

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1“

Ka 0 / 101 a

rechtskräftig seit 23. Juli 2005



1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit nachfolgendem Realisierungswettbewerb wurde zur Nachnutzung des damals brachliegenden Industriegeländes ein Bebauungsplan mit den Teilabschnitten A und B aufgestellt.

Teil A (Westlicher Teilbereich) wurde am 15.05.1996 rechtswirksam.

Teil B (Östlicher Teilbereich) wurde am 31.03.1994 rechtswirksam.

In Teil A war angestrebt, kommunikatives Wohnen, Altenwohnen, ein Bürgerhaus mit Sozialstation sowie eine Kindertagesstätte einschließlich Jugendtreff sowie einen Kinderspielplatz zu realisieren. Der Bau eines Bürgerhauses wird am vorgesehenen Standort nicht mehr verfolgt. Die Wohngebäude im Süden waren als dreigeschossige Geschosswohnungsbauten (im mittleren und östlichen Bereich mit zusätzlichem Dachgeschoss) und nach Norden als viergeschossige Punkthäuser vorgesehen.

In Teil B war ebenfalls Wohnnutzung mit überwiegend drei + D (Dachgeschoss) geschossigem Geschosswohnungsbau geplant. Im Nordosten des Plangebietes zur Pariser Straße und zur Goethestraße hin war eine drei-siebengeschossige Mischnutzung festgesetzt.

An der Einmündung der Wilhelm-Kittelberger-Straße auf die Goethestraße war eine Neuapostolische Kirche vorgesehen, welche auf einem anderen Grundstück realisiert wurde.

Aufgrund einer geänderten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt sowie verschiedener Sondervorhaben wurde eine Modifizierung der städtebaulichen Konzeption erforderlich und durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Einleitung des Änderungsverfahrens eine Realisierung ermöglicht.

Als wesentliche Vorhaben sind hierbei zu nennen:

- Neubau eines Großparkhauses für den Bedarf des Westpfalzklinikums
- Realisierung zweigeschossiger Reihenhausbebauung (51 Häuser) durch einen Bauträger im mittleren Bereich des Teils B
- Realisierung zweigeschossiger Reihenhausbebauung durch einen Bauträger im Südwesten des Teils B
- Realisierung eines Altenwohn– und Pflegeheims durch den DRK Landesverband im Westen des Teils A
- Neubau eines Gebäudes für „Betreutes Wohnen“ durch den DRK Landesverband im Westen des Teils A
- Baugenehmigung für ein Senioren-Pflegeheim mit Cafeteria, Läden und Stellplätzen nördlich der Wilhelm-Kittelberger-Straße
- Baugenehmigung für ein ambulantes Reha-Zentrum an der Ecke Goethestraße – Wilhelm-Kittelberger-Straße

Um für die noch unbebauten Teilflächen die städtebaulichen Zielsetzungen – Bezug nehmend auf die heutige Situation - neu zu definieren und um für künftige bauliche Ergänzungen bzw. Änderungen einen verlässlichen Beurteilungsrahmen zu bilden, ist es erforderlich die bereits begonnene Änderung des Bebauungsplans zum Abschluss zu bringen.

Durch den bereits am 13.03.2000 gefassten Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und den Beschluss zur Bürgerbeteiligung und die im Nachgang durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde dieses Änderungsverfahren bereits in Angriff genommen. Da dieses Änderungsverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht wurde und zwischenzeitlich weitere Änderungen festgelegt wurden, sollen nunmehr für den Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1“ die erforderlichen Verfahrensschritte weitergeführt werden. Basierend auf den bereits durchlaufenen Verfahrensschritten, kann das Verfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortgesetzt werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden gleichzeitig folgende Aspekte angepasst:

- Vereinheitlichung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl in den verschiedenen Teilbereichen unter Beachtung der Höchstgrenzen der BauNVO, sofern nicht bereits im Bestand Überschreitungen vorliegen
- Vergrößerung des Baufensters im Nordosten zur Verbesserung der Flexibilität und Zulassung einer Raumkante entlang der Pariser Straße

Da der Bebauungsplan neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auch gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO enthält, hat der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zu erfolgen, um somit die Verknüpfung eines dualen Rechtsgebildes zu schaffen.

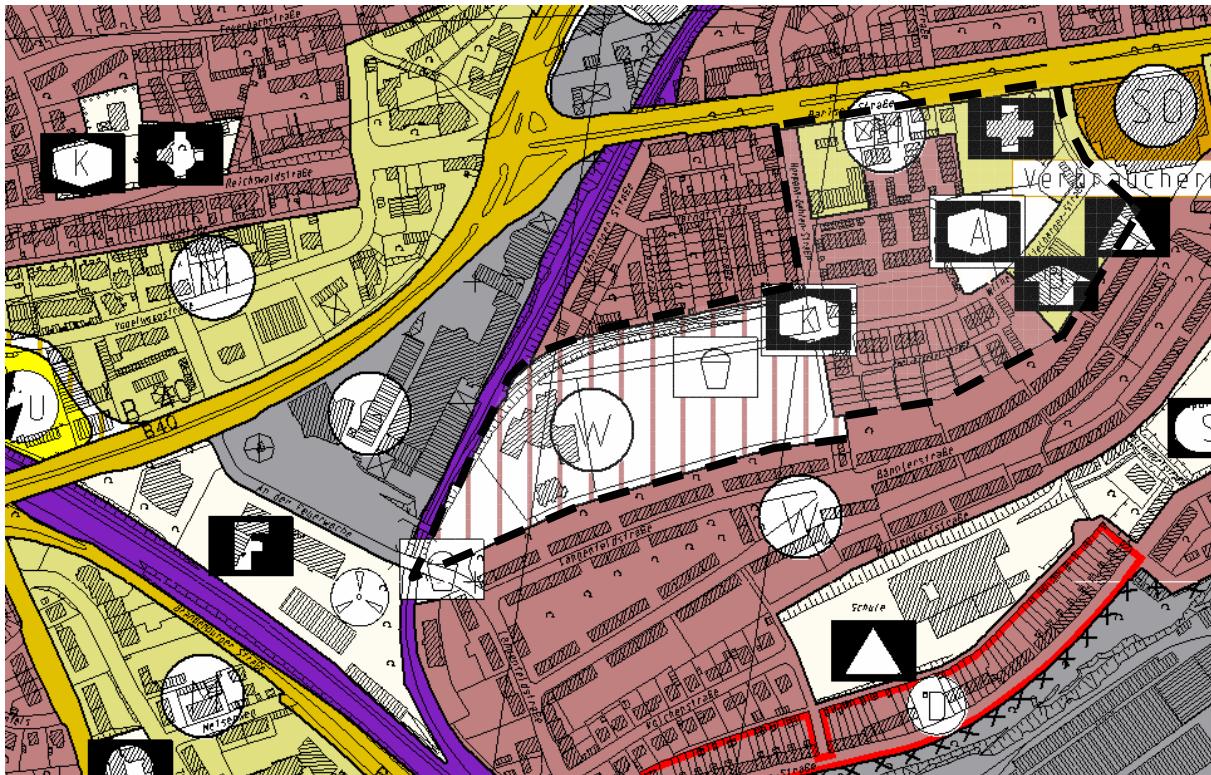
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Gebiet „Galgenschanze“ im Teil B als bestehende Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Der Teil A ist als geplante Wohnbaufläche abgegrenzt. Die vorhandenen Nutzungen des Gebäudes an der Ecke Pariser Straße/Goethestraße (Kliniken/Ärzte) und des Großparkhauses sind wie die geplanten Nutzungen des Kindergartens, Spielplatzes und Altenwohnheims mit den entsprechenden Piktogrammen markiert.

Die im Bebauungsplan-Änderungsverfahren festgesetzten Nutzungen decken sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010. Mit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans 2010 ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gegeben.



Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Notwendigkeit der Umweltprüfung

Ausgehend von der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme („Projekt-UVP-Richtlinie“) wurde durch die Neufassung des BauGB 2004 für Bebauungspläne, die nach dem 20.07.2004 begonnen werden, die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung eingeführt.

Da der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans bereits am 13.03.2000 gefasst wurde, ist diese Verpflichtung nicht anzuwenden und das BauGB vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) maßgebend.

3. Planinhalt und Abwägung

3.1 Lage, Gebietsabgrenzung, Topografie

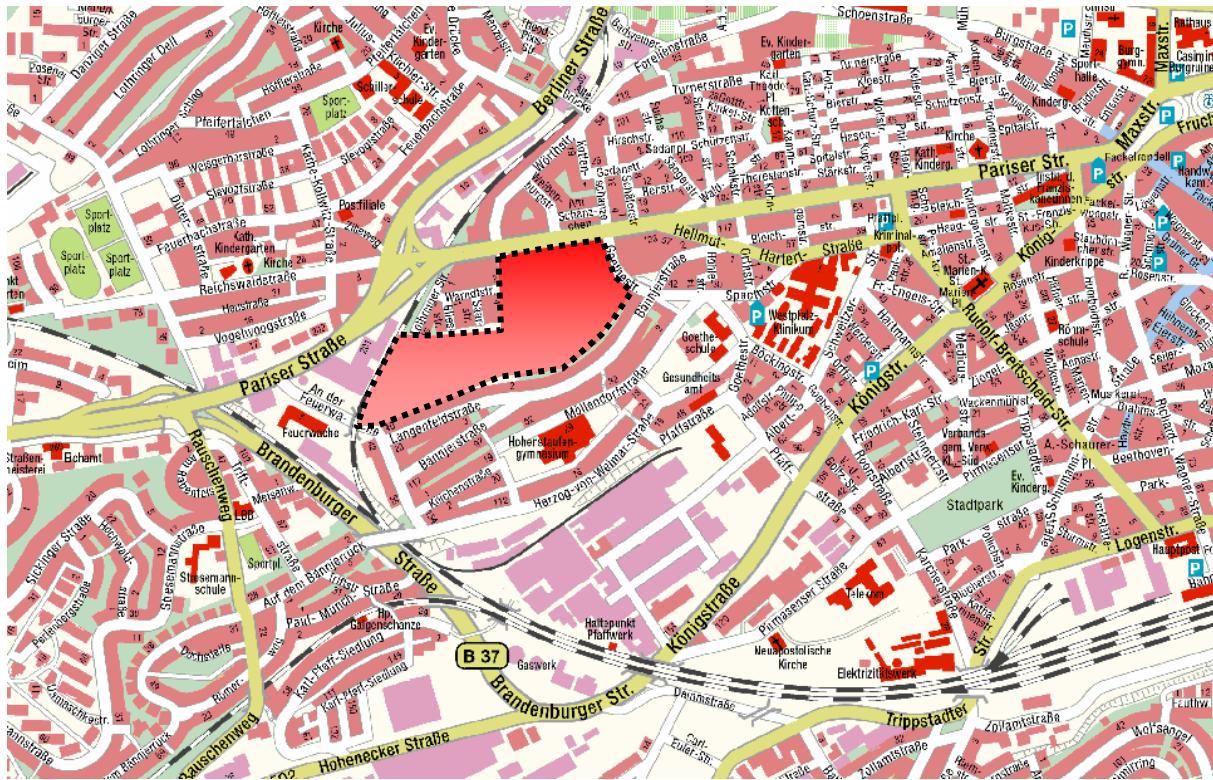
Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Galgenschanze“ liegt im Westen der Innenstadt, ca. 2 km vom Zentrum entfernt.

Es wird wie folgt abgegrenzt:

- im Nordosten bildet die Pariser Straße die Grenze,
- im Osten erfolgt die Abgrenzung entlang der Goethestraße,
- nach Süden stößt das Plangebiet an die Bebauung im Zuge der Langenfeldstraße,
- nach Westen bildet die Bahnlinie die Grenze des Plangebiets und vermittelt zur Feuerwache,
- im Nordwesten stößt das Plangebiet an die Wohnbebauung der Warndt-, Blies- und Saarstraße,

- die Plangebietsgrenze verläuft im Norden in der Mitte des Plangebiets an der westlichen Grenze der Hermann-Gehlen-Straße nach Norden bis auf die Pariser Straße.

Die Fläche des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 9,51 ha.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt auf einem flachen Höhenrücken, welcher von Südwesten (ca. 250 m ü. NN) auf ca. 650 m nach Norden/Nordosten (ca. 246 m ü. NN) leicht abfällt. Am südwestlichen Rand verläuft ein 1-2 m starker Geländevorsprung zur Bebauung in der Langenfeldstraße. Ein Höhenunterschied von 1-4 m am nordwestlichen Rand zum ehemaligen Industriegleis ist durch dessen Verfüllung zwischenzeitlich beseitigt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hermann-Gehlen-Straße und die Goethestraße an die Pariser Straße angebunden. Hier finden sich auch die Haltestellen des ÖPNV.

Zur internen Erschließung zweigt von der Goethestraße nach Westen die Wilhelm-Kittelberger-Straße ab, welche mit der von der Pariser Straße abzweigenden Hermann-Gehlen-Straße zusammentrifft. Im Westen endet die Wilhelm-Kittelberger-Straße in einem Wendehammer.

Von der Wilhelm-Kittelberger-Straße zweigen nochmals drei 6 m breite Stichstraßen nach Süden ab, zur Erschließung des südwestlichen Teilbereichs. Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion wird hier nur das Wenden für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8 m Länge (Wendeanlagentyp 2 nach EAE 85/95¹) vorgesehen.

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen: Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95

Im östlichen Teilbereich wird das Plangebiet ausgehend von der Wilhelm-Kittelberger-Straße nördlich durch die Richard-Menges-Straße und südlich durch die Karl-Kröckel-Straße mit zwei Schleifen ergänzt.

Zur Ergänzung des fußläufigen Wegesystems führt in der Verlängerung der Hermann-Gehlen-Straße ein Fußweg nach Süden, welcher im Süden abknickt und entlang der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen zum Kinderspielplatz führt. Am zuvor beschriebenen Knickpunkt ist eine Rampe vorgesehen, um den Fußgänger zur Langenfeldstraße zu führen.

Innerhalb des Plangebietes sind die Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Hermann-Gehlen-Straße als verkehrsberuhigte Flächen festgesetzt, so dass hier das Parken nur auf den vorgesehenen Flächen erlaubt ist. Über die, auf den privaten Grundstücken vorzuhaltenden Stellplätze hinaus², werden am Wendehammer am Ende der Wilhelm-Kittelberger-Straße und südlich der Wilhelm-Kittelberger-Straße insgesamt 25 öffentliche Stellplätze vor gehalten. Eventuell ergänzende Stellplätze im Straßenraum bedürfen einer Festlegung im Zuge des Straßenendausbau.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Art der Nutzung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen, sowie um in den zentralen Bereichen die das Wohnen störenden Nutzungen auszuschließen, werden in den Gebieten WA 1 nur Wohngebäude zugelassen.

In den Gebieten WA 2–WA 4 sind nach § 1 Abs. 5 und Abs.6 BauNVO Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, so dass sich zu den Randzonen des Gebietes eine stärkere Nutzungsmischung entfalten kann.

Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächen (GFZ) wird in den einzelnen WA Teilbereichen des Plangebietes unterschiedlich geregelt. Für die Bereiche WA 1 und WA 2 wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt, um eine entsprechende Verdichtung in Zentrumsnähe zu ermöglichen.

In den Gebieten WA 3 und WA 4 sind Pflegeheime vorgesehen. Um hier eine wirtschaftliche Nutzung und Konzentration der Bewohner in Stadtkernnähe zu ermöglichen, wird die GFZ - über die Grenzen der BauNVO hinaus – im Gebiet WA 3 auf 1,0 und im Gebiet WA 4 auf 1,3 festgesetzt.

Um neben der Festlegung der Nutzungsdichte eine ausreichende Steuerung der städtebaulichen Gestaltung zu erreichen, wird in den einzelnen Teilgebieten eine unterschiedliche Geschossigkeit i.V.m. einer Festlegung einer maximal zulässigen Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt. Dabei wird in den zentralen Wohnbereichen (WA 1) eine maximal zweigeschossige

² Stellplätze sind nach der Stellplatzablösung der Stadt Kaiserslautern vom 07.05.2003 (siehe www.kaiserslautern.de/online-service/Ortsrecht/6.15_Stellplatzablösung) gemäß der jeweils aktuellen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen nachzuweisen.

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

Bebauung und zu den Randzonen Gebäude mit einer Geschossigkeit von IV + D (Dachgeschoss) zugelassen.

Um die Grundstücksausnutzung zu optimieren, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, nicht mitzurechnen.

Tiefgaragen sind auf die Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossflächen nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO), um eine geringe Bodenversiegelung durch Garagen und Stellplätze zu initiieren.

3.3.2. Mischgebiet (MI)

Art der Nutzung

Ausgehend von der höheren Immissionsbelastung der Pariser Straße und der Goethestraße sowie im Hinblick auf die hier angestrebte Nutzungsmischung sind in allen Mischgebieten die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1-5 BauNVO zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten werden in den Gebieten MI 1–MI 6 nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da diese im Hinblick auf ihre Großflächigkeit und ihren Störgrad einer kleinteiligen Nutzungsmischung entlang der Pariser Straße und der Goethestraße entgegenstehen.

Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächen (GFZ) wird auch in den einzelnen MI Teilbereichen des Plangebietes unterschiedlich geregelt. Für die Bereiche MI 1 wird die GRZ mit 0,6 und die GRZ mit 1,2 entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt, um eine entsprechende Verdichtung entlang der Pariser Straße und der Goethestraße in Zentrumsnähe zu ermöglichen. Für den Teilbereich MI 3 wird durch die Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet, die GRZ auf 0,4 herabgezoomt.

In Reaktion auf die vorhandene Bebauung und das bereits realisierte Parkhaus, ist es erforderlich im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Geschossflächenzahlen festzulegen, welche oberhalb der Grenzen der BauNVO liegen. Gleichzeitig ist es hier sinnvoll, eine geschlossene Raumkante zur Goethestraße und zum Parkhaus sicherzustellen.

Um neben der Festlegung der Nutzungsdichte eine ausreichende Steuerung der städtebaulichen Gestaltung zu erreichen, wird auch in den einzelnen MI Teilgebieten eine unterschiedliche Geschossigkeit i.V.m. einer Festlegung einer maximal zulässigen Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt. Entlang der Pariser Straße wird dabei – unter Ausgrenzung des bestehenden fünfgeschossigen Gebäudes (Pariser Straße 183) – eine viergeschossige Bebauung als Raumkante zugelassen.

Im Gebiet MI 3 wird durch die Nachbarschaft des allgemeinen Wohngebietes nur zweigeschossige Bebauung erlaubt.

3.3.3. Gemeinbedarfsflächen und Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Art der Nutzung

Für die im Plangebiet festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist die Nutzung als Kindertagesstätte vorgesehen.

Das im Plangebiet bereits realisierte Parkhaus wird als besonderer Nutzungszweck festgeschrieben.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes ist ein weiterer Kinderspielplatz vorgesehen.

Maß der Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt.

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Parkhaus) wird durch eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,5 begrenzt. Die hohe Dichte kann hier zugelassen werden, da das Vorhaben keine Ansprüche an den Freiraum stellt.

3.3.4. Grünflächen

Im Umfeld des Plangebietes finden sich öffentliche Spielplätze lediglich an der Goetheschule und dem Hohenstaufen-Gymnasium. Zur Ergänzung des Spielplatzangebots fordert der Spielplatzbedarfsplan die Schaffung eines Nachbarschaftsspielplatzes. Im Westen des Plangebietes ist daher ein Kinderspielplatz festgesetzt.

3.4 Baustruktur

3.4.1 Wohngebiet

Für die Bereiche WA 1 ist eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Ketten- und Reihenhäuser gewünscht. Um hier den Investoren ausreichenden Spielraum zu belassen, wird eine abweichende Bauweise vorgegeben, welche eine offene Bauweise, eine einseitige Grenzbauung und geschlossenen Bauweise zulässt, jedoch die Gebäudelänge von 50 m gemäß der offenen Bauweise beibehält. Dies ermöglicht es Reihen-, Ketten- und Einzelhaus flexibel zu gruppieren.

Die Offenheit des Bebauungsplans macht es erforderlich die nachbarrechtlichen Bestimmungen bei Grenzbebauungen durch Baulasten/Grunddienstbarkeiten zu regeln. Die Parzellierung ist auf Nachfrage vorzunehmen.

In den Wohngebieten WA 2 findet die offene Bauweise Anwendung. Es sind hier Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Gebäude darf hierbei nicht größer als 50 Meter sein.

Für das im Westen liegende Gebiet WA 3 und 4 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist hier dergestalt charakterisiert, dass zwar ein Abstand von mindestens einer Grundstücksgrenze wie bei der offenen Bauweise einzuhalten ist, die Maßbegrenzung von 50 m für offene Bauweise aber überschritten werden kann.

3.4.2 Mischgebiet

Entlang der Pariser Straße ist eine viergeschossige Bebauung zugelassen. Da es erwünscht ist, eine weitgehend geschlossene Raumkante zu erreichen, ist eine abweichende Bauweise in der Form festgelegt, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind. Für das Gebäude Pariser Straße 183 und in der Hermann-Gehlen-Straße 5-7 ist - entsprechend dem Bestand - die Fünfgeschossigkeit in der offenen Bauweise manifestiert.

Im Gebiet MI 3 werden nur zweigeschossige Gebäude zugelassen, um den Übergang zur Wohnnutzung zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in den Gebieten MI 4 und MI 5 wird eine klare Raumkante zur Goethestraße sichergestellt und das Parkhaus in einen städtebaulichen Kontext gestellt.

Im Gebiet MI 6 (Goethestraße 51) wird die IV-V geschossige Bausubstanz gemäß dem Bestand festgeschrieben.

3.5 Sozialstruktur

Durch die südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete, das DRK - Altenzentrum bzw. Betreutes Wohnen im Westen und im Gebiet errichtete Wohnbebauung ist insgesamt ein attraktives Umfeld und eine ausgewogene Sozialstruktur vorhanden.

Um im Plangebiet auch weiterhin eine ausgewogene Mischung der Bevölkerungsstruktur sicherzustellen, wird für die noch unbebauten Grundstücke eine Mindestgröße von 200 m² festgesetzt.

4. Umweltbericht/Umweltverträglichkeit

4.1 Geologie, Hydrogeologie, Böden

Im Untergrund stehen die Trifelsschichten als unterste Schicht des im älteren Mesozoikum (Erdmittelalter) entstandenen mittleren Buntsandsteins an. Der mittlere Buntsandstein hat eine Mächtigkeit von ca. 300-400 m. Bei den Trifelsschichten tritt der tonige Anteil des Gesteins in den Hintergrund und der Anteil der feineren und groben Gerölle steigt.

Die Böden des Plangebietes sind durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Überbauung anthropogen verändert, so dass natürlich gelagerter Boden nicht mehr anzutreffen ist. Nahezu 2/3 der Plangebietesfläche waren in der Vergangenheit bereits versiegelt bzw. stark verdichtet.

4.2 Wasserhaushalt

Durch die Wechselfolge von dünnsschichtigen, wasserstauenden Sandsteinen mit groben, geröllführenden Felszonen fungieren die Bänke der Trifelsschichten als hervorragende Grundwasserleiter. Aufgrund der (seither) vorhandenen großflächigen Überbauung, Flächenversiegelung und Flächenverdichtung ist der natürliche Wasserhaushalt bereits erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Nach der zur Zeit vorhandenen Grundwasserhöhengleichenkarte liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 235 bis 240 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt damit mindestens ca. 6 bis 15 m.

4.3 Klima

Umfassende Aussagen zur klimatischen Situation in der Stadt Kaiserslautern sind dem Klimagutachten für die Stadt Kaiserslautern (klimaökologischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan 2010) aus dem Jahr 1996 vom Fachbüro Steinicke und Streifeneder zu entnehmen.

Das Stadtklimagutachten Kaiserslautern weist den westlichen Teil des Planungsgebietes als gemäßigter städtischer und den östlichen Teil als intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich aus. Das Gebiet liegt in der west-ost-gerichteten (schadstoffbelasteten) Luftleitbahn, die den Luftaustausch innerhalb der Stadt begünstigt. Der nördliche Teil liegt im Einflussbereich der Pariser Straße und wird als lufthygienisch hoch bis sehr hoch belasteter Bereich eingestuft. Das gesamte Gebiet wird als vordringlich klimatisch-lufthygienischer Sanierungsbereich ausgewiesen. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung der Flächen wird als hoch eingestuft.

Das Klimagutachten empfiehlt, bei einer Überplanung des Gebietes den Überbauungsfaktor möglichst gering und den Grünanteil möglichst hoch zu halten.

4.4 Biotope, Tiere und Pflanzen

Das überwiegende Plangebiet ist heute bereits bebaut.

Die zu Beginn des Planungsprozesses vorhandene Situation wird basierend auf einer botanischen und zoologischen Bestandserhebung durch das Büro L.A.U.B. im Jahr 1990 im landespflegerischen Planungsbeitrag beschrieben (siehe Kapitel 2.7).

Zwischen einer Erdaushublagerfläche im Westen des Geländes und dem bebauten ehemaligen Gehlen-Werksgelände befand sich eine größere Ruderalfäche mit zwischenzeitlich entstandener vorwaldartiger Gebüschstruktur. Daneben war noch die frühere Nutzung dieses Bereiches anhand von betonierten und geschotterten Flächen, Gleiskörpern, kleineren Müll- und Bauschuttalagerungen, Baumschnitt und Gartenabfällen festzustellen.

Als zu erhaltende Biotopbestände waren die Gehölzbestände auf den Böschungen des ehemaligen Industriegleises und die Gehölzstreifen zum Wohngebiet entlang der Langenfeld- und Bännerstraße im landespflegerischen Planungsbeitrag benannt.

Durch die Rückbauarbeiten der Bahngleisanlagen wurden auch die Gehölzbestände beseitigt, so dass lediglich eine Erhaltung und Weiterentwicklung der an der südlichen Grenze stehenden Gehölze vorgenommen werden kann.

4.5 Landschaftsbild

Das Stadtbild wird durch die Neuordnung und Durchgrünung des Gebietes insgesamt erheblich verbessert.

Dennoch wird das Stadtbild im westlichen Teil des Planungsgebietes negativ beeinflusst, indem die Gehölzflächen entlang des Bahn- bzw. Industriegleises entfernt wurden und somit eine optische Gliederung und Abschirmung der zu bebauenden Flächen hin zu den bestehenden Gewerbeflächen im Nordwesten und zur bestehenden nördlichen Wohnbebauung entfallen wird.

4.6 Altlasten/Untergrundverunreinigungen

Wegen der früheren Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbestandort sind in dem Bebauungsplanbereich Untersuchungen zur Nutzungshistorie und zu potenziellen Untergrundverunreinigungen vorgenommen worden.

Ehemaliger Teilplan B (östlicher Teilbereich):

Auf der Fläche befinden sich fünf Altstandorte, die alle von der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd) aufgrund der Untersuchungen als nicht altlastverdächtig eingestuft wurden. Zukünftig werden diese Flächen im Altstandortkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher die zuständige SGD-Süd zu hören.

Da keine Kontaminationen des Untergrundes festgestellt wurden, ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich. Die Bebauung der Flächen ist inzwischen weitgehend abgeschlossen.

Ehemaliger Teilplan A (westlicher Teilbereich):

Hier befand sich der ehemalige Industriestandort (Altstandort) Gehlen sowie der größte Teil des als Industriegleis bezeichneten Bahnzubringers.

Der Gleiszubringer entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom Dezember 2002 bis Juni 2003 zurückgebaut und frei gemessen. Der Gleisgraben wurde mit Z0-Material verfüllt (Bericht Peschla & Rochmes vom 24.07.2003). Somit ergibt sich lt. SGD-SÜD vom 04.11.2003 abfall- und bodenschutzrechtlich kein weiterer Handlungsbedarf für den Gleisbereich. Die Fläche ist ohne Einschränkungen, z. B. für eine Kindertagesstätte, nutzbar.

Der Altstandort Gehlen wurde detailliert untersucht, ohne dass großflächige Untergrundverunreinigungen festzustellen waren, somit erfolgte keine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB. Die SGD Süd hat diesen Altstandort ebenfalls als nicht altlastverdächtig eingestuft und in das Altstandortkataster aufgenommen. Die Gebäude und Fundamente des alten Industriestandortes wurden zwischenzeitlich rückgebaut.

Der Altstandort Gehlen gliedert sich wie folgt:

a) **Geplanter Kinderspielplatz:**

Der in der westlichsten Geländespitze liegende geplante Kinderspielplatz war gemäß der Nutzungshistorie noch nie bebaut. Im Zuge der Planung zur Errichtung des Kinderspielplatzes (sensible Nutzung) wurde die Fläche geotechnisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass schlackehaltige Auffüllungen und eine Teerdecke im Untergrund eine Nutzung des Geländes erschweren. Für die sensible Folgenutzung als Kinderspielplatz muss voraussichtlich entweder Boden ausgetauscht oder im Rahmen der Geländemodellierung eine Überdeckung aufgebracht werden.

b) **DRK-Gelände:**

Östlich schließt sich an das Gelände des geplanten Kinderspielplatzes das inzwischen mit einen Altenwohn- und Pflegeheim überbaute Gelände des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) an. In diesem Geländebereich befanden sich lt. der Historie verschiedene Gebäude, die jedoch bereits in der Vergangenheit abgerissen wurden. Im Untergrund der verbliebenen Freifläche befanden sich noch Fundamente und Keller dieser Gebäude, die im Rahmen der aktuellen Rückbaumaßnahme bis auf ein größeres Betonfundament restlos entfernt wurden. Nach erfolgter Freimessung wurden die Kellergruben mit Z0-Material verfüllt.

c) **Bürgerhospitalgelände, inkl. Fußweg entlang der Ostgrenze des ehemaligen Teilplans A:**

Die Gebäude des Altstandortes Gehlen (Montagehalle usw.) wurden vollständig rückgebaut, auch alle alten Kanäle wurden aus dem Untergrund entfernt. Dabei aufgetretene Untergrundverunreinigungen wurden ausgekoffert, anschließend erfolgte eine Freimesung der Sohle auf oSW 1. Darüber hinaus wurde der aufgefüllte Teil des Geländes abgeschoben und die Freifläche ebenfalls auf oSW1 freigemessen. Alle Gruben wurden mit Z0-Material verfüllt. Die Endbewertung der Fläche durch die SGD-Süd steht noch aus. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht das Referat Umweltschutz davon aus, dass der Status Altstandort für diesen Geländeteil gelöscht wird und eine multifunktionale Folgenutzung ohne Einschränkungen möglich ist.

d) **Fußweg entlang der Südgrenze des ehemaligen Teilplans A:**

Im Bereich des zukünftig als öffentlicher Verkehrsweg mit öffentlicher Grünfläche genutzten Geländestreifens entlang der Südgrenze des Bebauungsplanes befinden sich zwei Schadensbereiche, bei denen nach der bereits erfolgten Sanierung noch Restbelastungen im Untergrund (Fels) verbleiben müssen. Diese Kontaminationen erstrecken sich auf das angrenzende Bau AG-Gelände außerhalb des Bebauungsplanbereichs, eine Kennzeichnung der Flächen nach § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erforderlich.

4.7 Kampfmittel

Durch die städtebauliche Vornutzung und die zwischenzeitlich realisierten Teilabschnitte sind keine Kampfmittel mehr zu erwarten.

4.8 Entwässerung

Die interne Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss der neuen Kanäle an die vorhandene Kanalisation erfolgt in die Mischkanalisation in der Goethestraße und in der Pariser Straße.

Da die vorhandene Kanalisation nicht in der Lage ist größere Wassermengen zusätzlich aufzunehmen, muss der Oberflächenabfluss entsprechend gedrosselt werden. Hierzu ist in der Wilhelm-Kittelberger-Straße westlich der Hermann-Gehlen-Straße ein Stauraumkanal vorgesehen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten, gespeichert und genutzt werden. Hierzu geeignet sind Zisternen zur Brauchwassernutzung. Die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung sind nach Angabe des Referats Umweltschutz nicht erlaubnispflichtig. Die Versickerung ist

aus Gründen einer nicht auszuschließenden Bodenbelastung nicht möglich. Überläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

4.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- die Pariser Straße im Norden
- die Goethestraße im Osten
- die Bahnlinie Kaiserslautern-Lauterecken im Westen
- den Militärflugplatz Ramstein durch überfliegende Flugzeuge

Verkehrslärm Pariser Straße und Goethestraße

Im Norden des Plangebietes verläuft die Pariser Straße, eine Hauptverkehrsstraße mit 23.000-25.000 Fahrzeugen/24 h im Jahr 1997. Die Goethestraße ist mit ca. 13.100 Kfz/24 h belastet.

Aus diesen Ausgangsdaten berechnen sich in der Pariser Straße bei $v = 50 \text{ km/h}$ Emissionspegel von ca. 66 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. In der Goethestraße werden die Emissionspegel mit ca. 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h angegeben.

Auf die zur Pariser Straße am nächsten gelegenen Gebäude (Pariser Straße 173-169) wirken so unter Berücksichtigung von Reflexionen und dem Abstand von mindestens ca. 10 m Lärmpegel mit ca. 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts ein. Insgesamt werden an der Pariser Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts deutlich überschritten. Aber auch an der Goethestraße, sowie im Einmündungsreich der Hermann-Gehlen-Straße und der Wilhelm-Kittelberger-Straße sind die Orientierungswerte überschritten, so dass passive Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Durch die Fertigstellung eines Rings leistungsfähiger Hauptverkehrsstraßen um die Innenstadt, kann im Stadtzentrum die bisherige Ost-West-Achse im Zuge der Fruchthallstraße bzw. Burgstraße aufgetrennt werden und der Verkehr zum Teil aus der Innenstadt herausgenommen werden. Dies wird tendenziell auch zu einer Entlastung der Pariser Straße führen. Die im Bebauungsplan angegebenen Lärmbelastungen liegen somit auf der sicheren Seite und dürften sich in der Zukunft entschärfen.

Fluglärm Flugplatz Ramstein

Die Lärmvorbelastung wird durch den Fluglärm des nahe gelegenen Flugplatzes Ramstein weiter verstärkt. Nach dem "Schalltechnischen Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung"³, welches im Zuge des § 6 LuftVG Verfahrens zum Ausbau des Flugplatzes Ramstein erstellt wurde, liegt das Plangebiet (siehe Plan: Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit $q = 3$) außerhalb der Schutzzonen I ($>75 \text{ dB(A)}$) - II ($75-67 \text{ dB(A)}$) des Fluglärmgesetzes bzw. knapp außerhalb der Fluglärmzone (67 dB(A) bis 62 dB(A) bei den Tageswerten), so dass der Lärmpegelbereich II-III nach DIN 4109 maßgebend ist.

³ Avia Consult (2003):
"Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung" des Flugplatzes Ramstein

Bahnlärm

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Kaiserslautern-Lauterecken. Wegen der Tieflage und der prognostizierten Zugfrequenz gehen von dort gegenwärtig und künftig keine nennenswerten Lärmeinflüsse auf das Plangebiet aus.

Lärminderungskonzept

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

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

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

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

Für die Bebauung im Plangebiet ergibt sich hierbei folgende Zuordnung:

Lärmpegelbereich	Betroffene Gebäude/Fassaden
I	-
II	Gesamtes Plangebiet, soweit nicht höherer Lärmpegelbereich
III	Hermann Gehlen Straße 1-3 Goethestraße 59-63 Wilhelm-Kittelberger-Straße NW-Seite Goethestraße 51 Wilhelm-Kittelberger-Straße SO-Seite Goethestraße 57 Pariser Straße 155 W-Seite Pariser Straße 161-175 O,W-Seiten
IV	Pariser Straße 161-175 N-Seite Goethestraße 57, 51 49 NO-Seite
V	-

Das Westpfalz-Klinikum beabsichtigt auf dem Klinikgelände einen Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber mit ca. 2 Landevorgängen (4 Flugbewegungen)/Tag zu realisieren. Der Planungsprozess wurde im Frühjahr 2005 in Gang gesetzt. Die geplanten Flugrouten betreffen das Plangebiet nicht direkt. Die Hintergrundbelastung wird jedoch verstärkt.

4.10 Landespflegerisches Konzept und Bilanzierung

Im landespflegerischen Planungsbeitrag ist im Ergebnis folgendes festgestellt:

Aufgrund der vor dem Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans bereits vorhandenen Nutzung und Überbauung ist festgehalten, dass eine aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitete Bebauung nach § 34 BauGB auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich gewesen wäre.

Aus einer Gegenüberstellung der ursprünglich durch eine bauliche Nutzung beanspruchten Flächen von insgesamt ca. 6,83 ha zu den durch die Bebauungsplanänderung maximal möglichen Überbaubarkeit von ca. 6,16 ha ergibt sich, dass die in der Bebauungsplanänderung vorgesehene zulässige bauliche Nutzung des Planungsgebietes quantitativ in etwa vergleichbar ist, mit der in 1992 bzw. 1994 vorhandenen baulichen Nutzung. Auch qualitativ ist die ursprüngliche und die geplante Nutzung mehr oder weniger vergleichbar.

Insofern ist gemäß § 1a Abs.3 S.5 BauGB ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG nicht erforderlich. Darüber hinaus ist dennoch der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen so weit wie möglich zu reduzieren. Durch die Neuordnung der Flächen ergibt sich insgesamt eine Verbesserung des Stadtbildes.

Für das Bodenpotenzial, den Wasserhaushalt und das Stadtklima sind aufgrund der generellen Zunahme der begrünten Flächen mit belebtem Oberboden, der Sanierung der Bodenbelastung und der Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und der Anlage von Grünflächen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum insgesamt Verbesserungen zu erwarten. Durch den Verlust der Gehölzflächen im Westen und entlang des Industriegleises ist eine Verringerung der Biotoptqualität und damit ein Pflanzen- und Tierartenverlust zu erwarten. Mit Hilfe verschiedener Begrünungsmaßnahmen und dem teilweisen Erhalt des Gehölzbewuchses kann der Eingriff minimiert werden. Die Stadt- und Landschaftsgestaltung und auch die Naherholungsnutzung erfährt durch die Neuordnung insgesamt eine positive Entwicklung.

Zur Absicherung der grünplanerischen Zielvorstellungen sowie zur Vermeidung und Minde rung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Stadtbildes werden im landes pflegerischen Planungsbeitrag grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen und zur Anlage und Begrünung des Spielplatzes im Westen des Plange bietes sowie zur Begrünung entlang des Fußweges im Süden des Plangebietes für erfor derlich gehalten. Diese Festsetzungen sind angemessen, entsprechen üblichen Standards und sind daher inhaltlich vollständig in den Bebauungsplan übernommen.

Die Versickerung der Niederschlagswässer ist aus Gründen einer nicht vollständig auszuschließenden Bodenbelastung nicht festgesetzt. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte daher zwar auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten, gespeichert und genutzt werden - hierzu geeignet sind Zisternen zur Brauchwassernutzung – die Überläufe sind jedoch an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der An schluss von Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.

Zuordnung, Herstellung und Pflege

Die entlang der Wilhelm-Kittelberger-Straße bzw. an der Wende anlage im Westen der Wilhelm-Kittelberger-Straße gelegenen Grünflächen sind als Park- und Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Bestandteil der Erschließungsanlagen und somit in deren Zusammenhang hergestellt bzw. herzustellen.

Die Bepflanzung des Kinderspielplatzes und des Fußweges im Südwesten des Plangebietes wird durch die Stadt vorgenommen.

Die Pflege der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Stadt.

5. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung der Erschließung wurde abschnittsweise durch die im Plangebiet tätigen Investoren vorgenommen. Für die im Südwesten des Plangebietes noch zu schaffende Erschließung ist ebenfalls vorgesehen, die Herstellung auf einen privaten Investor zu übertragen. Die fertig gestellten Infrastrukturen in den öffentlichen Verkehrsflächen wurden/werden in das öffentliche Eigentum übertragen. Für die Stichstraßen im Südwesten des Plangebietes ist die gleiche Vorgehensweise geplant.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen kann soweit entfallen. Die Investitionskosten der Investoren werden untereinander gemäß dem Erschließungsvorteil verrechnet.

Für die Stadt Kaiserslautern verbleibt somit lediglich der Ausbau der Hermann-Gehlen-Straße, die Herstellung des Fußweges zwischen Hermann-Gehlen-Straße und Langenfeldstraße bzw. dem Kinderspielplatz im Westen des Plangebietes sowie die Fußwege zwischen Wilhelm-Kittelberger-Straße und Saarstraße bzw. Bliesstraße und die grünordnerischen Maßnahmen auf den städtischen Flächen.

Voraussichtlich entstehen hierdurch folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Herstellung der drei Stichstraßen südlich der Wilhelm-Kittelberger-Straße	ca. 180.000,- €
Herstellung des öffentlichen Fußwegs im Süden incl. Rampe zur Bännjerstraße, ohne DRK Anschluss, Herstellung der Fußwege von der Wilhelm-Kittelberger-Straße zur Saarstraße und Bliesstraße	
Herstellung des Fußweges in Verlängerung der Stichstraße im Südwesten des Plangebietes	ca. 235.000,- €
Ausbau der Hermann-Gehlen-Straße (Bestand)	ca. 230.000,- €
Beleuchtung der drei Stichstraßen südlich der Wilhelm-Kittelberger-Straße	ca. 55.000,- €
Beleuchtung des öffentlichen Fußwegs im Süden incl. Rampe zur Bännjerstraße, ohne DRK Anschluss, Beleuchtung der Fußwege von der Wilhelm-Kittelberger-Straße zur Saarstraße und Bliesstraße	
Beleuchtung des Fußweges in Verlängerung der Stichstraße im Südwesten des Plangebietes	ca. 60.000,- €
Beleuchtung der Hermann-Gehlen-Straße (Bestand)	ca. 30.000,- €
Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Baumpflanzungen entlang Hermann-Gehlen-Straße und Fußweg	ca. 255.000,- €

Bepflanzung Wendehammer in der
Wilhelm-Kittelberger-Straße zur Bahnlinie hin

ca. 5.000,- €

Soweit nicht von privaten Investoren finanziert, trägt die Stadt Kaiserslautern hiervon den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vor gesehen ist.

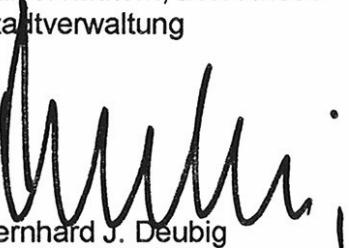
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Ordnung des Grundes und Bodens wurden geeignete Teilflächen für die von den Investoren zu realisierenden Abschnitte ausparzelliert und entsprechend den mit der Stadt abgestimmten Bebauungskonzepten die Grundstücksparzellen gebildet.

7. Ausführungsmaßnahmen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes in den noch unbebauten Bereichen soll unmittelbar nach Erlangen seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern, 20.07.2005
Stadtverwaltung


Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 24.08.2005
Stadtverwaltung


Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 21.07.2005
Stadtverwaltung


Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister