Ramstein weiter verstärkt. Nach dem "Schalltechnischen Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung"², welches im Zuge des § 6 LuftVG Verfahrens zum Ausbau des Flugplatzes Ramstein erstellt wurde, liegt das Plangebiet (siehe Plan: Fluglärmkonturen für den Ausbaustand, Berechnung mit $q = 3$) zwar deutlich außerhalb der Schutzzonen I (>75 dB(A)) - II (75 - 67 dB(A)) des Fluglärmgesetzes bzw. deutlich außerhalb der Fluglärmzone (67 dB(A) bis 62 dB(A) bei den Tageswerten). Den Unterlagen ist jedoch zu entnehmen, dass Flugrouten auch das Plangebiet tangieren.

Gewerbelärm

Der Gewerbelärm der ansässigen Firmen wird im Wesentlichen durch den an- und abfahrenden Verkehr, den Parkverkehr und den eigentlichen produktionsbedingten Gewerbelärm geprägt.

Weitere Angaben sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Elektromagnetische Felder

Richtfunkstrecken oder Freispannungsleitungen sind im Plangebiet nicht tangiert.

5.2.6 Bodentragfähigkeit

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

5.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Dennoch sind auf die Informations- und Meldepflichten nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz hinzuweisen.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Die Situation des Plangebietes ist heute durch das o. g. Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt. Die in der Ortslage bereits vorhandene Wohnnutzung grenzt direkt an die gewerblich bzw. gemischt genutzten Flächen des Plangebietes.

Die auf der Südseite der Straße „Am Sportplatz“ gelegenen Wohnnutzungen waren ursprünglich als Betriebswohnungen der gewerblichen Nutzung der Firma Rollladen Littig KG zugeordnet. Mit der Nutzungsaufgabe der Firma Rollladen Littig KG und der Vermietung der Fläche an die Firma Trimble hat sich hier die Entwicklung zu einer eigenständigen Wohnfunktion vollzogen, so dass die Festsetzung eines Mischgebietes südlich der Straße „Am Sportplatz“ als Pufferzone - bestehend aus bereits bebauten Flächen und noch zu entwickelnden Flächen - städtebaulich sinnvoll bzw. erforderlich ist. Hiermit verbunden ist eine Rücksichtnahme der Gewerbenutzung zur Mischnutzung.

2 Avia Consult (2003):

"Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung" des Flugplatzes Ramstein

Begründung „Opelstraße – Am Sportplatz“,

Stand: 16. März 2006

Im Westen des Plangebietes hat sich die gewerbliche Nutzung (Firma Trimble, Lasertechnik) manifestiert. Durch die vorhandene Nähe des Betriebsgebäudes zur Wohnbebauung an der Straße „Am Sportplatz“ (ca. 55 m zur Wohnnutzung in den Wohnbauflächen im Norden der Straße „Am Sportplatz“ und ca. 25 m zur Wohnnutzung in den Mischbauflächen im Süden der Straße „Am Sportplatz“ gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan 2010) sind hier heute bereits nach § 34 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO nur Immissionen zulässig, die einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit Mischgebietscharakter entsprechen³.

Die derzeitige Nutzung (Firma Trimble, Lasertechnik) entspricht einem solchen emissionsarmen Betrieb, da alle Montagevorgänge im Betriebsgebäude abgewickelt und lärmintensive Geräte nicht benötigt werden.

Im Südosten des Plangebietes zeigt sich durch die extensive Nutzung bzw. die zum Teil ungenutzten Flächen Handlungsbedarf, um die städtebauliche Ordnung herzustellen. Dieses Erfordernis hat umso größeres Gewicht durch die direkte Nachbarschaft zum Technologiezentrum Kaiserslautern-Siegelbach.

Die Region Kaiserslautern wurde in den letzten Jahren in besonderer Weise unter anderem auch vom Abzug ausländischer Streitkräfte und den damit verbundenen Problemen im Wirtschaftsleben und auf dem Arbeitsmarkt getroffen.

Demgegenüber stehen die erfolgreiche Etablierung und der Ausbau von Kaiserslautern als Standort der Wissenschaft und der Hochtechnologie, manifestiert u. a. durch die Kompetenz und den Ruf der Universität mit seinen Fachbereichen Mathematik, Informatik und Elektrotechnik sowie in jüngster Zeit durch die Entwicklung des PRE-Parks und die Ansiedlung z. B. von Fraunhofer Instituten und der geplanten Ansiedlung des Max-Planck-Institutes. Ebenfalls in diesem Zusammenhang zu nennen ist das in Kaiserslautern angesiedelte Deutsche Forschungszentrum für künstliche Intelligenz.

Gerade durch die Kombination bestehend aus:

- der Technischen Universität Kaiserslautern mit Schwerpunkt in der Forschung und Lehre,
- dem Max-Planck-Institut mit Schwerpunkt im Bereich der Grundlagenforschung,
- den Fraunhofer Instituten mit dem Schwerpunkt auf der anwendungsorientierten Forschung,
- dem PRE-Park und dem RRE-Uni-Park (Trippstadter Straße) als attraktive Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete und
- einem fein differenzierten und leistungsfähigen Umfeld, welches sich in der gewerblichen Wirtschaft etabliert hat

können wichtige Synergieeffekte und Führungsvorteile zur Wirkung gebracht werden. Gleichzeitig sind besondere Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung gegeben.

³ siehe hierzu Fickert/Fieseler „Kommentar zur Baunutzungsverordnung“ (1998);
zu § 6 BauNVO

Rn 9: Zulässig in einem Mischgebiet sind beispielsweise Betriebe zur Herstellung feinmechanischer und optischer Erzeugnisse (keine Großbetriebe)

Rn 12.2: Unzulässig in einem Mischgebiet sind z. B. Holz verarbeitende Betriebe mit maschineller Ausrüstung wie Kreissägen, Hobelmaschinen etc.

Die Region und die Stadt Kaiserslautern soll daher als einer der führenden Informations- und Kommunikationstechnologien-Standorte (IKT) etabliert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll die existierende Kompetenzkette im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie (Hochschule, Institute, Unternehmen, Technologiestandort) sowie die erfolgreiche Umsetzung eines IKT-Konzeptes über die Entwicklung des PRE-Parks und des PRE-Uni-Parks hinaus weiter geführt werden.

Mit dem Technologiezentrum Kaiserslautern-Siegelbach wird erheblich zur Bedeutung der Stadt Kaiserslautern als Standort von Betrieben der Kommunikations- und Informationstechnologie beigetragen.

Ziel muss daher sein, auch das Umfeld des „Technologieparks“ attraktiv zu gestalten und in diesem Zusammenhang auch ergänzende Flächen für geeignete Betriebe anzubieten.

Die Flächen des Plangebietes zwischen Opelstraße und Finkenstraße eignen sich für die Umstrukturierung bzw. Ergänzung sowie Neuansiedlungen von Unternehmen vor allem aus den Bereichen der neuen Technologien, wobei die Bereiche Dienstleistungen und störungsarmes Gewerbe gezielt bevorzugt werden sollen. Diese Entwicklungsziele könnten durch stark emittierende Gewerbenutzungen unterlaufen werden. Die Festsetzung von Mischgebietsflächen kann dies verhindern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist angestrebt, nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet zu regeln. Im Zuge der Abwägung der privaten Belange sind dabei zu beachten:

- a) die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe⁴
Ordnung und Zulassung von Mischnutzung zur Mischung von Dienstleistungen, störungsarmem Gewerbe und Wohnnutzung
- b) Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 5 BauGB durch eine Feingliederung der zulässigen Nutzung. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist für die Nutzungen eine gegenseitige Anpassung geboten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner müssen dabei im Plangebiet gewährleistet sein (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan werden geeignete Festsetzungen getroffen, so dass Wohnungen im Plangebiet nur in vertretbarem Maß durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen beeinträchtigt werden.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die „Technische Anleitung Lärm“ (TA Lärm) als auch die VDI Richtlinie 2058 „Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ heranzuziehen. Zur Einschätzung des Verkehrslärms ist die DIN 18005 in Verbindung mit der 16. BImSchV maßgebend.

Um mögliche gewerbliche Immissionen auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, werden im ersten Schritt, im Rahmen einer Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO), im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI des Rheinland-Pfälzischen Abstandserlasses 1992 und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Störgrad als nicht zulässig bestimmt.

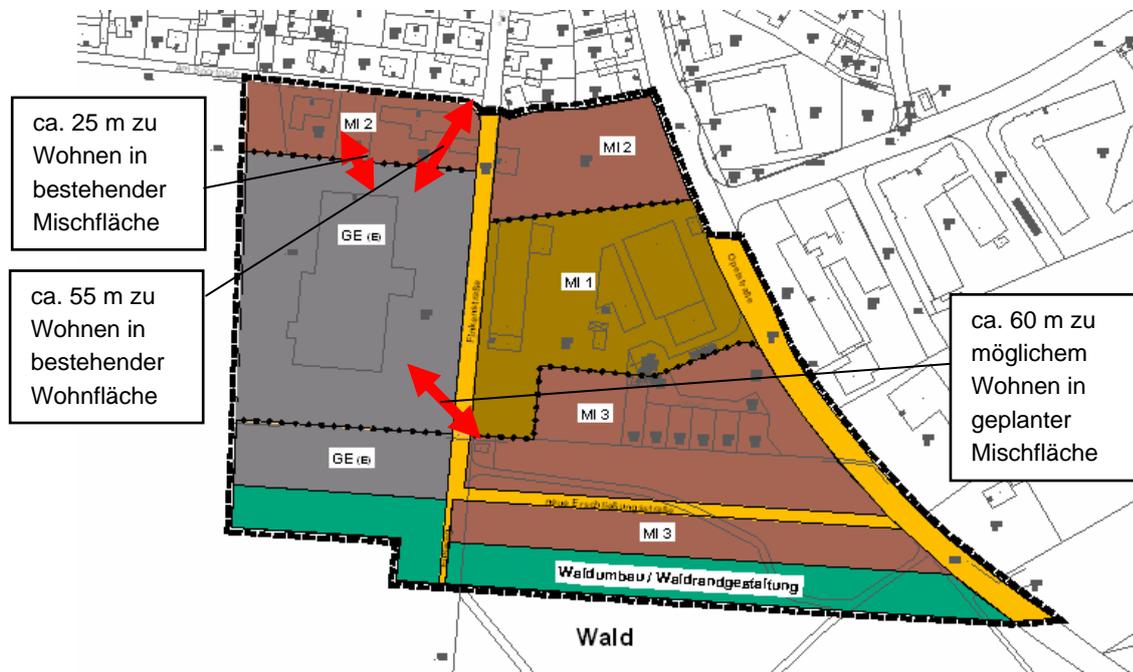
⁴ siehe Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“;
zu § 1 Rn. 243, S. 253)

„Ein betroffener Betrieb hat einen Anspruch darauf, dass nicht nur sein derzeitiger Betriebszustand, sondern auch sein Interesse an einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen betrieblichen Entwicklung Berücksichtigung findet.“

Betriebe und Anlagen, welche in der Regel einen Abstand von 200 m und mehr zum Wohnen erfordern sind hierdurch im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die durch den Bebauungsplan festgelegten immissionsschutzrechtlichen Regelungen (Lärmkontingentierung) konkretisieren die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen nochmals. Im Hinblick auf die heute schon vorhandenen Wohnnutzungen, besteht jedoch bereits heute die Notwendigkeit zur Rücksichtnahme, so dass die Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen nicht zu einer wesentlichen noch weitergehenden Veränderung bzw. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet führt.

Die geplanten Mischgebietsflächen rücken im Südosten bis auf ca. 60 m an das Betriebsgebäude im Gewerbegebiet heran und liegen somit in größerer Entfernung als die Wohnnutzungen in den Mischbauflächen im Norden der Straße „Am Sportplatz“. Der Abstand der geplanten Mischgebietsflächen entspricht in etwa dem Abstand zu der im Norden der Straße „Am Sportplatz“ in den Wohnbauflächen liegenden Wohnnutzung, für welche sich ein deutlich höheres Schutzniveau ableiten lässt.⁵



Durch die topografische Situation ergibt sich faktisch ebenfalls eine Nutzungseinschränkung der gewerblichen Entwicklungsfähigkeit. So besteht zwischen der Finkenstraße und dem Betriebsgebäude der Firma Trimble ein deutlicher Höhenversatz, welcher mit hohem Baumbestand eine auch optisch gut wirksame Abgrenzung bildet. Bauliche Erweiterungen zur Finkenstraße sind dadurch nicht sinnvoll. Somit ist bzw. bleibt hier ein Pufferbereich nach Osten hin wirksam.

Eine mögliche Einschränkung der gewerblichen Entwicklungsfähigkeit bzw. des Gewerbegebietes ergäbe sich bei der Fortführung einer baulichen Nutzung nach Süden als Mischgebiet. Um hier die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit zu sichern, wird daher südlich des derzeitigen Betriebsgeländes die mögliche Erweiterung als Gewerbegebietsfläche zugelassen. Dadurch können Betriebserweiterungen zum einen räumlich ermöglicht werden und zum anderen auch stärker emittierende Betriebsteile durch Anordnung im Südosten des Plangebietes weiterhin sichergestellt werden.

5 Für den Immissionsschutz in Wohngebieten gilt nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ein um 5 dB(A) schärferer Orientierungswert als in Mischgebieten.

Dem Gebot mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), wird vor allem durch eine intensivere Nutzung der nur extensiv genutzten Bauflächen westlich der Opelstraße Rechnung getragen. Dies führt zu Vermeidung alternativer Neubauflächen. Die Einbeziehung von bislang mit Wald bestandenen und nicht versiegelten Flächen ist erforderlich, um die Umstrukturierung des Plangebietes auch verkehrlich zu ordnen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch eine Zonierung im Bebauungsplan mit:

- Gewerbenutzung (GE) im Westen der Finkenstraße
- Mischgebietsnutzungen (MI 2) im Norden zur Straße „Am Sportplatz“ hin mit Einschränkung im gewerblichen Bereich
- Mischgebietsnutzung (MI 1) mit Bevorzugung des Gewerbes und einem Ausschluss der Wohnnutzung östlich der Finkenstraße bis zur Opelstraße (zwischen MI 2 im Norden und MI 3 im Süden)
- Mischgebietsnutzung (MI 3) mit Bevorzugung von Dienstleistungen und störungsarmem Gewerbe sowie der Wohnnutzung im Südosten des Plangebietes

sollen die o. g. Ziele erreicht werden.

Die zuvor genannte Zonierung berücksichtigt die bestehenden Nutzungen und belässt noch einen breiten Raum für die Zulässigkeit von Vorhaben. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der diesbezüglichen Festsetzungen bleibt dadurch gewahrt.⁶

Die geplante Neuverlegung der Gashochdruckleitung „Spieser Ring – Homburg – Rhein DN 500/PN 32“ zwischen Finkenstraße und Opelstraße und deren 10 m breiter Schutzstreifen (je 5 m beiderseits der Leitungsachse) wird mit einer Lage an der südlichen Grenze des Grundstücks 1216/224 angenommen und die Abgrenzung des Baufensters hierauf angepasst.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Plangebieten wird auf den privaten Grundstücksflächen gefordert. In der Planstraße sind des Weiteren Längsparkplätze vorgesehen.

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Ordnung der Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in ein Gewerbegebiet und die Mischgebiete MI 1-3 untergliedert.

Das GE Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4-6 BauNVO differenziert festgesetzt. Hierbei werden Tankstellen wegen dem hohen Zielverkehr ausgeschlossen. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um im GE Gebiet interne Störwirkungen auszuschließen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen, um einer Verlagerung aus der Ortsmitte vorzubeugen.

⁶ siehe Ernst-Zinkahn-Bielenberg; § 1 Rn. 207

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit fordert, dass die Einschränkung der Eigentümerbefugnisse nicht weitergehen darf als der Schutzzweck reiche, dem die Regelung diene (siehe Ernst-Zinkahn-Bielenberg; § 1 Rn. 207)

Um des Weiteren Immissionen auf das angrenzende Wohnen auszuschließen, wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen und Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI des Rheinland-Pfälzischen Abstandserlasses 1992 und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Störgrad nicht zugelassen.

Auch für die Mischgebiete wird zur Ordnung der Nutzungen eine differenzierte Feingliederung vorgenommen.

So werden im Mischgebiet MI 1 (östlich der Finkenstraße) Wohngebäude wegen ihrer Empfindlichkeit und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen wegen ihrer Großflächigkeit und Störwirkung für nicht zulässig erklärt. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um den gewerblichen Nutzungen einen Vorrang zu geben. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, um im Einzelfall die Verträglichkeit prüfen zu können.

Das Mischgebiet MI 2 (südlich der Straße „Am Sportplatz“) ist heute bereits mit Wohnnutzung bebaut. Um diesen Charakter als Pufferzone zur Ortslage zu erhalten, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Mischgebiet MI 3 (westlich der Opelstraße) sollen sich Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohngebäude ansiedeln, um in Nachbarschaft zum Technologiezentrum auch optisch ansprechende Nutzungen zu gewährleisten. Um die Verträglichkeit im Einzelfall zu beurteilen, werden sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur für ausnahmsweise zulässig erklärt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, um den Gebietscharakter zu schützen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplanes unterschiedlich festgesetzt:

- In den Teilbereichen GE und MI 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Da großflächige Produktionsanlagen nicht vorgesehen sind, ist diese Ausnutzung ausreichend.
- In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Dadurch soll die aufgelockerte Struktur für kleinere Mischnutzungen, Dienstleitungen und Wohnungen und eine attraktive Gestaltung erreicht werden.

In allen Teilen des Plangebietes werden die Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. In den Gebieten MI 2 und MI 3 a, b wird die Zahl der Vollgeschosse als bindend zweigeschossig festgeschrieben. Um ein stimmiges Ortsbild zu erreichen, wird die Traufhöhe im Gewerbegebiet auf 8 m im Gebiet MI 1 und MI 2 auf 6,5 m und im Gebiet MI 3 einer Mindest- und Maximalhöhe ($T_h = 5 \text{ m} - 6,5 \text{ m}$) definiert.

Die Bauweise wird, um die angestrebte aufgelockerte Bauweise zu erreichen, mit Ausnahme des Gebietes MI 3b in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet MI 3a werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Im Gebiet MI 3b wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Kettenbebauung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Hierbei wurden im Gebiet MI 2 die überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig dem Bestand angepasst, um eine Ordnung der Baustrukturen und die Einhaltung von Abständen zu Nachbarnutzungen und zum öffentlichen Verkehr sicher zu stellen.

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den südlichen Grundstücken des Gebietes MI 3 wird mittels Angabe der Hauptfirstrichtungen festgelegt, um hier eine geordnete Siedlungsstruktur zu erreichen.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin landespflegerische Festsetzungen, welche die im Umweltbericht bzw. im landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielvorstellungen durch Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke in verbindliche Vorgaben fasst. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den üblichen Standards.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenlisten basieren auf den im Umweltbericht empfohlenen standortgerechten Arten. Die Artenlisten bieten hinreichend Spielräume, um die ausgewogenen und zumutbaren Pflanzgebote zu erfüllen.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den in den Bebauungsplan integrierten - stadtgestalterisch motivierten - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ein homogener bzw. gegliederter Charakter des Plangebietes angestrebt.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Höhe von Kniestöcken und Sockeln lassen zum einen genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung, bilden jedoch zum anderen den erforderlichen stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung werden für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes weitgehend einheitliche Vorgaben getroffen. Der Bebauungsplan bildet dabei drei Zonen:

- Im Gewerbegebiet werden neben dem Satteldach (30-40°) und Flachdach auch die Scheddächer zugelassen.
- Für das Mischgebiet MI 1 sind Satteldächer (30-40°) und Flachdächer zulässig.
- In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 werden auf den Hauptgebäuden nur Sattel- und Pultdächer (30-40°) zugelassen. Dadurch wird eine gewisse Bandbreite ermöglicht ohne die Einheitlichkeit des Gebietes zu stören.

Die Festlegungen sind in der definierten Bandbreite üblich und angemessen.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden und eine gestalterische Einheit zu bewirken, wird - in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zu den Traufhöhen - die Höhe der Kniestöcke und Sockel in einem üblichen Umfang eingeschränkt.

6.2.3 Städtebauliche Zahlen

Zur Abschätzung der Nutzungsmöglichkeiten und möglichen Einwohnerzahlen wurden nachfolgende Hochrechnungen vorgenommen:

Gebiete	Häuseranzahl	Belegungsdichte in WE/Haus	Gesamtwohneinheiten
Teilbereich GE	1 Gewerbebetrieb 1 Erweiterungsfläche für GE Gebiet	0,0	- WE
Teilbereich MI 1	1 Gewerbebetrieb	0,0	- WE
Teilbereich MI 2	ca. 5 Einzelhäuser	2,0	ca. 10 WE
Teilbereich MI 3	6 Einzelhäuser 6 Kettenhäuser	2,0 1,5	ca. 10 WE ca. 9 WE
	18 Einzel- oder Doppelhäuser	1,5	ca. 27 WE
Gesamt			ca. 60 WE

Bei einer Belegung von ca. 2,1 EW/WE ergibt sich für das Gesamtgebiet eine Anzahl von ca. 130 Einwohnern.

6.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet soll zur Erschließung der Ergänzungsflächen im Süden des Gebietes eine neue Anbindung an die Opelstraße (K11) erhalten. Diese wird mit der Finkenstraße verbunden und schafft dadurch eine direkte Anbindung für den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes an die Opelstraße mit Weiterführung auf die B 270.

Hierdurch wird die Verkehrssituation in der Sonntagstraße und Sportheimstraße deutlich verbessert, da für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen eine direkte Verkehrsableitung geschaffen wird.

Der Knotenpunkt der Planstraße mit der Opelstraße (K11) wird mit Linksabbiegestreifen ausgebildet, da sich der Knoten unmittelbar am Ortseingang am Übergang einer anbaufreien Straße (Kategorie B III) zu einer angebauten Straße (Kategorie C III) befindet. Zudem liegt der Knotenpunkt in einem gekrümmten Straßenverlauf. Die verkehrssichere Knotenpunktgestaltung ist nur durch das Halten/Abfahren der Linksabbieger auf einem separaten Abbiegestreifen sichergestellt.

Mit einer Breite der Fahrbahn von 6 m wird der Begegnungsfall Lkw/Lkw sichergestellt. Da durch den gewerblichen Verkehr die Gestaltung als Mischfläche nicht möglich ist und Mischbebauung mit Wohnnutzung direkt angrenzt, sind beidseitig der Straße Fußwege mit einer Breite von 1,5 m erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird neben den öffentlichen Parkplätzen in der Planstraße auf den privaten Grundstücksflächen gefordert.⁷

6.4 Grünordnerisches Konzept

Durch das Heranrücken an die Waldflächen im Süden des Plangebietes ist es notwendig eine Zone von 20 m Breite in eine Waldrandzone umzubauen. Hierbei sollen die Altbestände beseitigt und durch Bäume II. Ordnung und Sträucher ersetzt werden.

Durch die textlichen Festsetzungen wird weiterhin eine Mindestbegrünung der Grundstücke mit üblichen Standards gefordert.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Der Umweltbericht ist als eigenständige Beilage erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei.

Als wesentliche Ergebnisse hieraus sind hervorzuheben:

- Die erforderliche Rodung von Waldbeständen stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar, wobei die besondere Wertigkeit des Bestandes durch die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet zum Ausdruck gekommen ist.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere durch Ausgangspunkte initiiert wurde, die sich aus der bestehenden städtebaulichen Struktur mit ihren funktionalen, verkehrlichen und gestalterischen Missständen ableitet (vgl. Kapitel 2.2 der Begründung), ist die Standortwahl vorgegeben und die Findung von Alternativen nicht sinnvoll.

Die Rodung der Waldbestände muss daher in Kauf genommen werden.

- Die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bei der Gewerbegebietserweiterung und den Mischgebietsflächen im bisherigen Außenbereich und die Waldrodung erfordert einen externen Ausgleich.
- Der Gewerbelärm kann durch die Gebietsstaffelung im Gebiet harmonisiert werden.
- Durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel für die Gewerbegebietsflächen (GE) und Mischgebietsflächen mit vorrangiger gewerblicher Nutzung (MI1) werden für künftige Nutzungen Lärmkontingente vorgegeben, welche die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau planungsrechtlich sicherstellen.
- Der Verkehrslärm der Opelstraße lässt sich durch eine Lärmschutzwand nicht effektiv mindern, so dass durch passive Schallschutzmaßnahmen die erforderliche Lärminderung zu erreichen ist.

7 Stellplätze sind nach der Stellplatzablösesatzung der Stadt Kaiserslautern vom 07.05.2003 (siehe [www.kaiserslautern.de/online-service/Ortsrecht/6.15 Stellplatzablösesatzung](http://www.kaiserslautern.de/online-service/Ortsrecht/6.15%20Stellplatzablösesatzung)) gemäß der jeweils aktuellen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen nachzuweisen.

Für Einfamilienhäuser wird in Kaiserslautern der Mittelwert von 2 Stellplätzen bei Einfamilienhäusern und 1,5 Stellplätzen/Wohnung bei Mehrfamilienhäuser gefordert.

Naturschutzrechtliches und forstliches Kompensationskonzept

Als Ersatzmaßnahmen wurden am Südrand des Plangebietes Umwandlungsmaßnahmen auf Waldflächen festgeschrieben, damit der durch die Bebauung im Wesentlichen einhergehende Eingriff in den Waldbestand an anderer Stelle dem Lebensraum Wald wieder zugute kommt.

Da innerhalb des Planungsgebietes die Möglichkeiten für weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht gegeben sind, wurden die nachfolgend genannten weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

- Die Maßnahme „**Harzofen**“ in Einsiedlerhof (Anlage eines stufigen Waldrandes) mit 0,625 ha befindet sich im Naturschutzgebiet „Östliche Westfälzer Moorniederung“.
- Die Maßnahme „**Dickheck**“ in Erfenbach (Entfichtung eines Talraumes) mit 0,700 ha liegt im LSG Kaiserslauterer Reichswald und kommt der Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes zugute, in welchem der Eingriff stattfindet.
- Die restlichen erforderlichen Ausgleichsflächen liegen im „**Hungerbrunnental**“ im Südosten von Kaiserslautern (Entfichtung eines Talraumes) mit einer Flächengröße von 3,244 ha.

Die Anforderungen und Erfordernisse gemäß den §§ 9 -11 LNatSchG bzw. des § 21 BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des § 38 LPflG bezüglich der Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kaiserslautern Reichswald“ werden durch die Integration/Realisierung der im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen erfüllt.

Die Anforderungen aus § 14 LWaldG bezüglich der Rodungsgenehmigung werden durch die Maßnahme I „**Harzofen**“ und durch Neuanpflanzungen im Rahmen der Maßnahme III „**Hungerbrunnental**“ ebenfalls erfüllt.

Zur Sicherung einer gebietsinternen Begrünung werden als wichtige Vegetationsstrukturen die Gehölzreihe westlich der Finkenstraße, eine Eiche im Nordosten des Plangebietes und drei Buchen südlich der Straße „Am Sportplatz“ als zu erhalten festgesetzt. Weitere Bindungen werden unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse nicht festgeschrieben.

Die Anregung, die Gehölzreihe westlich der Finkenstraße nach Süden fortzusetzen wird als Hinweis in den textlichen Festsetzungen vorgetragen.

Zur Absicherung der o. g. Kompensationsmaßnahmen ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Forstamt Kaiserslautern erstellt worden, der am 02.03.2006/15.03.2006 unterzeichnet wurde. Dieser Vertrag sichert die Umsetzung und die dauerhafte Pflege der Maßnahmen. Nach Durchführung der vereinbarten erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflegemaßnahmen wird ein stabiler naturnaher Waldzustand erreicht. Die Flächen werden dann im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung gepflegt bzw. bewirtschaftet.

Lärminderungskonzept

Verkehrslärm

Insbesondere durch die Verkehrsbelastung der Opelstraße, aber auch durch den Fluglärm durch den Militärflugplatz Ramstein ist es erforderlich, die Umfassungsbauteile mit einem ausreichenden Dämmwert zu versehen.

In der 24. BImSchV werden die Rechenvorschriften dargelegt, die zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße eines zu dämmenden bzw. zu verbessernden Bauteiles sowie des zu verbessernden Schalldämm-Maßes der gesamten Außenfläche festgelegt. Die Berechnung erfolgt hierbei in Anlehnung an die DIN 4109, die eine Klassifizierung in folgende Lärmpegelbereiche vorgibt:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	0	I	II	III	IV	V
Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)	> 50	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	> 70

Für die Bebauung im Plangebiet ergibt sich hierbei folgende Zuordnung:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Betroffene Gebäude/Fassaden im Plangebiet
I	-
II	-
III	Ost-Fassaden zur Opelstraße bei den beiden südlichen Gebäudereihen Nord-Fassaden zur Opelstraße bei der südlichen Gebäudereihe auf dem Flurstück 1216/231
IV	Ost-Fassaden zur Opelstraße auf dem Flurstück 1216/224 Ost-Fassaden zur Opelstraße bei beiden Gebäudereihen auf dem Flurstück 1216/231
V	-

Ergänzend wird festgelegt, dass zum Schutz gegen den Verkehrslärm der Opelstraße bei den Baugrundstücken, die direkt an die Opelstraße angrenzen die Gebäudegrundrisse so zu orientieren sind, dass lärmempfindliche Nutzungen nicht zur Opelstraße ausgerichtet werden.

Gewerbelärm

Ausgehend von den Immissionsorten in der Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Sportplatz“ als empfindlichsten Nutzungen (Orientierungswert tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) und den Immissionsorten in den bestehenden Mischgebietsflächen südlich der Straße „Am Sportplatz“ sowie die Mischnutzungen an der „Finkenstraße“ (Orientierungswert tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) wurden die nachfolgend angegebenen Lärmkontingente errechnet:

Emissionskontingente EK gemäß

E DIN 45691 [dB(A)]	tags	nachts
Gewerbegebietsfläche (Bestand)	55 dB(A)	40 dB(A)
Gewerbegebietsfläche (Erweiterung)	60 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet MI 1	55 dB(A)	40 dB(A)

Die Emissionskontingente werden zur Gliederung der Betriebe und Anlagen nach deren besonderem Emissionsverhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO textlich festgesetzt. Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt nach E DIN 45691, Abschnitt 5 (Stand Mai 2005).

Luftschadstoffminderungskonzept

Aufgrund der Beschränkung der Zulässigkeit auf nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet und das Wohnen nicht erheblich störende Gewerbebetriebe in den Mischgebietsflächen bedürfen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V.m. der TA Luft zur Vermeidung von Luftschadstoffen keiner Ergänzung für das Plangebiet.

Abfallvermeidungskonzept

Bei den im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist nicht mit einem hohen oder problematischen Abfall- oder Abwasseraufkommen zu rechnen, so dass die vorhandenen Entsorgungsmöglichkeiten ausreichend sind.

Energiespar- bzw. -effizienzkonzept

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind gemeinschaftliche Energie-/Wärmeversorgungskonzepte nicht tragfähig.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum sparsamen und effizienten Umgang mit der Energie verbleiben ausreichend Spielräume für die privaten Bauherren.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

8.1 Erschließungsmaßnahmen

- Verkehrsanlagen

Die Anbindung des Plangebietes an die Opelstraße ist neu herzustellen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Teilstück eines Waldweges in Anspruch genommen. Dadurch ist die Anbindung des verbleibenden Waldes an die öffentliche Straße nicht mehr gewährleistet. Daher wird die Umlegung des Weges an den südlichen Rand des künftigen Baugebietes erforderlich.

- Niederschlagsbewirtschaftung und Abwasserentsorgung

Durch die Vorgaben des Landeswassergesetzes und die starke Auslastung der umgebenden bestehenden Regenwasserkanalisation ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassermengen werden über ein modifiziertes Trennsystem zur Versickerung, Rückhaltung oder Ableitung gebracht. Dazu werden im Baugebiet im Bereich der Einmündung zur Opelstraße zwei zentrale Rückhalte- und Versickerungsbecken und im Grünstreifen südlich des Baugebietes weitere semizentrale Becken und Mulden angeordnet. Auf den einzelnen Bauflächen werden Festsetzungen zur Errichtung eines zentralen Rückhaltevolumens in Höhe von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche getroffen.

Hinsichtlich der hydrogeologischen Eigenschaften und den zur Verfügung stehenden Flä-

chen kann eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers nicht garantiert werden. Da das Gebiet über keinen direkten Anschluss an ein natürliches Gewässer verfügt, ist eine gedrosselte Ableitung bzw. ein Notüberlauf an die Kanalisation in den „Sauerwiesen“ unumgänglich. Eine Ableitung des Oberflächenwassers im freien Gefälle kann nur unter Inanspruchnahme privater Flächen auf dem Grundstück 1196/65 erfolgen.

Da der Geländetiefpunkt des Plangebietes mit dem Tiefpunkt der Straßengradiente der Opelstraße (K11) zusammenfällt, sind im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Opelstraße Flächen für die aus den Rückhaltmaßnahmen der Bauflächen abfließenden Regenwässer und die Niederschlagswässer der Opelstraße vorzuhalten. Durch zusätzliche Straßenabläufe an der Opelstraße vor der Ortslage kann eine Teilmenge des Niederschlagswassers der Opelstraße südlich des Baugebietes abgeschlagen und in den Waldflächen zur Versickerung gebracht werden.

Der Anschluss der Schmutzwassermengen im freien Gefälle an den Schmutzwasserkanal „Sauerwiesen“ erfolgt über die gleiche Trassenführung wie die Regenwasserkanalisation über das Grundstück 1196/65.

- **Wasserversorgung**

Die Ergänzungsflächen können ohne größeren Aufwand an die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen des Wasserzweckverbandes „Weihergruppe“ angeschlossen werden, da sich die Druckerhöhungsanlage im Planungsgebiet (Ende der Finkenstraße) befindet.

- **Energieversorgung**

Die Ergänzungsflächen können durch Anschluss an die vorhandenen Stromversorgungsleitungen mit elektrischer Energie versorgt werden.

Das Plangebiet ist durch die Gasanstalt Kaiserslautern AG teilweise mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss der bislang ungenutzten Bereiche an die Gasversorgung ist möglich.

8.2 Bodenordnung

Die Erweiterungsflächen des Plangebietes befinden sich seit 2004 in der Zuständigkeit der Landesforstverwaltung bzw. der Reichswaldgenossenschaft. Die nördlich gelegenen Gewerbe- und Mischbauflächen sind in privatem Besitz.

Die Zustimmung zur Umwandlung der Waldflächen wurde durch das Forstamt Kaiserslautern bereits signalisiert.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen liegen im Staatswald, zum Teil mit Reichswaldrechten. Die Zustimmung zur Durchführung der Maßnahmen durch das Forstamt Kaiserslautern liegt durch den am 02.03.2006/15.03.2006 geschlossenen Städtebaulichen Vertrag vor.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Die geringe Größe der Ergänzungsfläche macht eine Untergliederung in Bauabschnitte nicht erforderlich.

Die Zufahrbarkeit zu den Baustellen ist unproblematisch.

8.4 Überwachung

Die Umsetzung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Forstamt Kaiserslautern geregelt.

Um die im Umweltbericht zu Grunde gelegte Eingriffsbeurteilung zu überprüfen und die Wirksamkeit der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, ist nach § 4c BauGB eine Überwachung erforderlich.

Die Maßnahmen zur Überwachung sind im Umweltbericht in Kapitel 12 festgelegt.

9. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Straße mit zugehöriger Infrastruktur zu realisieren. Da die Realisierung über einen privaten Erschließungsträger erfolgen soll, fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

Die festgesetzten Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen werden der Gewerbegebietserweiterung, den Mischgebietsflächen im bisherigen Außenbereich und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die Realisierung und Kostenabrechnung soll über den Erschließungsträger abgewickelt werden.

Die Realisierungskosten (brutto) werden wie folgt abgeschätzt:

<u>Straßenbau:</u>	
Linksabbiegespur in der K 11	ca. 120.000,- €
Neubau der Erschließungsstraße	ca. 220.000,- €
Beleuchtung neue Erschließungsstraße, Einmündung Opelstraße und Finkenstraße (im Plangebiet)	ca. 62.000,- €
Fußweganbindung	ca. 6.000,- €
Verlegung Waldweg	ca. 5.000,- €
<u>Entwässerung:</u>	
Schmutzwasserkanalisation	ca. 105.000,- €
Regenwasserkanalisation	ca. 70.000,- €
öffentliche Niederschlagswasserbewirtschaftung	ca. 51.000,- €
Kosten Grunddienstbarkeit	ca. 2.000,- €
Gutachten/Planung/Bauleitung	ca. 22.000,- €
<u>Wasserversorgung:</u>	
Wasserleitung	ca. 35.000,- €
<u>Stromversorgung:</u>	ca. 34.000,- €
<u>Landespflege:</u>	
Straßenbegleitgrün	ca. 6.000,- €
Umgestaltung der Waldrandzone	ca. 12.500,- €
Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca. 70.500,- €

Ein Ausbau der Finkenstraße wird durch den Bebauungsplan nicht initiiert. Hierbei entstehende Kosten von ca. 245.000 € sind daher aktuell nicht von Bedeutung.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister