

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

**Stadtteil Einsiedlerhof
Bebauungsplan
„Kaiserstraße - Südöstlicher Stadtteileingang
Einsiedlerhof“
Ka Eins 0/6**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit
§ 13 BauGB

rechtskräftig seit: 04.10.2024



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Planungserfordernis	5
3.1 Planungsleitsätze.....	5
3.2 Planungsanlass.....	5
4. Einfügung in die Gesamtplanung	6
4.1 Landesentwicklungsprogramm IV	6
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	6
4.3 Flächennutzungsplan 2025	6
4.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte	7
5. Verfahrensvorschriften	7
5.1 Anwendung des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB.....	7
5.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen	8
5.3 Denkmalschutz, Erhaltungsschutz und Archäologie	8
5.4 Natura 2000 Gebiete.....	8
6. Angaben zum Plangebiet	8
6.1 Bestandssituation Umfeld	8
6.2 Siedlungsstruktur	9
6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV	9
6.4 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft.....	9
6.5 Immissionsvorbelastung.....	10
6.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	10
6.7 Kampfmittel.....	11
6.8 Bodentragfähigkeit	11
6.9 Archäologie.....	11
7. Planinhalt und Abwägung	11
7.1 Planungskonzept	11
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3 Baugrenzen / Baulinien	16
7.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	17
7.5 Verkehrliche Belange	17
7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7.7 Starkregenvorsorge	18
7.8 Grünordnerische Festsetzungen	19
7.9 Schießanlage Rod & Gun Club	19
7.10 Solarpflicht.....	22
7.11 Städtebauliche Zahlen	23
8. Energieeffizienz	23
9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	24
9.1 Wasserversorgung.....	24
9.2 Brandschutz / Löschwasserversorgung.....	24
9.3 Stromversorgung	25
9.4 Fernwärmeversorgung	25
9.5 Gasversorgung	25

9.6 Entwässerung	25
9.7 Verkehrsanlagen.....	26
9.8 Telekommunikationsleitungen / Telekommunikationsanlagen	26
9.9 Bodenordnung / Umlegung	27
10. Kosten und Finanzierung.....	27

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lageplan mit Bebauungsplangeltungsbereich	4
Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2025 (Ausschnitt).....	6
Abbildung 3: Starkregengefahrenkarte (Auszug).....	19
Abbildung 4: Testberechnung Einzelschusspegel	21
Abbildung 5: Regenwasserbewirtschaftung.....	25
Abbildung 6: Wasserrechtliche Situation	26

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserstraße - Südöstlicher Stadtteileingang Einsiedlerhof“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des Areals geschaffen werden, um für Grundstückseigentümer*innen und sonstigen Bauinteressenten eine nachhaltige, geordnete und städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Einsiedlerhof, verläuft parallel zur Kaiserstraße und ist weitgehend bebaut. Aufgrund großer Grundstückszuschnitte wurden bereits in der Vergangenheit Wohngebäude auch in zweiter Reihe über § 34 BauGB zugelassen, die über private Zufahrten erschlossen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die verschiedenen Flächenansprüche im Plangebiet planerisch geordnet bzw. geregelt werden.

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich sechs erhaltenswerte Wohngebäude (drei ortsbildprägende Doppelhäuser) aus den Anfang der 1920er Jahre, eine ehemalige katholische Kirche mit Jugendheim, weitere Doppel- und Einzelhäuser (entlang der Kaiserstraße und in rückwärtigen Grundstücksbereichen), angrenzend an das Gelände der Ortsverwaltung des Stadtteils. Die Wohngebäude der Kaiserstraße 11 - 21 tragen auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt (Gesamtensemble) zur städtebaulichen Eigenart des Orts- und Straßenbildes bei und prägen den Straßenzug maßgeblich. Der Bauzustand der Gebäude konnte augenscheinlich als erhaltenswert eingestuft werden.

Das Plangebiet ist geprägt durch Wohnnutzungen, Bürogebäude, Gastronomie und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, sowie Autohändler.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Plangebietsabgrenzung verläuft im Norden entlang der Kaiserstraße, im Osten entlang der Straße „Im Haderwald“ (entlang der Grundstücke 3693/37 und 3693/36), im Süden entlang der Waldgrenze (rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 3693/36, 4515/8, 4515/9, 4515/10, 4515/11, 4515/12, 4515/7, 4515/6, 4515/5, 4515/4, 4515/25, 4576, 4574, 4579/3 und 4580) und im Westen an der östlichen Grundstücksgrenze der Ortsverwaltung (Bürgerhaus Einsiedlerhof).

Abbildung 1: Lageplan mit Bebauungsplangeltungsbereich



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 10. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt **ca. 3,2 ha**.

3. Planungserfordernis

3.1 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.

3.2 Planungsanlass

Auf dem ehemaligen Kirchengrundstücken Sankt Raphael, Kaiserstraße 23 und 25 (Flurstück-Nrn. 4515/11 und 4515/12) wurde ein Antrag zum Abriss des bestehenden Gebäudes und ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 13 Wohneinheiten eingereicht. Der Bauantrag wurde im Februar 2022 nach § 34 BauGB genehmigt.

Weiterhin beabsichtigt eine Baugesellschaft als Eigentümerin von Grundstücken an der Kaiserstraße (Flurstück-Nrn. 4515/8, 4515/9 und 4515/10) eine Überplanung beziehungsweise Neubebauung der oben genannten Grundstücke. Die ersten Überlegungen der Eigentümerin gehen dahin, die Bestandsgebäude abzureißen und durch Neubauten unbekannter Nutzung zu ersetzen. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um drei ortsbildprägende Doppelhäuser in der Kaiserstraße (Nr. 11 - 21) die Anfang der 1920er Jahre gebaut wurden und baugeschichtliche Zeugnisse dieser Epoche sind. Das äußere Erscheinungsbild soll daher erhalten bleiben. In den Gebäuden sind grundsätzlich aber Modernisierungsmaßnahmen möglich. Die Gebäude sind augenscheinlich in einem erhaltenswerten Zustand.

Des Weiteren gab es einige Anfragen von Grundstückseigentümer:innen in der Kaiserstraße zur Nachverdichtung (Bauen in „zweiter Reihe“).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserstraße - Südöstlicher Stadtteileingang Einsiedlerhof“ soll eine bauplanungsrechtliche Neuordnung des Geländes durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes erreicht werden. Es soll die erhaltenswerte Bausubstanz (Kaiserstraße Nr. 11 bis 21) gesichert sowie die Umnutzung des ehemaligen Kirchengrundstücks und die Nachverdichtung der Grundstücke Kaiserstraße Nr. 27 bis 45 zugelassen werden.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierten Festsetzungen zum Erhalt von Gebäuden nach § 172 Abs. 1 BauGB, gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

4. Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) definiert die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und legt einen oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt fest. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

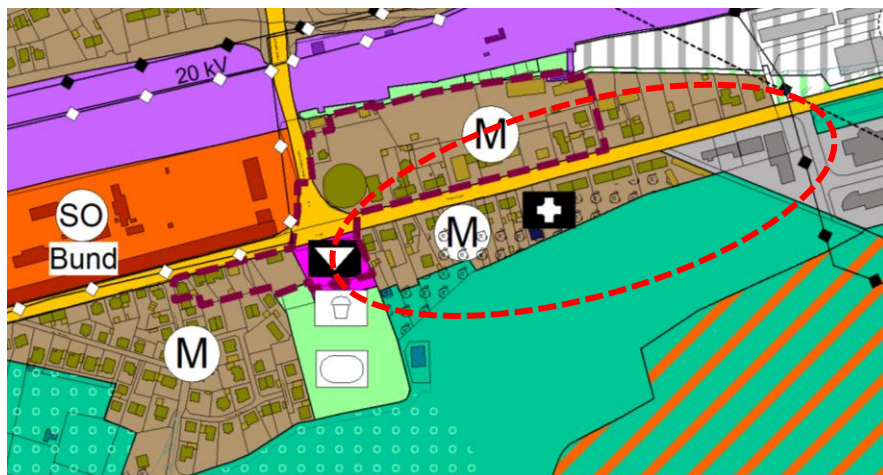
Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 08.2012 wurde der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV wirksam. Am 16. März 2015 wurde die Teilfortschreibung 2014 zu „Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs“ und der Erneuerbaren Energien“ wirksam. In beiden wird das Plangebiet des Bebauungsplans als „Siedlungsfläche Gewerbe und Wohnen“ dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan 2025

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet im Osten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der restliche Bereich des Plangebietes ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die südliche Geltungsbereichsgrenze grenzt an eine Waldfläche.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2025 (Ausschnitt)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Auszug Flächennutzungsplan 2025, ohne Maßstab, Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserstraße - Südöstlicher Stadtteileingang Einsiedlerhof“ ist als rote gestrichelte Linie eingetragen.

Der Bebauungsplan „Kaiserstraße - Südöstlicher Stadtteileingang Einsiedlerhof“ ist nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 entwickelt. Daher ist der Flächennutzungsplan 2025 nach der Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13a Baugesetzbuch zu berichtigen.

4.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte

4.4.1 Masterplan100 % Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den „Masterplan 100 % Klimaschutz“ und in seiner Sitzung am 04.02.2019 das Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK) mit der darin enthaltenen Strategie, den Kernzielen und den Maßnahmenpaketen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher bereits durch das städtebauliche Konzept Vorkehrungen getroffen werden, um eine klimaangepasste Bebauung zu erreichen. Wichtige Ziele dabei sind:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Freiräume erhalten und sichern
- Kaltluftentstehung und -zufluss erhalten
- Barrieren für den Luftaustausch vermeiden
- Hitze vermeiden durch Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden
- Regenwasser rückhalten, speichern und versickern
- Notabflusswege sichern
- Albedo von Oberflächen erhöhen
- Energieeinsparung durch Gebäudestellung, -kubatur und Energieverwendung

4.4.2 Stadtentwicklungsgutachten

Der Stadtteil Einsiedlerhof wurde 2020 in die Städtebauförderkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. Im Rahmen der Aufnahme wurde ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept erstellt.

5. Verfahrensvorschriften

5.1 Anwendung des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sowie § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung der bestehenden Umgebungsnutzung und damit als unbeplante Innenbereichsfläche zu sehen, die im gültigen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Gebäude Kaiserstraße 11- 21

Nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB können in einem Bebauungsplan oder durch eine eigenständige Verordnung Gebiete festgesetzt werden, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen der Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

5.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Im Umfeld des beabsichtigten Bebauungsplans existieren im östlichen Bereich die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Pariser Straße - Kaiserstraße (nördlich Haderwald)“ und „Gewerbegebiet Einsiedlerhof, Haderwald“. Im Westen existieren die Bebauungspläne „Sportgelände im Bereich des ehemaligen Schulgelände“ und „Am Glasberg“.

5.3 Denkmalschutz, Erhaltungsschutz und Archäologie

Bei den Gebäuden Kaiserstraße 11-21 handelt es sich um Wohngebäude aus dem Anfang der 1920er Jahren, die aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes mit den typischen Merkmalen dieser Epoche aufweisen und das Orts- und Straßenbild am Ortseingang des Stadtteils Einsiedlerhof stark prägen. Die Gebäude stehen formell nicht unter Denkmalschutz.

Zudem können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen beziehungsweise dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Zudem ist die Meldepflicht, besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag), zu beachten.

Auf die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

5.4 Natura 2000 Gebiete

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

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

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

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Bestandssituation Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist stark durch Mischnutzungen geprägt. In den Erdgeschoss-ebenen sind Läden, Imbissstände, Handwerksbetriebe sowie Gastronomiebetriebe etc. angesiedelt. Des Weiteren sind Kfz-Werkstätten, Autozubehörbetriebe, Tankstellen und Autoverkaufshäuser entlang der Kaiserstraße ansässig.

*(Vergleiche hierzu den die Bilddokumentation als Anhang zur Begründung)
Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche.*

6.2 Siedlungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Kaiserstraße Wohngebäude, Bürogebäude und Gastronomiebetriebe. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden meist als Garten- bzw. Grünflächen genutzt. Zum Teil wurden auch Wohngebäude in zweiter Reihe errichtet, die über Privatzufahrten erschlossen sind. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Bürgerhaus (Ortsverwaltung) des Stadtteils und im Süden an eine Waldfläche.

Erhaltenswerter Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes (Kaiserstraße 11, 13, 15, 17,19, 21)

Die Gebäude Kaiserstraße 11, 13, 15, 17,19, 21 die Anfang der 1920er Jahre errichtet wurden haben ein eigenständiges städtebauliches Erscheinungsbild und setzten sich deutlich von der Bebauung im Umfeld ab. Die Gebäude werden augenscheinlich als erhaltenswerter Gebäudebestand eingestuft.

Folgende städtebauliche Merkmale prägen bis heute das Straßenbild der Kaiserstraße am südöstlichen Ortseingang im Stadtteil Einsiedlerhof:

- Zeilenbauten (drei Doppelhäuser) mit einer durchgängigen Bauflucht und einheitlichen Gebäudehöhen (2 Geschosse mit Sockel und einheitliche Dachformen (Walmdach))
- Fassadengliederung (Lochfassaden mit größtenteils Klappläden)
- Dachformen und Dachaufbauten mit einheitlicher, durchgängiger Dacheindeckung
- Farb- und Materialwahl bei Fassaden und Dacheindeckungen abgestimmt.

Gestaltungsmerkmale der Epoche:

- Sandsteine im Sockelbereich
- Sandsteingewände im Eingangsbereich
- Fensterbänke aus Sandstein
- Einheitliche Größen der Fenster
- Putzfassaden und einheitlicher Fassadenanstrich
- Dachgauben / Zwercherker: einheitlichen Form und Größe
- Einheitliche Erkerform

Auch aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, liegt mit den Siedlungshäusern der Reichsbahn aus den 1920er-Jahren eine durchaus historisch sowie städtebaulich wertvolle Anlage vor. Die Wertschätzung einer historischen städtebaulichen Situation, unabhängig von ihrem Denkmalstatus, ist aus Sicht der Denkmalfachbehörde zu begrüßen.

6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Kaiserstraße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden. Es verkehren die städtischen Linie 101 und die Regional-Linie 143 (Landstuhl-Kaiserslautern).

6.4 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Siehe hierzu die Informationen im Kapitel 7.7, Starkregenvorsorge.

6.5 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- die Kaiserstraße (Ortsdurchfahrtsstraße)
- den Bahnlärm (Saarbrücken – Mannheim)
- den Militärflugplatz Ramstein (unmittelbare Nähe),
- Lärm der militärischen Schießanlage „Rod&Gun-Club“
- Gewerbelärm des Umfeldes

Von den Baugebietsflächen selbst sind zusätzliche, beeinträchtigende Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr nicht zu erwarten.

Verkehrslärm der angrenzenden Straße

Das Plangebiet grenzt direkt an die Kaiserstraße (Landesstraße 395). Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens sind hier stärkere Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

Angrenzende Nutzungen (Industrie- und Gewerbenutzungen Umfeld, Gastronomie, kleine Handwerks- und Kfz-Betriebe, Autoverkauf etc.). Von den folgenden Bereichen sind Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten:

- durch die Betriebe des nördlich des Plangebiets gelegenen Industriegebiets Einsiedlerhof
- durch die Betriebe des östlich des Plangebiets gelegenen Gewerbegebiets „Haderwald“
-

Fluglärm Flugplatz Ramstein

Eine Lärmvorbelastung durch den nahe gelegenen Flugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit $q = 3$ “ als Bestandteil des im Zuge des Ausbauverfahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung“ liegt das Plangebiet jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 bis 62 dB(A) bei den Tageswerten).

Lärm der militärischen Schießanlage „Rod&Gun-Club“

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

Schienenverkehrslärm der Strecke Saarbrücken - Mannheim

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

6.6 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Die Untere Bodenschutzbehörde teilte im Bebauungsplanverfahren mit, dass im Betriebsflächenkataster mehrere Einträge vorliegen, welche auf mögliche ehemalige Nutzungen hinweisen, bei denen branchenüblich der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen sind. Die Einträge sind nicht verifiziert und wurden im Rahmen einer systematischen Auswertung von bspw. Gewerbekataster oder „Gelbe Seiten“ entnommen. Auf tatsächliche Bodenbelastungen oder gar Gefahren hieraus lässt sich nicht schließen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch entsprechende Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden (optisch, geruchlich), so ist die zuständige Obere Abfallbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) umge-

hend zu informieren und, um mögliche Schadensvergrößerungen oder gar Gefahren zu vermeiden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Baustelle zu sichern. Die Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz, ist hierüber in Kenntnis zu setzen.

6.7 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund müssen vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von Kampfmitteln gesäubert werden.

6.8 Bodentragfähigkeit

Bei Bauwerksgründungen sind die einschlägigen Anforderungen an den Baugrund zu beachten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

6.9 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Soweit im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans archäologische Funde angetroffen werden, sind die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

7. Planinhalt und Abwägung

7.1 Planungskonzept

Urbane Gebiete (MU) 1.1 und 1.2

Die Ausweisung eines großen Teils des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) ist dadurch begründet, dass eine Mischnutzung mit höherem Wohnanteil im Plangebiet zurzeit schon vorherrscht und städtebaulich festgeschrieben werden soll. Die überbaubaren Flächen im Bereich MU 1.1 erhalten die Möglichkeit einer aus städtebaulicher Sicht moderaten Erweiterungsmöglichkeit.

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Kaiserstraße (MU 1.2) wurde unter Berücksichtigung von Abstandflächen zum benachbarten Wald, eine Bebauung in „zweiter Reihe“ durch die Festlegung von überbaubaren Flächen festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung dieses Bereich ist jeweils über private Zufahrten von der Kaiserstraße aus zu sichern. Die Ergänzung bzw. Nachverdichtung der Bebauung ist als Weiterentwicklungsoption von Flächen mit bereits bestehenden Nutzungen zu bewerten. Daher dient die Aufstellung eines Bebauungsplans in der vorgeschlagenen Art und Weise der Nutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Vor dem Hintergrund der heutigen Wohnungsmarktsituation und der begrenzten lokalen Entwicklungsmöglichkeiten von Gebieten für Wohnzwecke, wird die Möglichkeit der Nachverdichtung im Bestand als geeignete Lösung angesehen.

Urbanes Gebiet (MU) 2

Mit den Erhaltungsfestsetzungen sollen die den Anfang der 1920er Jahre entstandenen Gebäude Kaiserstraße Nr. 11 bis 21 in ihrer Eigenart und als Gesamtanlage (städtebauliches Ensemble) mit den typischen Gestaltungsmerkmalen der Epoche langfristig und nachhaltig gesichert werden.

Neben dem Erhalt der Gebäudestrukturen zum Schutz der Stadtgestalt wird auch die Erhaltung sozialstabiler Bevölkerungsstrukturen in den Fokus genommen. In den Wohnanlagen leben Menschen aller Altersklassen und unterschiedlicher sozialer Herkunft von den bereits seit 40 Jahren in der Wohnanlage lebende Bewohner:innen bis zur alleinerziehenden Mutter. Durch den Abriss bzw. die Neuordnung der Gebäude würden die Bewohner:innen ihr Zuhause und das soziale Umfeld verlieren. Daher dient die Erhaltung der Anlage dem Schutz der Wohnbevölkerung vor städtebaulich unerwünschter Verdrängung und zur Erhaltung sozialstabiler Bevölkerungsstrukturen (gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird eine Entwicklung des Areals in eine Bebauung mit gemischter Nutzung bei höherem Wohnanteil ermöglicht.

Die Festsetzungen umfassen alle gebäudebezogenen Vorhaben, die das äußere Erscheinungsbild verändern, auch solche, die nach sonstigem öffentlichem Baurecht keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Umbauten innerhalb der Gebäude, die sich nicht auf das Orts- und Straßenbild (Gesamtensemble) auswirken, unterliegen keinem Genehmigungsvorbehalt.

Durch den Genehmigungsvorbehalt erfährt die Stadtverwaltung frühzeitig, auch in Fällen einer Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung, von den beabsichtigten Maßnahmen und kann beratend und präventiv tätig werden. Darüber hinaus können Maßnahmen, die sich nicht in das Ensemble einfügen und das Erscheinungsbild des Stadtquartiers stören würden, untersagt werden.

Nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB können in einem Bebauungsplan oder durch eine eigenständige Verordnung Gebiete festgesetzt werden, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen der Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 172 Abs. 1 BauGB schafft somit die Möglichkeit, Gebiete abzugrenzen, in denen ein Genehmigungsvorbehalt begründet wird. So kann im Bebauungsplan im Bereich „Urbanes Gebiet 2“ (MU 2) nach § 172 Abs. 1 BauGB

Satz 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sowie

Satz 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der oben genannte Genehmigungsvorbehalt festgelegt werden.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Stadtgestalt sind städtebauliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Es wird nicht nur auf die einzelne bauliche Anlage, sondern vorrangig auf ihre Wirkung im Ensemble abgestellt. Gründe für die Erhaltung können sich insbesondere ergeben aus dem bestimmenden Charakter von Gebäuden für städtebaulich bedeutsame Gebäudegruppen, der Prägung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in der freien Landschaft sowie der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes in bestimmten Baugebieten. Bauliche Anlagen von städtebaulicher Bedeutung können u.a. auch bauhistorisch hervorragende Anlagen sein, unabhängig davon, ob es sich um denkmalgeschützte Anlagen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt.

Gewerbegebiet (GE)

Das Areal im Bereich Kaiserstraße / „Im Haderwald“ im Osten des Plangebietes wird gewerblich genutzt und wurde daher als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Bestandsentwicklung, unter Berücksichtigung von Abstandflächen zum benachbarten Wald, wurde mit der Möglichkeit einer dreigeschossigen Bebauung hier vorgesehen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen können somit als notwendige Rangier- und Parkplatzflächen genutzt werden.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Art der baulichen Nutzung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Kaiserstraße - Südöstlicher Stadtteileingang Einsiedlerhof“ die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Form eines Urbanen Gebietes nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Dadurch soll die städtebauliche Ordnung und zukünftige Entwicklung des Gebietes, der erhaltenswerte Gebäudebestand und das Orts- und Straßenbild zukünftig gesichert und gesteuert werden.

Die festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden durch den Bebauungsplan für die Urbanen Gebiete 1.1, 1.2 und 2 sowie für das Gewerbegebiet wie folgt bestimmt.

Urbane Gebiete (MU 1.1, MU 1.2 und MU 2)

Der Bebauungsplan setzt parallel zur Kaiserstraße ein Urbanes Gebiet (MU 1.1) nach § 6a BauNVO fest. Dies erlaubt eine Durchmischnutzung von gewerblicher Nutzung und Wohnen. Letzteres ist im Urbanen Gebiet mit einem höheren Anteil möglich.

Die gemäß Planeintrag wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und partiell Baulinien gewährleisten zusammen mit der Festsetzung von Vollgeschossen und je nach Bereich auch Staffelgeschossen sowie der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Grundfläche (GR) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.

Für den Bereich MU 1.1 wurde die GRZ auf 0,6 und der GFZ auf 1,8 festgesetzt. Im Bereich MU 1.2 wurde die GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 1,2 festgesetzt. In beiden Bereichen wurden die Orientierungswerte des § 17 Baunutzungsverordnung reduziert, um eine moderate bauliche Dichte und Höhe zu erlangen, die der Lage des Plangebiets am Stadtteilrand aus städtebaulicher Sicht angemessen Rechnung trägt; aber auch Freibereiche zwischen den Gebäuden ermöglicht.

Im Bereich MU 1.1 wurde auf der Grundlage der schon vorhandenen Bebauung neben der Festlegung einer Baulinie entlang der Kaiserstraße und der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 15 Metern entlang der Straße eine städtebauliche Raumkante definiert.

Für den Bereich MU 1.2 wurde zur Schaffung eines Übergangsbereichs von der Bebauung an der Kaiserstraße zur Landschaft hin durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses und der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe von neun Metern eine bauliche Höhenzonierung zum Wald und damit zur freien Landschaft hin geschaffen. Hiermit sollen auch die vorhandene sowie die zukünftige Wohnqualität im Plangebiet gesichert werden. Die getroffene Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht auch den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. In Kombination mit den Festsetzungen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Parzellengrenzen im Bereich MU 1.2 wird damit eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Für den Bereich MU 2 wurde die Grundfläche ebenso die Geschossflächenzahl sowie die Gebäudehöhe von maximal 13 Metern entsprechend des vorhandenen Gebäudebestands und zu dessen Erhalt festgesetzt.

MU 1.1 und MU 1.2

Im Plangebiet MU 1.1 sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO für Urbane Gebiete allgemein zulässigen Nutzungen uneingeschränkt festgesetzt, da diese mit der vorhandenen Umgebungsbebauung verträglich sind. Im Plangebiet MU 1.2 sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO für Urbane Gebiete allgemein zulässigen Nutzungen mit Einschränkungen festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher gehen, das über die Zufahrten der vorderliegenden Grundstücke nur sehr eingeschränkt bis kaum durchführbar ist.

In den Plangebietten MU 1.1 und MU 1.2 sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **ausgeschlossen**, um die vorhandene Wohnnutzung nicht zusätzlich zur vorhandenen Lärmbelastung zu stören. Auch bestehen für die **ausgeschlossenen** Nutzungsarten an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Der Ausschluss wird damit begründet, dass diese Betriebe eine relativ große Flächeninanspruchnahme erfordern und aufgrund der Lage, der Topographie, des Umfeldes des Plangebiets diese Nutzungen an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen. Die Lärmbelastung ist durch die stark befahrene Kaiserstraße bereits sehr hoch.

Eine Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug entspricht nicht den derzeitigen und auch nicht den zukünftigen Zielsetzungen. Bei einer Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen muss befürchtet werden, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass in räumlicher Nähe zum Plangebiet Wohnnutzung entstanden ist und durch den Ausschluss Konflikte und Beeinträchtigungen mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen (z.B. störende Häufungen/Konzentration, Beschleunigung der Trading- down- Effekts, negative Entwicklungsspirale), ist der Ausschluss erforderlich von Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

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

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

Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen und um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen (z.B. störende Häufungen/Konzentration, Beschleunigung der Trading- down- Effekts, negative Entwicklungsspirale, Beeinträchtigung von Wohnnutzung). Mit den Festsetzungen soll eine zukünftige städtebaulich positive Entwicklung auf einer Brachfläche in Gang setzen.

Der Ausschluss von Tankstellen ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet an der Pariser Straße (nördlich des Gebiets Haderwald) und der dort vorhandenen Tankstelle begründet, so dass die Versorgung mit Benzinprodukten in der räumlichen Nähe gewährleistet ist und der mit der Andienung und dem Kundenverkehr einer Tankstelle erzeugte Lärm die Wohnnutzung und die sonstigen zulässigen Nutzungen nicht stört.

MU 2 mit erhaltenswertem Gebäudebestand

Allgemein zulässig sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) und Tankstellen.

Der Ausschluss ist damit begründet, dass es sich um einen erhaltenswerten Gebäudebestand mit einer Wohnnutzung handelt und zur Sicherung und Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Straßenzuges aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt (Gesamtensemble) eine bauliche Veränderung des Erscheinungsbildes ausgeschlossen werden soll. Die Gebäude sollen aufgrund ihrer Gesamtkonzeption für die Wohnnutzung erhalten werden.

Gewerbegebiet (GE)

Allgemein zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

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

Der Bebauungsplan lässt im Gewerbegebiet nur Verkaufsfläche bis 200 m² zu, da die Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern für den Geltungsbereich ein Einzugsgebiet für den Einzelhandel Wohn- und Mischnutzung festlegt und zudem die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an anderen Stellen im Stadtgebiet vorsieht.

Die Festsetzung, dass im Gewerbegebiet Lagerplätze unzulässig sind, soll für einen städtebaulich geordneten Gesamteindruck innerhalb des Gebiets selbst und des Gebiets entlang der Kaiserstraße hin sorgen und hierdurch einen städtebaulich gestalteten Stadtteileingang sicherstellen.

Der Ausschluss von Tankstellen ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet an der Pariser Straße (nördlich Haderwald) und der dort vorhandenen Tankstelle begründet, so dass die Versorgung mit Benzinprodukten in der räumlichen Nähe gewährleistet ist und der mit der Andienung und Kundenverkehr erzeugte Lärm die Wohnnutzung und die sonstigen zulässigen Nutzungen nicht stört.

Durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet vorhandenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorbehalten bleiben. Zudem ist in anderen Industrie- und Gewerbegebieten in Kaiserslautern die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-

schaftspersonal sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter beim Betrieb möglich, so dass andere Gebiete hierfür zur Verfügung stehen. Zudem soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass durch die in einem Gewerbegebiet zulässigen Lärm- und Geruchsemissionen und den für eine Wohnnutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse keine Nutzungskonflikte entstehen.

Sozialraumquote

Ein wichtiges Ziel der Stadt ist es, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und ausgewogene soziale Mischung der Bewohner sicherzustellen. Der Verbesserung der Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum wird eine hohe Bedeutung beigemessen.

Aufbauend auf einer Auswertung der lokalen Situation von Wohnungen mit Mietbindung auf dem Kaiserslauterer Wohnungsmarkt, der Bevölkerungsprognose (siehe: Flächennutzungsplan 2025) sowie aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit, den deutlich steigenden Mieten, Grundstücks- und Immobilienpreisen und der Verringerung der Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Kaiserslautern stellt die Förderung des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus ein wichtiges Handlungsfeld innerhalb der städtischen Wohnraumstrategie dar.

Um diese Steuerung zu erreichen, ist eine entsprechend aktive Steuerung des Wohnungsbaus und eine sinnvolle Mischung hinsichtlich Preissegment und Bautypologien in neuen und bestehenden Quartieren erforderlich. Der Einführung einer Sozialraumquote liegt die Erkenntnis zugrunde, dass eine Kompensation des Mangels an bezahlbarem Wohnraum durch eine Wohnflächenentwicklung aus rein wirtschaftlichen Aspekten heraus mit dem Ziel von Gewinnmaximierung und der Erfüllung größtmöglicher Renditeerwartungen ohne kommunale Gegensteuerung nicht erreicht werden kann.

In einem Beschluss des Bauausschusses vom 18.09.2023 wurde daher eine **Sozialraumquote** von 20% für das Plangebiet beschlossen. Hiernach ist eine Quote von 20% der neu entstehenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau in den Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2, bezogen auf die Wohnflächen, nach den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Mit der v. g. Quote wird die soziale Verpflichtung der Bauherr:innen eingefordert, jedoch auch eine Verhältnismäßigkeit bei der wirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass die Wohngebäude, die auf den entsprechenden Flächen errichtet werden sollen, die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Die Festsetzung verpflichtet nicht zur Inanspruchnahme der Förderung für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ob der Bauherr/die Bauherrin öffentliche Mittel für sein/ihr Vorhaben in Anspruch nimmt, kann nicht durch den Bebauungsplan gesteuert werden.

7.3 Baugrenzen / Baulinien

Bereiche MU 1.1 und MU 2

Die überbaubaren Flächen der Bereiche MU 1.1 und MU 2 entlang der Kaiserstraße werden in der Bauflucht der vorhandenen Gebäude als Baulinie festgelegt. Dadurch wird die bestehende Raumkante entlang der Straße beibehalten, sodass das homogene Orts- und Straßenbild erhalten bleibt. Um dies zu unterstützen werden auch bei der äußeren Gestaltung der Gebäude entlang der Kaiserstraße Erker und andere über die Gebäudefassade mit mehr als einem Meter hervortretende Gebäudeteile ausgeschlossen.

Im Bereich MU 1.1 wurden die Baugrenzen auf der Rückseite bestehenden Gebäude so festgelegt, für die Gebäude ein Entwicklungsspielraum ermöglicht wird.

Bereich MU 1.2

Im Bereich MU 1.2 wurden überbaubare Flächen mit Baugrenzen für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Gebäude entlang der Kaiserstraße in „zweiter Reihe“ festgesetzt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Kaiserstraße) ist jeweils über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu regeln, die bei einer Bebauung in das jeweilige Grundbuch des betroffenen Grundstücks einzutragen ist. Gegebenenfalls ist jeweils auch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast erforderlich.

Bereich GE:

Die Baufenster im Bereich der Gewerbefläche werden als Baugrenzen um die bestehenden Baukörper festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Rangier- und Parkflächen nutzbar.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, zukünftig ein geordnetes Errichten von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zu erreichen. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen Baugrenzen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig: Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.5 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Haderwald“ und die Kaiserstraße (L 395) erschlossen. Die Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücken werden über private Zufahrten (mit Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) an das Verkehrsnetz der Kaiserstraße angebunden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Zu- bzw. Ausfahrten der Gebäude Kaiserstraße Nr. 39 bis 45 a/b sowie deren rückwärtige Bereiche mit Baufeld und somit die zukünftigen Gebäude sind jeweils nur nach dem Prinzip „rechts rein – rechts raus“ von der Kaiserstraße aus anfahrbar.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen machen Vorgaben zur Dachform sowie zur Einbindung und Gestaltung technischer Anlagen. Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) und der Urbanen Gebiete werden aus Gründen der geforderten Wasserrückhaltung und des Klimaschutzes (Verdunstung) für eine neue Bebauung Flachdächer bzw. Pultdächer mit flacher Dachneigung zur Begrünung der Dächer festgesetzt.

Höhe von Kellern (Hochparterre)

Entlang der Kaiserstraße sind, soweit nicht Bestand, keine Hochparterre zugelassen. Beim Hochparterre handelt es sich um Räume im Erdgeschoss, die in etwa nur ein halbes Geschoss über der Erde liegen. Der Ausschluss dient dem einheitlichen Straßenbild und der Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Kaiserstraße als Stadt- und Ortseingangsstraße für Kaiserslautern bzw. den Stadtteil Einsiedlerhof. Durch den Ausschluss von Hochparterre kann die Gesamtgebäudehöhe geregelt und auch reduziert werden.

Äußere Gestaltung von Gebäuden

Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO wurden Festsetzungen zu Dachformen und zur Fassadengestaltung definiert. Diese dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes, lassen genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung und tragen dazu bei, ein inhomogenes Erscheinungsbild mit großen gestalterischen Unterschieden auszuschließen. Sie bilden den erforderlichen stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Weiterhin sind zur Sicherstellung eines ungestörten Hör- und Rundfunkempfangs metallische und reflektierende Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Holzhäusern mit Rundstammfassaden (Blockhäusern) ist dadurch begründet, dass im gesamten Umfeld nur Putzfassaden vorherrschen und Blockhäuser sich gestalterisch nicht in die Umgebungsbebauung einfügen würden.

Werbeanlagen

Die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets, wodurch der architektonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude ein besonderes Augenmerk zu widmen ist. Hierzu gehören auch die Gestaltung, die Häufung und die Ausbildung der Werbeanlagen. Die Festlegungen sind in der definierten Bandbreite üblich und angemessen.

7.7 Starkregenvorsorge

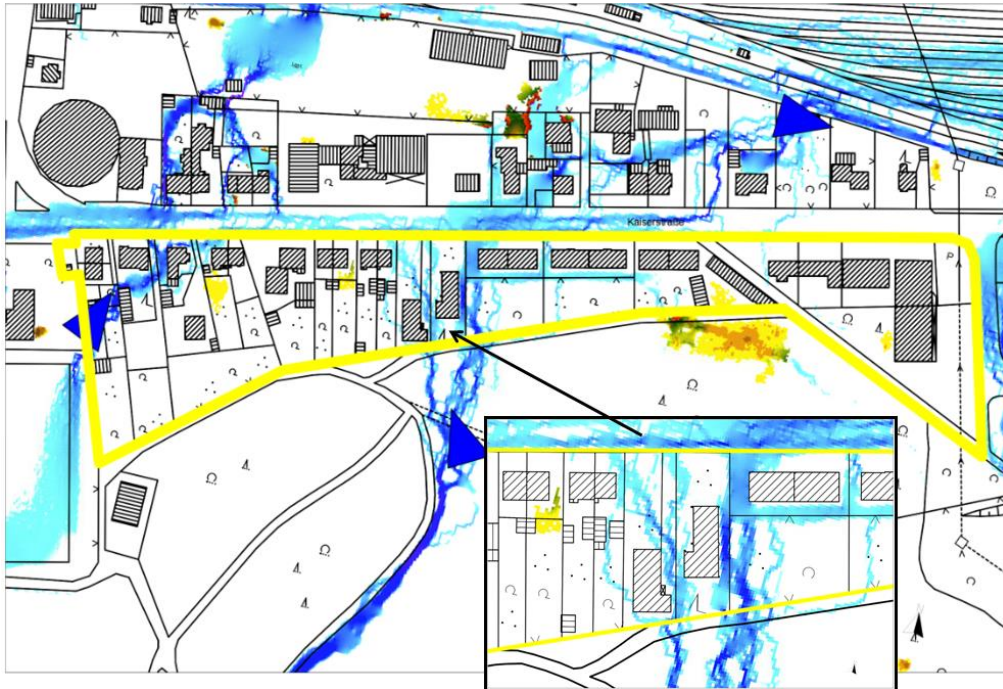
An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar. Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (KLAK) eine Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregenereignissen (hier SRI 7) erstellt.

Im Bereich der Kaiserstraße wurden in der Vergangenheit immer wieder Überflutungen bei Starkregen beobachtet, deren Ursprung vermutlich im hohen Versiegelungsgrad der Gewerbe- und Straßengrundstücke liegen, sowie einer eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Straßenentwässerung durch Laubeintrag.

Gemäß der Fließweganalyse verlaufen Fließwege im Geltungsbereich hauptsächlich von Süden (angrenzender Wald) nach Norden und queren den Geltungsbereich Richtung Kaiserstraße. Nach Rücksprache der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR mit Anliegern der betroffenen Grundstücke wurden diese oberflächigen Abflüsse bisher nicht beobachtet, können für entsprechende außergewöhnliche bzw. extreme Niederschläge aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend der aktuellen Starkregengefahrenkarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Kaiserslautern werden die Flurstücke 4515/9, 4515/10, 4515/11 und 4515/12 im Starkregenfall von einem Starkregenfließweg gequert. Bei einer neuen Bebauung ist darauf zu achten, dass Notabflusswege erhalten bleiben und für bestehende sowie geplante Bauvorhaben auf einen ausreichenden Objektschutz hingewiesen wird. Durch die neue Bebauung dürfen bestehenden Anliegern im Starkregenfall keine Nachteile entstehen.

Abbildung 3: Starkregengefahrenkarte (Auszug)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz, ohne Maßstab

Für die Stadt Kaiserslautern liegt auch die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor. Diese soll bei geplanten Baugebieten und Bauvorhaben berücksichtigt werden.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Vorgabe, entlang der jeweiligen hinteren Parzellengrenze eine zweireihige Strauchpflanzung vorzusehen, soll ein natürlicher Waldrand im Übergang zum benachbarten Wald entwickelt werden.

Die Festsetzung, dass innerhalb der Waldabstandsfläche eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist, dient der Förderung und Entwicklung von artenreichen Biotopen und dem standortnahen Anbau von Nahrungsmitteln.

Das Anlegen einer Blumenwiese mit heimischen Wildkräutern dient dem Nahrungsangebot von Insekten, wie z.B. Bienen, Hummel oder auch Schmetterlingen und fördert dadurch die Artenvielfalt.

7.9 Schießanlage Rod & Gun Club

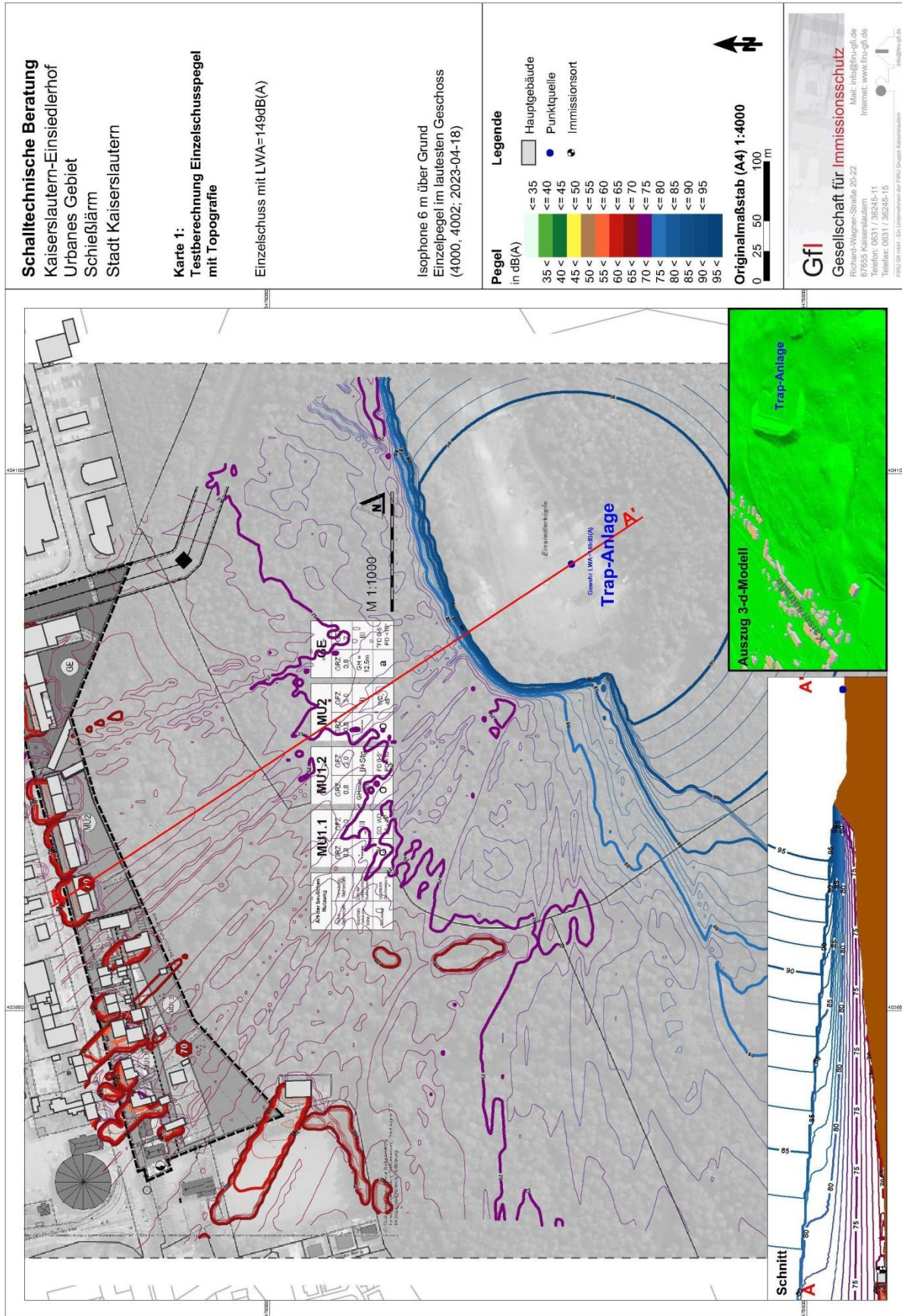
Für die Thematik der Lärmbeeinträchtigung im Plangebiet durch den Betrieb der Schießanlage „Rod & Gun Club“, wurde ein Schallgutachter um eine fachliche Einschätzung gebeten. Dieser führt aus, dass die bestehende und die geplante Bebauung an der Kaiserstraße in rund 500 m Entfernung in Schussrichtung der bestehenden Schießanlage „Rod & Gun Club“ liegt. In der Umgebung von Trap-Schießanlagen seien grundsätzlich bei freier Schallausbreitung in ebenem Gelände in Schussrichtung in einem Abstand von 500 m mittlere Einzelschusspegel von $L_{mk,500m} = 81dB(A)$ zu erwarten. Bei mittleren Einzelschusspegeln von 81dB(A) wären pro Tag nur 180 Schuss möglich, ohne dass an der bestehenden Bebauung an der Kaiserstraße der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 63dB(A) überschritten werden würde. Ein regulärer

Schießbetrieb wäre damit nicht möglich.

Tatsächlich liege die Bebauung an der Kaiserstraße deutlich tiefer (Grundhöhe ca. 250 m) als die Schießanlage (Grundhöhe ca. 284 m) und es befindet sich nach den vorliegenden Höhenda-ten nördlich und westlich der Schießanlage ein rund 8 m hoher Wall (Oberkante ca. 292 m). Die-
se bestehende Topografie auf dem Schallausbreitungsweg von der Schießanlage zur Bebauung
an der Kaiserstraße bewirke zusätzliche Schallpegelminderungen durch Abschirmung. Die Be-
rechnung der zu erwartenden Schallpegelminderung auf dem Schallausbreitungsweg nach DIN
ISO 9613-2, unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie, ergebe Einzelschusspegel an
den bestehenden Gebäuden an der Kaiserstraße von $L_{mk} = 70\text{dB(A)}$ (vergleiche Abbildung 5). An
den bestehenden und geplanten Gebäuden an der Kaiserstraße werde der Immissionsrichtwert
von 63dB(A) noch eingehalten, wenn auf der Trap-Anlage des „Rod & Gun Club“ am Tag nicht
mehr als 2.300 Schüsse mit dem mittleren Einzelschusspegel von $L_{mk} = 70\text{dB(A)}$ abgegeben
werden.

Die bestehende Bebauung an der Kaiserstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bau-
fläche dargestellt. Die tatsächlich vorhandene Bebauung entspricht der Gebietsart Mischgebiet.
Der Schießbetrieb auf der Trap-Anlage des „Rod & Gun Club“ darf an der bestehenden Be-
bauung an der Kaiserstraße keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für
Mischgebiete von 60dB(A) am Tag verursachen. Durch das geplante Urbane Gebiet - für das
die TA Lärm einen Immissionsrichtwert von 63dB(A) am Tag vorgibt - wird der derzeit zulässige
Schießbetrieb nicht weitergehend eingeschränkt.

Abbildung 4: Testberechnung Einzelschusspegel



Quelle: FIRU Gfi, Kaiserslautern, April 2023

7.10 Solarpflicht

Die Festsetzung der Solarpflicht setzt die städtebaulichen Belange der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und der örtlichen Energieversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) um. Der spezifisch örtliche Bezug der städtebaulichen Belange hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien ergibt sich daraus, dass der Bebauungsplan durch Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft. Diese sollen zumindest teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden oder durch Einspeisung in das örtliche Stromnetz physikalisch im Plangebiet bzw. in dessen naher Umgebung verbraucht werden. Das Flächenpotential für Windenergieanlagen, Fotovoltaik und solarthermische Anlagen auf Freiflächen ist in Kaiserslautern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (überdurchschnittlich hoher Anteil an Bewaldung und militärischer Liegenschaften) stark begrenzt.

Die Festsetzung der Solarpflicht auf Dächern im Plangebiet trägt zur lokalen Versorgungssicherheit bei. Durch die Nutzung der lokal im Plangebiet anfallenden Solarenergie wird der städtebauliche Belang der Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) verfolgt. Der Energiebedarf des Quartiers wird zumindest anteilig durch die lokal verfügbare Solarenergie gedeckt, zudem erhöht die dezentrale Energieversorgung die Resilienz gegenüber einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur und mindert fossile Energieimporte.

Mit der Nutzung von Energie aus regenerativer Erzeugung kann indirekt auch ein lokaler Beitrag zur Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 a, e BauGB) geleistet werden. Durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie werden keine Luftschadstoffe freigesetzt und an anderer Stelle kann eine schadstoffhaltige Stromerzeugung reduziert werden. Somit wird zudem der städtebauliche Belang des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, c BauGB) gestärkt.

Der Stadtrat von Kaiserslautern hat am 25.08.2020 die Leitlinien für mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit beschlossen. Damit verpflichtet sich die Stadt Kaiserslautern im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten, Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf Basis des Masterplans 100% Klimaschutz und des Klimaanpassungskonzeptes künftig noch stärker als bisher in den Fokus ihres Verwaltungshandelns zu stellen. Die Leitlinie IV (Zubau regenerativer Energien erhöhen), beinhaltet folgende Maßnahmen:

- 1.) Die Nutzung der Solarenergie ist derzeit das wichtigste Potential zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Stadtgebiet, das verstärkt ausgenutzt werden muss. Die Stadt ist daher gehalten, alle Möglichkeiten zum Ausbau der solarenergetischen Nutzung auszunutzen.
- 2.) Der Zubau an regenerativer Energie wird jährlich evaluiert und den Anforderungen des Masterplans 100 % Klimaschutz gegenübergestellt. Sollte sich hier eine Diskrepanz ergeben, werden zusätzliche konkrete Maßnahmen zum Zubau von Photovoltaik zu prüfen und umzusetzen sein.

7.11 Städtebauliche Zahlen

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Kaiserstraße - Südöstlicher Stadtteileingang Einsiedlerhof“ auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung abgegrenzten Flächen:

Gebiete	Flächengröße
Urbane Gebiete	
MU 1.1 davon überbaubare Fläche: 3.689 m ² davon private Zufahrten: 1.180 m ²	6.987 m ²
MU 1.2 davon überbaubare Fläche: 2.589 m ²	9.809 m ²
MU 2 davon überbaubare Fläche: 1.551 m ²	6.789 m ²
Gewerbegebiet (GE) davon überbaubare Fläche: 2.687 m ²	8.992 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)	165 m ²
insgesamt:	32.742 m² (3,3 ha)

8. Energieeffizienz

Im Zuge der Wiedernutzung neuer Baugebiete kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Minderung des Ausstoßes an CO₂ und weiteren so genannten Treibhausgasen vorsehen, und der Frage, welchen Beitrag die Stadt Kaiserslautern bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Allerdings sind in diesem Zusammenhang auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu bedenken, weil sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können.

Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen liegt die Annahme nahe, dass, soweit ihre Regelungen greifen, es auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz erneuerbarer Energien bedarf. Eine sonst auf diese Maßnahmen ausgerichtete Bauleitplanung wird hier gewissermaßen entlastet. Allerdings können sich aus beiden Rechtsbereichen Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben, z.B. um die Durchführbarkeit der Maßnahmen planungsrechtlich sicher zu stellen. Auch kann die Gemeinde darüber hinausgehende Maßnahmen beabsichtigen.

Insofern kann der Bauleitplanung für die von Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien eine unterstützende oder gar weitergehende Funktion zukommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch die Bedeutung des Abwägungsgebotes und zwar insbesondere der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, Eignung und Durchführbarkeit von Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten. Vor allem bei verbindlichen Festsetzungen müssen auch die hiervon berührten privaten Belange in die Abwägung einbezogen werden, um zu gewährleisten, dass die Grundstückseigentümer

nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird.

Schließlich wird auf die Möglichkeiten zum Einsatz „weicher“ Instrumente hingewiesen, von Anreizsystemen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards bis zur Energieberatung des Bauherrn.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, der Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit, festgesetzt.

Im Plangebiet werden bei Neubauten unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (wie Gebäudestellung und Nutzbarkeit der Dachflächen) mindestens 20 % der Dachfläche mit Fotovoltaikanlagen bzw. ersatzweise Solaranlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Die Musterberechnung des „*Praxisleitfadens für den Einsatz der Solarenergie in Kaiserslautern*“ (kurz: Solarleitfaden) soll als Grundlage bei einer Ausnahmereglung für Bauherr:innen dienen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

9.1 Wasserversorgung

Die SWK Stadtwerke Versorgungs-AG teilt im Bebauungsplanverfahren mit, dass die Trinkwasserversorgung über die öffentliche Wasserversorgung in der Kaiserstraße erfolgen kann.

9.2 Brandschutz / Löschwasserversorgung

Das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz teilt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit, dass bei der vorgelegten Planung und den darin enthaltenen Baugrenzen (für die rückwärtige Bebauung) eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr nur bedingt möglich ist. Gesonderte Anforderungen an bauliche Rettungswege können erforderlich werden.

Darüber hinaus weist das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz darauf hingewiesen, dass im Bauantragsverfahren eine Beteiligung des Referates zu den Punkten „Löschwasserversorgung“, „Zugänge und Zufahrten“ sowie „Brandschutz“ erforderlich ist.

Zur Löschwasserversorgung teilt die SWK Stadtwerke Versorgungs-AG im Bebauungsplanverfahren, dass durch die Verwendung von mindestens zwei Hydranten ein Grundschutz von 1.600 l/min (96 m³/h) nach derzeit gültigen technischen Regeln des DVGW innerhalb eines Radius von 300 Metern grundsätzlich gewährleistet ist. Ausgenommen von der oben beschriebenen Löschwasserversorgung sind betriebsbedingte Störungen. Sollte eine ergänzende Hydranten-Übersicht benötigt werden, sollte diese separat bei den Stadtwerken angefragt werden.

9.3 Stromversorgung

Die betroffenen Flurstücke im Plangebiet können gemäß den Ausführungen der SWK Stadtwerke Versorgungs-AG im Bebauungsplanverfahren aus dem vorhandenen Stromnetz in der Kaiserstraße gemäß Niederspannungsverordnung versorgt werden. Zusätzlich Anschlüsse an das örtliche SWK-Telekommunikationsnetz können angeboten werden.

9.4 Fernwärmeversorgung

In den bereits bestehenden Erschließungsstraßen erfolgt die Wärmeversorgung über das vorhandene Gasversorgungsnetz. Eine zusätzliche Versorgung mit Fernwärme ist derzeit seitens der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG nicht vorgesehen.

9.5 Gasversorgung

Es wird von Seiten der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gas-Hausanschlüsse auf den jeweiligen Flurstücken nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

9.6 Entwässerung

Die umgebende Besiedlung ist durch ein vorhandenes Trennsystem in der Kaiserstraße entwässerungstechnisch erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine öffentlichen Kanalisationsanlagen vorhanden.

Abbildung 5: Regenwasserbewirtschaftung



Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR

Aufgrund der Lage des bestehenden Schmutzwasserkanals und des Regenwasserkanals zu beiden Seiten der stark befahrenen Kaiserstraße (Landesstraße 395) ist ein Anschluss an den nordseitigen Regenwasserkanal technisch nur äußerst schwer und zu wirtschaftlich unverhältnismäßigen Konditionen zu realisieren.

Im Hinblick auf eine Bebauung in „zweiter Reihe“ und bestehender wasserrechtlicher Erlaubnisse soll deshalb zukünftig für neue Gebäude nur eine Einleitung von häuslichem Schmutzwasser in den bestehenden Schmutzwasserkanal erlaubt sein. Die Einleitung von Mischwasser bzw. von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal wird für die neue Bebauung grundsätzlich unter-

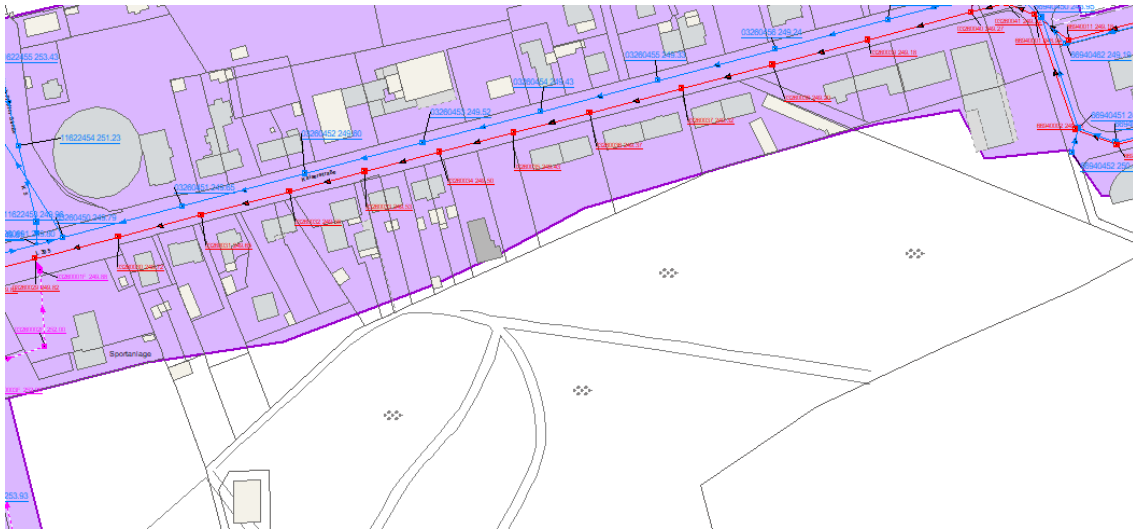
sagt. Die Herstellung von Hausanschlüssen an den Regenwasserkanal auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist aus wirtschaftlichen und verkehrsrechtlichen Gründen nicht vertretbar. Aus diesem Grund sind für eine neue Bebauung in „zweiter Reihe“, der vollständige Rückhalt bzw. die vollständige Bewirtschaftung (Rückhalt, Versickerung, Verdunstung und Brauchwassernutzung) von Regenwasser Voraussetzung.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen der Bebauung in zweiter Reihe sind getrennt von der bestehenden Bebauung zu führen. Die Herstellung privater Anlagen zur Grundstücksentwässerung bis zur Grundstücksgrenze obliegt technisch und wirtschaftlich dem Bauherrn bzw. Investor. Ein neuer bzw. zusätzlicher Anschluss an den Schmutzwasserkanal im öffentlichen Bereich der Kaiserstraße ist hierbei gemäß Entgeltsatzung der STE-AöR kostenpflichtig.

Wasserrechtliche Anpassungen

Die baulichen Erweiterungen liegen außerdem innerhalb der genehmigten Einzugsgebietsfläche für die zentrale Kläranlage (ZKA) und innerhalb der genehmigten SW-Einzugsgebietsfläche für die Abwasserbehandlungsanlage +A05.

Abbildung 6: Wasserrechtliche Situation



Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR

Eine direkte Anpassung bzw. Änderung bestehender Erlaubnisse der Abwasserbehandlungsanlagen (+A05, RÜB; RÜ) ist aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Bauflächen aus Sicht der STE-AöR nicht erforderlich. Im Zuge weiterer genehmigungsrechtlicher Maßnahmen (nach WHG/LWG) werden die Flächenerweiterungen angepasst.

9.7 Verkehrsanlagen

Die ergänzenden Erschließungsanlagen (Privatwege, Zufahrten etc.) im Bereich des Urbanen Gebietes sind als private Verkehrsflächen herzustellen und durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten privat-rechtlich zu sichern. Im Rahmen eines Bauantrages zur Errichtung von Gebäude im rückwärtigen Bereich ist gegebenenfalls zudem eine öffentlich-rechtlich Baulast für die Zufahrt von der Kaiserstraße einzutragen.

9.8 Telekommunikationsleitungen / Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom und der Vodafone GmbH. Hierzu wird auf Ausführungen in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

9.9 Bodenordnung / Umlegung

Die Durchführung von öffentlichen Bodenordnungsmaßnahmen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans mit den zugehörigen Fachgutachten trägt die Stadt Kaiserslautern.

Der Ausbau von privaten Erschließungswegen ist von den Grundstückseigentümer:innen herzustellen. Auch die Kosten für die Realisierung der baulichen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken ist durch den/die jeweiligen/jeweilige Bauherr:in bzw. Grundstückeigentümer:in zu tragen.

Für die Stadt Kaiserslautern entstehen für die Realisierung des Gebietes keine Kosten.

Kaiserslautern, 23.09.2024
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Kaiserslautern, 16.09.24
Stadtverwaltung

Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, 23.09.2024
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Anlage zur Begründung: Bilderdokumentation des baulichen Bestands