

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Siegelbach Bebauungsplan „Opelstraße – Am Sportplatz, Teiländerung 3“ Ka-Sie / 14c

rechtskräftig seit: 30.07.2020



Gliederung

1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	4
2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
3	Planungserfordernis	5
3.1	Planungsleitsätze.....	5
3.2	Planungsanlass	5
4	Einfügung in die Gesamtplanung.....	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV	5
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
4.3	Flächennutzungsplan 2010	5
5	Verfahrensvorschriften.....	6
5.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB	6
5.2	Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	6
5.3	Natura 2000 Gebiete	6
6	Angaben zum Plangebiet	7
6.1	Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld	7
6.2	Verkehrerschließung und ÖPNV	8
6.3	Immissionsvorbelastungen	8
6.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	8
6.5	Kampfmittel	8
6.6	Bodentragfähigkeit.....	9
6.7	Archäologie	9

7. Planinhalt und Abwägung	10
7.1 Städtebauliches Konzept	10
7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
7.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
7.2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
7.3 Umweltbelange	11
7.4 Ver- und Entsorgung.....	12
8 Städtebauliche Zahlen	15
9 Umweltbericht.....	15
10 Energieeffizienz	15
11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	16
12 Kosten und Finanzierung	16

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

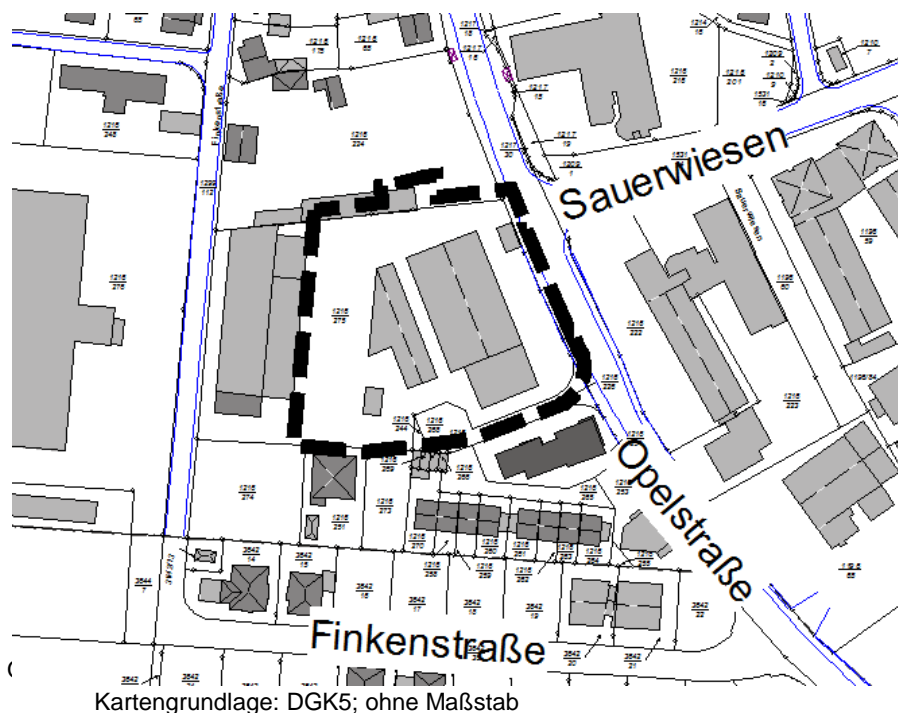
Mit der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans „Opelstraße - Am Sportplatz, Teiländerung 3“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachnutzung einer aufgegebenen gewerblichen Nutzung (ehemals Firma Löwen-Hydraulik Hydraulische Anlagen GmbH) gelegt werden.

Ausgehend von den bestehenden und geplanten wohnbaulichen Nutzungen des nördlich angrenzenden Grundstücks (Bebauungsplan „Opelstraße - Am Sportplatz, Teiländerung 2“) sowie den südlich angrenzenden Grundstücke kann im östlichen Bereich des Plangebiets eine Mischnutzung mit Wohnen zugelassen werden. Nach Westen hin ist durch das Angrenzen gewerblicher Nutzungen die Beibehaltung eines Mischgebiets für gewerbliche Nutzungen beizubehalten.

Die bislang für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Opelstraße - Am Sportplatz“, der seit dem 27.05.2006 rechtskräftig ist, sind hierzu u.a. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche anzupassen.

2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird im Westen durch die gewerblich genutzte Halle an der Finkenstraße und im Osten durch die Opelstraße begrenzt.



3 Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für Nachnutzung einer aufgegebenen gewerblichen Nutzung (ehemals Firma Löwen-Hydraulik Hydraulische Anlagen GmbH) zu schaffen. Hierdurch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die intensivere Nutzung einer im Innenbereich gelegenen Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" (vgl. § 1 a BauGB) Rechnung.

3.2 Planungsanlass

Die Bebauungsplanaufstellung/-änderung geht auf die Initiative des Grundstücksbesitzers bzw. des Vorhabenträgers zurück.

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

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

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

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

4.3 Flächennutzungsplan 2010

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern als auch im Entwurf des Flächennutzungsplans 2025 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

5 Verfahrensvorschriften

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

Die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans dient der Nachnutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

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

5.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit dem Bebauungsplan wird eine Teilfläche des seit dem 27.05.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Opelstraße – Am Sportplatz“ sowie eine kleine Teilfläche der Teiländerung 2 des Bebauungsplans, der seit dem 13.10.2017 rechtswirksam ist, geändert.

5.3 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“, das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ und das im Nordosten gelegene FFH-Gebiet "Mehlinger Heide" des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach derzeitiger Kenntnislage keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

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

6 Angaben zum Plangebiet

6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld

Im Plangebiet befinden sich nicht mehr genutzte Produktionshallen der Firma Löwen-Hydraulik Hydraulische Anlagen GmbH.



Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung



Blick nach Westen auf die westliche Halle



Blick von Süden auf die östlichen Hallen



Blick von Osten auf das
südlich angrenzende
Wohngebäude

Im Norden des Plangebiets sind drei Gebäuderiegel vorgesehen, wobei zur Opelstraße eine klare gegliederte Raumkante mit 3 Vollgeschossen und bei den zurückgesetzten Riegeln 2 Vollgeschosse vorgesehen sind.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit Satteldach, ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit Walmdach sowie an der Opelstraße dreigeschossige Bürogebäude mit Flachdach



Blick auf die Reihenhausbauung im Süden



Blick auf die Bürogebäude an der Opelstraße

6.2 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist bislang, mit privater interner Feinerschließung an die Opelstraße sowie an die Finkenstraße angebunden. Im Buslinienverkehr ist das Plangebiet direkt erreichbar.

6.3 Immissionsvorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz des US NATO Flugplatzes Ramstein sowie in einem Interessengebiet "Richtfunk". Aufgrund der Lage des Gebiets muss mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb gerechnet werden. Durch die Bauherren ist eine entsprechende Vorsorge (passiver Schallschutz) gegen den Fluglärm zu treffen.

6.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2017 eine Schadstoffuntersuchung und Gefährdungsabschätzung¹ durchgeführt. Grundlage zur Beurteilung sind die Prüfwerte aus der BBodSchV und dem Merkblatt ALEX 02 für das Land Rheinland-Pfalz.

Hinweise auf leichtflüchtige Bestandteile oder Siedlungsabfälle wurden dabei nicht festgestellt, so dass eine Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Luft nicht zu besorgen sei.

Im überwiegenden Gebiet (RB 1-18) bestehe keine Gefahr für die menschliche Gesundheit beim Wirkungspfad Boden-Mensch.

¹ „Umwelttechnischer Bericht: Schadstoffuntersuchung und Gefährdungsabschätzung“, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Ende 2017

Im östlichen Teil des Plangebietes (RB 19) zwischen Halle 5 (angrenzend an die Opelstraße) und Opelstraße wurde allerdings beim Wirkungspfad Boden-Mensch der oPW2-Prüfwert für PAK überschritten. Der Gutachter regte hier eine Detailerkundung bzw. ein Entfernen der Auffüllungen (Bodenaustausch) an. Auch könne hier durch Baumaßnahmen in tieferliegende Schichten, in denen der oPW2-Prüfwert für PAK überschritten ist, eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Nutzpflanzen wurden nicht geprüft und müssten bei gewünschter Nutzung vorher geprüft werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser (Wirkungspfad Boden-Wasser) sei nicht zu erwarten.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wurde durch den Vorhabenträger ein Umwelttechnischer Bericht mit Schadstoffuntersuchungen und Gefährdungsabschätzung, (ICP vom 18.01.2018) der zuständigen Bodenschutzbehörde SGD-Süd vorgelegt.

Mit Schreiben vom 05.11.2019 hat die zuständige Bodenschutzbehörde SGD-Süd informiert, dass aufgrund einiger Defizite in dem Bericht nach wie vor keine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung des Altstandortes, v.a. im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung möglich ist.

Um für den Vorhabenträger auf die erforderliche weitere Klärung hinzuweisen, wurde das Plangebiet mit den Planzeichen 15.12 der PlanZV gekennzeichnet (Umgrenzung der für bauliche Zwecke vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).

6.5 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von ggf. vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

6.6 Bodentragfähigkeit

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

6.7 Archäologie

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

7. Planinhalt und Abwägung

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht vier Gebäudegruppen vor, wobei zur Opelstraße eine Raumkante geschaffen wird. Die Gebäudegruppe im Südosten ist in Nord-Süd Richtung ausgebildet, die sonstigen Gebäudegruppen sind in Ost-West-Richtung platziert.

Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (in Teilen zurückgesetztes Dachgeschoss mit Flachdach) geplant.

Durch eine geringfügige Verschiebung der Anbindung im Norden gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan „Opelstraße – Am Sportplatz, Teiländerung 2“ ist dieser Teilbereich inklusive der Eingrünung der Zufahrt mit in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Anbindungen der privaten Erschließungsstraßen an die Finkenstraße sowie die Opelstraße und deren Befahrung, sind aus brandschutztechnischer Sicht notwendig.



7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung greift die Festsetzungen als Mischgebiet aus dem Bebauungsplan „Opelstraße – Am Sportplatz“ auf und behält für den westlichen Teil des Plangebiets die Konkretisierung als MI 1 mit einer dominanten gewerblichen Nutzung bei.

Hierdurch kann weiterhin eine Gliederung und Nutzungsabstufung zwischen einem Mischgebiet mit Wohnnutzungen und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet erhalten werden. Dem Gewerbegebiet ist weiterhin ein Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung (MI 1) zugeordnet.

Für den östlichen Teilbereich mit den geplanten 4 Gebäudegruppen erfolgt eine Neubenennung als Gebiet MI 2c und eine Neudefinition der Art der baulichen Nutzung unter Verwendung der Zulässigkeiten des Gebietes MI 2 aus dem Bebauungsplan „Opelstraße – Am Sportplatz“, so dass auch Wohnnutzungen hier ermöglicht werden.

7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Öffnung der Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung wurden die Überbaubaren Grundstücksflächen neu abgegrenzt.

7.2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Nebenanlagen und Garagen werden entsprechend dem Bebauungsvorschlag festgesetzt.

7.3 Umweltbelange

Durch die Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich gegenüber der bisher zulässigen Bebauung hinsichtlich des Grades der Überbauung eine Verbesserung.

Um artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, wurde durch den Vorhabenträger eine „Artenschutzrechtliche Besitzprüfung zum Abriss von zwei Gewerbegebäuden“² beauftragt und vorgelegt.

Die Ergebnisse des „Umwelttechnischen Berichts: Schadstoffuntersuchung und Gefährdungsabschätzung“³ (siehe Kapitel 6.4) sind zu beachten. Sofern bis zum Satzungsbeschluss keine Freimessung des belasteten Teilbereichs erfolgt, ist eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB mit dem Planzeichen 15.12 gemäß PlanV 90 sinnvoll.

² „Artenschutzrechtliche Besitzprüfung zum Abriss von zwei Gewerbegebäuden“
LF Plan, Dezember 2018

³ „Umwelttechnischer Bericht: Schadstoffuntersuchung und Gefährdungsabschätzung“,
Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Ende 2017

7.4 Ver- und Entsorgung

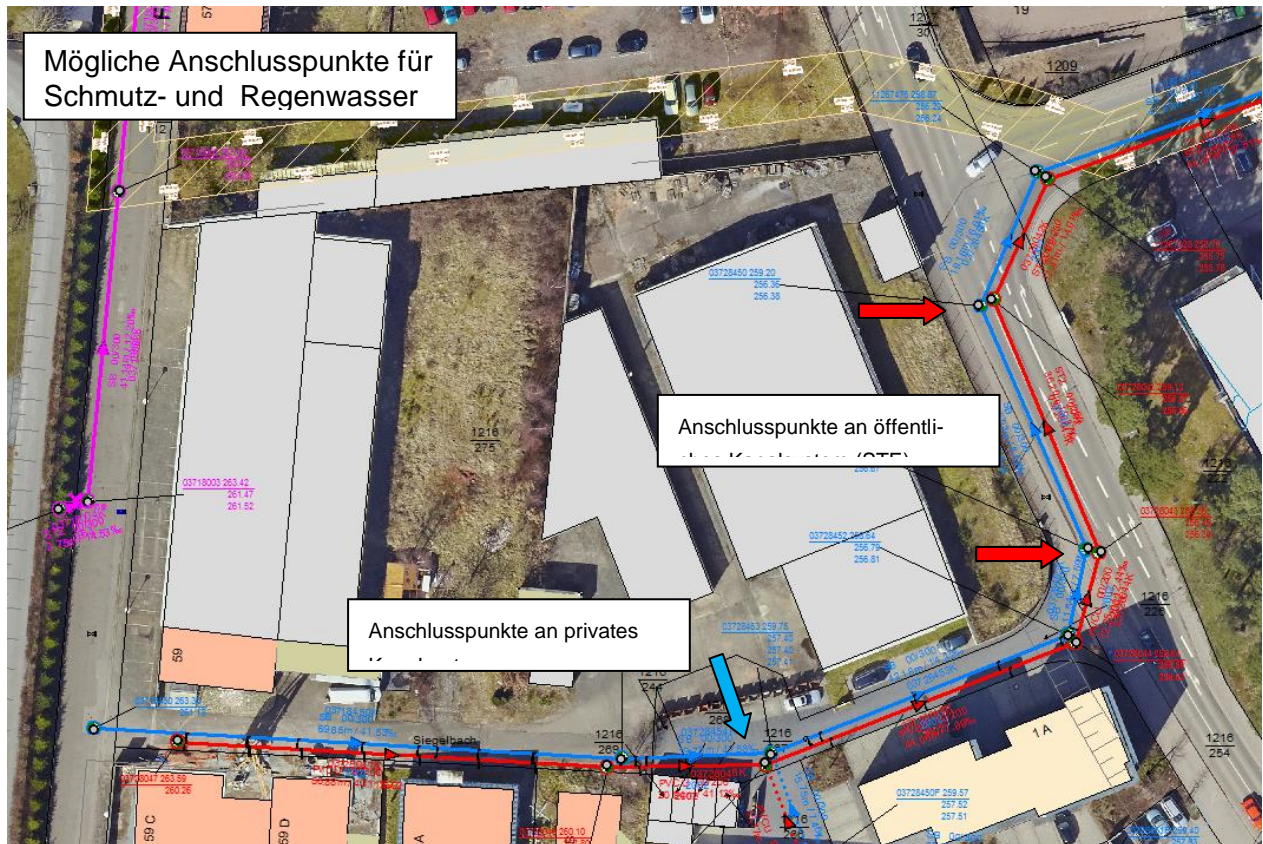
7.4.1 Entwässerung

Bestehende Entwässerungseinrichtungen und Genehmigungen

Im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich keine flächendeckende und gebrauchstaugliche Gebietsentwässerung, jedoch verläuft in der Opelstraße eine Trennkanalisation und in der Finkenstraße ein bestehender Mischwasserkanal. Diese Misch- und Regenwasserkanäle weisen im Bemessungsfall eine hohe Auslastung und hohe Wasserstände sowie eine erhöhte Rückstaugefährdung aus. Eine zukünftig ungedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser ist aus diesen Gründen ausgeschlossen.

Die abflusswirksame Fläche des Geltungsbereichs ist in der genehmigten Fläche des Schmutz- und Mischwassereinzugsgebiets der Zentralkläranlage und der zugehörigen Entlastungsanlagen enthalten. Die häuslichen Schmutzwassermengen und darin unvermeidlichen Regenwassermengen können an das Schmutzwassersystem und nachfolgend an das bestehende Mischsystem angeschlossen werden. Die Ableitung von Oberflächenwasser darf nur nach Rückhaltung und Drosselung an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Opelstraße in Richtung Sauerwiesen (Gewässer III. Ordnung, Erfenbach, Einleitstelle +N28) erfolgen.

Am südlichen Gebietsrand verläuft eine Trennkanalisation auf privater Fläche mit Anschluss an das Trennsystem in der Opelstraße. Die Anschlussmöglichkeiten sind ggf. privatrechtlich zu regeln.



Quelle: STE AöR

Entwässerungskonzept

Durch den Investor ist ein qualifiziertes Entwässerungskonzept für die Gesamtfläche nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen und nach Maßgabe der Stadtentwässerung als modifiziertes Trennsystem mit dezentralen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen auszuarbeiten. Das Entwässerungskonzept ist unabhängig von einer zukünftigen Aufteilung und Vermarktung dauerhaft funktionsfähig zu erstellen.

Hierbei sind gem. DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 das Oberflächen- und Schmutzwasser im Haus und auf dem Grundstück zu trennen. Der Anfall von Oberflächenwasser als Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Das gesammelte Oberflächenwasser ist einer Versickerung und/oder einer Rückhaltung von 50 l/m² befestigter abflusswirksamer Fläche zuzuführen. Die Abflussspende des Oberflächenwassers in das Kanalsystem wird mit ca. 0,2 l/s je 100 m² Grundstücksfläche festgelegt. Die Schmutzwasserabflüsse können über einen Revisionsschacht ungedrosselt der geplanten Schmutzwasserkanalisation und nachfolgend dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.

Möglichkeiten zur Einleitung in das öffentliche Kanalnetz

- Schmutzwasser:

Anfallende Schmutzwassermengen können in den Schmutzwasserkanal in der Opelstraße bzw. in den Schmutzwasserkanal an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (Flurstück 1216/268) eingeleitet werden. Entsprechende Einleitpunkte sind im beiliegenden Lageplan aufgeführt und jeweils durch eine detaillierte Entwässerungsplanung auf Nutzbarkeit und Leistungsfähigkeit zu prüfen.

- Regenwasser:

Die Einleitung von Regenwasser erfolgt nach Rückhaltung, Versickerung und Drosselung in den Regenwasserkanal „Opelstraße - Sauerwiesen“. Entsprechende Einleitpunkte sind im beiliegenden Lageplan aufgeführt und jeweils durch eine detaillierte Entwässerungsplanung auf Nutzbarkeit und Leistungsfähigkeit zu prüfen.

Regenwasserbewirtschaftung

Da der Geltungsbereich der TÄ 3 nicht im genehmigten Einzugsgebiet der zugeordneten Einleitstelle N28 liegt, wird vor Einleitung ein wasserwirtschaftlicher Vollaussgleich (Rückhalt = 500m³/ha Ared; Qd = 20l/s*ha) gefordert. Die bestehende Einleitgenehmigung weist bezüglich einer zusätzlichen Einleitung der Drosselwassermengen ausreichende Reserven auf. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen bzw. Änderungsanträge sind durch den Erschließungsträger nach Maßgabe der Stadtentwässerung Kaiserslautern anzufertigen.

Das erforderliche Versickerungs- und Rückhaltevolumen beträgt 50 l/m² abflusswirksamer Fläche. Das Volumen kann durch Rasen- oder Erdmulden und Mulden-Rigolen-Elemente im nördlichen Grundstücksbereich und Flach- oder Gründächer mit Retentionswirkung oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Weiterhin sind durch den Bauherren bzw. den Maßnahmenträger die Funktionstüchtigkeit in Abhängigkeit des anstehenden Untergrundes und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

Nur im Fall von ungünstigen Untergrund- bzw. Bodeneigenschaften oder sonstigen, einer oberflächennahen Bewirtschaftung entgegenstehenden Bedingungen, ist alternativ eine Bewirtschaftung in Form von Zisternen oder Rückhalteanlagen mit Brauchwassernutzung u./o. Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung bereitzustellen.

Die zulässige Drosselspende bei der Einleitung von Abflüssen aus dezentralen Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in das öffentliche Entwässerungssystem (Regenwasserkanal Sauerwiesen) beträgt **0,2 l/s je 100 m²** bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

Die Veranlagung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt auf Grundlage der allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern-AöR gültig seit 01.02.2015.

Durch den Bauherren bzw. den Investor ist ein qualifiziertes, den Geltungsbereich umfassendes Entwässerungskonzept auf Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen bzw. auf Grundlage der entwässerungstechnischen Festsetzungen zu erarbeiten und mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

Private Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Baugebiet wird durch einen privaten Bauherren bzw. Investor erschlossen. Alle Schmutz- und Regenwasserkanäle im Geltungsbereich verlaufen auf privaten Grundstücks- bzw. Verkehrsflächen. Diese Anlagen und die Anschlusskanäle an die öffentlichen Entwässerungsanlagen werden nicht in das Eigentum der STE-AöR übernommen. Diesbezüglich muss im Vorfeld das endgültige Entwässerungskonzept des Investors/Bauherren mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abgestimmt und mit dem Bauantrag ein Entwässerungsantrag eingereicht werden.

Überflutungsvorsorge: Rückstausicherung

Im Hinblick auf die Ableitung des Oberflächenwassers im Baugebiet verweist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR auf §11, Absatz (2) ihrer Entwässerungssatzung. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen den Zulauf von Mischwasser und Regenwasser aus dem Straßenraum zu sichern.

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

Überflutungsgefährdung

Im Stadtteil Siegelbach wurde 2012 eine Analyse zur Überflutungsgefährdung durchgeführt. Bei dieser Untersuchung wurden anhand der vorherrschenden Topografie Abfluss- und Fließwege im Fall von seltenen Starkregenereignissen ermittelt und mit örtlichen Beobachtungen verglichen und daraufhin überflutungsgefährdete Bereiche ausgewiesen. Die gewonnenen Erkenntnisse werden in die Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Bereich der Finkenstraße und der Opelstraße werden bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen erhebliche Überstauungen und Überflutungen ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind dagegen keine Fließwege und Überflutungen zu verzeichnen. Trotzdem können entsprechende Überflutungen im Geltungsbereich nach der Erschließung im Fall von außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregen nicht ausgeschlossen werden.

Kosten und Finanzierung

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR geht davon aus, dass für die Realisierung der internen und externen Erschließungsanlagen (hier: modifizierte Trennkanalisation) im Haushalt keine Kosten anfallen. Die Kosten für die Herstellung des inneren und äußeren Entwässerungssystems, der dezentralen Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken fallen im Zuge der Erschließung der einzelnen Grundstücke auf die Eigentümer bzw. einen möglichen privaten Investor/Erschließungsträger zurück.

7.4.2 Gashochdruckleitung

Gashochdruckleitung „Rodenbach – Rhein, DN 600“

Im Bebauungsplanverfahren hat die CREOS darauf hingewiesen, dass die Maßnahme die Gashochdruckleitung „Rodenbach – Rhein, DN 600“ und das zugehörige parallel verlegte Steuerkabel tangiere. Die Gashochdruckleitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m, das bedeute jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse. Die Gashochdruckleitung „Rodenbach – Rhein, DN 600“ und das zugehörige parallel verlegte Steuerkabel liegen auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 1216/224. Bei der Anbindung des Plangebiets an die nördlich verlegte private Erschließungsstraße ist der Leitungsverlauf zu beachten.

7.4.3 Energieversorgung

Stromversorgung:

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich bereits eine Trafostation der SWK. Diese ist zur Versorgung erforderlich.

Durch den Vorhabenträger i.V.m. der SWK ist eine Verlegung des Trafos an den westlichen Gebietsrand vorgesehen. Der Standort ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Gasversorgung:

Es befinden sich Gasversorgungsleitungen der SWK in der Finkenstraße und Opelstraße, um den Bereich zu versorgen.

7.4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Stadtteils Siegelbach erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Weihergruppe.

8 Städtebauliche Zahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,55 ha.

9 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

10 Energieeffizienz

Durch die Stellung der Gebäude können alle Gebäude ohne wesentliche gegenseitige Verschattung Sonnenenergie nutzen.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die interne Erschließung ist als private Erschließung vorgesehen, da sowohl die nördlich als auch die südlich angrenzenden Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen ausgebildet sind. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Realisierung des Bebauungsplans daher nicht erforderlich.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung wird auf die Informationen und Festlegungen des Bebauungsplans „Opelstraße – Am Sportplatz“ verwiesen.

Die Standorte für die Müllabfuhr sind am Gebietsrand vorzusehen. Der Vorhabenträger hat die entsprechenden Flächen mit der Stadtbildpflege abzustimmen.

12 Kosten und Finanzierung


Die Kosten für die Verfahrensdurchführung des Bebauungsplanverfahrens und sämtliche Erschließungskosten werden von dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger getragen.

Kaiserslautern, 30.6.2020
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 18.06.2020
Stadtverwaltung



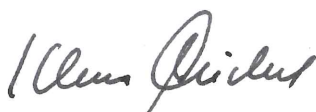
Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

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

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

Kaiserslautern, 30.6.2020
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister