

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Baugesetzbuch

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

**Bebauungsplan „Morlauterer Straße - Am Abendsberg -
Lauterstraße - Rudolf-Diesel-Straße“
Ka 0/193**

Gliederung

1. Allgemeines	3
2 Vorläufige Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)	3
3 Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung	3
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	3
▪ Anwohnerin/Anwohner eines nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstückes	3
▪ Angrenzender Nachbar	10
▪ Grundstückseigentümerin im Plangebiet (siehe hierzu auch II, A, Nr. 1.)	12
▪ Grundstückseigentümerin im Plangebiet	14
5. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27
▪ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (SGD), 05.04.2018	27
▪ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, 27.04.2018	27
▪ Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz, 16.05.2018	29
▪ Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen, 25.04.2018	30
▪ Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, 19.04.2018	31
6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Planauslegung) (§3 Abs. 2 BauGB)	31
7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	32
8. Berücksichtigung der Ergebnisse der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (Planauslegung) (§3 Abs. 2 BauGB)	32
▪ Grundstückseigentümerin im Plangebiet	32
▪ Bürger, wohnhaft außerhalb des Plangebiets	52
9. Berücksichtigung der Ergebnisse der 3. Öffentlichkeitsbeteiligung (Planauslegung) (§3 Abs. 2 BauGB)	53
10. Unterrichtung der Behörden über erhebliche, insbesondere unerwartete Auswirkungen auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3 BauGB	54
11. Alternative Standorte nach § 10a Abs. 1 BauGB	54

1. Allgemeines

Die Erklärung zum Umweltbericht nach § 10a BauGB dient der Dokumentation der Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Bebauungsplan „Morlauterer Straße - Am Abendsberg - Lauterstraße - Rudolf-Diesel-Straße“ Berücksichtigung gefunden haben.

2 Vorläufige Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

3 Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung

Das im Bebauungsplan „Morlauterer Straße - Am Abendsberg - Lauterstraße - Rudolf-Diesel-Straße“ geplante Reine Wohngebiet hat städtebauliche Auswirkungen und zieht, sollten die Bestandsgebäude mal erneuert werden, auch Auswirkungen auf die Umwelt nach sich. Zur Klärung der möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf „Morlauterer Straße - Am Abendsberg - Lauterstraße - Rudolf-Diesel-Straße“ fand durch eine Planauslegung in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 im Rathaus, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, statt.

Durch die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit sind die folgenden umweltrelevanten Aspekte in das Planverfahren eingeflossen:

Anwohnerin/Anwohner eines nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstückes

In der Stellungnahme wurden folgen Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Zitat:

„Als von der beabsichtigten Änderung des vorgenannten B-Plans betroffene Partei nehmen wir zu dem vorliegenden Entwurf des vorgenannten Bebauungsplans wie folgt Stellung:“

Punkt I.

Zitat:

„In seiner Sitzung vom 06.11.2017 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans

„Morlauerer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße“ mit dem Planziel der städtebaulichen Neuordnung beschlossen.

Die Neuordnung wird mit mehreren Nachfragen auf Nachverdichtungsmöglichkeiten von zwei größeren, im Plangebiet liegenden, Grundstücken begründet.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sei insbesondere notwendig, da der Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ vom 17.09.1980 in dem auch die betreffenden Grundstücke liegen, aufgrund von Ausfertigungs-mängel nichtig sei.

Um die städtebauliche Entwicklung und Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild in diesem für Kaiserslautern bedeutsamen innerstädtischen Bereich baukulturell zu erhalten und um die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet steuern zu können, sei die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Ziel der Planung sei es, eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude einschließlich des Baumbestands und des Umfeldes auf dem Areal zu ermöglichen. Ferner führen sie aus, die Grundstücke lägen im Bereich eines Grünzuges mit wertvollem Baumbestand der Teil des Grüngürtels um den nördlichen Teil der Innenstadt ist. Vom ursprünglichen Landschaftspark sei lediglich der über 100 Jahre alte Baumbestand, der 1893 von Siesmayer angelegt worden war, bis heute erhalten.

Im offen liegenden Entwurf des Bebauungsplanes weisen sie dann neue Baufelder auf zwei Grundstücken, den Grundstücken 3390/33 und 3355/8 mit Textlichen Festsetzungen aus u. a. im Bereich des historischen, von Siesmayer angelegten Landschaftsparks mit dem über 100-jährigen Baubestand.“

Punkt II.

Punkt II, Nr. 1

Zitat:

„Die in der Offenlage befindliche Planung ist nicht dazu geeignet, die von der Gemeinde vorstehend formulierten, derzeit gültigen Ziele, die sich auch in verschiedenen Beschlüssen und Satzungen, z. B. dem derzeitigen und zukünftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße Änderung 1“ vom 17.9.1980 niederschlagen und festgehalten sind, zu erreichen.

Die Planung läuft diesen Zielen konträr entgegen und beeinträchtigt in negativer Art und Weise die Lebensqualität und das Eigentum der sonstigen im Plangebiet und um das Plangebiet herum ansässigen Bürger, die sich im Vertrauen auf den Erhalt des Gebietscharakters und des durch die Stadt bindend im Plangebiet festgelegten Grüngürtels mit der vorhandenen Fauna und Flora dort angesiedelt haben.“

Punkt II, Nr. 2

Zitat:

„Bereits die Begründung der Gemeinde für den Bebauungsplanentwurf ist unzutreffend und stellt einen gravierenden Verfahrensfehler dar.

*Es ist **nicht** zutreffend, dass der Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ vom 17.09.1980 aufgrund von Ausfertigungsmängel nichtig ist. Zutreffend ist vielmehr, dass dieser Bebauungsplan rechtsgültig ist.*

Zutreffend ist weiterhin, dass die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans auf Betreiben der Stadt vom OVG Koblenz am 22. Februar 1984 ausdrücklich festgestellt wurde.

Zutreffend ist ferner, dass, sofern die Stadt Kaiserslautern von der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans von 1980 ausgeht, sie dazu verpflichtet gewesen wäre, den Bebauungsplan in einem für Bebauungspläne geltenden Verfahren durch einen Aufhebungsbeschluss aufzuheben. Dies hatte Stadt Kaiserslautern nicht getan. Ein solcher Aufhebungsbeschluss existiert daher nicht.

Zutreffend ist weiterhin, dass die Stadt Kaiserslautern noch in jüngerer Zeit Baugenehmigungen auf der Basis und unter Einbeziehung des Bebauungsplans von 1980 erteilt hatte.

Die Gemeinde hat somit über Jahrzehnte hinweg nach außen Vertrauenstatbestände geschaffen dahingehend, dass sie an dem Bebauungsplan von 1980 festhält und ihn als rechtswirksam einstuft.

In Teilbereichen tut sie dies offensichtlich auch heute noch, da das beplante Gebiet des Bebauungsplans von 1980 nicht identisch ist, mit dem nun in der Offenlage befindlichen Planentwurf. Auch dieser Sachverhalt spricht für die Rechtsfehlerhaftigkeit des jetzigen Planentwurfs.

Die Abkehr vom Inhalt des Bebauungsplans von 1980, der auf den im Planentwurf ausgewiesenen Grundstücken ausdrücklich **keine** zusätzliche Neubebauung mehr zulässt, ist, zumal unter Verwendung einer unzutreffenden Begründung, willkürlich, rechtswidrig und abwägungsfehlerhaft.“

Punkt II, Nr. 3

Zitat:

„Der rechtsgültige Bebauungsplan von 1980 trifft Festlegungen für den nunmehr beplanten Bereich, die den Festlegungen, des sich jetzt in der Offenlage befindlichen Bebauungsplanentwurfs entgegenstehen.

Bei den Festlegungen des Bebauungsplanes von 1980 handelt es sich auch um erhebliche Festlegungen, die im öffentlichen und allgemeinen Interesse der Gemeinde und der Bürger der Stadt Kaiserslautern getroffen wurden, zum Beispiel den uneingeschränkten Erhalts der Grünflächen im Plangebiet als Bestandteil des Grüngürtels der Stadt Kaiserslautern zur besseren Luftqualität.“

Diese Zielsetzung der Stadt Kaiserslautern wurde vom OVG Koblenz bei seiner Entscheidung über das Plangebiet 1984 ausdrücklich geprüft und als rechtmäßig ausgeurteilt. Der Nachverdichtung, wie im jetzt offen liegenden Bebauungsplan beabsichtigt, wurde seitens des OVG Koblenz **eine Absage erteilt.**“

Ein öffentliches Interesse oder eine öffentliche Zielsetzung, die den Paradigmenwechsel, wie er sich im jetzt offen liegenden Bebauungsplanentwurf niederschlägt, begründet, ist nicht erkennbar.

Vielmehr ist offensichtlich, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf lediglich die wirtschaftlichen Partikularinteressen zweier Grundstückseigentümer, die ihre großen Grundstücke mit maximalem Ertrag vermarkten möchten, zu Lasten der Allgemeinheit und der Bürger der Stadt Kaiserslautern, bedient werden sollen.“

Über das Interesse des Stadtplanungsamts einen solchen Bebauungsplanentwurf überhaupt zu erstellen und offen zu legen kann nur mutmaßt werden.

Ein öffentliches Interesse und eine schlüssige Begründung für den offen liegenden Bebauungsplanentwurf existieren nicht.“

Punkt II, Nr. 4:

Zitat:

„Dem öffentlichen Interesse wirkt der offen liegende Bebauungsplanentwurf gleich in mehrfacher Hinsicht entgegen.

a.

Zitat:

„Der Planentwurf verstößt gegen die **Regeln des Naturschutzes** und der Grünordnung in Hinblick auf den erhaltenswerten, historischen Baumbestand. Die vorliegende Planung ist nicht dazu geeignet den Erhalt des Baumbestandes zu gewährleisten, was aus den Formulierungen des Planentwurfs,

- der alte Baumbestand auf den Grundstücken soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Für den Wegfall von Bäumen in geplanten Baufeldern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen -

auch hervorgeht. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass der historische Baumbestand auf den Grundstücken durch die geplante Bebauung in Mitleidenschaft gezogen wird. Ein öffentliches Interesse hierfür ist nicht erkennbar. Die Planung ist daher abwägungsfehlerhaft.

b.

Der Planentwurf verstößt ferner gegen die Regeln des Artenschutzes, da sich in den seit Jahrzehnten existierenden weitläufigen Parkanlagen und dem Grüngürtel verschiedene Tierpopulationen angesiedelt haben, z. B., ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Fledermäuse und Igelarten, deren Lebensraum durch den Wegfall eines erheblichen Teils der Vegetation, die dichtere Bebauung und die damit einhergehenden höheren Emissionen empfindlich beeinträchtigt und zerstört werden würde.“

c.

Zitat:

„Der Planentwurf verstößt weiterhin gegen die Belange des Denkmalschutzes, da ein Teil der Gartenanlage des Grundstücks 3390/33 bereits unter Denkmalschutz gestellt ist. Was der Plangeber nicht bedacht hat ist der Sachverhalt, dass weitere Teile der von Siesmayer um 1900 herum erstellten Gartenanlage existieren, die von einem früheren Eigentümer des Grundstücks verfüllt worden sind. Bei einer Bebauung wie im Planentwurf vorgesehen, müssen diese offen gelegt werden und sind dann unter Denkmalschutz zu stellen.“

d.

Zitat:

„Der Planentwurf verstößt ferner gegen die schützenswerten Belange der übrigen, im neuen Plangebiet und an das Plangebiet angrenzenden, ansässigen Bürger, dahingehend, dass sich diese im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplan von 1980, die somit bereits abgeschlossene Bebauung des Gebietes in einer großzügigen Villengegend, mit hochwertigen

ger Architektur, mit Denkmalschutz, mit einem hochwertigen Grüngürtel gekennzeichnet durch einen historischen Baumbestand an hochwertigen Bäumen, mit guter Luftqualität, mit geringen Emissionen angesiedelt hatten.

Dieser Quartiercharakter soll nunmehr aufgrund der wirtschaftlichen Partikularinteressen zweier Grundstücksbesitzer dahingehend geändert werden, dass aus einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit erhöhten Emissionen wird. Ferner, dass eine „beliebige im Dutzend Architektur“ mit Doppelhäusern und der damit verbundenen intensiveren Flächennutzung möglich ist. Der Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplans führt zur Zerstörung des Gebietscharakters.

Er führt zu einer **Abwertung** des Plangebiets und beeinträchtigt somit auch das gemäß Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentum der übrigen Grundstücksbesitzer. Der Bebauungsplanentwurf ist aus diesem Grund willkürlich und abwägungsfehlerhaft, insbesondere, da die Gemeinde in anderen, weit weniger hochwertigen Fällen der Bebauung von Grüngürteln, diese versagt hatte. Warum sie hier, gegenläufig zu allen öffentlichen Belangen und Interessen eine Bebauung zulassen möchte, ist nicht nachvollziehbar.

Aus all den vorstehenden Gründen empfehlen wir den in der Offenlage befindlichen Planentwurf zurückzuziehen und den Bebauungsplan von 1980 „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ weiterhin in Kraft zu lassen, gegebenenfalls Ausführungsmängel zu heilen - wovon wir jedoch nicht ausgehen, dass dies notwendig sein wird - bevor dies durch eine neue OVG Entscheidung, die der Gemeinde überflüssige Kosten verursacht, geschieht.“

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Zu Punkt I:

Zu den unter Punkt I. der Stellungnahme vorgetragenen Informationen, größtenteils aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entnommen, besteht kein Abwägungsbedarf.

Zu Punkt II, Nr. 1:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Morlauterer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße“ handelt es sich um einen neuen Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets. Die Stadt hat auf der Basis des Grundgesetzes und des Baugesetzbuches das Recht und die Pflicht, städtebauliche Planung zu betreiben. Dies schließt die Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen mit ein.

Die Aussagen aus wirksamen Flächennutzungsplänen, rechtskräftigen Bebauungsplänen beziehungsweise nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen können dabei geändert werden. Die Planungshoheit auf Grund des Artikels 28 Grundgesetz liegt bei den Gemeinden.

Insoweit ist es auch unrelevant, ob der Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ noch rechtswirksam ist. Auch die Bestätigung des Bebauungsplans „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ im Rahmen der Normenkontrollentscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1984 ist nicht relevant, da sie sich lediglich auf die Rechtskraft des alten Bebauungsplans und der baurechtlichen Situation eines gegebenenfalls bestehenden unbeplanten Innenbereichs auswirkt. Der Stadtrat stellt im Rahmen seiner Planungshoheit heute einen neuen Bebauungsplan auf.

Im vorliegenden Fall liegt das Grundstück der Einwender außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und wird durch die Planung nicht negativ betroffen.

Vergleiche *Urteil OVG Rheinland-Pfalz vom 06.12.2017, Az.: 8C 10973/17:*

„Da die mit ihrem Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Antragsteller nicht unmittelbar durch Festsetzungen des Bebauungsplans eigentumsbeeinträchtigt sind, kommt für sie nur ein Anspruch auf gerechte Abwägung eigener, abwägungserheblicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in Betracht.“

Sonstige nachbarschützende Belange werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht berührt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) berücksichtigt. Eine Prüfung des Artenschutzes ist auch Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung (vergleiche Umweltbericht Punkt 8.5. - Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna).

Zu Punkt II, Nr. 2:

Zu einer pauschalen Behauptung ohne eine Begründung bzw. weitere Ausführungen besteht kein Abwägungsbedarf.

Da die Stadt, vertreten durch den Stadtrat, das Recht hat, städtebauliche Planung zu betreiben und dabei sowohl Bebauungsplangebiete als auch unbeplante Innenbereiche zu überplanen, bleibt es baurechtlich unerheblich, ob der oben genannte Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 rechtswirksam ist oder nicht.

Ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Frage, auf welcher Rechtsgrundlage Baugenehmigungen erteilt wurden.

Zu Punkt II., Nr.3:

Da die Stadt das Recht hat, städtebauliche Planung zu betreiben und dabei sowohl Bebauungsplangebiete als auch unbeplante Innenbereiche neu überplant werden können, bleibt es baurechtlich unerheblich, ob der oben genannte Bebauungsplan rechtswirksam ist oder nicht.

Die Gemeinden entscheiden im Rahmen ihrer Planungshoheit über die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch). Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Dass die Stadt nicht einseitige Interessen der Grundstückseigentümer vertritt, wird bereits aus der Plankonzeption (Begrenzung der Baufelder, Geschossigkeit, etc.) ersichtlich, sowie der Tatsache, **dass eine Bebauung nicht schon nach § 34 Baugesetzbuch** zugelassen werden soll. Dies würde im Streitfall, da das Kriterium des „Einfügens“ schwer festlegbar ist, sogar zu einem „Mehr“ an Bebauung führen können.

Die Stadt Kaiserslautern hat den von den Eigentümern formulierten Bedarf, aber auch die öffentlichen Belange im Blick und mit der Plankonzeption eine **verträgliche Nachverdichtung** vor dem Hintergrund heutiger Bedürfnisse (z. B. Innenentwicklung) und Rahmenbedingungen (z. B. Klimawandel) als sachgerecht bewertet.

Der Planungsanlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kann aus der Begründung entnommen werden. Es gab mehrere Anfragen zur Nachverdichtung von Grundstücken in diesem Bereich. Auch sind im Japanischen Garten weitere bauliche Maßnahmen geplant (vergleiche: Gesamtkonzept „Japanischer Garten 2006, Begründung, Punkt 5.1). Es besteht daher ein öffentliches Interesse, die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes aufgrund seiner Besonderheit in der zentralen innerstädtischen Lage, der Einzigartigkeit des Gebietes als Villenviertel von Kaiserslautern in einer historischen Parkanlage und besonders

wegen des erhaltenswerten, wertvollen alten Baumbestandes planerisch verträglich zu steuern.

Zu Punkt II, Nr. 4, 4a und 4b:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) berücksichtigt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde zwischenzeitlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch). Eine „Prüfung des Artenschutzes“ ist auch Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Umweltbericht werden Auswirkungen unter anderem auf das Schutzgut Flora und Fauna und die Prüfung des Artenschutzes beschrieben.

Eine genauere Beschreibung der Gehölze mit Angabe über besondere Merkmale sowie die Bewertung hinsichtlich der ökologischen, gestalterischen und kulturhistorischen Bedeutung ist der tabellarischen Zusammenstellung der Baumtabellen (Anlage 2) sowie dem Bestandsplan und Maßnahmenplan (Anlage 1) des Umweltberichts zum Bebauungsplanentwurf „Morlauterer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße“ zu entnehmen.

In Kapitel 10 des Umweltberichtes werden die Maßnahmen, mit denen nachhaltige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden, beschrieben.

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Artenschutzes werden Auswirkungen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten (planungsrelevante Arten) im Sinne des § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 des BNatSchG in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG, der sich auf das Töten und erhebliche Stören von Tieren sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezieht (Verbotstatbestände), geprüft. Im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten betreffen im Plangebiet die Artengruppen der Reptilien, Vögel und Fledermäuse.

Für die betroffenen Arten werden Vermeidungsmaßnahmen und Kontrollen festgesetzt (vergleiche Umweltbericht, Tabelle 4 - Auflistung der potenziell im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten und die Textliche Festsetzungen Nr. 3ff.).

Zu Punkt II, Nr. 4c:

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bereits im Verfahren in den Abwägungsvorschlag berücksichtigt. Hierzu wurden und werden weiterhin die Fachbehörden im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Das in der Morlauterer Straße unter Schutz stehende Kulturdenkmal „Gartenpavillon“ und die, das Gebiet umgrenzenden hohen Sandsteinmauern in der Morlauterer Straße, der Straße Am Abendsberg und der Lauterstraße, wurden in die Planung als „erhaltenswert“ aufgenommen und dargestellt. Diese Sandsteinmauern sind sehr orts- und straßenbildprägend. Weitere auf dem Gelände befindliche Teile der von dem Landschaftsarchitekten Siesmayer errichteten Parkanlage (z. B. Gewächshaus auf dem Anwesen Morlauterer Straße 3 etc.) sind weitgehend zerfallen und zerstört. Die noch auffindbaren Elemente sind zu dokumentieren (vergleiche hierzu die Ausführungen des Kapitels 5.7 des Umweltberichts und der Textlichen Festsetzungen unter B. Hinweise Nr. 2).

Zu Punkt II, 4d:

Ein Verstoß gegenüber schützenswerter Belange der übrigen, an das Plangebiet angrenzenden und im Plangebiet ansässigen Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich des sogenannten

„Vertrauensschutzes“ liegt nicht vor. Bei dem „Vertrauensschutz“ handelt es sich um einen Rechtsgrundsatz, der sich aus dem verfassungsrechtlichen Rechtsstaatsprinzip des Artikel 20, Grundgesetzes in Verbindung mit Artikel 14, Grundgesetz (Gewährleistung des Eigentums - „Sozialbindung“ des Eigentums) ableitet. Das „Vertrauen“ einer Bürgerin/eines Bürgers kann sich dementsprechend auf den Bestand (also Fortbestand) der bisherigen, das eigene Grundstück betreffenden Festsetzungen beziehen.

Im vorliegenden Fall liegt das Grundstück der Einwender außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes und wird durch die Planung nicht negativ betroffen (vergleiche Punkt II, Nr. 1 – Auszug des Urteils vom OVG Rheinland-Pfalz vom 06.12.2017, Az.: 8C 10973/17).

Sonstige nachbarschützende Belange werden durch den Bebauungsplanentwurf erkennbar nicht berührt.

Durch die zentrale innerstädtische Lage und durch die Nutzungen im Umfeld kann die Art der baulichen Nutzung aufgrund der derzeitigen Emissionen (Flugverkehr, Kfz-Verkehr, gewerbliche Nutzungen im Umfeld etc.) nicht mehr als „Reines Wohngebiet“ eingestuft und festgelegt werden. Daher ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ begründet und fachlich korrekt. Im weiteren Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die genauen Lärmpegel ermittelt.

Die geplante Nachverdichtung soll eine, den Baumassen der Bestandsgebäude angepasste und untergeordnete Bebauung zulassen. Die Gebäude sollen in einer Bauweise errichtet werden, die den Charakter des Gebietes (Villengrundstücke und Japanischer Garten mit altem Baumbestand) nicht wesentlich verändern und beeinträchtigen.

Der Bebauungsplanentwurf ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich und weder willkürlich noch abwägungsfehlerhaft.

Die Planungsinhalte wurden nach Eingang der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens angepasst und ergänzt. Es wurde im Rahmen des Verfahrens ein Umweltbericht aufgestellt und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Eine Abwertung des Plangebietes und eine Beeinträchtigung des gemäß Artikel 14 Grundgesetz „geschützten Eigentums“ der übrigen Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer ist nicht erkennbar. Es sind auch keine nachbarschützenden Belange durch die Planung berührt. Die gemäß Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsgarantie bezieht sich ausschließlich auf die das eigene Grundstück betreffenden Festsetzungen. Eine Garantie auf Freihaltung von Flächen auf Nachbargrundstücken (über die Abstandsregelung nach § 8 Landesbauordnung hinausgehend) oder ein Anspruch auf immerwährende freie Sicht etc., kann durch das im Grundgesetz verankerte Prinzip der „Sozialbindung des Eigentums“ und das Baurecht nicht hergeleitet und begründet werden (vergleiche Punkt II, Nr. 1 – Auszug des Urteils vom OVG Rheinland-Pfalz vom 06.12.2017, Az.: 8C 10973/17).

Die Planungsinhalte wurden nach Eingang der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens angepasst und ergänzt. Es wurde im Rahmen des Verfahrens ein Umweltbericht aufgestellt und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Angrenzender Nachbar

In der Stellungnahme wurden folgende Informationen mitgeteilt und um Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken gebeten:

3.1 Rückblick über die Entwicklung des Gebiets:

Der Grundstückseigentümer gibt einen Rückblick über die Entwicklung des Gebietes und Details bei der Vermarktung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche. In dem nördlichen mit Mauern umgebenden Parkareals seien sieben Baugrundstücke ausgewiesen worden, die über eine Privaterschließung gesichert worden wäre. Die „würdigen“ alten Bäume seien markiert und ihr Erhalt regelmäßig kontrolliert worden.

Die Stadtverwaltung habe sich gegen das Baubegehren des Eigentümers des Grundstücks 3390/33 (Anwesen Morlauerer Straße 7) durchsetzen können, auf seinem Areal, mit geschützten privaten Grünflächen, Häuser errichten zu wollen. Es wurde auf die schlüssige Begründung des Urteils des Oberverwaltungsgerichts (Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“) verwiesen.

3.2 Grünflächen in der Stadt:

Die wenigen Grünflächen der Stadt würden neben Vögeln auch anderen Tieren eine Heimat bieten und außerdem das Kohlendioxid in der Rußfahne der über das Rathaus fliegenden Militärmaschinen des Airport Ramstein in Sauerstoff umwandeln. Von Bedeutung sei auch die Filterfunktion aufgrund der Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Lauterstraße unterhalb des „Japanischen Gartens“.

3.3 Baumbestand im Plangebiet und Natur- und Artenschutz:

Löblich sei, dass der alte Baumbestand erhalten bleiben solle, jedoch würde die Festsetzung, „wenn einer weg müsse, solle er ersetzt werden“ moniert. Ein zirka 100 Jahre alter Baum könne nicht ersetzt werden! Diese Bäume hätten eine „Würde“ und böten Vögeln ein Zuhause, seien Trainingsplatz von Eichhörnchen und Mardern, abends würden Fledermäuse Fliegen und Falter fangen und nachts komme der Fuchs vorbei.“

3.4 Interesse des Allgemeinwohls

Es werde hinterfragt, wo der Nutzen für das Allgemeinwohl läge, wenn diese wenigen grünen Flächen eingeschränkt beziehungsweise „belärmt“ würden und ihre bisherige Funktion nicht mehr erfüllen könnten. Diese Flächen seien und blieben weiterhin schutzbedürftige, ökologisch wertvolle Zonen im Stadtgebiet ohne Anspruch auf Baugelände.

Die Verwaltung solle daher, im Interesse des Allgemeinwohls den städtischen Grüngürtel vollumfänglich schützen und aus vorgenannten Gründen eine Bebauung jeglicher Art nicht zulassen.

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Zu den Punkten 3.1 - 3.4:

Die Informationen zur Entwicklung und Historie des Gebietes, zu den Grünflächen in der Innenstadt und der Verkehrsbelastungen mit deren Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt etc. (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In diesem werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna und die Prüfung des Artenschutzes beschrieben.

Eine genauere Beschreibung der Gehölze mit Angabe über besondere Merkmale sowie die

Bewertung hinsichtlich der ökologischen, gestalterischen und kulturhistorischen Bedeutung ist der tabellarischen Zusammenstellung in Anlage 2 sowie dem Bestands- und Konfliktplan, Anlage 1, Plan 1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

In Kapitel 10 des Umweltberichts werden die Maßnahmen, mit denen nachhaltige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden, beschrieben.

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Artenschutzes werden Auswirkungen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten (planungsrelevante Arten) im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 des BNatSchG in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG, der sich auf das Töten und erhebliche Stören von Tieren sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezieht (Verbotstatbestände), geprüft.

Im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten betreffen im Planungsgebiet die Artengruppen der Reptilien, Vögel und Fledermäuse.

Für die betroffenen Arten werden Vermeidungsmaßnahmen und Kontrollen festgesetzt (vergleiche Tabelle 4 – Auflistung der potenziell im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten und Textliche Festsetzungen Nr. 3 ff.).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Stadtklima und Lufthygiene werden in Kapitel 8.4 in Verbindung mit 8.9. des Umweltberichts beschrieben.

Der Bebauungsplan hat gemäß Baugesetzbuch alle öffentlichen und privaten Belange im Rahmen des Verfahrens gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Hierbei sind private Belange (intensive Nutzung des eigenen Grundstücks), aber auch die Einzigartigkeit des Gebietes (Villenviertel von Kaiserslautern in einer historischen Parkanlage) und der erhaltenswerte Baumbestand (historische Parkanlage) angrenzend an den „Japanische Garten“ mit dem alten, erhaltenswerten wertvollen Baumbestand und seiner Funktion als Grün- und Erholungszone für die Bürgerinnen/ Bürger sowie die Besucherinnen/Besucher von Kaiserslautern in ihrer Wertigkeit in den Abwägungsprozess einzustellen.

Die angemessene Nachverdichtung im Bereich der Bestandsgebäude durch Erweiterungsmöglichkeiten, wie sie der Bebauungsplanentwurf „Morlauterer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße“ vorsieht, wird städtebaulich mit dem Gebietscharakter als angemessen und vertretbar gesehen.

Auf eine Ausweisung weiterer zusätzlicher Baufelder auf den nördlichen Grundstücken (Bereich WA) wird unter Berücksichtigung des Umweltschutzes ganz verzichtet. Die öffentlichen Belange, wie Klimaschutz, Artenschutz, Naturschutz werden höher bewertet als die privaten Belange einer Nachverdichtungsmöglichkeit auf den relativ großen Grundstücken im Planungsgebiet.

Grundstückseigentümerin im Plangebiet (siehe hierzu auch II, A, Nr. 1.)

Die Eigentümerin gibt an, dass sie das Grundstück (2.930 m²) vermarkten möchte. Eine

Vermarktung sei nur möglich, wenn eine zusätzliche Bebauung zugelassen werde.

Das Grundstück sei in den 1930er Jahren erworben und mit einer Villa bebaut worden, welche im Krieg teilweise beschädigt worden sei. Das Haus verfüge jedoch über den Stil der Gründerzeit, über massive Außenmauern und sei voll unterkellert. Die Wohnfläche des Hauses betrage etwas mehr als 300 m². Das Außenschwimmbecken sei in den 1960er Jahren entstanden und der Wintergarten im Jahr 2000 angebaut worden.

Der Baumbestand sei nur zum Teil alt. Eine Beurteilung durch Fachleute habe ergeben, dass die Bäume im südlichen Grundstücksbereich beobachtet und gegebenenfalls „krankheitsbedingt“ entfernt werden müssten.

Das auf dem Grundstück befindliche „Gewächshaus“ sei seit Kriegsende eine Ruine und komplett zugewachsen. Lediglich die Reste einer Sandsteinmauer würden noch stehen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baufelder seien für eine Vermarktung des Anwesens zu wenig. Es wird vorgeschlagen, eine Bebauung im Südwesten der Villa, unter Einhaltung von Grenzabständen, zuzulassen. In diesem Bereich befände sich kein alter Baumbestand, lediglich das alte Schwimmbecken.

Es wird auf die in den letzten Monaten von mehreren Architekten vorgelegte Entwürfe zur Nachverdichtung des Grundstücks mit einzelnen Stadtvillen, passend zum Landschaftsbild, hingewiesen. Die Entwürfe seien (nach Aussage der Grundstückseigentümerin) durchweg interessant und dem Wert des Grundstücks in dieser Lage angemessen.

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Die Informationen zum Anwesen, zur Historie und zum Gebäudebestand werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der zentralen Lage der bestehenden Villa auf dem Grundstück, und den örtlichen Gegebenheiten (Baumbestand, Geländeverlauf, Zufahrtsmöglichkeiten, Stellplatzflächen etc.), ist ein weiteres zusätzliches Baufeld im westlichen Teil des Grundstücks, wie vorgeschlagen, aufgrund der notwendigen seitlichen Abstände problematisch. Eine Wohnhauserweiterung ist an dieser Stelle denkbar und realisierbar. Der Gebietscharakter (Villenviertel in einer historischen Parkanlage) soll aus städtebaulicher Sicht weitgehend erhalten bleiben. Eine stärkere Nachverdichtung als geplant würde den heutigen Gebietscharakter sowie das Orts- und Landschaftsbild zerstören. Die geplanten Baumassen müssen sich den Bestandsgebäuden anpassen oder unterordnen und dürfen das Gesamtensemble nicht beeinträchtigen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Baumbestand des Grundstücks von Fachleuten aufgenommen und bewertet. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung) eingetragen. Die Baugrenzen beziehungsweise Baufelder berücksichtigen den Gebäudebestand mit Erweiterungsmöglichkeiten und wurden so festgelegt, dass der alte Baumbestand weitgehend berücksichtigt beziehungsweise erhalten wird. In der Anlage 1, Plan 1 (Bestands- und Konfliktplan) zum Umweltbericht und der Anlage 2 (Baumtabellen) sind alle im Plangebiet befindliche Bäume (mit Ausnahme des nicht begehbaren Grundstücks Morlauerer Straße 5) aufgelistet und bewertet.

Die vorgelegten Pläne der Architekten sehen eine massive Nachverdichtung des Grundstücks vor. Dies entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich. Es handelt sich hier um ein für die Stadt Kaiserslautern einzigartiges Wohngebiet, inmitten einer historischen Parklandschaft mit einem über hundert Jahre alten Baumbestand. Eine Nachverdichtung in der Form der Architektenentwürfe würde den Gebietscharakter unwiederbring-

lich zerstören.

Das Planungskonzept wird daher in der vorliegenden Form mit moderater Nachverdichtung weitergeführt.

Grundstückseigentümerin im Plangebiet

In der Stellungnahme wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Punkt 6a:

Es wurden Informationen und Textstellen aus der Begründung und den Textlichen Festsetzungen zitiert.

Im offen liegenden Bebauungsplanentwurf seien auf zwei Grundstücken (Morlauterer Straße 3 und 7) neue Baufelder mit Textlichen Festsetzungen ausgewiesen. Die Planer würden Baufelder in diesem historischen Landschaftspark, dem ehemaligen Kammgarngelände, mit über 100-jährigem (120-jährigen) Baumbestand vorsehen. Dazu kämen Baufelder für Stellplätze und Garagen, ebenfalls mitten im Park sowie erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten der beiden Bestandsgebäude (Villen) in der Größe des Gebäudebestands.

Die Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für das Grundstück 3390/2 in Richtung Grundstück 3395/11 (Richtung Westen) sprengte den städtebaulichen Rahmen des vorhandenen Erscheinungsbildes.

Die beiden als Baufelder ausgewiesenen Flächen der o.g. Grundstücke seien seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan ausnahmslos als zusammenhängendes Parkgelände/Grünzone ausgewiesen gewesen. Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf würden somit die Vorgaben des Flächennutzungsplans grob missachtet und widersprüchlich diesem, obwohl die zusammenhängende Parklandschaft weiterhin auch im Flächennutzungsplan 2025 festgeschrieben und am 13.03.2018 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigt worden sei.

Punkt 6b:

Die in der Offenlage befindliche Planung sei nicht dazu geeignet, die von der Gemeinde vorstehend formulierten Ziele, die sich auch in verschiedenen Beschlüssen und Satzungen, z. B. dem aktuellen Flächennutzungsplan vom 13.03.2018 und dem Bebauungsplan „Lauterstr. - Burgstr. Änderung 1“ vom 17.09.1980 niederschlagen und festgehalten seien, zu erreichen.

Die Flächen der beiden ausgewiesenen Baufelder o. g. Grundstücke sollten laut gültigem Flächennutzungsplan und B-Plan von 1980 dauerhaft als zusammenhängendes Parkgelände/Grünzone ausgewiesen werden. Diese Festsetzung sei bei der Planung missachtet worden. Der Argumentation des Planentwurfs, wonach es sich nur um eine „geringfügige Flächenabweichung“ handle, könne insofern nicht gefolgt werden, da dies eine Aufweichung des absoluten Schutzcharakters des Bestands bedeute.

Zudem sei der angelegte Maßstab des Entwurfs unter Punkt 4.3 der Begründung willkürlich und fraglich, da er fälschlicherweise die Grünflächen des Japanischen Gartens miteinbeziehe, offenbar um die Baufelder „schön zu rechnen“. Nicht der Japanische Garten solle bebaut werden, sondern lediglich die beiden Grundstücke Morlauterer Str. 7 und Morlauterer Str. 3. Der Großteil der Bebauung im Japanischen Garten sei bereits realisiert und Bestand, z. B. Gästehaus/Teehaus, Kiosk, Technikgebäude. Der Garten sei nahezu fertig angelegt.

Die geplanten Baufelder der beiden Grundstücke seien jedoch laut Flächennutzungsplan und dem alten Bebauungsplan zu 100% ganzheitlich als Grünzone geschützt. Der Maßstab der

Bewertung sei an das jeweilige Grundstück anzulegen und nicht in Verbindung mit umliegenden Grundstücken zu bringen. Es handele sich deshalb nicht um eine "geringfügige Flächenabweichung", sondern um eine gravierende.

Die Planung des Pavillons im Japanischen Garten an der vorgesehenen Stelle sei im Hinblick auf den Schutz des historischen Baumbestandes und der „Wohnruhe“ ebenso fehlerhaft.

Die Planung laufe somit den Zielen des Bebauungsplans von 1980 und des Flächennutzungsplanes konträr entgegen und beeinträchtige in negativer Art und Weise die Lebensqualität und das Eigentum der sonstigen im und um das Plangebiet herum ansässigen Bürgerinnen/Bürger, die sich im Vertrauen auf den Erhalt des Gebietscharakters und des durch die Stadt bindend im Plangebiet festgelegten Grüngürtels mit der vorhandenen Flora und Fauna dort angesiedelt hätten. Zudem komme der historische Gebietscharakter dieser grünen innerstädtischen „Lunge“ in seiner Gesamtheit und Einmaligkeit auch dem Wohl der Allgemeinheit zugute.

Punkt 6c:

Bereits die Begründung der Gemeinde für den Bebauungsplanentwurf sei unzutreffend und stelle einen gravierenden Verfahrensfehler dar.

Nach Recherchen sei es nicht zutreffend, dass der Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ vom 17.09.1980 aufgrund von Ausfertigungsmängeln nichtig sei. Zutreffend ist vielmehr, dass dieser Bebauungsplan rechtsgültig sei.

Die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans sei mit Urteil des OVG Koblenz am 22.02.1984 ausdrücklich festgestellt.

Zutreffend sei ferner, dass, sofern die Stadt Kaiserslautern von der Rechtsgültigkeit des B-Plan 1980 ausgehe, sie dazu verpflichtet gewesen wäre, den Bebauungsplan in einem für Bebauungspläne geltenden Verfahren durch einen Aufhebungsbeschluss aufzuheben. Ein solcher Beschluss existiere aber offensichtlich nicht.

Es gäbe auch keinen nachvollziehbaren Grund, den damaligen Beschluss des Stadtrats „Erhaltung eines zusammenhängenden Grünzugs, der grünen Lunge des Stadtbereichs“ rückgängig zu machen oder aufzuweichen. Im Zeichen von Erderwärmung, Klimawandel, Insekten-, Bienen-, und Artensterben müsse der Schutzfestlegung aus dem Jahr 1980, heute im Jahr 2018 eine noch stärkere Bedeutung zukommen. („Das weltweite Phänomen der Abnahme von biologischer Vielfalt gefährde das Fortbestehen der Menschheit“. Ergebnis einer Studie des Weltbiodiversitätsrates (IPBES) in Medellin (Kolumbien) vom 23.03.2018).

Weiterhin habe die Stadt Kaiserslautern noch vor wenigen Jahren Baugenehmigungen auf Basis und unter Einbeziehung des angeblich ungültigen Bebauungsplans von 1980 erteilt. Die Gemeinde habe somit über Jahrzehnte hinweg nach außen Vertrauenstatbestände geschaffen dahingehend, dass sie an dem Bebauungsplan von 1980 festhalte und ihn als rechtswirksam eingestuft habe, was der Einmaligkeit dieses Kleinods Rechnung getragen habe.

In Teilbereichen tue sie dies offensichtlich auch noch heute, da das überplante Gebiet des Bebauungsplans von 1980 nicht mit dem Plangebiet des nun offengelegten Planentwurfs identisch sei.

Die Abkehr vom schutzwürdigen Inhalt des Bebauungsplans von 1980, der auf den im Planentwurf ausgewiesenen Grundstücken ausdrücklich keine zusätzliche Neubebauung zulasse, sei, zumal unter Verwendung einer unzutreffenden Begründung, willkürlich, abwägungsfehlerhaft und offenbar ohne rechtliche Grundlage.

Punkt 6d:

Der Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ von 1980 treffe Festlegungen für den nunmehr beplanten Bereich, die den Festlegungen des sich nun in Offenlage befindlichen Bebauungsplanentwurfs „Morlauterer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße - Rudolf-Diesel-Straße“ entgegenstehen würden.

Es handele sich um erhebliche Festlegungen, die damals im öffentlichen und allgemeinen Interesse der Gemeinde und der Bürger der Stadt Kaiserslautern getroffen worden seien, z. B. den uneingeschränkten Erhalt der Grünflächen im Plangebiet als garantierter Bestandteil des Grüngürtels in der Stadt zur besseren Luftqualität.

Diese Zielsetzung der Stadt Kaiserslautern sei vom OVG Koblenz bei seiner Entscheidung über das Plangebiet im Jahre 1984 ausdrücklich geprüft und als rechtmäßig beschlossen. Einer Nachverdichtung, wie im jetzt offen liegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt, würde seitens des OVG Koblenz eine Absage erteilt.

Im Zusammenhang mit einem enorm gestiegenen Verkehrsaufkommen in Lauterstraße und Morlauterer Straße gegenüber 1980 sei eine Abkehr von dieser Urteilsbegründung auch nicht nachvollziehbar. Gleiches gelte für den Luftverkehr der unmittelbar über dem Plangebiet liegenden Einflugschneise des Militärstützpunktes Ramstein. Der geschützte Grüngürtel bilde einen enorm wichtigen Lärm-, Feinstaub-, Staub-, und Abgaspuffer.

Ein öffentliches Interesse oder eine öffentliche Zielsetzung, die den „Sinnungswechsel“, wie er sich im jetzt offen liegenden Bebauungsplanentwurf niederschlägt, begründe, sei nicht erkennbar.

Vielmehr sei offensichtlich, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf lediglich die wirtschaftlichen Partikularinteressen zweier Grundstückseigentümer, die ihre großen Grundstücke mit maximalem Ertrag vermarkten möchten, zu Lasten der Allgemeinheit und der Bürger der Stadt Kaiserslautern, bedient werden sollten.

Ein öffentliches Interesse und eine schlüssige Begründung für den offen liegenden Bebauungsplanentwurf existierten nicht.

Punkt 6e:

Zitat:

„Dem öffentlichen Interesse wirkt der offen liegende Bebauungsplanentwurf gleich in mehrfacher Hinsicht entgegen.“

6e 1:

„Der Entwurf verstößt gegen die Regeln des Naturschutzes und der Grünordnung im Hinblick auf den erhaltenswerten, historischen Baumbestand, Wiesenflächen, sowie erhaltenswerte, Jahrzehnte alte, wichtige Heckenzüge, Sträucher und Bäume. Die Darstellung dieser Gewächse fehlt vollständig im Planentwurf.

Zum einen handelt es sich dabei um einen ca. 2 m breiten durchgängigen Heckenzug zwischen der westlichen Grundstücksgrenze Fl St Nr. 3390/2 und dem Fl St Nr. 3395/1.

Zum anderen ist es eine Grünanlage mit Hecken, Sträuchern und Bäumen, die hinter/entlang dem Mauerstück zwischen der Zufahrt Fl St. Nr. 3390/5 bis zur „privaten Zufahrt“ des Flurstücks 3390/2 seit Jahrzehnten wachsen und ebenfalls in den Straßenraum der Morlauterer Straße wirken. Diese Flächen sind ebenfalls als Parkfläche zu schützen.

Die vorliegende Planung ist nicht dazu geeignet den Erhalt des Baumbestandes zu gewährleisten, was u. a. aus den Formulierungen des Planentwurfs, „der alte Baumbestand auf den Grundstücken soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Für den Wegfall von Bäumen in geplanten Baufeldern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen“ hervorgeht. Die Gemeinde und

Planung geht somit davon aus, dass der historische Baumbestand auf den Grundstücken durch die geplante Bebauung in Mitleidenschaft gezogen wird. Ein öffentliches Interesse hierfür ist nicht erkennbar. Die Planung ist daher abwägungsfehlerhaft.“

6e 1a:

„Unterstrichen wird dies dadurch, dass die geplanten Baufelder in den Wurzelbereich der alten geschützten Bäume reichen, was zu einer Beeinträchtigung des Lebensraums der Bäume führt und somit die Lebenserwartung dieser unschätzbar wertvollen Baumsubstanz jäh verkürzen wird. Dazu gehören auch Flächenversiegelungen für die geplanten Garagen und Stellplätze, sowie deren Zuwege. Auf dem Gelände Flurstück-Nr. 3390/33, Morlauerer Str. 7, ist beispielweise eine Garagen-Stellplatzeinheit mitten zwischen den alten Baumbestand geplant. Es fehlen Angaben und Information über die Zuwegung dorthin. Der Zuweg, auch zu den Baufeldern, ist nur vorbei und zwischen den alten Bäumen bzw. über den Wurzelbereich zu erreichen.

Die Bäume wachsen auf einer Wiesenfläche seit über 100 Jahren. Eine Flächenversiegelung, mit Erdarbeiten, Bauarbeiten, Betonarbeiten, Bauabwasser mit Zementanteilen etc. werden diese Bäume nicht überstehen.

Auf dem Gelände Nr. 7 stehen im Areal des geplanten Baufeldes und der Garagen neben anderen historischen Bäumen zwei der von Siesmayer gepflanzten Blutbuchen. Die Bäume, auch im Gelände Nr. 3 haben gerade einmal die Hälfte ihres Alters erreicht. Blutbuchen werden bis zu 250 Jahre alt.

Es ist unverantwortlich, das Leben dieser Bäume durch die Bebauung zu gefährden. Ein in der Planung NICHT definierter Jungbaum bringt über Jahrzehnte nicht annähernd Ersatz, keine Filterfunktion und keine CO2 Umwandlung.“

6e 1aa.

„Die zeichnerischen Feststellungen des Planentwurfs weichen zudem gravierend von den „Textlichen Festsetzungen“ ab. Die bereits o. g. bedenklichen Planungen zu Garagen und Stellplätzen zwischen dem alten Baumbestand werden unter 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) „auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen zulässig“.

Diese textliche Vorgabe stehe im Widerspruch zur zeichnerischen Darstellung und sei ein eklatanter Widerspruch was den Erhalt und Schutz der Parkanlage/Bäume/Wiesen anbelange. Mit dieser Formulierung sei einer ungebremsten, flächendeckenden Flächenversiegelung samt Erstellung von Stellplätzen, Garagen, Carports, Nebengebäuden etc. Tür und Tor geöffnet, ohne eine planerische Begrenzung vorzugeben. Die Bestandsituation werde somit seitens der Planung ignoriert und führe zum Absterben der alten Bäume.“

6e 1b:

„Auch die Wiesenflächen der beiden Grundstücke sind schützenswert, denn sie sind besonders wichtig für Insekten und Vögel und speichern zudem im Sommer die Hitze (Kleinklimazone). Diese würden aber ebenfalls Garagen, Stellplätzen etc. weichen müssen, wenn planerische Vorgaben mit Größenangaben fehlen.“

6e 1c:

„Die Alibifunktion der „Neupflanzung eines Jungbaumes“ bringt nicht annähernd Ersatz. Hier muss tatsächlich eine Angabe über Stammumfang, Höhe, Alter oder Radius der Baumkrone des betreffenden Baumes als Festlegung erfolgen, um einen nachvollziehbaren Maßstab vorzugeben. Ebenso ungenau und willkürlich ist die pauschale Angabe „die Bäume seien zu schützen“. Zwar wird eine DIN Norm zitiert, allerdings fehlt eine planerische Einbindung des Wurzelwerks der Bäume. Bekanntermaßen entspricht die Ausdehnung des Wurzelwerks der Ausdehnung der Baumkrone. Diese Tatsache missachtet der Entwurf.“

6e 1cc:

„Im Sinne der Allgemeinheit müssten **vor** der Planung entsprechende Gutachten zur tatsächlichen Auswirkung von Bauwerk und Baugeschehen auf die Wurzelwerke der Bäume/Bäume und die Auswirkung auf das Kleinklima vorliegen.“

6e 1d:

„Erschließung: Nicht nur durch den Erdaushub für die Baugruben der Häuser, Garagen, Stellplätze und Terrassen, sondern insbesondere auch durch den Erdaushub für Versorgungsleitungen von Wasser, Abwasser, Energie, die von der Morlauterer Straße zu den Baufeldern gezogen werden müssten, ist ein massiver Eingriff in das Wurzelwerk des Baumbestandes nicht zu verhindern. Das würde die Bäume massiv schädigen und ebenfalls in der Folge zum Absterben führen.

Nicht nur der über 100 jährige Baumbestand der Siesmayer-Gartenanlage wäre betroffen (Blutbuchen, Zedern, Amerikanische Linde, etc.) sondern Nadelbäume die inzwischen die Höhe der historischen Bäume erreicht haben. Dies gilt für beide Grundstücke Nr. 7 und Nr. 3.“

6e 1e:

Ebenso sind negative Auswirkungen und Beschädigungen auf Bäume, Bewuchs und die historischen Mauern durch Baufahrzeuge und Baukräne zu erwarten, wie dies bereits mehrfach bei aktuellen Baumaßnahmen im Privatweg Morlauterer Str. 9-15 erfolgte.

6e 2:

„Der Planentwurf verstößt ferner gegen die Regeln des Artenschutzes, da sich in den seit Jahrzehnten existierenden weitläufigen Parkanlagen und dem Grüngürtel verschiedene Tierpopulationen angesiedelt haben, deren Lebensraum durch den Wegfall eines erheblichen Teils der Vegetation, die dichtere Bebauung und die damit einhergehenden höheren Emissionen empfindlich beeinträchtigt und zerstört würde.

Dieses Kleinbiotop in Stadtmitte ist Rückzugsort und Lebensraum für z. B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

- wichtige Pflanzenbestäuber (ohne die unsere Vögel keine Nahrung mehr haben):
Bienen, Hummeln, Motten, eine Vielzahl verschiedenster Schmetterlinge
Wespen, Hornissen, Libellen
- Käferarten, Hirschkäfer, Junikäfer, Marienkäfer, Maikäfer
- verschiedene Krötenarten, Eidechsen
- Eichhörnchen, Mauswiesel, Siebenschläfer, Fuchs, Marder, Maulwurf
- Specht, Dompfaff, Grasmücke, Amsel, Kernbeißer, Blaumeise, Rotkehlchen,
- Eule/Kautz, Star, Hausrotschwanz, Fink
- Fledermäuse und Igel

Zu **5.3** [jetzt: 4.3 der Begründung] „Natura 2000 Gebiete“ ist darauf hinzuweisen, dass in westlicher Nähe das Vogelschutzgebiet auf dem Kaiserberg liegt. Für die Vielzahl von Insekten, Schmetterlingen, Vögeln, Reptilien, Kleintier und zahlreichen Fledermäuse die seit über Jahrzehnten im Plangebiet ansässig sind, ist das Plangebiet ein wichtiger Stützpunkt und Rückzugsort.“

6e 3:

„Der Planentwurf verstößt zudem gegen die Belange des Denkmalschutzes, da ein Teil der Gartenanlage des Grundstücks 3390/33 bereits unter Denkmalschutz gestellt ist. Fehlerhaft ist in diesem Zusammenhang die Aussage unter **6.1** (jetzt 5.1 der Begründung) „**Bestands-situation im Plangebiet**“ des Entwurfs, zum Kulturdenkmal des Anwesens Morlauterer Straße 7. Denn nicht nur der „Gartenpavillon auf hohem Sandsteinsockel“ ist geschütztes

Kulturdenkmal, sondern ebenfalls die dazugehörige Einfriedungsmauer, die mit dem park-ähnlichen Grundstück eine bauliche Einheit bildet. Seltenes Beispiel dieser charakteristischen Gartenarchitektur des 19. Jh. (Textangabe: siehe Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz). Diese Tatsache übersieht die Planung. Nach der Definition des Denkmalschutzes muss einer zusätzlichen Bebauung aus diesem Grunde somit ebenfalls eine Absage erteilt werden.“

6e 3a:

„Bei einer zusätzlichen Bebauung erlischt zudem der Bestandsschutz für das Flurstück-Nummer 3390/33 mit der Folge, dass die ca. 4,50 m hohe Sandsteinmauer des Kulturdenkmals inklusive der Brüstung des Pavillons mit einer **Umwehrung** von 90 cm Höhe gemäß § 38 Landesbauordnung, entlang Flurstück-Nummer 3390/5 und 3395/11, nachzurüsten wäre, da die vorh. Maueraufkantung i. d. R. weniger als 90 cm beträgt. Hiergegen sprechen denkmalschützende und optische Gründe.“

6e 3b:

„Was der Planentwurf ebenfalls übersieht, sei der Sachverhalt, dass weitere Teile der von Siesmayer um 1900 erstellten Gartenanlage in Form von Gängen existierten, die von einem früheren Eigentümer des Grundstücks Nr. 7 teilweise verfüllt wurden. So führen Gangsysteme, laut Zeitzeugen vom Kulturdenkmal Pavillon“ bis hoch zur Villa Nr. 7 und entlang der Stützmauer Richtung Japanischer Garten/ Burggraben in erheblicher Länge. In wie weit die Gänge mit den Bier- und Eiskellern in der Lauterstraße in Verbindung stehen ist zu untersuchen und entsprechend unter Denkmalschutz zu stellen.“

„Das gesamte Areal von Ecke Lauterstr./Burggraben im Westen bis zum östlichen Abschluss zur Morlauterer Straße ist ein zusammenhängender, von den Gebrüder Siesmayer gestalteter Villenpark, seinerzeit im Besitz der Kammgarnspinnerei. Angelegt im südwestlichen Gelände durch Franz Flamin Meuth mit einer Sommervilla, erweitert Richtung Osten mit den Karcher-Villen und anschließend der Villa Krieger. Zahlreiches Kartenmaterial beweist den Zusammenhang.“

„Das historische Wissen um dieses nicht nur für Kaiserslautern einmalige Areal mit seinem historischen Baumbestand, das noch heute in seiner Ausdehnung durch die Sandsteinmauer entlang der Lauterstr., den japanischen Garten, die alten Umwehrungen aus Sandstein mit Eisengitterzaun, den Pförtnergebäuden Lauterstraße 18 und 20, die Sandsteinmauern Am Abendsberg und entlang der Morlauterer Straße 3 bis Morlauterer Str. 7 belegt mit dem Abschluss der Anlage mit Haus Nr. 15 (ehemaliger Herrschaftsgärtner der Kammgarnspinnerei Adressbuch v. 1934), um welch schützenswertes Kleinod es sich hier handelt. Die Mauer des Anwesens Nr. 3 ist bereits im Kartenwerk von 1887 dargestellt.“

„Seit einigen Jahren forschen Frau Barbara Vogt (Gartendenkmalpflege), Herr Herbert J. Lohrum (Nachfahre der Gebr. Siesmayer) über die Werke der herausragenden Gartenarchitekten (z. B. Palmengarten Frankfurt/Main), auch zum Standort Kaiserslautern. U. a. nachzulesen in „90 Jahre Gebrüder Siesmayer“ von H.J. Lohrum.“

6e 4:

„Der Planentwurf verstößt ferner gegen die schützenswerten Belange der übrigen, im neuen Plangebiet und an das Plangebiet angrenzenden, ansässigen Bürger, dahingehend, dass sich diese im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans von 1980, die somit bereits abgeschlossene Bebauung des Gebiets in einer großzügigen Villengegend, mit hochwertiger Architektur, Kulturdenkmälern, mit einem hochwertigen geschützten Grüngürtel gekennzeichnet durch einen historischen Baumbestand an hochwertigen Bäumen, mit guter Luftqualität, mit geringen Emissionen angesiedelt und investiert haben.“

6e 4a:

„Dieser markante, einzigartige, schützenswerte Quartierscharakter soll zudem nunmehr auf-

grund wirtschaftlicher Partikularinteressen zweier Grundstücksbesitzer dahingehend geändert werden, dass aus einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit erhöhten Emissionen werden soll.“

„Es solle, laut „Textlicher Festsetzung“ des Planentwurfs gemäß A) Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1 und 1.2 gar eine Erlaubnis für Schank- und Speisewirtschaften, sowie "ausnahmsweise" Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke erteilt werden. Weder ist nachvollziehbar mit welcher Begründung diese Abwertung des reinen Wohngebiets erfolgen soll, noch wo diese Bebauung geplant ist. Die Festsetzungen widersprechen in jedem Fall der geschützten Wohnruhe der übrigen Anlieger und dem Gebietscharakter des Villen-Parks und Grüngürtels.

Es grenzt an Augenwischerei, wenn seitens der Planung der Hinweis auf die Bestandsvillen erfolgt (Einfamilienhäuser ggf. mit Einliegerwohnung), in der planerischen Festlegung von Einzel- oder Doppelhäusern gesprochen wird, gleichzeitig aber in der textlichen Ausführung von Beherbergungsbetrieben etc. gesprochen wird. Diese planerischen Vorgaben widersprechen vollständig dem Gebietscharakter.

Die Planung ermöglicht eine intensivste Flächennutzung, die den Baum-, Vegetations-, und Artenbestand verdrängt. Die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet ist abwägungsfehlerhaft und widerspricht dem Bebauungsplan von 1980.“

6e 4b:

„Doppelhäuser widersprechen zudem dem ortsüblichen Charakter der vorhandenen Villenarchitektur. Eine zusätzliche Bebauung widerspricht generell dem großzügigen parkähnlichen Geländezuschnitt, und dem Gebot des Denkmalschutzes/Kulturdenkmal.“

6e 4c:

„Der Planentwurf führt zu einer massiven **Abwertung** des Plangebiets, insbesondere zu einer Abwertung der an die Grundstücke Morlauerer Str. Nr. 7 und Nr. 3 angrenzenden Grundstücke und beeinträchtigt somit auch das gemäß Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentum der übrigen Grundstücksbesitzer.“

6e 4d:

„Der Bebauungsplanentwurf sei aus diesen Gründen willkürlich und abwägungsfehlerhaft, insbesondere, da die Gemeinde in anderen, weit weniger hochwertigen Fällen der Bebauung von Grüngürteln - zum Wohl der Allgemeinheit - eine Absage erteilt hat.“

„Beispielhaft sei hier der Bebauungsplan „Dansenberg – Dansenberger Str., Fahrlücke, Zur Weide“ genannt. Dort sollte ein ähnlich großes Grundstück bebaut werden, allerdings ohne einen historischen Baumbestand wie im Siesmayer-Landschaftspark. Zur Begründung wird dort „...im Sinne der Wahrung und Höhergewichtung des öffentlichen Interesses gegenüber privater Belange „ eine Bebauung abgelehnt.“

„Warum hier in Stadtmitte, gegenläufig zu allen öffentlichen Belangen und Interessen eine Bebauung zugelassen werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Gerade in der Innenstadt sei die Schutzwürdigkeit dieses einmaligen Grüngürtels höher anzusetzen als in Waldrandnähe.“

6e 4e:

„Weiterhin ist der Bebauungsplan willkürlich, abwägungsfehlerhaft und widerspricht dem Gebot von sparsamem Umgang mit Flächen, da bereits ausreichend Wohnraum durch die geplante Bebauung in der Burg- und Meuthstraße gewährleistet ist.

Zudem wurde bereits wenige hundert Meter vom Plangebiet entfernt, Ecke Morlauerer Str./Rudolph-Diesel-Str., Parkfläche/Grünfläche „geopfert“.

Weiter würden großflächig Wohnbebauung auf dem Pfaff Areal und in der Pariser Straße angelegt.“

6e 4f:

„Die Sinnhaftigkeit der Planung der Flurstück-Nummern 3395/12, 3395/3 und 3395/4 ist

ebenfalls nicht nachvollziehbar und fehlerhaft.

Alle drei Anwesen wurden in den letzten beiden Jahren umgebaut beziehungsweise umgenutzt. Tatsächlich sind im Zuge der jeweiligen Umbaumaßnahmen großflächig befestigte Flächen für Stellplätze bereits angelegt worden, die nun im Entwurf jedoch als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen werden. Diese Grünflächen existierten somit nicht mehr und es scheint fraglich, wie ein Rückbau erfolgen kann.“

Punkt 6f:

„Aus all den vorstehenden Gründen empfehle ich den in Offenlage befindlichen Planentwurf zurückzuziehen und den Bebauungsplan von 1980 „Lauterstr.-Burgstr. Änderung 1“ weiterhin in Kraft zu lassen, den Grüngürtel dauerhaft zu schützen, zusätzliche Bebauung dauerhaft auszuschließen, ggf. Ausführungsmängel zu heilen - wovon ich jedoch nicht ausgehe - bevor dies durch eine neue OVG Entscheidung, die der Gemeinde überflüssige Kosten verursacht, geschieht.

Der Denkmalschutz ist auf die vorhandenen historischen Mauern und die Bebauungen in der Lauterstraße, Am Abendsberg und in der Morlauterer Straße ausgedehnt werden (§ 11) um die bauliche Ausdehnung und den unmittelbarem historischen Zusammenhang auch mit dem Kulturdenkmal „Kammgarnareal“ zukünftig zu sichern. Diese Bestandteile haben den Krieg überdauert.

Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass sowohl die Kosten zur Erstellung des B-Plan von 1980, als auch zum jetzigen Planentwurf vom Steuerzahler getragen werden. Inwieweit v. g. Partikularinteressen diese Vorgehensweise rechtfertigen, ist fraglich.

Zu hinterfragen ist auch, warum der Bauausschuss in der Sitzung vom 05.03.18, (bei der die Einwenderin anwesend war), nicht über den alten B-Plan 1980, dessen beabsichtigte und beschlossene „Schutzwirkung“, sowie über das Urteil des OVG informiert wurde. Und ob unter diesen Gesichtspunkten, die Abstimmung über einen neuen B-Plan ordentlich zu Stande kam.

Meine vorgenannten Aussagen und Einwendungen sollen im Rahmen des Verfahrens zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.“

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Zu den Punkten 6a, 6b, 6c und 6d:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Morlauterer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße“ handelt es sich um einen neuen Bebauungsplan zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebiets. Die Stadt hat auf der Basis des Grundgesetzes das Recht und auf Grund des Baugesetzbuch die Pflicht, städtebauliche Planung zu betreiben. Dies schließt die Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen mit ein (gemäß Artikel 28 GG in Verbindung mit § 1 BauGB).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die aktuellen Belange sachgerecht in die Planung einzustellen und abzuwägen. Die Aussagen aus Flächennutzungsplänen, bislang geltenden Bebauungsplänen und aufgehobenen beziehungsweise nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen können dabei geändert werden. Ausschlaggebend bleibt das Abwägungsgebot der öffentlichen und privaten Belange nach dem aktuellen Sachstand.

Insoweit ist es auch unrelevant, ob der Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1, noch rechtswirksam ist. Auch die Bestätigung des Bebauungsplans „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ im Rahmen der Normenkontrollentscheidung des Oberverwal-

tungsgerichts aus dem Jahre 1984 ist nicht relevant, da sie sich lediglich auf die Rechtskraft des alten Bebauungsplans und der baurechtlichen Situation eines gegebenenfalls bestehenden unbeplanten Innenbereichs auswirkt. Übrigens ist die Thematik der Ausfertigungsmängel von Bebauungsplänen erst Anfang der 1990er Jahre als baurechtsrelevant erkannt worden.

Für die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahlen der einzelnen Grundstücke sind die Flächen des Japanischen Gartens ohne Belang.

Neben den Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Villen soll ein Baufeld auf dem Grundstück Morlauerer Straße 7 im Bereich des bestehenden Schwimmbad-Pavillons zugelassen werden. Dies entspricht einer städtebaulich angemessenen Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Naturschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Auffassung der Einwenderin, dass die Planung, insbesondere in Richtung Westen (Richtung Grundstück Flurstück 3395/11), den städtebaulichen Rahmen des vorhandenen Erscheinungsbildes sprengt, wird nicht geteilt. Vielmehr stellt die Planung einen vorsichtigen Umgang mit der Historie des Gebietes, den Baumassen, den Baumbeständen, dem Landschaftsbild und dem Umfeld dar.

In Bezug auf den Naturschutz (zusammenhängendes Parkgelände/Grünzone) wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 ff. (Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter) des Umweltberichts hingewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Baumbestand im Plangebiet, mit Ausnahme des Grundstücks Morlauerer Straße 5, aufgenommen, beschrieben und bewertet. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in die Planung aufgenommen.

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5 ff., 8 ff. und 10 ff. des Umweltberichts und das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung hingewiesen.

Zu den Punkten 6e 1 und 6e 1a:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB). Eine Prüfung des Artenschutzes ist Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung.

In Kapitel 10 des Umweltberichtes werden Vermeidungs- Minderungs- und Schutzmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen formuliert, die unter Punkt 3, „Grünordnerische Maßnahmen“ in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden und bei der Realisierung des Gebietes zu berücksichtigen sind.

Zu Punkt 6e 1aa:

In Bezug auf die Festsetzung unter Punkt 5. „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ ist kein Widerspruch zwischen den Textlichen Festsetzungen und der zeichnerischen Darstellung erkennbar. Die Anordnung der Stellplätze orientiert sich an dem Baum- und Strauchbestand. Die Festsetzung ermöglicht den zukünftigen Bauherren/Bauherrinnen einen Spielraum bei der Anordnung der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auszuschöpfen.

Der Gehölz- und Baumbestand wurde im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5 ff. und 8 ff. sowie auf die Anlage 1 des Umweltberichtes (Bestands- und Maßnahmenplan) verwiesen.

Die Erhaltung des Gebietscharakters als „Villenviertel“ und die Erhaltung des alten Baumbestandes ist eines der wesentlichen Planungsziele des Gebiets.

Zu Punkt 6e 1b:

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 (Klima, Stadtklima und Lufthygiene) und Kapitel 8.4 (Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Stadtklima und Lufthygiene) in Verbindung mit Kapitel 8.9.2. des Umweltberichts verwiesen.

In Bezug auf den Artenschutz wird auf die Vermeidungsmaßnahmen und erforderlichen Kontrollen verwiesen (vergleiche Umweltbericht Tabelle 4, Anlage 1, Plan 2, Maßnahmenplan zum Umweltbericht und Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen in Punkt 3 ff).

Zu Punkt 6e 1c:

Nähere Details, Bewertungen (Baumtabellen etc.) und Maßnahmen (z. B. Ausgleichs-, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) werden im Umweltbericht festgelegt. Es wird hierbei auf die Ausführungen in Kapitel 8.5, Tabelle 3 (Ermittlung des Gehölzverlustes) und die in Kapitel 10 ff. festgelegten Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen. Die Maßnahmen wurden in den Textlichen Festsetzungen in Punkt 3 ff. aufgenommen.

Es sind geeignete Ausgleichsmaßen für den Verlust von Gehölzen und Bäumen, sowie Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Bestände während der Bauphase festgesetzt. Die Bilanzierung kann dem Umweltbericht entnommen werden. Sie wird als sachgerecht gewertet.

Zu Punkt 6e 1cc:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die erforderlichen Gutachten (Umweltbericht, Schallschutz etc.) eingeholt.

Da ein Bebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Bebauung vorgibt und erst mit der Vorlage eines Bauantrags die jeweiligen Dimensionen der Baumaßnahmen abschließend beschrieben werden, wird eine gutachterliche Begleitung erst auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Zu Punkt 6e 1d und 1e:

Im Plangebiet wurde der gesamte Baum und Strauchbestand (vergleiche Anlage 2 zum Umweltbericht - Baumtabellen) aufgenommen und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Zu Punkt 6e 2:

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (nach § 2 Abs. 4 BauGB). Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist ebenso Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Hinweis zur Ergänzung von 4.3 „Natura 2000 Gebiete“, dass im Westen das „Vogelschutzgebiet auf dem Kaiserberg“ liegt, wurde aufgenommen.

Eine „artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung“ mit Bestandsaufnahme ist Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Einschätzung der Bürgerin, dass das Plangebiet ein Kleinbiotop sei und seit Jahrzehnten ein wichtiger Lebensraum, Stützpunkt und Rückzugsort für eine Vielzahl von Insekten, Schmetterlingen, Vögeln, Reptilien, Kleintier und zahlreichen Fledermäuse ist, wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.5 des Umweltberichts (Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna) und Prüfung des Artenschutzes verwiesen.

Relevante Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffen im Plangebiet die Artengruppen der Reptilien, Vögel und Fledermäuse. In den Textlichen Festsetzungen wurden Vermeidungsmaßnahmen und Kontrollen durch einen Fachgutachter aufgenommen. Gemäß Umweltbericht ist unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen ein Eintritt der Verbotstatbestände, insbesondere der Tötung von Individuen wildlebender Tiere, jedoch auszuschließen. Bei entsprechender Durchführung der festgelegten Kontrollen und ggf. notwendig gewordener artenschutzrechtlicher Maßnahmen wird durch die Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG verstoßen. Eine endgültige Aussage soll nach Durchführung der Kontrollen getätigt werden.

Zu Punkt 6e 3:

Der Gartenpavillon auf dem hohen Sandsteinsockel und Einfriedungsmauer (Gartenmauer) ist seit 07.03.1983 förmlich unter Denkmalschutz gestellt. Die Umgrenzungsmauern des Grundstückes aus Sandstein sind nicht förmlich unter Schutz gestellt. Sie wurden im Planentwurf jedoch als „erhaltenswert“ gekennzeichnet. Der Bestandsschutz geht daher nicht verloren.

Der Punkt 5.1 der Begründung wurde beim Anwesen Morlauterer Straße 7 – Gartenpavillon auf hohem Sandsteinsockel und Einfriedungsmauer (Kulturdenkmal) redaktionell ergänzt.

Bei der Festlegung des Baufeldes wurde ein Schutzabstand zum Kulturdenkmal „Gartenpavillon“ berücksichtigt (Umgebungsschutz).

Zu Punkt 6e 3a:

Das Kulturdenkmal „Gartenpapillon“ (einschließlich Sandsteinsockel und Einfriedungsmauer) in der Morlauterer Straße 7 ist förmlich unter Denkmalschutz gestellt. Durch eine Bebauung bleiben sowohl der Denkmalschutz als auch der Bestandsschutz erhalten.

Auf die Ausweisung eines Baufeldes im östlichen Grundstücksbereich wurde verzichtet, so dass keine Beeinträchtigungen für das Kulturdenkmal „Gartenpavillon“ zu erwarten sind.

Inwieweit eine „Umwehrung“ beziehungsweise ein Geländer aus Verkehrssicherheitsgründen (Absturzgefahr) eventuell erforderlich wird, muss im Rahmen eines Bauantrags geprüft werden, zudem wird im Rahmen eines Bauantrags die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt.

Zu Punkt 6e 3b:

Die Informationen zur Historie werden zur Kenntnis genommen. Die noch vorhandenen Überreste des Gerätehauses (Grundstück Morlauterer Straße 3) sind vor Veränderungen in diesem Grundstücksbereich zu dokumentieren. Die unterirdischen Gänge auf dem Grundstück Morlauterer Straße 7 und der größtenteils „verfüllte“ Bunker sollen, soweit als möglich, ebenfalls dokumentiert werden. Eine Unterschutzstellung des Bunkers und der unterirdischen Gänge ist nicht vorgesehen. Dies wurde in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise Nr. 2 aufgenommen.

Zu Punkt 6e 4:

Ein Verstoß gegen schützenswerte Belange sowohl der an das Plangebiet angrenzenden als auch der im Plangebiet ansässigen Bürger/innen hinsichtlich des sogenannten „Vertrauensschutzes“ liegt nicht vor. Bei dem „Vertrauensschutz“ handelt es sich um einen Rechtsgrundsatz, der sich aus dem verfassungsrechtlichen Rechtsstaatsprinzip des Artikel 20 Grundgesetzes in Verbindung mit Artikel 14 (Gewährleistung des Eigentums - „Sozialbindung“ des Eigentums) ableitet.

Das „Vertrauen“ muss sich auf den Bestand (also Fortbestand) des bisherigen, eigenen Grundstücks betreffenden Festsetzungen beziehen. Auf dem Grundstück der Einwanderin wurde weitgehend der Bestand festgeschrieben. Sonstige nachbarschützende Belange werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht berührt.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen betreffen keine Festsetzungen des Grundstücks der Einwenderin, daher kann kein Vertrauensschutz hergeleitet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Morlauterer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße“ sollen insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Zu den Punkten 6e 4a bis 4c:

Aufgrund von Nachfragen, die eine massive Nachverdichtung im Plangebiet beinhalten würden und den geplanten baulichen Maßnahmen im Japanischen Garten war aus Sicht der Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zwingend erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf soll dazu beitragen, den Gebietscharakter (Villenviertel in einer historischen Parkanlage) weitgehend zu erhalten.

Durch die zentrale innerstädtische Lage und durch die Nutzungen im Umfeld kann die Art der baulichen Nutzung aufgrund der derzeitigen Emissionen (Flugverkehr, Kfz-Verkehr, gewerbliche Nutzungen im Umfeld etc.) nicht als „Reines Wohngebiet“ eingestuft und festgesetzt werden. Daher ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ begründet.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind gemäß der Baunutzungsverordnung auch in einem „Reinen Wohngebiet“ (nach § 3 BauNVO) neben der Wohnnutzung weitere Nutzungsarten (z. B. Anlagen zur Kinderbetreuung, soweit sie den Bedürfnissen der Bewohner dienen) zulässig. Ausnahmsweise können auch in „Reinen Wohngebieten“ Nutzungen wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke, etc. zugelassen werden. Somit dient auch ein „Reines Wohngebiet“ nicht nur ausschließlich dem Wohnen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ergibt sich jedoch auch aus der Berücksichtigung der Umgebungsnutzungen und der damit verbundenen Auswirkungen. So wird z. B. auf die Geräuscheinwirkung bei Veranstaltungen im „Japanischen Garten“ und den Verkehrslärm hingewiesen. Die geplante angemessene Nachverdichtung soll eine, den Baumassen der Bestandsgebäude angepasste, beziehungsweise untergeordnete Bebauung zulassen. Die Gebäude sollen in einer Bauweise errichtet werden, die den „Charakter“ des Gebietes (Villengrundstücke mit altem erhaltenswerten Baumbestand) nicht wesentlich beeinträchtigen.

Aufgrund der Größe der Baufelder werden im Bereich der bestehenden Villengrundstücke über die „Wohnhauserweiterungsmöglichkeit“, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dies entspricht nicht der früheren typischen „Villenarchitektur“, ermöglicht aber den nachfolgenden Generationen die Möglichkeit einer besseren Nutzbarkeit der Gebäude.

Zu Punkt 6e 4d:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Morlauterer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße“ handelt es sich um einen neuen Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets. Die Stadt hat auf der Basis des Baugesetzbuches das Recht und die Pflicht, städtebauliche Planung zu betreiben. Dies schließt die Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen mit ein.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die aktuellen Belange sachgerecht in die Planung einzustellen und abzuwägen. So wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem regulären Bebauungsplanverfahren, wie hier praktiziert, eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (nach § 2 Abs. 4 BauGB).

Es werden alle abwägungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

Die Stadt Kaiserslautern hat den von den Eigentümern/innen formulierten Bedarf in der Form der Planungskonzeption als eine verträgliche Nachverdichtung vor dem Hintergrund heutiger Bedürfnisse (z. B. Innenentwicklung) und der sonstigen Rahmenbedingungen (z. B. Klimawandel) als sachgerecht bewertet und aufgrund seiner Besonderheit in der zentralen innerstädtischen Lage, der Einzigartigkeit des Gebietes als Villenviertel von Kaiserslautern in einer historischen Parkanlage und besonders wegen des erhaltenswerten, wertvollen alten Baumbestandes mit dem vorliegenden Bebauungsplan planerisch gesteuert. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.4 des Umweltberichtes verwiesen.

Das vorgetragene Beispiel aus einem Stadtteil von Kaiserslautern ist für das Plangebiet aufgrund anderer örtlicher Gegebenheiten nicht relevant. Das öffentliche Interesse liegt in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des hier in Rede stehenden Plangebiets.

Zu Punkt 6e 4e:

Im Baugesetzbuch wurden die Planungsleitsätze für Bauleitplanverfahren dahin gehend formuliert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (vergleiche § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Das bedeutet, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Nachverdichtung im Bestand, sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist zurzeit in Kaiserslautern sehr groß. Der Wohnungsmarkt kann den Bedarf nicht mit den bestehenden Angeboten decken. Inwieweit eine Wohnbebauung an der Burg- und Meuthstraße realisiert werden kann, ist noch nicht sichergestellt. Diese „Blockbebauung“ bedient zudem ein anderes Klientel als die Einzelhausbebauung im Villenviertel „Am Abendsberg“.

Zu Punkt 6e 4f:

Der Planentwurf ist nicht willkürlich, da, wie der Begründung zu entnehmen ist, aufgrund von vorliegenden Nachfragen in Bezug auf Nachverdichtungsmöglichkeiten und den geplanten Maßnahmen im Japanischen Garten ein Handlungsbedarf zur Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet besteht.

Hierzu wurden die tatsächlich versiegelten Flächen der Grundstücke nach einer Bestandsaufnahme entsprechend in die Planzeichnung eingetragen und für die drei Grundstücke 3395/12, 3395/3, und 3395/4 (Anwesen Lauterstraße 10, 12 und Am Abendsberg 1) Baugrenzen um die Bestandsgebäude mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Die festgesetzten Bauflächen definieren eine behutsame Weiterentwicklung und werden in Verbindung mit den festgelegten grünordnerischen Maßnahmen als sachgerecht angesehen.

Zu Punkt 6f:

Bei dem Bebauungsplan „Morlauerer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße“ handelt es sich um einen neuen Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets. Die Stadt hat auf der Basis des Grundgesetzes das Recht und auf Grund des Baugesetzes die Pflicht, städtebauliche Planung zu betreiben. Dies schließt die Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen mit ein.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die aktuellen Belange sachgerecht in die Planung einzustellen und abzuwägen. Die Aussagen aus bislang geltenden Bebauungsplänen und aufgehobenen, beziehungsweise nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen können dabei geändert werden. Ausschlaggebend bleibt das Abwägungsgebot der öffentlichen und privaten Belange nach dem aktuellen Sachstand. Die Inhalte des alten Bebauungsplans werden nun durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Insoweit ist es auch unrelevant, ob der Bebauungsplan „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ noch rechtswirksam ist. Auch die Bestätigung des Bebauungsplans „Lauterstraße – Burgstraße, Änderung 1“ im Rahmen der Normenkontrollentscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1984 ist nicht relevant, da sie sich lediglich auf die Rechtskraft des alten Bebauungsplans und der baurechtlichen Situation eines gegebenenfalls bestehenden unbeplanten Innenbereichs auswirkt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Durch die frühzeitige Information und Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf „Morlauerer Straße - Am Abendsberg - Lauterstraße - Rudolf-Diesel-Straße“, die mit Schreiben vom 16.03.2018 durchgeführt wurde, sind nachfolgende umweltrelevante Aspekte in das Planverfahren eingeflossen:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (SGD), 05.04.2018

In der Stellungnahme wird auf Folgendes hingewiesen:

Oberflächenentwässerung:

Eine Flächenversiegelung verändere das Oberflächenwasserabflussgeschehen und verursache nachteilige Umweltauswirkungen. Bei der inneren Erschließung des Gebietes solle darauf geachtet werden, dass tatsächlich nur ein Notüberlauf die Fläche verlassen könne.

Für den Bereich des „Japanischen Gartens“ seien keine Aussagen über vorhandene Wasserflächen sowie über die Versorgung der Teiche mit Frischwasser enthalten, dies solle im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Schmutzwasser:

Das anfallende häusliche Schmutzwasser solle ordnungsgemäß über die städtische Kanalisation entsorgt werden.

Bodenschutz:

Im Plangebiet seien keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Im Rahmen der Umweltprüfung sollten gegebenenfalls Erkenntnisse über abgelagerten Abfälle, stillgelegten Anlagen, bei denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion etc. auf ihre Umweltverträglichkeit (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR hat für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das in den Bebauungsplan übernommen wurde.

Die Informationen über den Japanischen Garten wurden in die Unterlagen aufgenommen. Alle weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, 27.04.2018

In der Stellungnahme wurden folgende Informationen, Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der Unterlagen habe ergeben, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Morlauterer Straße – Am Abendsberg – Lauterstraße – Rudolf-Diesel-Straße" kein Altbergbau dokumentiert sei und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolge.

Dem Landesamt lägen jedoch Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Kaiserslautern vor. Die Roherze würden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen beziehungsweise -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert würden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren und ähnliches lägen dem Landesamt nicht vor.

In diesen Ablagerungen könnten die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Daher werde empfohlen, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Boden und Baugrund:

Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) würden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten müssten die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen werden.

Mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen käme, bestünde aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Radonprognose:

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten hätten gezeigt, dass mit niedrigem beziehungsweise mäßigem Radonpotenzial zu rechnen sei.

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, allein bei guter Gaspermeabilität des Bodens, würde aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliege. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen sei.

Die Ergebnisse von Radonmessungen sollten mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

Es werde empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl könne aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Die Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP wurden in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz, 16.05.2018

1. Untere Bodenschutzbehörde/Altlastenmanagement:

Es wurden redaktionelle Änderungen in der Begründung (Kapitel 6.4) und den Textlichen Festsetzungen, sowie Anregungen und Hinweise vorgetragen.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Es wurden redaktionelle Änderungen in der Begründung (Kapitel 7.2 Abs. 3 und Kapitel 9 Abs. 2, 3) mitgeteilt.

3. Sonstige Anregungen und Hinweise:

Es müsse ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz erstellt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Der gesamte Baumbestand, unter besonderer Berücksichtigung des Höhlenbaumbestandes, müsse aufgenommen werden.

Je nach Bewertung der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich ihrer Erhaltungswürdigkeit müssten die im Planentwurf dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen gegebenenfalls modifiziert und anzupassen werden.

4. Ausrichtung von Baufeldern und Gebäudehöhen

Bei der Ausweisung und Ausrichtung von Baufeldern und zu planenden Gebäuden, sowie deren zulässiger Höhe, solle die stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes unbedingt berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden in der Begründung entsprechend übernommen.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wurde aufgestellt und die Inhalte, außer der vorgeschlagene Maßnahme „Dachbegrünung mit Photovoltaik“ (MP 5) in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Anregung, bzw. die vorgeschlagene Maßnahme "Dachbegrünung mit Photovoltaik", kann auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht festgesetzt werden. Eine Einführung einer Solarpflicht kann lediglich über eine eigenständige Regelung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB erfolgen.

Hierzu bedarf es einer eingehenden Prüfung und Begründung, z. B. in Form eines entsprechenden Solarleitfadens. Da ein solcher Leitfaden derzeit noch nicht in allgemeiner Form erarbeitet ist bzw. eine standortspezifische Auseinandersetzung mit einer Solarpflicht nicht vorliegt, soll über eine Einführung einer Solarpflicht in einer eigenständigen Satzung entschieden werden. Es soll daher lediglich die Dachbegrünung festgesetzt werden. Die Regenwasserrückhaltung auf den Dachflächen soll im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Entwässerungssatzung geregelt werden.

Auf eine sinnvolle Kombination von Dachbegrünung, Regenwasserrückhaltung und aufgeständerter Solarnutzung (PV/Thermie) wird hingewiesen.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand wurde bewertet und entsprechend in der Planzeichnung als „erhaltenswert“ aufgenommen.

Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen, 25.04.2018

In der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass folgende Informationen berücksichtigt werden sollten:

1. Ergänzungen und Änderungen in der Plandarstellung:

Japanischer Garten

Es solle geprüft werden, ob die Grünanlage des Japanischen Gartens als private Grünfläche darzustellen sei, da keine freie Zugangsmöglichkeit bestünde.

Der Standort des neu erbauten Kiosks an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs liege weiter südlich, dies solle in der Planzeichnung korrigiert werden. Ebenso sei der Standort des östlich benachbarten Technikgebäudes etwas nach Norden zu schieben, das Gebäude befinde sich nördlich der Mauer.

Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs

In der Plandarstellung und in der Legende „als zu erhaltender Baumbestand“ seien charakteristische Bäume in den privaten Gartenflächen sowie im Japanischen Garten mit „Einzelsymbol“ dargestellt. In der aktuellen Darstellung würden einige wertvolle Großbäume fehlen und andere seien nicht am genauen Standort dargestellt, weitere wiederum wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit bereits gefällt. Bäume, die weder aus Gründen des Artenschutzes noch aufgrund der gartengestalterischen Bedeutung außergewöhnlich seien, bedürften keiner Darstellung mit Baumsymbol. Diese Bäume seien über die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern geschützt, eine Ausgleichspflanzung sei erforderlichenfalls an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück möglich.

Im Zuge der Kartierung für den Artenschutz würden die dargestellten Baumstandorte auf den Privatgrundstücken und im Japanischen Garten überprüft und hinsichtlich der besonderen Erhaltungswürdigkeit in Bezug auf den Artenschutz bewertet.

Auf dieser Datengrundlage könne das Referat Grünflächen die besondere Erhaltungswürdigkeit der kartierten Bäume in Bezug auf die Gestaltung der Parkflächen beurteilen.

Die Baufenster seien unter Berücksichtigung des Erhalts besonders wertvoller Großbäume mit ausreichend Abstand zu diesen festzusetzen.

2. Ergänzungen in der Begründung:

Flächennutzungsplan

Auf Seite 6 in den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan sollten redaktionelle Ergänzungen vorgenommen werden.

Japanischer Garten

Auf Seite 8 und 9 sollten in der Beschreibung des „Japanische Gartens“ Textstellen ergänzt werden.

Es solle überprüft werden, ob die Abbildung des Übersichtsplans „Japanischer Garten“ (Seite 9 - Stand 2006) noch dem aktuellen Stand entspreche.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft der SGD Süd fordere ergänzende Erläuterungen zu den im Bereich des Japanischen Gartens vorhandenen Wasserflächen sowie über die Frischwasserversorgung der Teiche.

Ergänzt werden könne, dass insgesamt rund 1.100 m² Wasserflächen im Japanischen Garten vorhanden seien, gegliedert in einen großen östlichen Teich und eine Teichkette mit kleinen Staustufen und einzelnen Wasserfällen. Die Wasserzufuhr zur Kompensation der Verdunstungsverluste erfolge durch eine gemäß § 27 LWG geregelte Entnahme von Wasser aus dem Reinwasserkanal in der Burgstraße.

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Es trifft zu, dass der „Japanische Garten“ keine freie Zugangsmöglichkeit hat und so für die Öffentlichkeit nur bedingt zugänglich ist. Daher wird diese Fläche als „Private Grünfläche“ im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Der Standort des Kiosks und des Technikgebäudes wurden korrigiert.

Die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen wurden in der Begründung ergänzt. Die Abbildung (gemäß der Internetseite: Verein „Freunde des Japanischen Gartens Kaiserslautern e. V.“) wurden nach Rückmeldung von dem Vereinsvorsitzenden als zukünftige Planungen bestätigt.

Im Bebauungsplanentwurf wurde auf die Ausweisung von neuen Baufeldern für den Pavillon und das Japanische Kulturzentrum verzichtet (gemäß Beschluss des Interimsausschuss vom 15.06.2020). Es wurden nur Baufelder für die Bestandsgebäude sowie für das geplante Gebäude für „Verwaltung, Kasse, Shop“ in den Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Die Informationen zu vorhandenen Wasserflächen sowie zur Frischwasserversorgung der Teiche wurden in der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, 19.04.2018

In der Stellungnahme wird auf das von der Stadtentwässerung erstellte Entwässerungskonzept hingewiesen. Es wurden Ergänzungen zu Teil A der Textlichen Festsetzungen (8. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung) und in Teil B (Hinweise ohne Festsetzungscharakter) mitgeteilt. Die Begründung solle um Punkt 11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, ergänzt werden.

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung:

Die Festsetzungen und Informationen zur Entwässerung wurden in die Textlichen Festsetzungen und der Begründung aufgenommen beziehungsweise ergänzt.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Planauslegung) (§3 Abs. 2 BauGB)

Die Planauslegung fand in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 im Rathaus, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, statt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind vier Stellungnahmen eingegangen, die sich auf das damals ausgelegte Plankonzept bezogen.

Gemäß des Stadtratsbeschluss vom 12.07.2021 ist die Planung mit vorliegender Beschlussvorlage jedoch dahingehend geändert worden, dass im Plangebiet nur Maßnahmen zur Bestandssicherung (Gebäude-, erhaltenswerter Gehölz- und Baumbestand) und zum Klimaschutz festgesetzt werden. Dadurch ändert sich beziehungsweise entfällt die Bezugsgrundlage der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen. Eine „formelle“ Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist insoweit entbehrlich.

Dadurch sind auch keine zusätzlichen umweltrelevanten Aspekte in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Durch Schreiben vom 17.12.2020 wurden die Behörden über die Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zu ihrem Aufgabenbereich gebeten.

Während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind neun Stellungnahmen eingegangen.

Gemäß des Stadtratbeschlusses vom 12.07.2021 ist die Planung mit vorliegender Beschlussvorlage jedoch dahingehend geändert worden, dass im Plangebiet nur Maßnahmen zur Bestandssicherung (Gebäude-, erhaltenswerter Gehölz- und Baumbestand) und zum Klimaschutz festgesetzt werden. Dadurch ändert sich beziehungsweise entfällt die Bezugsgrundlage der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen. Eine „formelle“ Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist insoweit entbehrlich.

Die für das Plangebiet nach der Änderung des Entwurfskonzepts noch relevanten Informationen, redaktionelle Ergänzungen und Änderungsvorschläge, Hinweise und Auflagen zur Bestandssicherung und zum Klimaschutz wurden in die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung übernommen.

Eine erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da sich die nun vorliegende Planung auf die mehrfach erwähnten stadtpolitisch beschlossenen Bestandsfestsetzungen beschränkt.

8. Berücksichtigung der Ergebnisse der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung (Planauslegung) (§3 Abs. 2 BauGB)

Die 2. Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 16.06.2023 im Rathaus, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, statt.

Als Stellungnahmen mit umweltbezogenen Inhalten lagen bereits vor und wurden mit offen gelegt:

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 05.04.2018
- Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, 19.04.2018
- Landesamt für Geologie und Bergbau, 27.04.2018
- SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, 26.04.2018
- Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, 10.04.2018
- Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen, 25.04.2018
- Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz, 02.05.2018

Es sind durch die 2. Öffentlichkeit sind die nachfolgenden Aspekte in das Planverfahren eingeflossen:

Grundstückseigentümerin im Plangebiet

Die Bürgerin hat die folgende Stellungnahme vorgebracht:

Zitat:

„als von o. g. Bebauungsplanentwurf betroffene Partei, nehme ich zu o. g. ausgelegten Entwurf fristgerecht mit meinem heutigen Schreiben wie folgt Stellung:

In diesem Zusammenhang möchte ich der Ordnung halber festhalten, dass meine Ausführungen des Schreibens vom 02.05.2021 incl. Anlagen an Sie, betreffend meine seinerzeitigen Hinweise zur Offenlage o. g. B-Plans, von Ihnen nicht beantwortet wurden.

Stellungnahme aktuelle Offenlage bis zum 16.06.2023:

A

° Zu Begründung (Entwurf) Anlage 3, Stand 22.03.2023:

Dort zu „1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans“ S. 3

Die Ausführungen in o. g. Entwurf sollten um den Hinweis: „sowie den Erhalt des kulturhistorischen Gebietscharakters“ ergänzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bestandsfestsetzungen der Gebäude und des erhaltenswerten Gehölz- und Baumbestandes des Areals, sowie den Erhalt des kulturhistorischen Gebietscharakters geschaffen werden.

° Zu „2. Planungserfordernis“ dort „2.1 Planungsleitsätze“ S. 4

Die Ausführungen in o. g. Entwurf sollten um folgende wichtigen Hinweise ergänzt werden. Dies vor dem Hintergrund, als die Verwaltung in der öffentlichen Sitzung vom 17.04.2023 geäußert hat, dass Sie mit einer Normenkontrollklage rechnet.

Daher erscheint es unabdingbar, nachvollziehbar die über Jahrzehnte für das Areal verfolgte Zielrichtung der Stadtentwicklung, „Grüne Schiene Lautertal“, die mit dem alten B-Plan aus dem Jahre 1980 und den umgesetzten planerischen Grundsätzen der Landesgartenschau realisiert wurden, darzulegen und nicht unerwähnt zu lassen.

Deshalb sollte in diesem Zusammenhang auch das OVG-Urteil vom 22.02.1984 AZ 10 C 21/83 erwähnt werden. In der seinerzeitigen Normenkontrollklage des damaligen Investors, scheiterte dieser mit seiner Klage hinsichtlich seiner angestrebten großflächigen Bebauung auf dem Areal des aktuellen B-Plan-Entwurfs. Entscheidungsgründe des Gerichts waren der schon damals vom Stadtrat beschlossene **dauerhafte Schutz der „innerstädtischen grünen Lunge“** mit historischem Baumbestand auf historischem Areal; aufgrund der Kessellage für das Allgemeinwohl von größter Bedeutung. Zudem war bereits im alten B-Plan das Areal als reines Wohngebiet ausgewiesen. Dies sollte nicht unerwähnt bleiben.

° **Zu „2.2 Planungsanlass“ S. 4**

Der Ordnung halber sei erwähnt, dass die „häufige Nachfrage“ lediglich von der Grundstückseigentümerin der Anwesen Morlauterer Str. 3 und 7 ausging.

° **Zu „5. Angaben zum Plangebiet“ S. 6**

dort **„5.1 Bestandssituation im Plangebiet“ S. 6 — 7 „Anwesen Morlauterer Str. 7...“**

Die dortigen Ausführungen sind unvollständig. Darauf hatte ich bereits in meinen Schreiben vom 05.02.2021 S. 6 hingewiesen. In Band 14 „Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Stadt Kaiserslautern ist auf S. 100-101 folgende Beschreibung des Grundstücks dokumentiert und für die Begründung zur Unterschutzstellung maßgebend:

*Im Zusammenhang mit einer nicht mehr erhaltenen Villa um 1900 errichteter Gartenpavillon auf hohem Sandsteinsockel, **der zusammen mit der Einfriedungsmauer des parkähnlichen Grundstücks eine bauliche Einheit bildet. Seltenes Beispiel dieser charakteristischen Gartenarchitektur des 19. Jh.***

*Somit ist dort nachvollziehbar die Bedeutung der seltenen und daher unter Denkmalschutz stehenden Gartenarchitektur **in Verbindung mit dem parkähnlichen Grundstück des Anwesens Morlauterer Str. 7 hervorgehoben.***

Diese vollständige und umfassende Beschreibung des Anwesens erscheint umso mehr von größter Wichtigkeit im Hinblick auf die vermutete Normenkontrollklage. Die Bedeutung dieser für Kaiserslautern einmaligen Gartenarchitektur wurde durch die unlängst zusätzlich in die Denkmalliste aufgenommenen, an das Gartenpavillon angrenzenden Stützmauern, unterstrichen.

*Daher ist zudem unbedingt hervorzuheben, dass **auch das Anwesen Morlauterer Nr. 7** ebenfalls zu dem ab 1880 entstandenen Villenpark gehörte, realisiert durch die herausragenden Gartenkünstler der Gründerzeit, die Gebrüder Siesmayer aus Frankfurt FfM, und nicht nur alleine der Japanische Garten, wie dies unter Punkt „Japanischer Garten“ in den dort gemachten Ausführungen nicht ganz richtig bzw. vollständig wiedergeben wird. Ich bitte daher um Ergänzung dieser wichtigen Details.*

° **Zu 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Formulierung dort im letzten Satz unter dem Abschnitt „Wohngebiete“, wonach „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen sind“, ist irreführend. Diese Vorgabe ist nicht eindeutig und damit nicht nachvollziehbar, gibt es doch auf den Grundstücken im Plangebiet Bestandsflächen, die zwar „nicht zu überbauen sind“, aber trotzdem nicht zu begrünen sind, weil der Bestand z. B. als gestalterische Gartenelemente in Form von Trittstufen, Geländetreppen, Sitzplätzen u. ä. nicht mehr

zu begrünen ist.

° **Zu 7. Umweltbericht u. Umweltschutzmaßnahmen dort zu Punkt „7.2.3 Gewerbebeeinträchtigungen durch bestehende Nutzungen“ S. 16 , S. 17 und S. 18**

Die Prognosen für die „lauteste Nachtstunde (eine Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) an der südlichen Fassade des Gebäudes Morlauerer Str. 5“ können dahinstehen und sind damit unzutreffend, da der Parkplatz in dieser Zeit nicht genutzt wird und Auswirkungen damit generell ausscheiden.

Nicht nachvollziehbar ist, wieso das Gebäude Morlauerer Str. 3 in keiner der Ausführungen einbezogen wurde, obwohl die Lage zum Rasenrondell und der Lauterstr. entsprechend dem von Haus Nr. 5 sind und zudem die Sandsteinmauer des Anwesens Haus Nr. 3 näher das Anwesen flankiert als das von Nr. 5. Die Auswirkungen des Verkehrs in der Morlauerer Str. werden auf das Anwesen WR 2 zudem vollkommen außer Acht gelassen. Hier besteht Aufklärungsbedarf. Ich bitte dahingehend um Erläuterung.

° **Zu 7.2.4 „Geräuscheinwirkungen durch den Japanischen Garten“**

*Unabhängig von den dortigen Ausführungen ist deutlich zu machen, dass der Japanische Garten e. V. als „**Oase der Ruhe**“ fungiert. Er ist seinerzeit bei der Gründung unter diesem Anspruch an die damaligen Anwohner im Plangebiet des damalig gültigen B-Plans von 1984 herangetreten, mithin im Reinen Wohngebiet die Ruhe zu wahren. Daher ist es Sache des Japanischen Gartens dafür Sorge zu tragen, dass sich dessen Gäste bzw. Besucher im Sinne der Oase der Ruhe an die Regeln bzw. Gartenordnung halten, unabhängig von der Anzahl der Besucher oder der Events. Die Wohnbebauung existierte lange bevor der Japanische Garten e. V. gegründet bzw. eröffnet wurde.*

° **Zum Abschnitt „Passiver Schallschutz“ S. 18** bitte ich um Berücksichtigung meiner Ausführungen zur „Schalltechnischen Untersuchung“.

B

° **Zu Textliche Festsetzungen (Entwurf) Anlage 2, Stand 22.03.2023 S. 7**

° Zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen, 1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Reines Wohngebiet

Kinderbetreuung kann nur zulässig sein, wenn Bedarf in diesem Gebiet besteht und dieser nachgewiesen wurde. Dies ist für die bestehende Bebauung der 3 Wohnhäuser auszuschießen. Das gilt gleichermaßen bei einer möglichen Erweiterung. In unmittelbarer Nähe befinden sich 4 Kindergärten (Blutacker/Alex-Müllerstr., Am Nussbäumchen, Hussongstr. und Eugen-Hertel-Str.

Gleiches gilt für Wohngebäude die ganz oder teilweise der „Betreuung und Pflege ihrer Bewohner“ dienen sollen. Hier finden sich in unmittelbarer Nähe das Pflegeheim Kursana in der Alex-Müller-Str., Residenz an der Lauter in der Mühlstr. 14-16.

Unabhängig davon ist die Stellplatzfrage für solche Nutzungen in dem Areal nicht geklärt und dort definitiv nicht realisierbar. Somit käme nur eine Ablöse für die zu errichtenden Stellplätze in Betracht.

Ich bitte hierzu um Ihre Erläuterungen.

b) Private Grünfläche „Japanischer Garten“

Bei der Ausweisung/Realisierung eines „Restaurantbetriebes“ ist der Stellplatznachweis zu führen, der auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht auf dem Gelände des japanischen Gartens erfolgen kann.

Daher kann auch hier nur eine Ablöse für die zu errichtenden Stellplätze in Betracht kommen.

° Zu „1.2 Maß der baulichen Nutzung“ dort S. 9 zu Punkt „1.3.3 Die Größe und Lage der Baufelder wird mit Baugrenzen festgesetzt. Die genauen Abmessungen der Baufelder sind der Planzeichnung zu entnehmen.“

Hierzu verweise ich auf meine Ausführungen im Abschnitt **E** (zur Bebauungsplan Zeichnung).

° Zu 1.4.2

Diese pauschalisierende Forderung sollte nicht für den sensiblen Zufahrtsbereich im Bereich der sehr alten, zu erhaltenden Bäume von WR 1 gelten; und entsprechend für alle übrigen zutreffenden Bereiche im Plangebiet, bei dem in den Wurzelbereich der alten zu schützenden Bäume eingegriffen würde.

Nachdem sämtliche alten Bäume auf dem Schillerplatz und mehrere große alte Bäume im letzten Jahr im Areal der „Neuen Mitte“ in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und zum Plangebiet gefällt wurden, ist der Erhalt und die Pflege der alten schützenswerten Bäume im Plangebiet, insbesondere der großen alten Bäume auf dem Grundstück von WR 1 und dem Japanischen Garten umso wichtiger für das städtische Klima.

Bei einem Verlust dieser Bäume würden Nachpflanzungen erst nach vielen Jahrzehnten annähernd eine wirkungsvolle Kühlung, Schattenspenden durch die jeweilige Baumkrone, und die wirkungsvolle Kohlenstoffaufnahme erreichen können.

° zu „1.6 Höhe baulicher Anlagen“ S. 9

Die Ausführungen lauten dort zunächst:

„in den Bereichen **WR 1, WR 2 und WR 3** wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 Meter festgesetzt“.

Diese Festlegung stimmt im Mittel mit dem Bestand überein.

Vollkommen unzutreffend und widersprüchlich ist dann jedoch der dort nachfolgende Satz, wonach:

„**die Traufhöhe** wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Geländeoberfläche und der **Oberkante des Daches** mit Bezugspunkt zur Erschließungsstraße bzw. —weg“

Offenbar wurde an dieser Stelle versehentlich die Standardformulierung für ein Flachdach sonst üblicher Bebauungspläne benutzt.

Tatsächlich befindet sich bei einem Sattel-, Walm- oder Zeltdach nämlich die Traufe immer

an der Stelle, an der die jeweilige Regenrinne verläuft, mithin die Tropfkante am Dach eines Gebäudes. Der First bei solchen „Nicht-Flachdächern“ wäre in diesem Falle dann die Dachhöhe. Eine somit vorgebliche „Oberkante des Daches“ wäre dann mit der Firsthöhe gleichzusetzen, was überhaupt keinen Sinn ergibt und insbesondere nicht dem Bestand entspricht.

Daher schlage ich zur Richtigstellung folgende Definition vor:

die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. (Also die verlängerte senkrechte Linie der Außenwand mit der Oberkante der jeweiligen Dacheindeckung z. B. Ziegel, Schiefer etc.) der jeweiligen Dachform mit Bezugspunkt zur Erschließungsstraße bzw. —weg.

° **Zu „1.7 Anzahl der Wohneinheiten“ S. 10**

Die Festsetzung der „Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE)“ für WR 3 ist **falsch** und nicht nachvollziehbar. Das Wohnhaus wurde bereits vor Jahrzehnten als 3-Familienhaus genehmigt. Daher ist im Rahmen der Festsetzung dem **Bestand von WR 3** Rechnung zu tragen. Ohnehin wurde bei den beiden Baufelder WR 1 und WR 2 die bereits bestehende Zahl der Wohneinheiten um mindestens eine weitere erhöht. WR 1 beherbergt aktuell sicherlich keine 4 Wohneinheiten.

So war beispielsweise WR 2 als Einfamilienhaus genehmigt und wird nun für zwei Wohneinheiten erweitert festgelegt.

Daher bitte ich ausdrücklich und explizit um **Richtigstellung** dieses offensichtlichen Versehens, das im Übrigen nicht das einzige Versehen im Falle von WR 3 ist.

° **Zu Punkt 1.10 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...“ S. 10**

Die Vorgaben sind, wenn überhaupt, auch für WR 1 und WR 2 anzusetzen und zwar lediglich für die Bereiche, die ggf. neu angebaut würden, da die Bestandsarchitektur des WR 3 im Rahmen des seinerzeit gültigen B-Plan errichtet wurde und damit Bestandsschutz genießt.

Unklar ist der Hinweis dazu am Ende des Abschnittes auf S. 11 „Die Isophone liegen 8 m über Grund“; auf welche Bezugshöhe über N. N. (Normalnull) diese Angabe sich bezieht, bzw. welcher „Grund“ damit gemeint sein soll.

Ich bitte hierzu um Aufklärung.

Zusätzliche Maßnahmen gingen ohnehin zu Lasten der Stadt Kaiserslautern, die es versäumt hat, den Formfehler des angeblich ungültig gewordenen B-Plans, im Sinne der Eigentümer zu heilen.

° **Zu Punkt 1.12 „Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe“ S. 13**

Die dortigen Vorgaben und Hinweise, wurden offensichtlich für die zunächst vorgesehenen neuen Baufelder und mithin Neubauten formuliert.

Nachdem die neuen Baufelder entfallen sind, wären die Vorgaben für die nun vorgesehenen planerischen Erweiterungen der Bestandsbauten **zu differenzieren**. Sofern an das jeweilige Bestandsgebäude nur angebaut würde und dieses nicht abgerissen und einem Neubau wei-

chen würde, scheint es wenig nachhaltig, vorhandene Zufahrten, Außenanlagen oder Fußböden anzuheben, nur um die neu geforderten 20 cm zu erreichen. Denn tatsächlich ist in allen drei Bestandsgebäuden die „Festlegung der Gebäudeeingangshöhe“ bereits vor Jahrzehnten erfolgt.

So stünde es in keinem Verhältnis, beispielsweise bei der nachträglichen Errichtung einer kleinen Dachgaube an einem der Bestandsgebäude, ohne sonstige weitere Veränderungen an der Eingangsebene von WR 1, WR 2 oder WR 3, alle Fußböden anzuheben sofern die geforderten 20 cm nicht eingehalten wären.

Selbstredend wären bei einem Abriss einer der drei Bestandsimmobilien mit einem anschließenden Neubau die aktuellen Vorgaben umfassend anzuwenden.

Insofern wäre die nachhaltige, logische und sinnvolle Unterscheidung bzw. Konkretisierung der Forderungen hinsichtlich der „Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe“ in: **a) Neubau- und b) Umbau- bzw. c) Anbaumaßnahmen** im Hinblick auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten zu empfehlen und dahingehend zu ändern.

° Zu 2. „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ S. 14

Diese Vorgaben und Hinweise können sich logischerweise **nicht** auf den Bestand beziehen.

° Zu B „Hinweise und Empfehlungen“ S. 18

Auch hier ist der erste Satz dahingehend logischerweise richtig zu stellen, dass sich die Hinweise und Empfehlungen ausschließlich auf neue Baumaßnahmen beziehen können. Da die Grundstücke bereits **bestandsbebaut** sind, ist die aktuelle Formulierung „Die Hinweise tragen sonstigen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind, ...“ Irreführend und unzutreffend. Richtigweise müsste es heißen:

„Die Hinweise tragen sonstigen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen **Um- bzw. Neunutzung** der Flächen zu beachten sind, ...“

Zu 1 „Entwässerung“ S. 19 Punkt 7.

Die Grundstücke WR 3 und WR 2 können nicht durch „wild abfließendes Oberflächenwasser aus umgebenden Flächen“ überflutet werden, weil die Grundstücke WR 3 durch 4.50 m hohe Stützmauern mit mindestens 80 cm hohen umlaufenden Maueraufkantung und weiteren Grundstücksmauern an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze abgeschottet sind. Zum Grundstück von WR 2 wird WR 3 zudem durch eine ca. 2,20 m hohe Sandsteinmauer im Bereich der privaten Zufahrt zusätzlich geschützt.

Zudem bedingt die Entfernung zur Straße und die Größe der Grundstücke eine definitive Abschottung zum Straßenraum.

Das bestätigt auch die Starkregengefahrenkarte Abb 7 S. 13 des Umweltberichts.

In der Folge können damit auch die dort angeführten „besondere Maßnahmen“ für **neu zu errichtende** Garagen etc. entfallen.

Die jetzige Entwurfsformulierung

„für die Zufahrten von Garagen oder tieferliegenden Gebäudeteilen sind darüber hinaus besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen zu treffen)“ sorgt für maximale Verwirrung, sind Garagen (Tiefgaragen o. ä.) im Plangebiet nicht vorgesehen.

Bestandsgaragen haben Bestandsschutz, daher müsste für den Fall eines Garagenneubaus dieser auch textlich formuliert und fixiert werden!

Diese Hinweise sollten unter Punkt 7. aufgenommen werden, da die pauschalisierende Verallgemeinerung des Entwurfes für die Teilbereiche unzutreffend ist, mithin zu Verwirrung führt und erhebliche Angriffsmöglichkeiten bei der Auslegung bietet.

° **Zu 2 „Denkmalschutz und Archäologie“ S. 20 zu Punkt 7.**

a) Parallel zum im folgenden Thema „Einfriedungen“ unter Punkt 3 „Freiflächengestaltungsplan“, wird hiermit **angeregt**, die bis vor wenigen Jahren noch existente originalen gusseisernen Gitterstäbe aus dem Jahre ca. 1880 auf dem durchgängigen Sandsteinsockel in der Lauterstraße entlang des Japanischen Gartens wieder zu montieren. Die gleichen Elemente finden sich noch am Nachbargrundstück, F1St 3395712 und F1St 3395/3 und sollten unter Denkmalschutz gestellt werden, sowie die dort ebenfalls noch original vorhandene durchgängige Sandstein-Maueraufkantung der früheren „Kammgarnvillen“ auf der die Gitterstäbe montiert sind. Der gesamte Straßenverlauf nördlich und südlich entlang der Lauterstraße bildet bis zur Kammgarn (heute Hochschule und Kulturzentrum) eine stadtbildprägende kulturhistorische Einheit. Eine Unterschutzstellung böte steuerliche Vorteile für die Eigentümer und schafft damit den Anreiz zur Pflege und Instandhaltung.

° **Zu 3 „Freiflächengestaltungsplan“ S. 20 und 21**

Der Unterpunkt des Entwurfes auf S. 21 „Folgende Leitsätze sind bei der Gestaltung der geplanten Grünflächen zu berücksichtigen“ wonach vorgegeben werden soll „ - Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten, um für Tiere eine Durchlässigkeit zu gewähren“.

Zum einen werden keine „Grünflächen geplant oder gestaltet“, sondern diese sollen ja gerade erhalten bleiben und geschützt werden. Die Formulierung ist missverständlich und kann sich höchstens auf Umgestaltungen von Tothölzern etc. bzw. Neugestaltung im Bereich von An- Umbauten beziehen. Insofern besteht an dieser Stelle Korrekturbedarf.

Zum anderen bestehen im gesamten Plangebiet seit jeher die Einfriedungen in Form von zum Teil über 110 Meter langen Sandsteinmauern und oder Sandsteinstützmauern, zum Großteil weit über 100 Jahre alt.

Diese Mauern sind zum Teil denkmalgeschützt und sämtlich nach den Vorgaben des B-plans sinnvollerweise zu erhalten. Die restlichen Einfriedungselemente sind vorrangig **bodengleiche** Maschendrahtzäune, Holzzäune und andere Mauern aus Kalksandsteinen oder Betonmauerscheiben.

Die einzelnen Grundstücke sind somit seit mehreren Jahrzehnten bzw. über 140 Jahre fertig und bodengleich eingefriedet und haben somit Bestandsschutz. Daraus erfolgt ein Gebietserhaltungsanspruch.

Von einer **Neueinfriedung ist daher nur bei Grundstücksteilungen auszugehen.**

Beachtlich ist zudem, dass es sich bei einem Großteil der im B-plan-Bereich liegenden Grundstücke um Grundstücke mit Wohnbebauung handelt. Damit ist die Vorgabe einer Bodenfreiheit vollkommen abwegig, würde damit für solche Bereiche freilaufenden Haushunden oder Hauskatzen auf diesen Grundstücken durch 10 cm hohe Bodenfreiheiten die Möglichkeit eröffnet, ohne Weiteres in ein anderes Grundstück entweichen/eindringen zu können, oder noch schlimmer auf die Straße zu entkommen um dort in der Folge überfahren zu wer-

den.

Nach § 39 Nachbarrechtsgesetz RLP definiert der Begriff der Einfriedung, den Abschluß eines Grundstückes mit einer Anlage, die das Grundstück nach außen abschirmt, um unbefugtes Eindringen von Menschen oder Tieren explizit abzuwehren. „Einfriedung“ ist danach eine bauliche Anlage, welche die friedliche Nutzung des Grundstücks sichern soll.

Die friedliche Nutzung eines Grundstücks mit einer 10 cm hohen Bodenfreiheit wäre damit folglich aber ausgeschlossen und würde somit unzulässigerweise die nach Art. 14 Grundgesetz zugesicherte Eigentumsgarantie beschneiden.

Abs. 2 Satz 3 Nachbarrecht RLP stellt daher klar, dass letztlich nicht die Ortsübung sondern die **Abhilfewsirksamkeit der Maßstab der geschuldeten Grenzeinfriedung ist**. Dies gilt insbesondere wenn die Störungen auf dem Eindringen von Haustieren beruht.

Der Passus hinsichtlich der geforderten „Bodenfreiheit von 10 cm“ im Plangebiet ist daher nachvollziehbar und in der Abwägung zu streichen!

Generell ist an dieser Stelle anzumerken, dass das für Kaiserslautern einmalige und sehr besondere Areal mit seinen schützenswerten und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Einfriedungen in Form von Sandsteinstützmauern und Sandsteinmauern seit nunmehr über **140 Jahren besteht und erhalten werden soll**. Daher sind sämtliche Vorgaben auf das Areal, insbesondere auf die Flächen von WR 1 bis WR 3, sinnvoll abzustimmen, soweit überhaupt erforderlich.

° Zu 4 „Flächen für die Feuerwehr“ S. 21

Zunächst haben die privaten Zuwege und die vorhandene Bebauung von WR 1, WR 2 und WR 3 Bestandsschutz. Das müsste auch für die Löschwasserversorgung u. ä. gelten.

Insbesondere der Erschließungsweg von WR 3 ist seit über 140 Jahren unverändert vorhanden und bereits in Kartenmaterial der Stadt Kaiserslautern um das Jahr 1850 dokumentiert (sog. Areal Rammenberg).

Es wäre daher im Sinne der Schutz- und Erhaltungsintention des über 140 Jahre alten, in seinen Umgebungsmauern unveränderten historischen Areals der Grundstücke WR 1, WR 2 und WR 3, bei diesem Verfahren äußerst begrüßenswert, wenn die Hinweise „Flächen für die Feuerwehr“ auf den speziellen Einzelfall von WR 1 und WR 3 abgestimmt würden und im Sinne ausgleichender Interessen und im Hinblick auf Art. 14 GG eine jeweilige Einzelfall-Sonderlösung zulassen, soweit dies überhaupt erforderlich wäre. Denn grundlegend ist davon auszugehen, dass die privaten Zufahrten, so oder so, Bestandsschutz haben, weil diese Zufahrten im Rahmen eventueller Umbaumaßnahmen am Bestand nicht verändert würden, sondern lediglich die einzelnen Bestandsgebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Zudem wären seitens der Verwaltung nicht pauschalisierend die Ausmaße einer späteren Bebauung als ganzheitlicher umfassender Rahmen anzunehmen, um z. B. bei lediglich geringfügigen Anbauten/Erweiterungen einen Ermessensspielraum hinsichtlich entsprechender Auslegungen offenzuhalten und somit ggf. einen gangbaren Kompromiss zu finden, der diesem, für Kaiserslautern besonderen Areal, Rechnung trägt, selbstredend unter Beachtung des Einsatzes der Feuerwehr zur Rettung von Mensch und Tier.

Mit ins Kalkül wäre damit auch unbedingt zu ziehen, dass die o. g. Hinweise auf den brandschutztechnischen Hinweisen der Feuerwehr vom 10.04.2018 sich noch auf den alten B-Plan-Entwurf aus dem Jahre 2018 bezogen, der neue Baufelder auf den Grundstücken WR 1 bis WR 3 vorsah, die im jetzigen Entwurf nun aber entfallen und nicht mehr zu realisieren sind. Damit entsteht eine vollkommen andere und neue Beurteilungs- und Abwägungsbasis.

Folglich wäre somit nur dann ein anderer Maßstab in der Abwägung an die Bestandssituation der Bestandsgebäude und Bestandszufahrten anzulegen, wenn die Gebäudeklassen der Bestandsgebäude bzw. die Art der Nutzung nach Inkrafttreten des neuen B-Planes geändert würden, wie dies nun z. B. durch neu zugelassene Planung/Realisierung von „Kindergärten“, „Handwerkbetrieben“, oder gar kleinen Beherbergungsbetrieben der Fall wäre.

Ohnehin bestehen für Gebäude der Gebäudeklasse 1 nach der aktuellen Gesetzeslage keine spezifischen Anforderungen an Zugänge bzw. Zufahrten i. S. von § 15 Abs. 4 Satz 1 LBauO zur Absicherung des 2. Rettungsweges.

Auf Grund der im Planentwurf festgelegten zwei Vollgeschosse, könnten hier mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ohnehin lediglich die Gebäudeklassen 1 — 3 verwirklicht werden.

Grundvoraussetzung für die Anforderung an Zugänge bzw. Zufahrten nach § 7 LBauO ist der zweite, von dem ersten unabhängigen Rettungsweg. Der erste Rettungsweg ist regelmäßig die notwendige Treppe bei Gebäuden, bzw. bei ebenerdig gelegenen Nutzungseinheiten direkt über Ausgänge ins Freie, über Flure, Gänge, Rampen etc.

Die bauliche Sicherstellung des zweiten Rettungsweges lässt sich z. B. auch durch eine außen am Gebäude angebrachte Spindeltreppe erreichen. (Jeromin 5. Auflage Kommentnar LBauO).

In den Fällen, in denen nach § 15 Abs. 4 Satz 3 LBauO lediglich ein Rettungsweg genügt, nämlich bei der Anlegung eines sog. Sicherheitstreppenraumes, ist eine Verbindung der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen über Zugänge oder Zufahrten nach § 7 LBauO grundsätzlich nicht zu verlangen (Kommentar zur LBauO, Jeromin 5. Auflage).

Daher scheint die jetzige Formulierung auf S. 21 „Flächen für die Feuerwehr“ mit der pauschalen Forderung hinsichtlich von Feuerwehrezufahrten unverhältnismässig und sollte, wenn überhaupt, lediglich bei einer Nutzungsänderung eines Gebäudes geprüft werden.

*Ich rege daher weiter an, die Verwaltung möge im Hinblick auf die besonderen Gegebenheiten des Areals die Forderungen neu beurteilen, da bisher weder auf die Gebäudeklassen, geänderte Gebäudenutzungen, noch auf die Varianten bzw. Möglichkeiten der unterschiedlichen Rettungswege eingegangen wurde. Zudem sollten die Besonderheiten der denkmalgeschützten Mauern bzw. die **zu** erhaltenden Mauern und das besonders schützenswerte Areal mit einbezogen werden, die auch in ihrer generellen Zuwegung Bestandsschutz haben.*

Besonders ist hierbei die denkmalgeschützte Zufahrt zu WR 1 zu nennen, mit dem parkähnlichen Zugangs-Entree und den flankierenden, geschützten Bäumen der privaten Zufahrt. Bei einem Eingriff z. B. in den Fahrbahnaufbau würden die Bäume, die so wichtig für das Stadtklima sind, unweigerlich absterben.

Eventuelle Veränderungen irgendwelcher Art an den bestehenden Mauern bzw. Zufahrten, würden völlig konträr zu dem eigentlichen Planungsziel laufen, nämlich dem politisch und stadtplanerisch geforderten Erhalt des Bestandes.

C

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz geänderter Stand März 2023 Zu 5.4 „Klima, Stadtklima und Lufthygiene“ S. 17

Die dargestellte Grundstückssituation auf der Abb. 8 „Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte (2012) mit Hervorhebung des Plangebiets, entspricht mindestens seit dem Jahre 1999 nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Die südliche Grundstücksspitze von WR 3 rechts neben dem blauen Pfeil gehört längst zum Gelände des japanischen Gartens.

Zu 5.5 „Tiere, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt“ dort zu 5.5.1 "Biotoptypen und Vegetation" S. 19

Ich stelle fest, dass erneut Falschbehauptungen hinsichtlich meiner Person in diesem Umweltbericht veröffentlicht wurden, diese auch noch unterstrichen, obwohl ich bereits mit meiner Email vom 02.05.2021 an den Oberbürgermeister der Stadt Kaiserslautern um Richtigstellung dieser diffamierenden unrichtigen Äußerungen gebeten hatte. Noch einmal: Zu keiner Zeit erfolgte gegenüber mir seitens Vertreter*Ver-treterinnen der Stadtverwaltung Kaiserslautern eine Anfrage für eine Ortsbegehung auf meinem Anwesen, noch habe ich jemand den „Zugang auf mein Grundstück verwehrt.

Ich bitte daher nochmals um umgehende Richtigstellung und Veranlassung zur Streichung der Falschbehauptungen aus dem Gutachten, bis spätestens 14 Tage vor der nächsten Veröffentlichung der Sache im Ratsinformationssystem der Stadt Kaiserslautern.

D

Schalltechnische Untersuchung Stand 16.08.2022

Zu 3 „Gewerbelärmeinwirkung durch bestehende Nutzungen“ S. 18

Bei den Annahmen des Gutachtens bitte ich bei diesem Punkt zu berücksichtigen, dass die Nutzung des Parkplatzes Meuthstraße nach 20.00 h **tatsächlich** derart gering stattfindet, dass eine Geräuschentwicklung selbst außerhalb des Gebäudes von WR 3 **nicht** zu vernehmen ist, Sonntags ist der Parkplatz generell fast gar nicht genutzt. Hierfür ist sicherlich auch die üppige Begrünung im Plangebiet ursächlich.

Der „Verkehrslärm“ in der Lauterstr. ist nach 22.00 h bis um 6.00 h und an Sonntagen verschwindend gering wahrzunehmen.

Zu 3.1.2 „Emissionsberechnung Tankstelle“ S. 20

Die dort gemachten Ausführungen zu den Öffnungszeiten von Tankstelle und Waschanlage sind **nicht zutreffend.**

Die tatsächlichen, aktuellen Öffnungszeiten auf der Homepage lauten:

Öffnungszeiten Tankstelle:	Mo — Sa 5.00 — 24.00 Uhr
So	8.00 — 22.00 Uhr
Öffnungszeiten Waschanlage:	Mo — Fr 8.30 — 18.00 Uhr
Sa	8.30 — 14.00 Uhr

Die Öffnungszeiten sind in dieser Form mindestens seit dem Jahre 2020 geändert. Ich bitte daher um Überprüfung der Ergebnis-Werte.

E

Bebauungsplanentwurf Planungsstand Januar 2023

Die zeichnerischen Darstellungen bedürfen zum Teil der Richtigstellung.
Diese sind wie folgt:

° Zu WR 3:

Bei der östlich an das Wohnhaus als NA (Nebenanlage) gekennzeichneten Fläche von 9,00 m handelt es sich **NICHT** um eine Nebenanlage, sondern um einen genehmigten Wohnzimeranbau aus den 60er Jahren mit dazugehörigem, schräg verlaufenden Treppenabgang, der sich nördlich der Maßlinie von 9,00 m anschließt. **Die Anbauten sind daher nicht als Nebenanlagen auszuweisen, sondern entsprechend in die Baugrenzen einzubeziehen.** Zudem beträgt das Maß von Außenkante Treppenabgang bis Vorderkante auskragendes Terrassendach des Wohnzimmer-Anbaus **10,00 m** an der Außenecke zum Gebäude und nicht 9,00 m. Durch die schräge Anordnung der Treppe, ragt deren äußere, nördliche Begrenzungsmauer (Treppenwange) mit ihrem Anfangspunkt ca. 60 cm über die Flucht der Nordfassade des Wohnhauses WR 3 hinaus. Daher erscheint es sinnvoll, die hintere, mithin nördliche Baugrenze, entsprechend der Vorgehensweise wie bei WR 1, als geraden Verlauf vorzunehmen, der im Übrigen als fortlaufende Linie der auskragenden Dachvorsprünge des Satteldaches innerhalb der Baugrenze nach Punkt 1.3.4 „Bauweise, überbaubare Fläche“ der Anlage 2 damit berücksichtigt. In der Folge ist deshalb der dargestellte Abstand von 7,00 m in Bezug auf die **Baugrenze** des Gebäudes nicht korrekt, da der Dachvorsprung von 1,20 m abgezogen werden muss, bzw. in den dargestellten Baukörper zu integrieren ist. Damit verbliebe ein Gebäudeabstand zur Stützmauer von **5,80 m**, gesehen von Vorderkante Dachvorsprung. Die südliche Baugrenze von Vorderkante Anbau entlang der **18,20 m** langen Gebäudefront darf gerne durchgehend übernommen werden. Damit sind alle Dachvorsprünge eingefasst.

Der o. g. Anbau ist bisher nur eingeschossig im UG und wird oberseitig als Terrasse vom EG genutzt, und wäre deshalb im Rahmen einer eventuellen späteren Bestandserweiterung auf der bereits bebauten Fläche sinnvollerweise nachhaltig zu überbauen, entsprechend der Vorgehensweise beim Wintergarten bei WR 2.

Damit wäre dieser Bereich ebenfalls als Satteldach und oder Flachdach möglich und so darzustellen. Die Breite des vorhandenen Anbaus ist im Bebauungsplan Stand Januar 2023 nicht vermaßt. Das einzutragende Maß beträgt entsprechend dem Bestand **7,50 m**.

Zudem fehlt noch die Vermassung zwischen Küche und „NA/GA/ST“ Richtung Norden zur Stützmauer mit einer Breite von **8,00 m**. Die dortige Garage ist in den Gebäudekörper mit Satteldach integriert.

Die Vermassung von 7,00 m Breite des Vorplatzes bedarf ebenfalls einer Korrektur, da sich unmittelbar am Ende der Einfriedungsmauer von WR 2 die private Zufahrt durch eine Ausbuchtung als Stellplatz- und Wendefläche auf eine Gesamtlänge von ca. **9,50 m** Länge und einer Breite von ca. **8,00 m** erweitert. Diese wäre dann mit ST/GA (Stellplatz) zu markieren, um eine angedachte Garage zu ermöglichen. Zudem wird der Vorplatz zwischen Wohnhaus und Stützmauer von WR 1 für Stellplätze genutzt.

Zum besseren Verständnis finden Sie eine Skizze (ohne Maßstab) der vor beschriebenen Abmessungen am Ende dieses Schreibens auf S. 11

Die Festlegung von WR 3 auf II Vollgeschosse fehlt in der Planzeichnung und ist zu ergänzen.

Die Festlegung bei WR 3 auf lediglich max. 2 Wohneinheiten ist entsprechend der Umbaumaßnahme/Baugenehmigung aus dem Jahre 1990 auf drei (3) Wohneinheiten zu korrigieren.

Ich bitte jeweils um Richtigstellung.

° Zu WR 2

Hierzu wäre anzumerken, dass das Anwesen aktuell noch immer umfassend umgebaut wird und dabei der frühere kleine gläserne Wintergarten im Westen nun als massiver Anbau mit Flachdach und oberseitiger Terrasse für das darüber liegende Geschoss neu angebaut wurde. Insofern könnte die jetzige Darstellung zu Missverständnissen hinsichtlich möglicher Erweiterungsmaßnahmen führen.

Ggf. wäre dieser realisierte neue Anbau zeichnerisch festzuhalten, um für eine Normenkontrolle „gleiche“ bzw. ähnliche Bedingungen für WR 1, WR 2 und WR 3 zu gewährleisten.

° Zu WR 1

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Baugrenze in der nordwestlichen Gebäudeecke noch nach Westen (nach links) vollständig durchgezogen werden. Aktuell endet die Linie undefiniert nach 5 m (im Bereich des zu erhaltenden Baumes). Somit ist unklar, ob die „geschwungene nordwestliche Hauskante“ übernommen wird, oder ob die vorhandene, weiß dargestellte Fläche, teilweise als Baufläche erweitert werden soll, was die zu bebauende Fläche unangemessen vergrößern würde. Ansonsten spricht gegen die gewährten Baugrenzen bei WR 1 nichts, sofern der gleiche Planungs-Maßstab bei WR 3 angelegt wird und mindestens meine Maße aus der Skizze übernommen werden.

° Zu Japanischer Garten

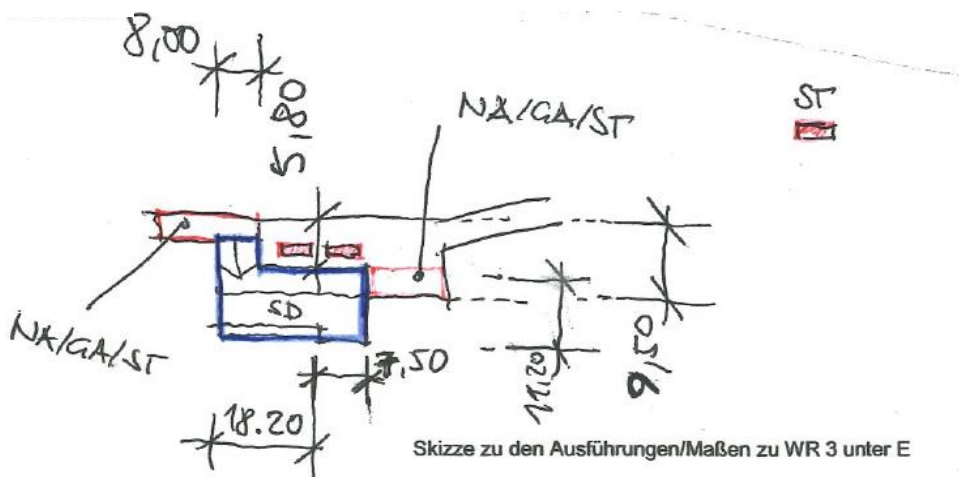
Die Bezeichnung „Gästehaus“ ist zu vervollständigen mit dem Zusatz „Teehaus“

Schlusswort:

Generell ist für alle Forderungen, Vorgaben und Hinweise des B-Plans deutlich zu machen, dass diese nur für neue Baumaßnahmen im Plangebiet gelten, da die vorhandenen Bebauungen und Erschließungen Bestandsschutz haben!

Zudem sollen die Ausführungen meiner beiden Schreiben vom 27.04.2018 und vom 02.05.2021 weiterhin Gültigkeit behalten, sofern sie den aktuellen Entwurf tangieren.

Meine oben getätigten Ausführungen, Anregungen, Hinweise und Einwendungen sollen im Rahmen des Verfahrens zur Sprache kommen, sachlich diskutiert und bewertet, sowie sämtliche unrichtigen Angaben vorab korrigiert werden.



Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung

Zu: Fehlende Information über das Abwägungsergebnis zum Schreiben vom 02.05.2021

Gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 12.07.2021 ist die Planung dahingehend geändert worden, dass im Plangebiet nur Maßnahmen zur Bestandssicherung (Gebäude-, erhaltenswerter Gehölz- und Baumbestand) und zum Klimaschutz festgesetzt werden. Dadurch änderte sich beziehungsweise entfiel die Bezugsgrundlage der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene(n) Stellungnahme(n). Eine „formelle“ Abwägung der öffentlichen und vorgetragene(n) privaten Belange hat dadurch nicht stattgefunden, so dass eine Information der Bürgerin entbehrlich war.

Zu: A, zu Begründung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Begründung wurde in Kapitel 1 (Ziel und Zweck des Bebauungsplans) um den Zusatz „sowie den Erhalt des kulturhistorischen Gebietscharakters“ ergänzt.

Zu: A, zu Planungserfordernis, Planungsleitsätze

Die Planungsleitsätze wurden um den Hinweis auf das Konzept „Grüne Schiene Lautertal“ ergänzt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind neben städtebaulichen Themen die im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Belange und dabei u. a. auch der Bestandsschutz von Gebäuden zu beachten (Eingriffe in das Eigentumsrecht, grundgesetzlicher Schutz...). Bestehende Gebäude bzw. bereits in der Vergangenheit erteilte Genehmigungen sind hierbei von Bedeutung. Unbeachtlich bleibt dabei jedoch, ob mit dem neuen Bebauungsplan Baurechte nach § 34 BauGB oder nach § 30 BauGB ersetzt werden. Daher ist die Frage nach der Gültigkeit des "alten" Bebauungsplans eine in die Vergangenheit gerichtete theoretische Fragestellung, die für das laufende Aufstellungsverfahren offen bleiben kann, wenn mit dem neuen Bebauungsplan eine neue städtebauliche bzw. bauplanungsrechtliche Situation geschaffen ist.

Eine intensive juristische Prüfung und Auseinandersetzung mit der Frage der Gültigkeit des "alten" Bebauungsplans läuft daher ins Leere, da jederzeit im Rahmen der im Grundgesetz verankerten Ausübung der kommunalen Planungshoheit durch den Stadtrat eine veränderte Baurechtssituation geschaffen werden kann.

Insbesondere kann die Überprüfung des OVG Koblenz aus dem Jahr 1984 über den im Jahr 1980 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan die aktuell zu berücksichtigenden Belange nicht vorweggeprüft haben, denn es sind immer die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebenden Sachverhalte und Bedarfe relevant.

Auf die Fragestellung der "Ungültigkeit" des "alten" Bebauungsplans wird neben den ausführlich formulierten Aspekten zur Erforderlichkeit des laufenden Bebauungsplanverfahrens in der Beschlussvorlage Nr. 0335/2020 zur Interimsausschusssitzung am 15.06.2020 folgendes in Kurzform mitgeteilt:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in Verbindung mit dem Oberverwaltungsgericht RLP vom 05.12.1990 -10 C 11475/90 sind Bebauungspläne mit einem „Ausfertigungsmangel“ als nichtig anzusehen. Nach Überprüfung und Feststellung der Unwirksamkeit eines Bebauungsplans innerhalb der Stadtverwaltung muss bei eingehenden Bauanträgen die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben korrigiert werden. Demnach sind die wegen eines Ausfertigungsmangels nicht mehr als rechtswirksam erkannten Bebauungspläne auch nicht mehr als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben heranzuziehen. Es gelten dann die § 34 oder 35 des BauGB. Da die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sehr viel flexibler und bauherrenfreundlicher gehandhabt wird, lässt der § 34 BauGB üblicherweise viel mehr zu als es bei Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen möglich wäre.

Die Thematik des Ausfertigungsmangels existiert erst seit 1991. Selbstverständlich sind auch in Normenkontrollverfahren bis dahin als rechtswirksam erkannten Bebauungspläne nur bis zum Erkennen des Ausfertigungsmangels rechtswirksam. Danach sind sie aus der Natur der Sache gemäß den Erläuterungen rechtsunwirksam!

Ungeachtet dessen, ob der Bebauungsplan „Lauter- und Burgstraße, Änderung 1“ heute rechtskräftig wäre oder auch nicht, hat der Stadtrat für die Stadt Kaiserslautern im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit auf der Grundlage von Artikel 24 Grundgesetz jederzeit die Möglichkeit und das Recht, für Bereiche einen neuen Bebauungsplan aufzustellen beziehungsweise rechtskräftige Bebauungspläne vollständig oder auch nur in Teilen zu ändern. Dies gilt natürlich auch für das Areal, das der Bebauungsplan „Lauter- und Burgstraße, Änderung 1“ im Jahr 1980 überplant hat.

Dem Wunsch der Bürgerin, in die Begründung Hinweise auf ein Gerichtsurteil zu einem gebietsbezogenen Normenkontrollantrag aus dem Jahr 1984 aufzunehmen, wird daher nicht nachgekommen.

Zu: A, zu 2.2 Planungsanlass

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine gesonderte Beschlussfassung erforderlich.

Zu: A, zu 5. Angaben zum Plangebiet, Bestandssituation im Plangebiet

Die Begründung wurde in Kapitel 5.1 um den Hinweis auf das „parkähnliche Grundstück“ und das „seltene Beispiel dieser charakteristischen Gartenarchitektur“ ergänzt.

Auf die Ausführungen zu dem früheren Anwesen „Morlauterer Straße 7“ wurde verzichtet, da das Gebäude, das ursprünglich an dieser Stelle stand, auf Grund von Bombardierungen in einem schlechten Zustand war, abgerissen wurde und dementsprechend heute nicht mehr vorhanden ist. Somit kann auf dieses argumentativ auch nicht mehr abgezielt werden.

Zu: 6.3, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Wie der zitierte Satz der Begründung darlegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen **gemäß den Festsetzungen** des Bebauungsplans zu begründen. Was hierbei zu begründen ist, ist in den Textlichen Festsetzungen im Kapitel 3, Grünordnerische Festsetzungen, unter den Ziffern 3.1 bis 3.7 festgelegt worden. Von Irreführung kann hierbei dementsprechend keine Rede sein. Auch ist es zu kurz gedacht, bei den Festsetzungen des Bebauungsplans nur an die bestehenden Gebäude zu denken. Diese können von der/dem jeweiligen Eigentümer*in jederzeit abgerissen und neu gebaut werden. Oder es können bauliche Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden. Auch hierfür muss der Bebauungsplans Regelungen treffen – auch im grünordnerischen Bereich.

Zu: Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen (Begründung Kapitel 7.2.3)

Die Informationen zur Lärmsituation in der Begründung in Kapitel 7 sind den Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf entnommen. Das Gebäude Morlauterer Straße 5 liegt näher an den Lärmquellen des Parkplatzes in der Meuthstraße und der Gewerbebetriebe in der Lauterstraße als das Grundstück Morlauterer Straße 3.

Auch wird das Grundstück Morlauterer Straße 3, wie in der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, durch die vorhandene Bebauung Lauterstraße 10 und 12 hinsichtlich des Verkehrslärms auf der Lauterstraße etwas abgeschirmt – im Gegensatz zum Verkehrslärm auf der Morlauterer Straße.

Auch bei den Geräuscheinwirkungen des Japanischen Gartens wird in der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, dass auf das Grundstück Morlauterer Straße 3 weniger beeinträchtigt wird.

Zum Vorwurf, dass die Auswirkungen des Verkehrs auf der Morlauterer Straße außer Acht geblieben seien, zeigt ein Blick in die Schalltechnischen Untersuchung auf Seite 9, Kapitel 2.1, Emissionsberechnung (1. Abschnitt), dass die Verkehrsdaten der Lauterstraße **und der Morlauterer Straße** für die Berechnung des Verkehrslärms zu Grunde gelegt wurden. Auch ist eine entsprechende Isophon-Linie, die die Lärmeinwirkungen der Morlauterer Straße berücksichtigt, im nordöstlichen Bereich des Plangebiets in der Planzeichnung enthalten. Also wurde sehr wohl der Verkehrslärm der Morlauterer Straße berücksichtigt.

Zu: Geräuscheinwirkungen durch den Japanischen Garten (Begründung Kapitel 7.2.4)

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen. Die eingeforderte „Ruhe“ aus dem Bereich des Japanischen Gartens ist mit dem Instrumentarium des Baugesetzbuchs bzw. des Städtebaurechts nicht regelbar. Es handelt sich hierbei um privatrechtliche Regelungsinhalte.

Zu: Abschnitt „Passiver Schallschutz“ S. 18

Es ist keine gesonderte Beschlussfassung erforderlich.

Zu B: zu Planungsrechtliche Festsetzungen, Art der baulichen Nutzung, Reines Wohngebiet und Japanischer Garten

In § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Reine Wohngebiet geregelt. Hier ist auch die Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, vorgesehen sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben, kleineren Beherbergungsbetrieben und sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen. Alle in § 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen definieren den Gebietscharakter eines Reinen Wohngebiets entsprechend dem Willen des Gesetzgebers.

Gemäß eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.09.2017 (BVerwG 4 C 8.16) muss der Gebietscharakter bei der Zulässigkeit der „Art der baulichen Nutzung“ erkennbar sein. Bei einem vollständigen Ausschluss der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der alleinigen Festsetzung von Wohngebäuden ist hingegen die Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets ausschließlich auf Wohngebäude bezogen und entspricht nicht mehr den heutigen Wünschen und Anforderungen an eine zeitgemäße Gebietskategorie.

Des Weiteren können sich heute noch nicht absehbare, aber von der Bürgerin negierte Bedarfe für die im reinen Wohngebiet möglichen Nutzungen im Laufe der Zeit ändern. Daher sollte ein Bebauungsplan auch immer ein auf die Zukunft ausgerichtetes Planwerk sein.

Um den Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO, so wie es auch der Bauausschuss in seiner Sitzung am 17.04.2023 beschlossen hat, zu rechtfertigen und um auch zur Rechtssicherheit des Bebauungsplans beizutragen, werden die Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung) für die reinen Wohngebiete 1 bis 3 (WR 1 - 3) beibehalten.

Weiterhin sind Stellplatznachweise nicht auf der Ebene eines Bebauungsplans sondern im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend auch den Vorgaben der Stellplatzsatzung bzw. der Stellplatzablösesatzung nachzuweisen.

Zu: „1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baufelder“

Es ist keine gesonderte Beschlussfassung erforderlich.

Zu: Nr. 1.4.2 der Textlichen Festsetzungen (Zufahrten und Wege)

Die Festsetzungen zum Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Zufahrten und Wegen gelten für den für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier kann fachlich in dem der Bebauungsplanung eigenen Detaillierungsgrad nicht unterschieden werden, warum ein Nachbargrundstück (WR 1) andere Vorgaben hinsichtlich wasserdurchlässiger Beläge haben sollte als beispielsweise das Grundstück der Bürgerin (WR 3) selbst. Auch auf dem Grundstück, das mit WR 3 gekennzeichnet ist, stehen schützenswerte Bäume im Zufahrtbereich, deren Erhalt und Pflege für das Klima wichtig sind.

Da im gesamten Plangebiet, somit natürlich auch in Zufahrtsbereichen, gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans als auch der Baumschutzsatzung der Stadt die vorhandenen Bäume zu berücksichtigen sind, wird explizit die Textliche Festsetzung für das gesamte Plangebiet beibehalten, um im Bedarfsfall entsprechende Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen und einer damit einhergehenden Versickerung von Regenwasser im Untergrund zu haben.

Des Weiteren obliegt es jedem Grundstückseigentümer, inwieweit er /sie die Zufahrtssituation zu seinem/ihrer Grundstück bzw. Wohngebäude ändern möchte.

Zu: Nr. 1.6 der Textlichen Festsetzungen (Höhe baulicher Anlagen)

Die Festlegung, an welcher Stelle die Traufhöhe zu messen ist, wurde gemäß der Anregung korrigiert.

Zu: Nr. 1.7 der Textlichen Festsetzungen (Anzahl der Wohneinheiten)

Die Festlegung von maximalen Wohneinheiten in den einzelnen Bereichen des Plangebiets ist eine in die Zukunft gerichtete Vorgabe, wenn Gebäude im Plangebiet umgebaut oder abgerissen und neu gebaut werden sollten. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, die maximal möglichen Wohneinheiten festzulegen. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf bereits existierende und in der Vergangenheit genehmigte Gebäude und hat auch keinen Einfluss auf die heute schon im Plangebiet vorhandenen Wohneinheiten, die Bestandsschutz genießen.

Um bei zukünftigen baulichen Maßnahmen im Plangebiet von städtischer Seite eine Regelungsmöglichkeit zur Anzahl der maximalen Wohneinheiten in den einzelnen Bereichen zu haben, werden die bisherigen Vorgaben zu den maximalen Wohneinheiten in den einzelnen Bereichen des Bebauungsplangebiets im Sinne einer in die Zukunft ausgerichteten Planung in den Textlichen Festsetzungen beibehalten.

Zu: Nr. 1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen...

Da die Vorgaben zu Lärmschutzmaßnahmen keine Einschränkungen formulieren, sind sie naturgemäß für das gesamte Bebauungsplangebiet, dementsprechend für die Bereiche WR 1, WR 2, WR 3 und WR 4 maßgeblich und anzuwenden.

Die Festsetzungen zur Umsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen greifen üblicherweise spätestens dann, wenn sich Situationsveränderungen ergeben.

Die bestehenden Gebäude unterliegen dabei dem Bestandsschutz.

Die Methode der Immissionsberechnung sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Welche Maßnahmen in Bezug zum Lärmschutz zu welchem Zeitpunkt zu Lasten der Stadt Kaiserslautern gingen, ist nicht verständlich und kann daher nicht abgearbeitet werden.

Zu: Nr. 1.12 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe

Die Festlegung der Gebäudeeingangshöhe kann sich selbstverständlich nur auf Neubauten, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet werden, beziehen. Eine Anhebung von Bestands-

gebäuden wäre vollkommen unverhältnismäßig und unrealistisch. Daher kann die bestehende Festsetzung beibehalten werden.

Zu: Nr. 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es ist keine gesonderte Beschlussfassung erforderlich.
Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Zu: B, Hinweise und Empfehlungen

Da die Hinweise und Empfehlungen im Einzelfall, der ggf. heute noch nicht absehbar ist, auch Bestandsgebäude betreffen können, wird die bisherige Formulierung „Die Hinweise tragen sonstigen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind, über die jedoch keine oder bislang keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen beziehungsweise die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden können“ beibehalten. Sie trägt zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Problematik bei.

Zu: B, zu 1 Entwässerung

Auch die Ausführungen zur Entwässerung des Plangebiets basieren auf der fachlichen Kompetenz und auf den Erfahrungswerten der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR und dienen dem Hinweis auf Regelungen für die Entwässerung von Grundstücken, insbesondere im Rahmen von baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Diese werden in ihrer bisherigen Formulierung beibehalten. Letztendlich wird die Entwässerung der Grundstücke über die Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR geregelt.

Zu: B, zu 2 Denkmalschutz und Archäologie

Die Aufnahme von möglicherweise als kulturdenkmalwürdig erkannten Objekten in die offizielle Denkmalliste von Rheinland-Pfalz ist durch Regelungen in einem Bebauungsplan nicht möglich. Die Unterschutzstellung von Gebäuden, Objekten, etc. wird auf anderen rechtlichen Grundlagen (Denkmalschutzgesetz) und unter Einbindung von übergeordneten Fachbehörden vollzogen und werden danach lediglich nachrichtlich im Rahmen von Bebauungsplanverfahren in den Plan aufgenommen. Insoweit ist dieser eingebrachte Aspekt, der Wunsch nach einer Unterschutzstellung bestimmter Bereiche im und außerhalb des Plangebiets, den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans entzogen.

Zu: B, zu 3 Freiflächengestaltungsplan

Der Hinweis auf einen Freiflächengestaltungsplan wurde entfernt, da die Stadt Kaiserslautern über die Grün- und Freiflächengestaltungssatzung entsprechende Regelungsmöglichkeiten geschaffen hat und hierzu kein Hinweis mehr im Bebauungsplanentwurf erforderlich ist. Die Thematik der Einfriedungen ist dann abzarbeiten, wenn eine Situationsveränderung eintritt, die ein baurechtliches Genehmigungserfordernis beinhaltet.

Zu: B, zu 4 Flächen für die Feuerwehr

Die Hinweise zu Flächen für die Feuerwehr basieren auf Vorgaben des Referats Feuerwehr und Katastrophenschutz und beziehen sich auf Umnutzungen oder Neubauten. Bei baulichen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet werden letztendlich im Rahmen von Umnutzungs- oder Bauanträgen die maßgeblichen Auflagen von Seiten der Feuerwehr formuliert.

Zu: C, zu 5.4 Umweltbericht und Seite 17

Die in der Karte dargestellten Grundstücksgrenzen (beigefarbene Linien) sind korrekt dargestellt. Die blaue Fläche, die eine dreieckige Aussparung an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Morlauerer Straße 5 (WA3) hat, stellt keine Grundstücksgrenze dar, sondern, wie der Erläuterung unterhalb der Graphik zu entnehmen ist, einen Ausgleichsraum mit mittlerer Kaltluftlieferung und Kaltluftentstehungsgebiet.

Zu: C, zu 5.5 Umweltbericht, Pflanzen, Biotope und biologische Vielfalt (und Seite 19)

Da Schriftverkehr zwischen der Bürgerin und der Stadtverwaltung sowie dem externen Büro, das den Umweltbericht erstellt hat, vorliegt, in dem es um den Wunsch nach einer Begehung und Kartierung des Grundstücks Morlauerer Straße 5 im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichts für den Bebauungsplanentwurf geht, müssen die Ausführungen im Kapitel 5.5.1 zur nicht erfolgreichen Begehung des Grundstücks Morlauerer Straße 5 durch das beauftragte Büro im Umweltbericht enthalten bleiben. Eine weitere Aufklärung des strittigen Sachverhalts ist von der verfahrensführenden Stelle leider nicht möglich und für das Bebauungsplanverfahren nicht von Relevanz.

Zu: D, zu 3 Schalltechnische Untersuchung, Gewerbelärm durch bestehende Nutzungen

Es ist keine gesonderte Beschlussfassung erforderlich.

Zu: D, zu 3.1.2 Emissionsberechnung Tankstelle

Nach erfolgter Rücksprache mit dem Gutachterbüro, das die Schalltechnische Untersuchung erarbeitet hat, sind eventuelle geänderte Öffnungszeiten unerheblich für die Berechnung der Lärmemissionen, da regelmäßig die ungünstigste Nachtstunde für die Ermittlung der Emissionen herangezogen werde.

Siehe hierzu auch die Ausführungen auf Seite 21 der Schalltechnischen Untersuchung.

Zu: Bebauungsplanentwurf

Zu: WR 3

Entsprechend der Bauanträge/Baugenehmigungen und der im Kataster kartierten Gebäudeteile wurden diese in die überbaubaren Flächen des Bereichs WR 3 übernommen und die überbaubare Fläche entsprechend vergrößert. Der Vorplatz zum Gebäude wurde entsprechend vergrößert und angepasst.

Hinsichtlich der genannten Vermaßungen ist darauf hinzuweisen, dass in der Planzeichnung nicht das Gebäude sondern die überbaubaren Flächen vermasst sind.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde für den Bereich WR 3 auf maximal drei Wohneinheiten erhöht.

Zu: WR 2

Die in der Planzeichnung eingetragene überbaubare Fläche und das Gebäude im Bereich WR2 entsprechen der Baugenehmigung zum Gebäude.

Zu: WR 1

Die Grenze der überbaubaren Fläche wurde zur besseren Lesbarkeit an oberste Stelle der Planzeichen im Bebauungsplanentwurf gelegt.

Zu: Japanischer Garten

Die Bezeichnung Gästehaus wurde um den Zusatz „Teehaus“ erweitert.

Zu: Schlusswort

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unmittelbar für alle im Bebauungsplangebiet geregelten bzw. beschriebenen Maßnahmen.

Die bestehenden Gebäude genießen insoweit Bestandsschutz, als dass keine Bestandsveränderungen (Neubauten, Anbauten, Abrisse, Nutzungsänderungen...) vorgenommen werden.

Da die Stellungnahmen der Bürgerin vom 27.04.2018 und 02.05.2021 sich auf ältere Planungsentwürfe bezogen haben, gilt für den Planentwurf der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nur die vorliegende Stellungnahme. Alle anderen Stellungnahmen der Bürgerin, die innerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren eingegangen sind, waren bereits in das Bebauungsplanverfahren eingestellt worden und gelten somit als „abgearbeitet“.

Bürger, wohnhaft außerhalb des Plangebiets

Der Bürger hat folgende Stellungnahme vorgebracht:

Zitat:

„...es ist sehr zu begrüßen, dass die Verwaltung sich nun bemüht, das letzte Kleinod an Grünzone in Stadtmitte zu schützen und zu erhalten. Dabei sollten folgende Punkte die äußerst wichtig sind Beachtung finden bzw. bedacht werden. Erlauben Sie mir als unmittelbarem Anlieger im nördlichen Teil des Abendsberges hierzu folgende Anmerkungen:

Zu Punkt 3:

Bei der Umwandlung eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten ergeben sich folgende Probleme:

Gerade die repräsentative Toreinfahrt in den denkmalgeschützten Mauerarealen mit den Pfeilern aus der Jugendstilzeit müsste zerstört und beseitigt werden, der Zuweg zur Baustelle erweitert werden, die dort engstehenden weit über 100 Jahre alten Kastanien — mit großen Kronen, völlig intakt — beseitigt werden. Große sehr alte Eichen und Buchen stehen in der Nähe, Bäume im unmittelbaren Grenzbereich meines Grundstückes sind ca. 50m hoch, Stammdurchmesser ca. 1.50m, Umfang ca. 2.40m. Alle Teile bilden ein geschlossenes grünes Dach, das Verdunstung des Bodens verhindert, kühlt. Die großen Wurzelteller greifen ineinander, sitzen in ca. 3m Tiefe auf Buntsandstein. Eine Zuwegenerweiterung und Baustellenaktivitäten werden den übrigen Baumbestand mit der Folge von Verdichtungen weiter reduzieren. Nicht auszuschließen ist, dass durch Abrissarbeiten an der Toranlage wie in einem Dominoeffekt der nördlich anschließende hohe Sandsteinmaueranteil meines Grundstückes leidet und instabil wird. Inwieweit Bestimmungen des Denkmalschutzes bleibende Sicherungsvorkehrungen im Bereich der zu ändernden Einfahrt bei engem, unübersichtlichen Kurvenverlauf der Morlauterer Straße, einschließlich regem Fußgängerverkehrs all dem entgegenstehen, sollte von den zuständigen Behörden geklärt werden.

Abschließend steht der bleibende Schaden für die Allgemeinheit d.h. Grünverlust mit Folgen (siehe Klimakonzept Stadt KL), Verlust historischer Substanz, Sicherheitsverlust im Einfahrtbereich wenn man einen eventuellen Gewinn bei einer Grundstücksspekulation durch Umwandlung und Bestandsänderung in dieser sensiblen Zone zulässt.“

Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung

Zur Thematik des befürchteten Abrisses von Teilen der Sandsteinmauer entlang der Morlauterer Straße ist darauf hinzuweisen, dass ein Teil der Sandsteinmauer entlang der Morlauterer Straße denkmalgeschützt ist und der andere Teil im Bebauungsplanentwurf zum Erhalt festgesetzt wurde. Ein unkontrollierter Abriss oder auch nur Teilabriss der Sandsteinmauern entlang der Morlauterer Straße und einer damit einhergehende Vergrößerung von Toreinfahrten ist damit ausgeschlossen.

9. Berücksichtigung der Ergebnisse der 3. Öffentlichkeitsbeteiligung (Planauslegung) (§3 Abs. 2 BauGB)

Die 3. Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 02.01.2024 bis zum 03.02.2024 im Rathaus, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, statt.

Als Stellungnahmen mit umweltbezogenen Inhalten lagen bereits vor und wurden mit offen gelegt:

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 05.04.2018
- Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, 19.04.2018
- Landesamt für Geologie und Bergbau, 27.04.2018
- SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, 26.04.2018
- Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, 10.04.2018
- Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Grünflächen, 25.04.2018
- Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz, 02.05.2018

Es sind durch die 3. Öffentlichkeit keine neuen, umweltrelevanten Aspekte in das Planverfahren eingeflossen:

10. Unterrichtung der Behörden über erhebliche, insbesondere unerwartete Auswirkungen auf die Umwelt nach § 4 Abs. 3 BauGB

Durch die Beteiligung der Behörden wurden bislang keine unerwarteten, umweltrelevanten Auswirkungen benannt, welche im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans entstehen könnten.

11. Alternative Standorte nach § 10a Abs. 1 BauGB

Da im Plangebiet eine Festschreibung der Bestandsgebäude erfolgt ist, ergibt sich kein alternativer Standort hierzu.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

24.06.2024



Elke Franzreb

Ltd. Baudirektorin
Referat Stadtentwicklung