

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan **„Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße, Teiländerung 2“** Ka-0/153b

Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch

rechtskräftig seit: 11.04.2019



Gliederung

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	3
3. Planungserfordernis	4
3.1 Planungsleitsätze	4
3.2 Planungsanlass.....	4
4. Einfügung in die Gesamtplanung	4
4.1 Landesentwicklungsprogramm IV.....	4
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	4
4.3 Flächennutzungsplan 2025	5
4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße“	5
5. Verfahrensvorschriften.....	6
5.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB	6
5.2 Natura 2000 Gebiete.....	6
6. Angaben zum Plangebiet.....	6
6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld.....	6
6.2 Siedlungsstruktur	7
6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV.....	7
6.4 Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen	7
6.5 Kampfmittel	7
6.6 Bodentragfähigkeit	8
6.7 Archäologie	8
7. Planinhalt und Abwägung	8
7.1 Bauungskonzept	8
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Kinderspielplätze	9
7.5 Verkehrliche Belange, Rettungszufahrt /Feuerwehrezufahrt, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
7.6 Umweltbelange / Artenschutz.....	10
7.7 Verschattung / Belichtung	11
7.8 Ver- und Entsorgung	12
7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
8. Städtebauliche Zahlen	14
9. Energieeffizienz.....	15
10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	16
11. Kosten und Finanzierung	16

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ausgangslage

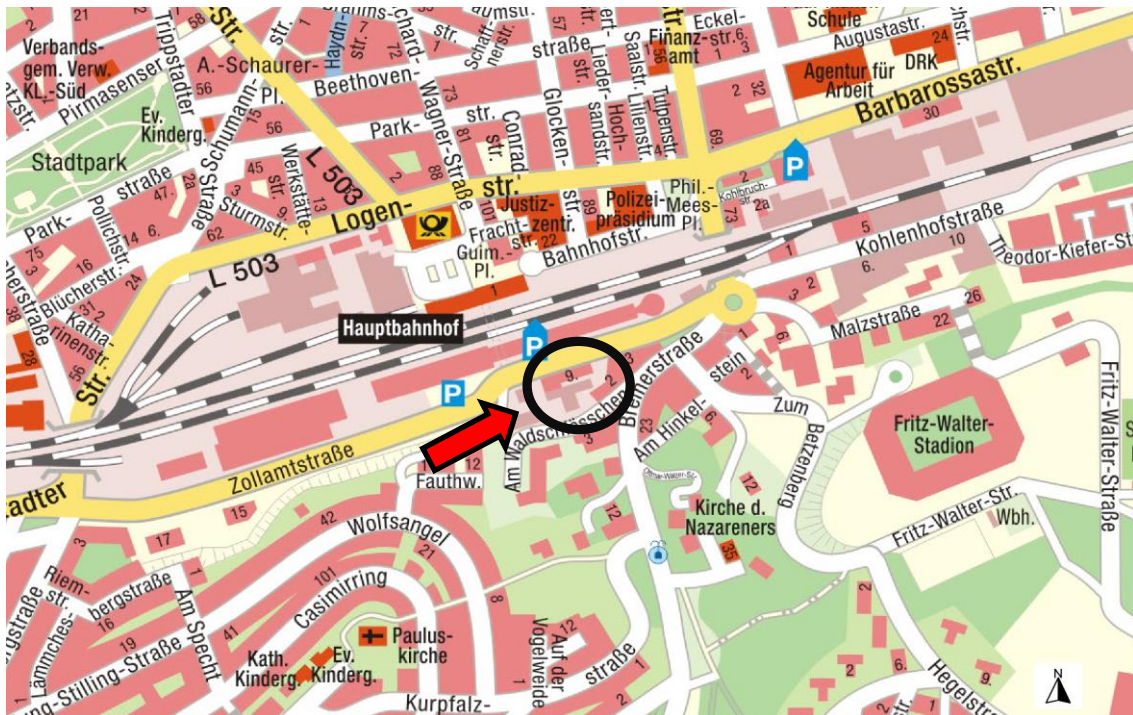
Der Bebauungsplan „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße“, der am 04.11.2000 rechtskräftig geworden ist, verfolgte unter anderem das Ziel, die nördlich der Zollamtstraße gelegene Fläche der Bahn umzunutzen.

Durch die Geschäftsaufgabe eines Elektrogroßhandelsbetriebes im Jahr 2017 wird in dem ausgewiesenen Areal ein Grundstück von knapp 6.000 m² Fläche zur Folgenutzung verfügbar. Durch die zentrale Lage und die guten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten stellt der Bereich ein Potential der Innenentwicklung dar. Eine Wiederinbetriebnahme des Betriebes ist eher unwahrscheinlich. Ein „Abwarten“ oder „Zuwarten“ auf eine andere gewerbliche Folgenutzung ist aufgrund des fortschreitenden Verfalls der Bausubstanz und der zu befürchtenden Verwahrlosung des Grundstücks aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Durch die innenstadtnahe Lage hat das Gebiet sehr gute Vermarktungsmöglichkeiten.

Die gewünschte Nutzungsänderung macht eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 notwendig.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Größe des Teiländerungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,6 Hektar. Das Gebiet liegt an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße“. Die Lage des Plangebietes ist aus nachstehendem Plan zu ersehen.



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

3. Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung der Bebauungsplanteiländerung ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Fläche zu schaffen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße, Teiländerung 2“ sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in Kaiserslautern,
- Wohnbauliche Nutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien und
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Teiländerung 2 kann sich durch die o. g. Änderungen auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße“, der eine Gesamtfläche von 2,77 ha umfasst, begrenzen.

Die Realisierung der Bauvorhaben soll durch einen Investor erfolgen.

3.2 Planungsanlass

Durch die Geschäftsaufgabe des Gewerbebetriebes, der dadurch freigewordenen Fläche sowie den Kauf der Fläche durch einen Investor ergibt sich nun die Möglichkeit das Areal umzunutzen. Dadurch lassen sich weitere Grundstücke für den Wohnungsbau im Umfeld des bestehenden Siedlungsbereichs anbieten.

Der Grundstückseigentümer/Vorhabenträger hat ein Baukonzept vorgelegt, das drei Gebäudereihen auf dem Grundstück platziert. Zwei vorhandene Gebäude parallel zur Zollamtstraße sollen erhalten bleiben sowie aufgestockt und angebaut werden. Die restlichen Gebäude im Plangebiet sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

4. Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

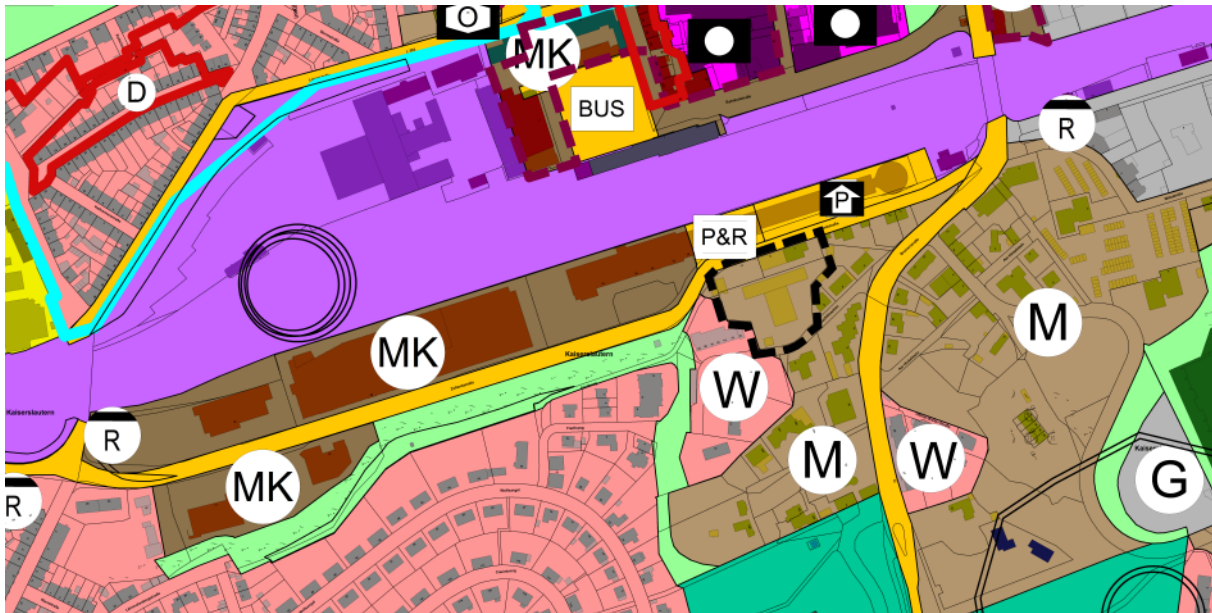
Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohnstandort.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion und der gewerblichen Funktion die Aussagen des LEP IV. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

4.3 Flächennutzungsplan 2025

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

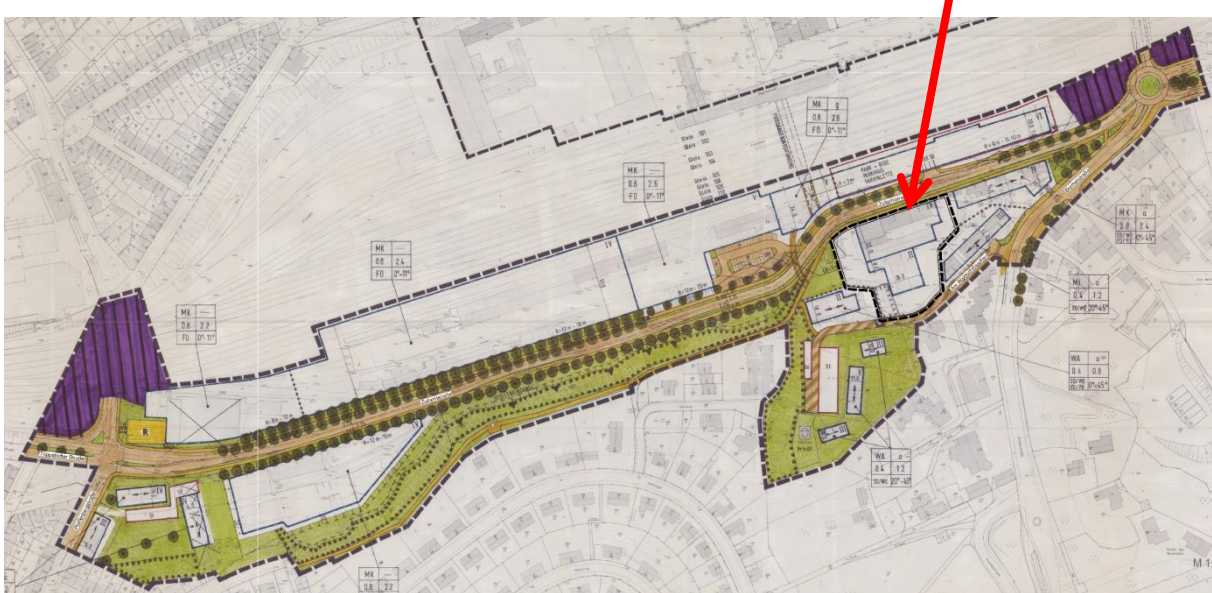


Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 mit Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplans „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße, Teiländerung 2“, ohne Maßstab

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße“

Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße, Teiländerung 2“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 04.11.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße“.

Die nachfolgende Graphik zeigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße“ (farbige Darstellung) und die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße, Teiländerung 2“ (schwarz-gestrichelte Linie).



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans war ursprünglich der Gebäudebestand festgesetzt und als Kerngebiet mit folgenden Ausnutzungsziffern ausgewiesen worden: Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 2,4.

5. Verfahrensvorschriften

5.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung der bestehenden Umgebungsnutzung und damit als Innenbereichsfläche zu sehen, die im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Verdichtung und 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 BauGB keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a 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 § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB. Von einer separaten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem separaten 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.

5.2 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“, das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ und das im Nordosten gelegene FFH-Gebiet "Mehlinger Heide" des Natura 2000-Netztes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach derzeitiger Kenntnislage keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

Aus dem Plangebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld

Der Gewerbebetrieb des am südlichen Rand des Stadtgebiets gelegenen Areals wurde 2017 aufgegeben. Der Leerstand der zum Teil wiedergenutzten Gebäude sowie die Wiedernutzbarmachung des Baugrundstückes ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Auf der Fläche befinden sich einige Betriebs- und Lagergebäude. Die südlich gelegenen Gebäude sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Das zur Zollamtstraße hin gelegene Gebäude wird erhalten und aufgestockt. Zudem wird dieser Gebäuderiegel auf der gesamten Grundstücksbreite erweitert.

6.2 Siedlungsstruktur

Nach Norden hin liegt, getrennt durch die Zollamtstraße, das dreigeschossige Parkhaus des Hauptbahnhofes. Östlich des Gebietes liegen zum Teil untergenutzte leerstehende Gebäude deren Bausubstanz sich partiell in einem desolaten Zustand befindet.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung 2017

Südlich angrenzend liegen sowohl Wohngebäude in Geschößbauweise mit 5 Vollgeschossen als auch in 2-3 geschossiger Doppel- und Reihenhausbauweise.

6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Lage südlich des Hauptbahnhofes optimal an das Schienennetz angebunden.

Die nördlich vorbeiführende Zollamtstraße ist als Teil der PKW-Tangentenlösung eine der Hauptverkehrsstraßen in Kaiserslautern und stark mit Verkehr belastet.

Südlich liegt die Straße „Am Waldschlösschen“. Diese Sackgasse hat ausschließlich Erschließungsfunktion.

6.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Auf dem Grundstück Zollamtstraße 6-7 befand sich ehemals eine Tankstelle. Im Tankkataster der Stadt Kaiserslautern ist auf dem Grundstück ein 40.000 -l Tank erfasst, welcher 2002 stillgelegt wurde. Eine Bescheinigung des TÜV liegt vor.

Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (1999) zeigten eine hohe BETX-Belastung in der Bodenluft in zwei Proben im Bereich der Tankstelle auf.

Diese Ergebnisse führten

- a) zu einer Kennzeichnung im Bebauungsplan, sowie
- b) zu einer bodenschutzrechtlichen Einstufung als altlastverdächtiger Altstandort (ehemalige Betriebstankstelle Dörr).

Die Verdachtsfläche ist im vorliegenden Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.5 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung, hauptsächlich in den Endkriegsjahren des Zweiten Weltkriegs und insbesondere durch die direkte Nähe zum Hauptbahnhof als kriegswichtiges Ziel, können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten vor

der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von ggf. vorhandenen Kampfmitteln geräumt werden.

6.6 Bodentragfähigkeit

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

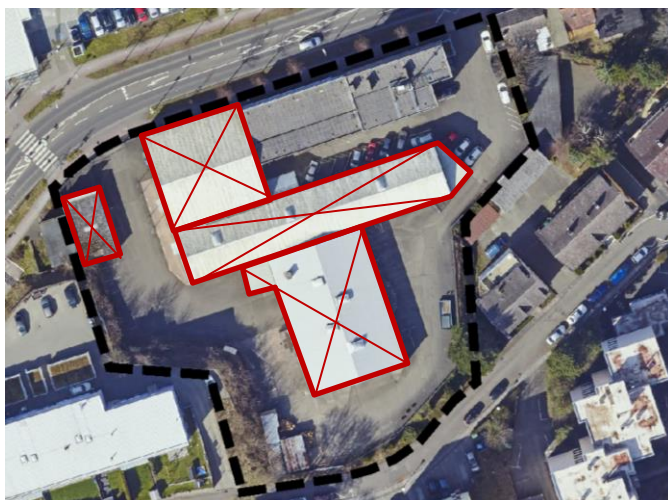
6.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Soweit im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans archäologische Funde angetroffen werden, sind die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Siehe hierzu auch die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen.

7. Planinhalt und Abwägung

7.1 Bebauungskonzept

Das Plankonzept basiert auf einem vom heutigen Grundstückseigentümer vorgelegten Bebauungskonzept, das drei Gebäudereihen auf dem Grundstück platziert. Zwei vorhandene Gebäude parallel zur Zollamtstraße sollen erhalten bleiben sowie aufgestockt und angebaut werden. Die restlichen Gebäude im Plangebiet sollen abgerissen und durch Neubauten mit ca. 69 Wohnungen ersetzt (siehe nachfolgendes Luftbild mit Eintragung).



Zum Abriss vorgesehene Gebäude

Die beiden südlichen Gebäudereihen (im Bereich MU2, MU3 und MU4) sollen durch eine Tiefgarage unterbaut werden.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als Urbanes Gebiet, um eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil möglich zu machen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gewährleistet eine hohe bauliche Dichte, die der Lage des Plangebiets am Rand der Kernstadt angemessen Rechnung trägt und eine der Umgebung angegliche Verdichtung berücksichtigt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 ermöglicht eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche.

Die vorgesehenen Baukörper sind in 3-5-geschossiger Bauweise geplant. Zudem ist ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss vorgesehen. Die Geschossigkeit fällt von Norden nach Süden hin ab und nähert sich dadurch den bestehenden Baukörpern an der Straße „Am Waldschlösschen“ an. Durch die Dachkonstruktion mittels Flachdächern ermöglichen sie eine kompakte und dadurch energieeffiziente Bauart in Kombination mit einer zeitgemäßen Architektur.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen bzw. abweichenden Bauweise bestimmt. Dadurch entsteht die Möglichkeit zum Bau von Einzel-, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau. Dies bietet eine breite Angebotspalette an unterschiedlichen Bauformen. Zudem schirmt die lückenlose Bebauung entlang der Zollamtstraße den Straßenlärm sowie Immissionen durch Pkw-Abgase zu einem gewissen Grad ab.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die so dimensioniert werden, dass geringfügige Spielräume für die vorgesehenen Baukörper möglich sind.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Kinderspielplätze

Die Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage und zu einem geringeren Anteil als Außenstellplätze auf dem Grundstück festgesetzt. Dementsprechend wurde die zentral gelegene Tiefgarage im Planteil zeichnerisch festgeschrieben. Dadurch soll eine angemessene Offenhaltung der unbebauten Grundstücksflächen gewährleistet werden. Somit entstehen Freiflächen und Aufenthaltsbereiche.

Nach § 11 LBauO ist ein Kinderspielplatz an geeigneter Stelle vorzusehen. Die Wahl des konkreten Standorts obliegt dem Investor.

7.5 Verkehrliche Belange, Rettungszufahrt /Feuerwehrezufahrt, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet ist über die „Zollamtstraße“ und die Straße „Am Waldschlösschen“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Zollamtstraße.

Zum Anschluss der bestehenden Garagen beziehungsweise Zugänge der Flurstücke 2085, 2085/1 und 2085/2 an die öffentliche Verkehrsfläche („Zollamtstraße“) wurde ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Verkehrsaufkommen

Für den Bebauungsplan wurde eine Abschätzung der Verkehrserzeugung der neuen Nutzungen vorgenommen, um beurteilen zu können, wie sich der zusätzliche Verkehr auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur auswirkt. Da für das Gebiet MU 1 an der Zollamtstraße die Nutzung auf Grundlage des bereits bestehenden Bebauungsplanes erfolgt, und hier ein Bestandsschutz für die aktuelle gewerbliche Nutzung besteht, wurde diese Abschätzung nur für die Gebiete MU 2 bis 4 durchgeführt, da es sich dabei tatsächlich um eine neue Nutzung in Form einer Wohnbebauung handelt.

Als Grundlage diente die vom Grundstückseigentümer/Investor angegebene Zahl von 69 Wohneinheiten. Über das Programm „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“ (VerBau) wurde die Verkehrserzeugung unter der Annahme verschiedener Werte auf Grundlage von Veröffentlichungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ermittelt (siehe: Berechnungen zum Verkehrsaufkommen) und anschließend sowohl für den Ziel-, als auch für den Quellverkehr auf richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen umgerechnet.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich durch die neue Wohnnutzung der Gebiete MU 2-4 eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Kfz Ziel- und Quellverkehr in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde (17-18 Uhr) von 19 Fahrten (etwa alle 3 Minuten ein Kfz) ergibt. Die Leistungsfähigkeit des benachbarten Knotenpunktes „Am Waldschlösschen/Bremerstraße“ wird hierdurch nicht wesentlich verschlechtert. Dabei wurde die ehemals gewerbliche Nutzung des Gebietes (MU 2-4) und ein entsprechender Abzug durch den Verlust dieser Nutzung bei der Verkehrserzeugung für die neue Nutzung nicht berücksichtigt.

7.6 Umweltbelange / Artenschutz

Belange von Natur und Landschaft, Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits durch die frühere gewerbliche Nutzung stark anthropogen geprägt und vollständig versiegelt. Obwohl es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB ohne formale Umweltprüfung handelt, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Dadurch erfährt der bisher vollversiegelte Bereich eine extreme ökologische Aufwertung.

Zur grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebiets werden Regelungen zur Bepflanzung vorgegeben. So ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, wodurch das Plangebiet mit zusätzlichen Bäumen aufgewertet wird. Ferner wurden Regelungen zur Bepflanzung von Parkplätzen in der Vorschrift zur Anpflanzung eines Baums pro 4 Stellplätze getroffen. Weitere Regelungen wurden durch Begrünungsvorschriften bezüglich Bepflanzungsregelungen zu Mauern, großflächigen, fensterlosen Außenwände und Flachdächern getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen sichern ein Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Stadtbildfunktionen beitragen und die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft mindern.

Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die baulich-gestalterische Einbindung gewährleisten.

Eine negative Fernwirkung des von Wohnbebauung umgebenden Gebietes ist nicht gegeben. Über gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan wird architektonischer „Wildwuchs“ verhindert und im Gebiet eine bauliche Einheit ohne Uniformität entwickelt. Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind nicht gegeben, da das Gebiet keine spezielle Eignung für die Erholungsnutzung aufweist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der Vermeidung/Minderung angemessen Rechnung getragen werden kann.

Artenschutz

Zur Beurteilung von ggf. zu erwartenden Eingriffen und den Möglichkeiten deren Ausgleichs wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung¹ nach § 44 BNatSchG erstellt.

1 Schönhofen Ingenieure- Ökologische Planung: „Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung“, Februar 2018

Diese kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 sind für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse in geringem Umfang anzunehmen. Daher sind zwingend bauzeitliche Vorgaben und weitere Maßnahmen zur Vermeidung sachgerecht durchzuführen.

Mit den künftig geplanten Grünflächen und Baumgehölzen wird das Areal eine erhebliche ökologische Aufwertung erfahren und gleichzeitig neue Habitate für Vögel und Fledermäuse geschaffen.

Die in Kapitel 5 der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung angeführten Maßnahmen (Artenschutzrechtliche Maßnahmen / Risikomanagement) wurden in die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen.

Klimaanalyse:

Aus klimatechnischer Sicht ist folgendes anzumerken:

- Gemäß der Klimafunktionskarte fällt das Plangebiet unter den Bereich „bioklimatisch günstiger Situation“. Die Planungshinweiskarte bescheinigt dem Bereich „mittlere stadtklimatische Bedeutung“.
- Die Hauptströme der Flurwinde verlaufen von Süden nach Norden, so dass die in West-Ost-Richtung verlaufenden Baukörper möglicherweise eine Störung der Belüftung hervorrufen. Als Reaktion darauf hat der Grundstückseigentümer in seinem Baukonzept die Geschossigkeit des zur Zollamtstraße hin gelegenen Gebäudes von 6 auf 5 Vollgeschosse reduziert.
Zudem wurde die entlang der Zollamtstraße geplante Riegelbebauung entgegen dem anfänglichen Konzept nicht an der Nachbarbebauung angebaut, sondern eine Öffnung an der nach Osten hin gelegenen Giebelseite des Baukörpers konzipiert. Dadurch wird der Luftaustausch begünstigt.

Belange des Immissionsschutzes

In einer Schalltechnischen Stellungnahme² wurde die schalltechnische Verträglichkeit der vorgesehenen Planung nach städtebaulichen Kriterien - bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen der Zollamtstraße - untersucht und beurteilt. Hierbei wurde der Verkehrslärm nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der Schienenlärm sowie der Lärm des nördlich angrenzenden Parkhauses ermittelt und beurteilt. Aus der Stellungnahme ergaben sich folgende Erkenntnisse:

Die Orientierungswerte eines Urbanen Gebietes werden durch den angrenzenden Verkehr an mehreren Fassaden im Gebiet z. T. deutlich überschritten.
Zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel innerhalb der geplanten Wohnnutzungen werden daher passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Eine entsprechende Regelung wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.7 Verschattung / Belichtung

Nach § 43 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz gilt als bestimmte Anforderung für die Belichtung von Aufenthaltsräumen folgendes:

§ 43 (2) LBauO: Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von sol-

2 FIRU GfI mbH: „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Zollamtstraße 7-9“, 16.02.2018

cher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und gelüftet werden können (notwendige Fenster).

Empfehlungen gibt die DIN 5034-1:2011-07 "Tageslicht in Innenräumen". Bezüglich der Besonnung der Fassaden von Wohnräumen gibt sie folgende Empfehlungen: Die mögliche Besonnungsdauer sollte „in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (19., 20. oder 21. März und 22., 23. oder 24. September) 4 Stunden betragen.

Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.

Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene. Dabei ist die astronomisch mögliche Besonnung, also ohne Einfluss von Bewölkung und Meteorologie, aber unter Berücksichtigung der Topografie und der Verbauung durch benachbarte Gebäude zu berücksichtigen.

In der erstellten Verschattungsstudie³ wurde festgestellt, dass die Verschattung auf die bestehenden Gebäude nicht gegen die Anforderungen der Norm verstößt.

Allerdings verschatten sich die neu geplanten Gebäude teilweise. Hier werden die Empfehlungen der DIN 5034-1 nicht überall eingehalten. Darauf hat der Grundstückseigentümer in seinem Baukonzept reagiert, indem entsprechende Grundrissgestaltungen vorgenommen wurden.

7.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Nach Aussage der SWK kann die Wasserversorgung sowie die notwendige Löschwasserversorgung durch das bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Stromversorgung

Der Erschließungsträger muss auf eigene Kosten eine neue Trafostation errichten.

Entwässerung

Die Festlegung der grundsätzlichen Entwässerungskonzeption erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden entwässerungstechnischen öffentlichen und privaten Einrichtungen als modifiziertes Trennsystem mit gedrosselter Ableitung von Regenwasser in den neu zu verlegenden Regenwasserkanal, der in den Mischwasserkanal in der Zollamtstraße ableitet.

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR kann nach Maßgabe der aktuellen Entwässerungssatzung die Einleitung von Niederschlagswasser ganz oder teilweise ausschließen oder von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange dies erfordert. Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR kann den Ausschluss der Einleitung auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadloßen Ableitung zuzuführen.

Schmutzwasseranschluss:

Die Entsorgung der anfallenden häuslichen Schmutzwassermengen kann im Freispiegel entweder über die bestehenden (Aufstockung des nördlichen Bestandsgebäudes) oder neu zu verlegende Schmutzwasser-Hausanschlussleitung DN 125-150 (restliche Gebäude) an

³ WSW & Partner GmbH: Verschattungsstudie zum Bebauungsplan „Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße, Teiländerung 2“, Juli 2018

den Mischwasserkanal in der Zollamtstraße erfolgen.

Die anfallenden Schmutzwassermengen werden über das Mischkanalsystem der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zur Kläranlage transportiert und über die zentrale Kläranlage (ZKA) abgereinigt. Die Fläche befindet sich im genehmigten Einzugsgebiet der ZKA.

Regenwasseranschluss:

Auf dem Grundstück ist ein dezentraler Rückhalt in einer Größenordnung von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche herzustellen. Der Drosselabfluss vom Grundstück ist auf 0,6 l/s je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche zu beschränken. Die Drosselabflüsse sind außerdem auf die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals in der Zollamtstraße nachzuweisen und ggf. darauf zu beschränken. Dieser Nachweis ist Inhalt des Entwässerungsantrags bei der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR. Im Zuge eines zwingend erforderlichen gesamtheitlichen Entwässerungskonzeptes wird von der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR eine gemeinsame Lösung für alle Grundstücke, beispielsweise ein Stauraumkanal im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt, bevorzugt. Sollte dies nicht umsetzbar sein, so sind die Drosselabflüsse und Notüberläufe aus dezentralen Anlagen an einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal anzuschließen.

Im Hinblick auf die Versickerung und Verdunstung der anfallenden Niederschlagswassermengen sind die Möglichkeiten auf dem Grundstück auszuschöpfen. Im Tankkataster der Stadt Kaiserslautern ist auf dem Grundstück Zollamtstraße 6-7 ein 40.000-l Tank erfasst, weshalb der Bereich als altlastverdächtiger Altstandort eingestuft wird. Da im Bereich der ehemaligen Tankstelle Bodenbelastungen festgestellt wurden, ist dort wegen der Besorgnis des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Nur wenn die Bodenbelastungen nachweislich vollständig entfernt worden sind, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Überflutungsschutz

Im Hinblick auf die Ableitung des Misch- und Oberflächenwassers im Baugebiet verweist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ausdrücklich auf §11, Absatz (2) ihrer Entwässerungssatzung. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen Zulauf aus dem Straßenraum bzw. Überlauf der Gräben also im Fall von Überflutung und Sturzfluten zu sichern.

Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauenebene (Satzung Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR) im Hochbau, empfiehlt die Stadtentwässerung bei der Freiflächen- und Verkehrsplanung die Ausbildung von Notabflusswegen, die Ausweisung von überflutbaren Flächen (Parkplätzen, Grünflächen) und die Ausbildung des öffentlichen und privaten Straßenraums mit möglichst großem Nutzvolumen bei der Zwischenspeicherung oder Ableitung von Oberflächenwasser.

Für die Zufahrt zur Tiefgarage oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind darüber hinaus besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild.

Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu. Gleichzeitig wird die Stadt durch die Regelung des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Dachgestaltung

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen in bestimmten Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Bewohner und die Bevölkerung allgemein.

Mit der Beschränkung auf Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung soll ein möglichst einheitliches modernes Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Hinblick auf eine Abwasservermeidung sind alle privaten Hof- und Stellflächen etc. auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen. Die Ableitung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen (Mischwässer) erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR in die Zentralkläranlage.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit bei.

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien der Sicht zu entziehen und/oder intensiv einzugrünen.

Zahl der notwendigen Stellplätze:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533)“. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken selbst abzudecken.

8. Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 6.000 qm (ca. 0,6 Hektar) Bauflächen (Urbane Gebiete). Davon sind ca. 2.780 qm überbaubare Flächen.

9. 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. Insbesondere hat der Vorhabenträger erklärt, die Vorgaben der EnEV 2012 bei den geplanten Gebäuden einzuhalten. Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (EnEV und EEWärmeG) bedarf es auf der Ebene der Bauleitplanung keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz Erneuerbarer Energien.

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 sei 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.

Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) werden in den Regelwerken der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) gesetzlich vorgeschrieben. Mit Einführung des Klimaschutzkonzepts 2020 der Stadt Kaiserslautern hat sich die Stadt darüber hinaus dazu verpflichtet den Klimaschutz, u.a. durch nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung Erneuerbarer Energien, zu fördern. Mit der Integration einer solaroptimierten Bauweise und der Vorgabe zur Nutzung Erneuerbarer Energien (in Form von Photovoltaik und Solarthermie) im Bereich der Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße wird dieser Verpflichtung nachgekommen.

Im Plangebiet wurden dahingehend solarenergetische Aspekte als wesentlicher Bestandteil der Entwurfsplanung berücksichtigt. Dabei wurden sowohl die Lage und Ausrichtung der Gebäude bzw. der Hauptfassaden nach Süden hin, die Verteilung der Fensterflächen als auch die umgebende Begrünung berücksichtigt, um eine möglichst energiesparende, verschattungsfreie und damit ertragsreiche Bauweise zu ermöglichen. Im Ergebnis konnte die passive (Fassaden und Fenster) und aktive (Photovoltaik und Solarthermie) Nutzung der Solarenergie, unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauungsdichte sowie der Quartiersästhetik, optimal gestaltet werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Umlegung

Die etwaige Grundstücksbildung, die notwendigen Rechtsbestellungen und die Übertragung der öffentlichen Flächen können, falls erforderlich, im Rahmen einer vereinfachten Umlegung erfolgen.

11. Kosten und Finanzierung

Für die Erstellung des Bebauungsplans ist gemäß HOAI ein Planungshonorar in Höhe von ca. 8.900,- € anzusetzen.

Die Planung und private Feinerschließung des Baugebietes erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Alle Kosten zur baulichen Umsetzung der inneren Erschließung sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Eine Übertragung der internen Verkehrsflächen an die Stadt bzw. eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

In einem Städtebaulichen Vertrag wurde die Übernahme der Planungskosten für die Erstellung des Bebauungsplans durch den Grundstückseigentümer vereinbart.

Kaiserslautern, *1.4.2019*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, *25.03.2019*
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, *1.4.2019*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister