

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Einsiedlerhof Bebauungsplan „Liebigstraße - Am Wurzelwoog“ Ka 0/179

-Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch-

**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
und § 88 Abs.1 LBauO**

rechtskräftig seit dem 05.01.2013



Gliederung

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2. Planungserfordernis	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass.....	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV.....	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2010	5
4. Verfahren	6
5. Angaben zum Plangebiet.....	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2 Bestandssituation.....	7
5.2.1 Siedlungsstruktur	7
5.2.2 Verkehrserschließung	9
5.2.3 Umweltschutz.....	9
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel.....	10
5.2.5 Immissionsvorbelastung.....	11
5.2.6 Bodentragfähigkeit	12
5.2.7 Archäologie	12
6. Planinhalt und Abwägung	12
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	12
6.2 Planungsabwägung.....	13
6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
6.3.1 Art der Nutzung	16
6.3.2 Maß der Nutzung	16
6.3.3 Städtebauliche Zahlen.....	17
6.4 Verkehrskonzept	17
6.5 Gründordnerisches Konzept.....	17
7. Umweltschutzmaßnahmen	17
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	18
9. Kosten und Finanzierung	18

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Liebigstraße - Am Wurzelwoog“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen neu geschaffen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Gebiet und dessen Umfeld zu verhindern.

Der im Jahr 1972 erstellte Bebauungsplan „Industriegebiet Einsiedlerhof Vogelweh, Änderung 1 und Erweiterung“ ist aufgrund eines Ausfertigungsmangels nicht rechtskräftig und kann für die planungsrechtliche Steuerung nicht herangezogen werden.

Daher werden folgende Regelungen getroffen:

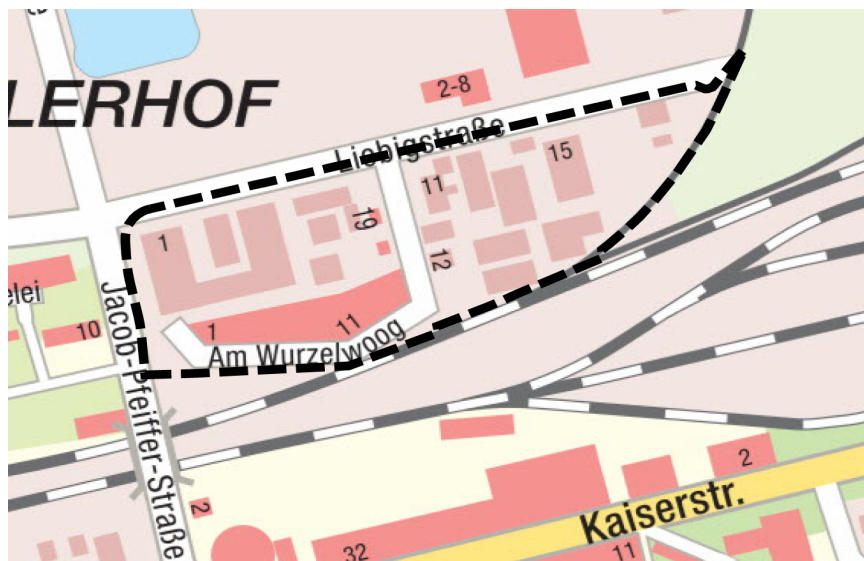
- Die Gliederung des Mischgebiets in einen nördlichen Bereich mit höherem Gewerbeanteil und einem südlicheren Bereich mit überwiegendem Wohnanteil, Differenzierung der gewerblichen Betriebe in nicht störende Betriebe (MI1) und nicht wesentlich störende Betriebe (MI 2),
- Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielcasino, Wettbüro, Spielhalle etc.) sowie
- Ausschluss für solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshop's, Peepshow's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen und
- Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe.

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

Dieses Ziel kann durch eine zunehmende Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betriebe mit sexuellem Bezug untergraben werden.

Gebietsabgrenzung:

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Liebigstraße, im Osten entlang der Bahntrasse (Flurstücknummer 4521/5), im Süden entlang des Grundstücks Flurstücknummer 4850/61, der Straße Am Wurzelwoog und der Flurstücknummer 4850/35, sowie im Westen entlang der Jacob-Pfeiffer-Straße. Im Süden grenzt das Gebiet an das planfestgestellte Gelände der Bahn AG.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern
Übersichtskarte, ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. **6,56 ha**.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

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

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

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde der Bebauungsplan durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Durch den Bebauungsplan soll das ungestörte Wohnumfeld in den angrenzenden Wohngebieten und das gebietsinterne Gepräge verbessert werden.
- Anfragen und Bauanträge zur Ansiedlung bzw. Umnutzung von Betrieben, die nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, erfordern eine klare, allgemeinverbindliche Neuregelung anstelle von Einzelfallbetrachtungen.
- Seit Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes im Jahre 2001 wurde die Prostitution in bestimmten Grenzen legalisiert und in der Folge durch die Änderung der Rechtsprechung als Gewerbe anerkannt. Innerhalb des Plangebiets hat sich zwischenzeitlich ein solcher Betrieb angesiedelt, daher besteht Regelungsbedarf für Betriebe mit sexuellem Bezug.
- In dem Gebiet befinden sich zurzeit keine Vergnügungsstätten, jedoch gab es Anfragen auf Nutzungsänderung. Es besteht ebenfalls Regelungsbedarf, da die Vergnügungsstätten mit zu einem Abwärtstrend beitragen können.
- Derzeit befinden sich in diesem Gebiet Verkaufsräume, die den Gewerbebetrieben angegliedert sind. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen derzeit drei Gebäude (Hallen) leer.
- Zur Erhaltung des Gebiets als Standort für Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollen Einzelhandelsbetriebe ohne Zuordnung zu einem bestehenden Betrieb daher ausgeschlossen werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Liebigstraße - Am Wurzelwoog“ erforderlich, der die Art und das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten gezielt festsetzt. Die Anzahl der Geschosse soll sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung orientieren. Mit der Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung können in Zukunft Konflikte verhindert werden.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

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

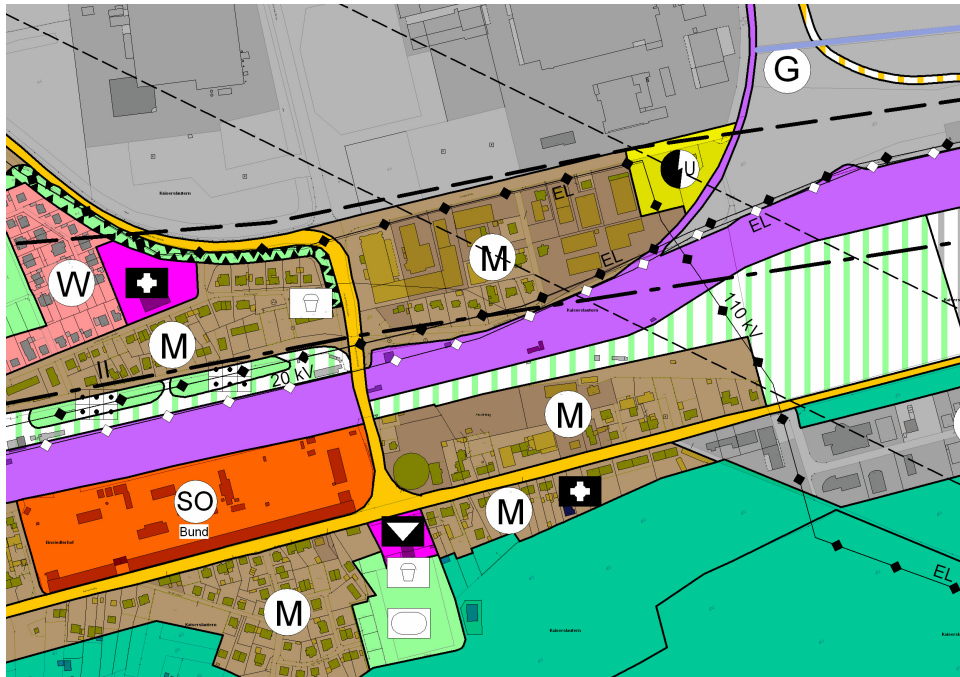
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Gewerbe behandelt.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Mischgebiet und als Fläche für die Versorgung (Elektrizität) dargestellt.



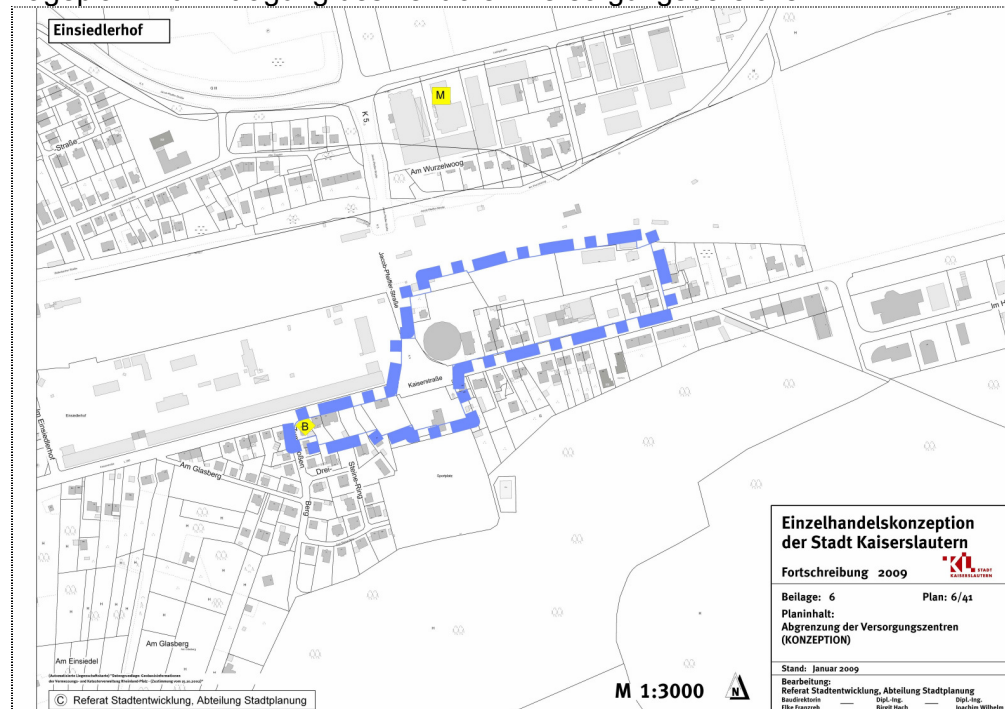
Quelle Stadtverwaltung Kaiserslautern
Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich weitgehend mit den im Bebauungsplan „Liebigstraße - Am Wurzelwoog“ festgeschriebenen Nutzungen. Eine geringe Abweichung besteht südlich des Umspannwerkes und wird im Flächennutzungsplan 2025 nachgeführt, ein Teiländerungsverfahren wird aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung nicht erforderlich.

3.4. Einzelhandelskonzeption 2009

In der Einzelhandelskonzeption 2009 wurde der Ortsmittelpunkt als zentraler Versorgungsbereich für den Einsiedlerhof festgelegt.

Lageplan mit Eintragung des zentralen Versorgungsbereichs:



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern
Einzelhandelskonzeption 2009; ohne Maßstab

4. Verfahren

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

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Liebigstraße - Am Wurzelwoog“ wird im Norden durch die Liebigstraße, im Osten entlang der bestehenden Bahngleise, im Süden entlang der Flurstücknummer 4850/61, der Straße Am Wurzelwoog und das Grundstück Flurstück Nr. 4850/35 begrenzt. Im Westen wird das Gebiet durch die Jacob-Pfeiffer-Straße begrenzt.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet „Liebigstraße - Am Wurzelwoog“ liegt im westlichen Teil der Stadt Kaiserslautern. In diesem Gebiet haben sich über Jahre die unterschiedlichsten Firmen und Betriebe angesiedelt. Aufgrund seiner günstigen Lage, der Nähe zum Flugplatz Ramstein, der Kaiserstraße und der Anbindung zur Autobahn A 6 hat das Gebiet in Verbindung mit dem sich nach Norden fortsetzenden Industriegebiet eine überregionale Bedeutung.

Innerhalb des Gebiets:

Der gesamte Bereich ist derzeit weitgehend belegt, bis auf wenige Ausnahmen sind alle Grundstücke bebaut. Der nördliche Teil ist gewerblich geprägt und im südlichen Teil überwiegt die Wohnnutzung. Es haben sich Betriebe der Autobranche (z.B. Autoteile, Autolackiererei und Autoreparatur), ein Fleischzerlegungsbetrieb, ein Holzbaubetrieb und eine Dachdeckerei sowie sonstige kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe etc. angesiedelt. Ebenfalls befindet sich in diesem Gebiet ein Bordell (Rotes Haus), dieser Betrieb hat Bestandsschutz. Die Gebäude sind mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen in offener Bauweise errichtet. Am Ende der Liebigstraße (vor den Bahngleisen) befindet sich ein Umspannwerk der Pfalzwerke. Der nördliche Teil wird durch Gewerbenutzungen (ca. 80%) geprägt. Im südlichen Bereich, entlang der Straße Am Wurzelwoog (parallel zum Bahngelände), überwiegen die Wohnnutzungen. Die Gebäude sind als freistehende Einfamilienhäuser zu charakterisieren. Als Dachform ist das Satteldach prägend.

Umfeld des Gebiets:

Nördlich des Plangebietes befinden sich einige große Industriebetriebe und im Süden grenzt das Bahngelände an den Geltungsbereich. Südlich der Bahnstrecke an der Kaiserstraße liegt der Ortsmittelpunkt (Ortsverwaltung, Kirche, etc.), der als Mischgebiet durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt ist sowie das Wohngebiet „Am Glasberg“. Im Westen liegen nördlich der Bahnlinie weitere Misch- und Wohngebiete (z.B. „Königsau“ und „Weilerbacher Straße“).

Das überplante Mischgebiet dient als Pufferzone zwischen den Wohngebieten (Süden und Westen) und des Gewerbe- und Industriegebietes (Norden).

Bilder:

Bereich Mischgebiet: MI 1 (größerer Gewerbeanteil)



Liebigstraße 3 - 1-geschossige Lagerhalle



Liebigstraße 3 - Gesamtansicht



Liebigstraße 3 - Lagerhalle (Hofbereich)



Liebigstraße 5 - Lagerhalle



Straße Am Wurzelwoog 15
Wohnhaus mit angegliedertem
Handwerksbetrieb



Blick in Richtung Bahngelände, aus der
Verlängerung der Straße Am Wurzelwoog



Liebigstraße 13 Bordell (Rotes Haus)
Rückwärtiges Gebäude - Lagerhalle (Leerstand)



Liebigstraße 19 - Gelände- und
Umspannwerk der Pfalzwerke

Bereich: Mischgebiet: MI 2 (größerer Wohnanteil)



Wohngebäude - Straße Am Wurzelwoog 13



Wohngebäude - Straße Am Wurzelwoog 5

5.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Jacob-Pfeiffer-Straße und Kaiserstraße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung innerhalb des Gebiets erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, die vor den vorhandenen Bahngleisen endet.

5.2.3 Umweltschutz

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

Wasserschutz:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines durch Rechtsverordnung festgesetzte Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, Überschwemmungsgebiets oder eines Gewässerrandstreifens.

Stadtklima / Lufthygiene:

Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind nicht zu erwarten.

Klimaschutz:

Die Siedlungsentwicklung gehört zu den stärksten Einflussgrößen auf den Energieverbrauch und spielt damit eine zentrale Rolle für den Klimaschutz. Sie beeinflusst den Energieverbrauch und damit die klimarelevanten CO₂-Emissionen über:

- den Aufwand für die Herstellung von Gebäuden und Infrastruktur (Herstellung der Baustoffe und der Gebäudetechnik, Transport von Bodenaushub und Baumaterial),
- den Energiebedarf der Gebäude in der Nutzungsphase für Heizung, Beleuchtung und eventuell Kühlung,
- den induzierten Personen- und Güterverkehr (Berufs- und Ausbildungsverkehr, Einkaufs- und Freizeitverkehr, Lieferverkehr),
- den Aufwand für späteren Rückbau und Recycling.

Städtebauliche Maßnahmen haben -auf Grund der viele Jahrzehnte umfassenden Nutzungsdauer von Bauten und Infrastrukturen- einen hohen Einfluss auf wirtschaftliche, soziale und ökologische Faktoren. Durch eine Vielzahl von Faktoren kann der Energiebedarf

von Gebäuden beeinflusst werden, dazu zählen bauliche Maßnahmen ebenso wie Schritte zur Steigerung der Energieeffizienz:

- Kompaktheit des Baukörpers
- Optimierung solarer Gewinne
- wärmetechnischer Baustandard
- Nutzung regenerativer Versorgungssysteme
- Nutzung von Fernwärme und von Kraft-Wärme-Kopplung

Diese Ansätze, die kurz und längerfristig zu einer Verbesserung des Klimas beitragen, sind bei der Konkretisierung baulichen Konzeptionen im Plangebiet zu berücksichtigen. Eine Reduzierung des Gebäudeenergiebedarfs, die Nutzung regenerativen Energieversorgungssysteme etc. sind anzustreben. Konkrete Angaben und Aussagen hinsichtlich vorgesehenen energetischer Maßnahmen etc. sind mit jedem Bauantrag vorzulegen (Energiekonzept).

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet ist vollständig Teil der registrierten Altablagerung 312 00000-293. Von Seiten des Umweltamtes werden keine Untersuchungen durchgeführt. Jeder Bauantrag ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Aufsichtsbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Lageplan mit Eintragung der Altablagerung 293:



Kampfmittel

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

5.2.5 Immissionsvorbelastung

Fluglärm:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Ramstein. Daher sind aus lärmschutztechnischen Gründen Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Gewerbelärm:

Im Norden grenzen Industriebetriebe an das Plangebiet. Es besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärm.

Verkehrslärm:

Für den Straßenverkehrslärm sind die Carl-Billand-Straße (1800 Kfz/24h), die Jacob-Pfeffer-Straße (10500 Kfz/24h) und die Liebigstraße (1939 Kfz/24h) als Lärmquellen relevant. Die Stichstraße „Am Wurzelwoog“ ist wegen ihrer geringen Verkehrsbelastung zu vernachlässigen.

Das Plangebiet grenzt im Süden ist die Bahnstrecke Homburg- Kaiserslautern an, die sich besonders ungünstig für die Lärmsituation in der Straße „Am Wurzelwoog“ auswirkt.

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

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

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

Für Mischgebiete gilt nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil1 für Verkehrslärm ein Orientierungspegel von 60/50 dB(A) am Tag/in der Nacht. Die Zusammenfassung des durch Schienen- und Straßenverkehr verursachten Lärms in einer Gebäudelärmkarte zeigt, dass diese Orientierungspegel sowohl entlang der Jacob-Pfeiffer-Straße als auch in der Straße „Am Wurzelwoog“ überschritten werden.

Demzufolge sind bei Neubauten, Modernisierungen, Nutzungsänderungen etc. adäquate Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei schützenswerte Nutzungen (wie Anlagen der Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ist zu prüfen, ob kein Ausschluss nach § 5 I des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm besteht und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in Bereich der im Bundes-Verkehrswegeplan enthaltenen Ausbaustrecke Saarbrücken – Ludwigshafen. In dem an dieses Gebiet angrenzenden Abschnitt sollen Ausbaumaßnahmen zur Erhöhung der Streckengeschwindigkeit durchgeführt werden.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Kaiserstraße, die Bahn und den Fluglärm werden für alle schützenswerte Nutzungen (z. B. Betriebswohnungen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke etc.) Schallschutzmaßnahmen erforderlich, soweit bereits kein Ausschluss nach § 5 I des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm besteht.

Mit jedem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

5.2.6 Bodentragfähigkeit

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

5.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5.2.8 Planfestgestellte Bahnstromleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine planfestgestellte 110-KV Bahnstromleitung. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifen von beidseitig 30 m der Trassenachse. Gemäß Planeintrag liegt der Sicherheitsabstand innerhalb eines Baufensters.

Hinweis:

Maßgeblich für die Lage und Abstände der 110-KV-Leitung sind nicht die aus dem Planeintrag abgeleiteten Werte, sondern die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Abstände bzw. Höhen. Dies bezieht sich auch auf die Richtigkeit des Baustromleitungsverlaufes.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Für den Bereich wurde im Jahre 1972 der Bebauungsplan „Industriegebiet Einsiedlerhof Vogelweh, Änderung 1 und Erweiterung“ aufgestellt, der als Grundlage für die Realisierung des Gebiets diente. Nach Feststellung eines Ausfertigungsmangels konnte der Bebauungsplan zur Beurteilung von Vorhaben nicht mehr herangezogen werden, da er nicht mehr rechtsverbindlich war. Die gebietsinterne Gliederung ergibt sich aus den vorhandenen Nutzungsarten und dem Umfeld. Das ausgewiesene Mischgebiet dient als Pufferzone zwischen den Wohnnutzungen im südlichen und südwestlichen Bereich und der Industrienutzung im nördlichen Bereich. Es werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit festgeschrieben. Der Bebauungsplan soll städtische Fehlentwicklungen verhindert und dient als Steuerungsinstrumentarium für Folge- und Umnutzungen.

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

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

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

Luftbild:



6.2 Planungsabwägung

Die Gebietskategorie entspricht einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung, wobei eine Differenzierung in einen nördlichen stärker gewerblich geprägten Teil und einen südlichen stärker wohnbaulich geprägten Teil vorhanden ist. Diese Struktur wird aufgegriffen und planungsrechtlich fixiert. Im Bebauungsplanverfahren werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art und das Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Die Geschossigkeit orientiert sich an dem Gebäudebestand.

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

6.2.1 Abwägung zum Ausschluss/Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben:

Der Bebauungsplan schließt als zulässige Nutzung den Einzelhandel vollständig aus, soweit er nicht für die Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe betrachtet werden kann und die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

Aufgrund der autogerechten Lage am Stadtrand von Kaiserslautern ist der Standort Liebigstraße mit seiner optimalen Anbindung auch an die Autobahn A 6 als Gewerbestandort prädestiniert. Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.¹

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

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwGE 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58

standort im Stadtteil Einsiedlerhof wird im Einzelhandelskonzept der Ortsmittelpunkt festgelegt.

6.2.2 Abwägung zum Ausschluss der Betriebe mit sexuellem Bezug und Vergnügungsstätten:

A. Betriebe mit sexuellem Bezug:

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

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind in der Folge des Prostitutionsgesetzes von der Rechtsprechung als eine Unterart der in der Baunutzungsverordnung festgelegten gewerblichen Nutzung eingestuft worden und sind somit in Mischgebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung als „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig (vgl. § 6 Abs. 2 bzw. Abs. 3 Baunutzungsverordnung). Im Hinblick auf Bordelle, Prostitution und alle anderen diesem Milieu zuzuordnenden Gewerben weist das Bauplanungsrecht eine „sittliche Neutralität“ auf.

Mittlerweile hat sich im Bereich „Liebigstraße“ aufgrund der bisher fehlenden Rechtsgrundlage bereits ein Betriebe mit sexuellem Bezug (Bordell) niedergelassen.

Bei einer weiteren Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug wäre eine **Milieuveränderung** festzustellen, welche 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- bzw. Kaufkraftverlusten führen und folglich zu erheblichen finanziellen Einbußen. Meist ist ein Standortwechsel die einzige Möglichkeit, diese Probleme zu lösen.

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

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. kann üblicherweise von folgenden **städtebaulich relevanten Negativfaktoren** ausgegangen werden:

- Äußere Auffälligkeiten bei Fassadengestaltung (grelle, auffallende Farben),
- Anbringung auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklame,
- Absenkung des geschäftlichen Niveaus durch Verlust der Kaufkraft bei Nachbarbetrieben,
- Niveauabsenkung in den angrenzenden Gebieten (Trading-Down-Effekt),
- Verdrängungseffekt der Firmen bzw. Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld.

Für folgenden Betrieb, der sich zwischenzeitlich im Plangebiet angesiedelt haben, besteht Bestandsschutz:

- Liebigstraße 13: Bordell (Rotes Haus)

Der Ausschluss von Betrieben mit sexuellem Bezug ist letztendlich auch dadurch gerechtfertigt, dass **Alternativstandorte** an anderer Stelle, wie z.B. „Merkurstraße“ und am „Blechhammerweg“ etc. innerhalb der Stadt bestehen. Im Stadtteil Einsiedlerhof befinden sich bereits im Gewerbegebiet „Haderwald“ drei solcher Betriebe und ein weiteres Bordell an der Weilerbacher Straße.

B. Vergnügungsstätten:

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

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

Mit den Festsetzungen soll eine zukünftige städtebauliche Positiventwicklung in Gang gesetzt werden.

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

6.2.3 Weitere Abwägungstatbestände:

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

Da die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Kaiserslautern für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben weitgehend ausgeschöpft sind und die Neuausweisung von Flächen sowohl durch die immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gesamtstädtisch stark eingeschränkt ist, und auch die Neuausweisung von Flächen gegenüber Entwicklungen im Bestand nachrangig zu behandeln sind (§ 1a Abs. 2 BauGB), besteht die Notwendigkeit, durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen die für Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten.

Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort „Liebigstraße“ der eine Mischnutzung mit überwiegend gewerblicher Nutzung aufweist, die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.²

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

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

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

² Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwGE 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58

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

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

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

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

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan "Liebigstraße - Am Wurzelwoog" weist das Plangebiet entlang der Liebigstraße in ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung mit überwiegender Gewerbenutzung (MI 1) aus. Entlang der Straße Am Wurzelwoog sind ebenfalls Mischnutzungen untergebracht, wobei derzeit die Wohnnutzung überwiegt (MI 2).

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

6.3.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt. Im Bereich MI 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine zweigeschossige Bebauung festgelegt. Im Bereich MI 2 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer zweigeschossigen Bebauung festgelegt. Dies entspricht den Festsetzungen im Ursprungsplan. Der Bestand weist in diesem Bereich eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss aus. Im Ursprungsplan ist für diesen Teil ebenfalls eine Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Das Gebiet ist bis auf wenige Ausnahmen belegt, weiterer Reglungsbedarf besteht nicht.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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

6.3.3 Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 5,24 ha Mischflächen, 0,93 ha Versorgungsflächen, 0,229 ha Verkehrsflächen und 0,11 ha Grünfläche vor. Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 6,56 ha.

6.4 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept wird durch den Bebauungsplan „Liebigstraße - Am Wurzelwoog“ nicht berührt, die Straßen sind bereits ausgebaut und werden als Bestand übernommen.

6.5 Gründordnerisches Konzept

Im Sinne des grünordnerischen Konzepts werden für das Bebauungsplangebiet die üblichen Mindeststandards der Grundstücksbegrünung festgesetzt. Im Falle einer Umnutzung oder Nachverdichtung eines Grundstücks ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und -Begrünungsplan vorzulegen und mit dem Referat Grünflächen abzustimmen. Im Ursprungsplan sind keine grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen worden.

Die vorhandenen Grünstrukturen südlich und südwestlich des Umspannwerks und teilweise auf den privaten Flächen wurden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt (siehe Plan-eintrag).

7. Umweltschutzmaßnahmen

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

Lärmimmissionen:

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich 2 des Flugplatzes Ramstein.

Schallschutz/Schallschutzmaßnahmen:

Bei Berücksichtigung der Lärmquellen (energetische Addition von Straßen- und Schienenlärm, Fluglärm) werden die Orientierungspegel nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Mischgebiete bei 60 dB(A) am Tag und bei 50 dB(A) in der Nacht überschritten.

Soweit schutzwürdige Nutzungen (z. B. Wohnungen, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke etc.) untergebracht werden sollen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sollen die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 und oder VDI 2719 ermittelt und nachgewiesen werden.

Hinweis:

Für alle zugelassenen schutzbedürftigen Einrichtungen (z.B. Betriebswohnungen, Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke etc.) sind festgesetzte Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Nachweis ist mit jedem Bauantrag vorzulegen.

Nach § 5 I des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung vom 31.10.2007 sind Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche im gleichen Maße schützenswerte Einrichtungen nur zulässig, wenn ein großes öffentliches Interesse dringend geboten ist und die Schallschutzmaßnahmen beachtet werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Aus dem Verfahren ergeben sich keine neuen Erschließungsmaßnahmen.

9. Kosten und Finanzierung

Da der Bebauungsplan lediglich städtebauliche Steuerungsfunktionen hat, fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

Kaiserslautern, 19.11.2012
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 07.12.2012
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 19.11.2012
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister