

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

ZUM

BEBAUUNGSPLANENTWURF

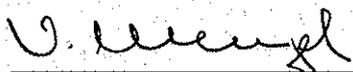
"SCHOENSTRASSE, FORELLENSTRASSE, TURNERSTRASSE"

KA-0/134

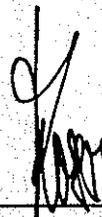
Aufgestellt:

Stadtverwaltung Kaiserslautern

Grünflächenamt



Menzel, Amtsleiter



Bearbeitet: Roser

Dipl.-Ing. Landespflege

Stand: Oktober 1994

**Gliederung und Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Bestandsdarstellung	5
3. Landespflegerische Zielvorstellungen	8
4. Flächenbilanz	9
5. Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes	10
6. Grünordnerische Festsetzungen	10

## 1. Vorbemerkungen

Die Stadt Kaiserslautern plant die Umgestaltung und Attraktivierung eines innenstadtnahen Bereiches entlang der Schoenstraße. Dieser befindet sich heute noch in einem städtebaulich unbefriedigendem Zustand und wird durch gewerbliche Strukturen geprägt. Zukünftig soll hier eine Entwicklungsachse für Bildung, Kultur und Freizeit mit einem hohen Grünanteil entstehen.

Am 05.03.1990 wurde deshalb vom Stadtrat der Beschluß gefaßt, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes "Kammgarn - Schlachthof", einen Bebauungsplan "Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße" aufzustellen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind entsprechend § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) auch die Belange von Naturschutz und Landespflege zu beachten. Deshalb ist ein Landespflegerischer Planungsbeitrag zu erarbeiten, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege für das Plangebiet berücksichtigt und dargestellt werden. Die rechtlichen Grundlagen dafür bilden neben dem Baugesetzbuch des Bundesnaturschutzgesetzes (hier insbesondere die §§ 8 und 8a bis 8c) sowie das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (hier insbesondere der § 17).

In diesen Gesetzen ist definiert welche Ziele, Inhalte und Maßnahmen zu verfolgen sind. Diese Zielvorstellungen sind in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzustellen.

**Z I E L E** des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge sind z.B.:

- \* Erhaltung von schützenswerten Vegetationsbeständen und Lebensräumen von seltenen Tieren
- \* Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft, Klima)

...

- \* Sicherung von Flächen, die eine wichtige Schutz- oder Sozialfunktion im Sinne der Landschaftspflege erfüllen, und auf denen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß.
- \* Schutz von Siedlungsgebiet gegenüber schädlichen Einwirkungen (Immissionen, Lärm).
- \* Einbindung von Siedlungsgebieten in das Landschaftsbild durch Pflanzmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Topographie
- \* Sicherung von Flächen für Pflanzmaßnahmen
- \* Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung charakteristischer, natürlicher und historischer Elemente der Landschaft
- \* Sinnvolle Verknüpfung und Neuausweisung von fußläufigen Wegeverbindungen
- \* Schaffung und Gestaltung nutzbarer, begrünter Freiräume auch im näheren Wohnumfeld.

**I N H A L T E    U N D    M A S S N A H M E N** des Landespflegerischen Planungsbeitrages sind insbesondere durch den § 9 (1) BauGB und zwar in Nr. 10, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18 a, Nr. 18 b, Nr. 20, Nr. 24 und Nr. 25 umrissen, nach denen z.B. folgende Punkte festgesetzt werden können:

- \* die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
- \* die öffentlichen und privaten Grünflächen;
- \* Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- \* die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung;
- \* Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

- \* Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
- \* die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

Landespflegerische Belange die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden erlangen als Festsetzung im B-Plan Rechtsverbindlichkeit. Werden landespflegerische Belange nicht berücksichtigt, ist nach § 17 (4) LPflG zu begründen, aus welchen Gründen von den Zielvorstellungen abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden sollen.

2. Bestandsdarstellung

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Rathauses in einer Entfernung von dort zwischen 500 und 1300 m und hat damit eine attraktive, innenstadtnahe Lage. Die Struktur des Gebietes ist geprägt durch eine starke Durchmischung verschiedener Nutzungen, wobei folgende Schwerpunkte zu nennen sind:

- Schlachthofbereich nördlich der Forellenstraße
- Große Lagerhallen (ehem. Kammgarnspinnerei) südlich der Schoenstraße.
- Kleingewerbe und Wohnnutzung (die sich für studentisches Wohnen z.T. erst in neuerer Zeit entwickelt hat) im westlichen Teil der Forellenstraße
- Wohnnutzung entlang der Turnerstraße

Eine deutliche Zäsur erhält das Gebiet durch eine inzwischen z.T. bewachsene, ca. 10 bis 15 m hohe Bruchkante eines ehemaligen Steinbruchs, die in weiten Teilen unmittelbar nördlich der zu den Wohnhäusern in der Turnerstraße gehörenden Hausgärten verläuft. Während die Häuser entlang der Turnerstraße zum Wohngebiet "Kotten" gehören, sind die übrigen, teilerliegenden Bereiche dem Lautertal zuzuordnen.

Der "Kotten" ist ein Stadtteil dessen Entwicklungsanfänge bis auf die Jahre zwischen 1810 und 1850 zurückgehen. Bis zum Jahre 1910 entstand ein sehr dicht bebautes Wohngebiet mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Häusern, dessen Charakter auch durch die Zerstörungen des 2. Weltkrieges und die anschließende Wiederaufbauphase nicht wesentlich verändert wurde. In diesem Zusammenhang wird auch hingewiesen auf die "Städtebauliche Rahmenplanung, Kotten - Kaiserslautern" des Büros Hepp + Zonne, Saarbrücken, vom November 1991, erstellt im Auftrag der Stadtverwaltung Kaiserslautern.

Das eigentliche Lautertal wurde in früheren Jahrhunderten durch den Abbau von Sandsteinen an den Talflanken optisch verbreitert. Die weitere industriell/gewerbliche Nutzung des Lautertals mit einer entsprechenden Überbauung des Bereichs begann 1857 mit der Gründung der Kammgarnspinnerei und setzte sich mit dem Bau des Westbahnhofes und des Schlachthofes fort.

Aufgrund der vielfältigen und schon über Jahrzehnte andauernden Nutzung des Gebietes durch den Menschen, die sich in der Oberflächenveränderung (z.B. Steinbruch) und der umfangreichen Bautätigkeit (z.B. hoher Versiegelungsgrad) ausdrückt, wird deutlich, daß ein natürlicher Bodenaufbau, bzw. ein natürlicher Wasserkreislauf nicht mehr vorhanden bzw. erheblich beeinträchtigt ist.

Ein weiterer Hinweis auf den hohen Versiegelungsgrad des Bebauungsplangebietes läßt sich anhand des Stadtklimagutachtens der Stadt Kaiserslautern ablesen. Demnach gehört das Gebiet mit einer hohen Jahresmitteltemperatur und einer geringen Zahl an Fröst- und Eistagen, eindeutig noch zu dem Bereich der innerstädtischen Wärmeinsel.

Stadtökologisch von Bedeutung sind im Gebiet vor allem folgende Elemente:

- Nordexponierte, z.T. bewachsene Steinbruchkante mit einer Länge von ca. 500 m und einer Höhe zwischen ca. 10 und 15 m.
- Dicht mit Gehölzen bewachsene Einschnittsböschungen der Bahn im Westen des Planungsbereiches mit einer Tiefe bis ca. 10 m und einer Länge bis ca. 200 m.
- Verschiedene größere Bäume im Straßenraum bzw. auf privaten Grünflächen, wie z.B. drei Kastanien im Eingangsbereich Schlachthof,  
eine Ulme, eine Platane  
und 3 Ahorn  
Ecke Turnerstraße/Scheerstraße

Im Hinblick auf vorkommende Tierarten liegen keine Untersuchungen vor. Unter Berücksichtigung der Struktur und der Bebauung des Gebietes sind jedoch überwiegend Kulturfolger und anspruchslose Arten zu erwarten. Potentieller Lebensraum für Fledermäuse (Winterquartier) wäre allerdings die nordexponierte Steinbruchkante. Diese wird jedoch weitgehend dadurch entwertet, daß Gebäude z.T. bis unmittelbar an die Felswand heranreichen.

Auch die Prägung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt, neben der großflächigen Bebauung, durch diese markante Bruchkante.

...

### 3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Auf der Grundlage der Bestandsdarstellung lassen sich folgende landespflegerische Zielvorstellungen ableiten, deren Einarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes für erforderlich gehalten wird:

1. Vor der Steinbruchkante ist am Böschungsfuß eine ca. 15 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Dadurch soll eine vom Straßenverkehr abgesetzte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung vom Bereich Lautertal, Pfeiffertälchen in Richtung Innenstadt neu geschaffen werden. Eine solche Verbindung würde auch die Möglichkeit eröffnen, die großen Lagerhallen der ehemaligen Kammgarnspinnerei, im Hinblick auf eine Folgenutzung durch die Fachhochschule, von hinten her zusätzlich neu zu erschließen. Dies macht zwar z.T. einen Abriß und eine Rücknahme der hinteren Gebäudekante unabdingbar, die Rückfronten der Hallen könnten dadurch aber auch wesentlich attraktiver gestaltet und erschlossen werden. Ansätze dazu sind auch bereits in dem Städtebaulichen Rahmenplan "Kammgarn - Schlachthof" dargestellt. Die Rücknahme der Gebäudefronten würde die Wertigkeit der Steinbruchkante als Sekundärbiotop und Element des Biotopverbundes ebenfalls deutlich verbessern.

Schließlich ist bei Neubauten oder Umbauten darauf zu achten, daß die Oberkante des Steinbruchs nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überragt wird, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

2. Ausgehend von der unter Punkt 1 genannten Grünverbindung in Ost-West-Richtung sind Anschlüsse in Nord-Süd-Richtung vorzusehen. Hier wäre zunächst, wie auch von den Planern der "Städtebaulichen Rahmenplanung - Kotten" vorgesehen, der Kotten über Treppenanlagen mit dem Planungsgebiet zu verbinden. Weiterhin sind zwischen den Gebäuden hindurch Anschlüsse an die Schoenstraße mit Fachhochschule zu schaffen.

3. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das Gebiet bei Um- und Ausbaumaßnahmen intensiv zu durchgrünen (z.B. Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung).
4. Der Versiegelungsgrad ist soweit wie möglich zu reduzieren.
5. Große vorhandene Bäume und flächige Gehölzbestände sind zu erhalten und bei der Planung zu integrieren.

#### 4. Flächenbilanz

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich folgende Flächenangaben:

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 12,80 Ha	100 %
Nettobauland	ca. 7,29 ha	57 %
davon allgemeines Wohngebiet	ca. 2,40 ha	
davon Mischgebiet	ca. 2,65 ha	
davon Sondergebiet	ca. 2,24 ha	
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,47 ha	4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,93 ha	23 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,33 ha	10 %
Bahnanlagen	ca. 0,78 ha	6 %

Eine detaillierte Flächenbilanz mit einer genauen Gegenüberstellung von Flächenbestand und Veränderung durch die Planung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und fehlender Grundlagen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erstellen, und bringt in der Sachaussage im vorliegenden Gebiet keine wesentlichen Erkenntnisse. Allgemein läßt sich absehen, daß sich im Bereich um die Badweiherstraße nach der städtebaulichen Umstrukturierung des Gebietes, die befestigten und unbefestigten Flächen im Verhältnis relativ wenig verändern werden. Allerdings wird sich die Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen deutlich verbessern.

Im Bereich des ehemaligen Westbahnhofes ist von einer deutlichen Zunahme von Grünflächen und der Baumpflanzungen auszugehen. Für das Gebiet zwischen Forellen- und Turnerstraße ergibt sich ebenfalls eine Zunahme der Grünflächen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes läßt sich eine Größenordnung von rund 3 100 m<sup>2</sup> neuer Grünflächen ermitteln, die durch den Abriß von Gebäuden entstehen.

#### 5. Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes

In den Bebauungsplanentwurf sind die landespflegerischen Zielvorstellungen in vollem Umfang eingeflossen. Hier ist insbesondere die Freilegung der Steinbruchkante, die innere Durchgrünung des Gebietes und die Reduzierung der befestigten Flächen zu nennen.

Damit werden für das, in unmittelbarer Nähe des Innenstadtbereiches liegende Gebiet, sowohl städtebauliche als auch stadtökologische Fortschritte erzielt.

Insofern ist die planerische Absicht des Bebauungsplanentwurfes zu befürworten. Eingriffe, die den Naturhaushalt oder das Ortsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, wird es im Vergleich zur heutigen Situation nicht geben, vielmehr ist eine Verbesserung der Gegebenheiten abzusehen. Insofern entsteht kein Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes.

#### 6. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Verbesserung des Naturhaushaltes und der Gestaltung des Gebietes werden auf der Grundlage der vorangegangenen Ausführungen folgende grünordnerische Festsetzungen für erforderlich gehalten:

##### Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Zur besseren Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände von Gebäuden mit Klettergehölz (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Blauregen) zu begrünen.

\* Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

- Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, u.U. auch an anderer Stelle im Grundstück.

(Siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

- Für Pflanzungen sind überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht sind dabei zu berücksichtigen:

#### Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Allgemein gilt, daß die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen müssen. Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:

- bei hochstämmigen Bäumen = 3 x verpflanzt Stammumfang 18-20 cm
- bei Heistern = 2 x verpflanzt Höhe 200 - 250 cm
- bei Sträuchern = 2 x verpflanzt Höhe 60 - 100 cm.

Private Freiflächen gemäß § 86 (1) Nr. 3 LBauO

- Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind entweder durch dichte Bepflanzung oder durch begrünte Müllboxen bzw. Gitterboxen vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

...

- Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasenfugenpflaster, zu befestigen.

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 18 - 20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 m<sup>2</sup> auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege sind nur als Heckenpflanzung, Holzlamellengeflecht, senkrecht gelatteter Holzlattenzaun, als Sandsteinmauer oder verputzte Mauer bis 0,80 m Höhe zugelassen. Aus Gründen des Denkmalschutzes können hier Ausnahmen im Hinblick auf Mauerhöhen gemacht werden. Drahtzäune und Hecken aus nicht standortgerechten Pflanzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig.

#### Hinweise:

- Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
- Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer sollen nach Möglichkeit dezentral über die belebte Bodenzone großflächig dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.