

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan

„Mainzer Straße - Benzinoring, Teiländerung 2“

Ka 0/152a

rechtskräftig seit: 27.08.2021



Gliederung

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Planungserfordernis.....	4
2.1 Planungsanlass.....	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2025	5
3.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte	5
3.4.1 Einzelhandelskonzeption	5
3.4.2 Masterplan 100% Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept.....	6
4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen	6
5. Angaben zum Plangebiet	7
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung	7
5.2 Bestandssituation.....	7
5.2.1 Siedlungsstruktur	7
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	9
5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft	9
5.2.4 Immissionsvorbelastung	12
5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	12
5.2.6 Bodentragfähigkeit.....	13
6. Planinhalt und Abwägung	13
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung	13
6.2 Städtebauliches Konzept	13
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.2.3 Städtebauliche Kennwerte	16
6.3 Verkehrskonzept.....	17
6.4 Grünordnerisches Konzept.....	17
7. Allgemeine Prüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 und Umweltschutzmaßnahmen	18
7.1 Grundlagen	18
7.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen	18
7.3 Allgemeine Prüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 – Zusammenfassendes Ergebnis	20
7.4 Umweltschutzmaßnahmen.....	20
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes	21
8.1 Erschließungsmaßnahmen	21
8.2 Bodenordnung	23
8.3 Abschnittsweise Realisierung.....	23
9. Kosten und Finanzierung	24

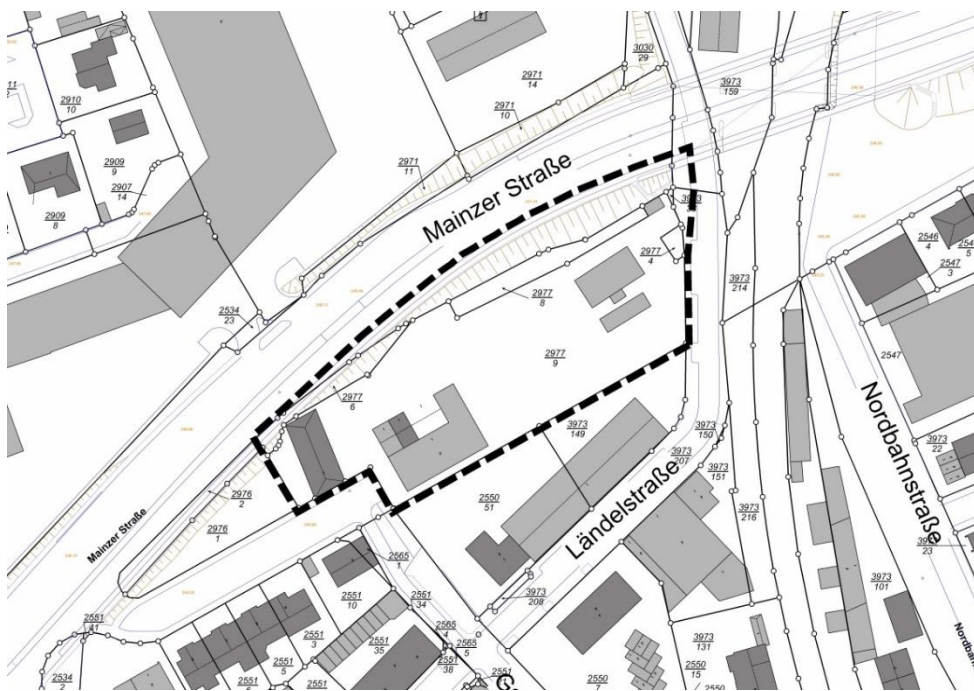
1. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan „Mainzer Straße - Benzinoring, Teiländerung 2“ soll die Planungskonzeption in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Mainzer Straße - Benzinoring“ geändert und ein Beitrag zur Nahversorgung auf Grundlage der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern geleistet werden. Nicht zuletzt soll der Stadteingang „Ost“ durch ein markantes Bauwerksensemble gemäß Empfehlung des Gestaltungsbeirates markiert und jahrelang andauernde Brachensituation im Wege der städtebaulichen Entwicklung überwunden werden.

Durch die Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mainzer Straße - Benzinoring" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit gewerblichen Flächenanteilen i.V.m. der Zulassung einer städtebaulich dominanten Bebauung auf einer Fläche südlich der Mainzer Straße bzw. westlich der Ländelstraße geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im Osten der Innenstadt von Kaiserslautern. Die Fläche wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt (z. B. durch einen Betonmischbetrieb).

Das Plangebiet liegt zwischen der Mainzer Straße (Norden), der Ländelstraße (Osten), den Flurstücken Nr. 2550/51 und Nr. 3973/149 sowie der Gabelsbergerstraße.



2. Planungserfordernis

2.1 Planungsanlass

In der Einzelhandelskonzeption 2021 ist der Standort „Mainzer Straße - Benzinoring“, der als Grundlage für die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplanentwurf „Mainzer Straße - Benzinoring, Teiländerung 2“ dient enthalten. Der Bebauungsplan konkretisiert damit die Ergebnisse eines von der Stadt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zulässigerweise beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Insbesondere dient der Standort der Nahversorgung im Einzugsbereich.

Konkreter Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Initiative des Grundstückseigentümers, der an dem Standort die nachfolgenden Nutzungen umsetzen will:

- Errichtung eines Baustoffabholagers auf der Erdgeschosebene (Niveau Ländelstraße) mit Zufahrt von der Ländelstraße zur Ergänzung des nördlich der Mainzer Straße gelegenen Baumarktes,
- Errichtung eines Vollsortimenters und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im 1. Obergeschoss mit Zufahrt von der Mainzer Straße,
- Errichtung einer Fitnessnutzung und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im 2. Obergeschoss mit markanter Architektur („Landmarke“), Zufahrt mit einer Rampe vom 1. Obergeschoss aus.

Die Umsetzung soll in einem besonderen, den Stadteingang Ost markant prägenden Gebäudeensemble erfolgen, das die komplexen topographischen Gegebenheiten funktional und gestalterisch qualitativ bewältigt und markiert. Der bei der Stadt ansässige Gestaltbeirat hat das Vorhaben ausdrücklich begrüßt, und zur Umsetzung empfohlen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mainzer Straße - Benzinoring“ ist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 bei maximal zwei Vollgeschossen in einem abgegrenzten Baufenster festgesetzt.

Das Grundstück war bislang über Jahre hinweg mindergenutzt beziehungsweise brach gelegen. Anfragen von Interessenten bezogen sich häufig auf Lagernutzungen, Vergnügungstätten oder großflächige Verkaufsnutzungen verschiedener Sortimente.

Da die Kubatur des geplanten Gebäudes und die Nutzung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Bebauungsplan „Mainzer Straße - Benzinoring“ demnach nicht zulässig wäre, muss zur Baurechtschaffung des angestrebten Vorhabens der Bebauungsplan in einer Teilfläche geändert werden.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

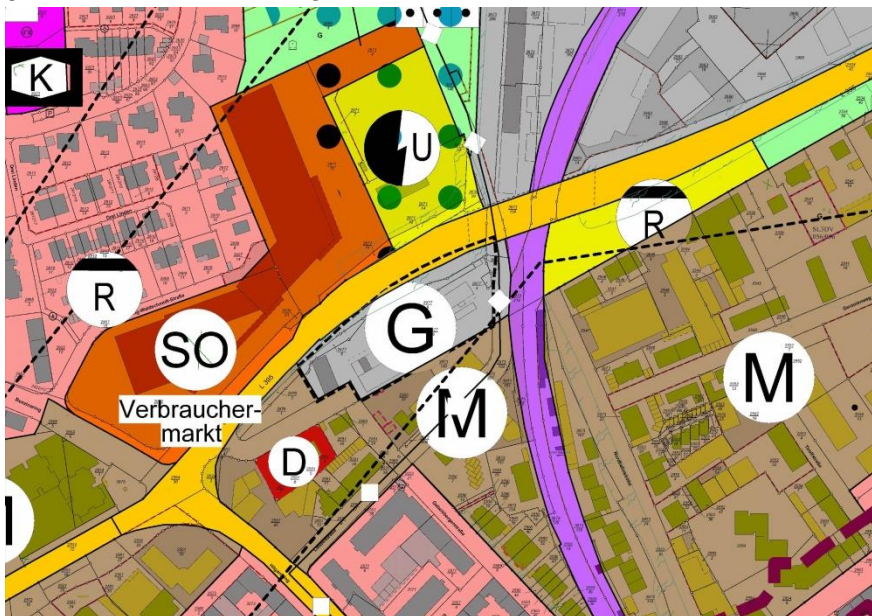
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan 2025

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

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche dargestellt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Flächennutzungsplan 2025; ohne Maßstab

Da ein großflächiger Einzelhandel nicht aus einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden kann und der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine Anpassung/Berichtigung des Flächennutzungsplans 2025 vorzunehmen.

3.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte

3.4.1 Einzelhandelskonzeption

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist eine städtebauliche Steuerung durch ein Einzelhandelskonzept und die Festlegung „Zentraler Versorgungsbereiche“, die in den Flächennutzungsplan 2025 übernommen wurden, vorzunehmen.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit gewerblich genutzt und ist in der Einzelhandelskonzeption 2009 nicht als Einzelhandelsstandort bzw. Zentraler Versorgungsbereich definiert.

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren wurde daher bei der **Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption** der Standort als neuer Einzelhandelsstandort für die Nahversorgung aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hatte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, obere Landesplanungsbehörde, die zunächst vorgesehene Einzelhandelsverkaufsfläche mit 1.500 m² abgelehnt. Der Vorhabensträger hat in der Folge das Vorhaben auf einen Vollversorger bis 1.200 m² Verkaufsfläche angepasst.

Die vorgesehene Erweiterung von Verkaufsflächen für den nördlich gelegenen Baumarkt nimmt Bezug auf die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption, die für den Baumarkt eine Festlegung als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ vorgenommen hat. Diese Entwicklung soll im Rahmen des Vorhabens umgesetzt werden.

3.4.2 Masterplan 100% Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den „Masterplan 100 % Klimaschutz“ und in seiner Sitzung am 04.02.2019 (Beschlussvorlage Nr. 0046/2019) das Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK) mit der darin enthaltenen Strategie, den Kernzielen und den Maßnahmenpaketen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher bereits durch das städtebauliche Konzept Vorkehrungen getroffen werden, um eine klimaangepasste Bebauung zu erreichen. Wichtige Ziele dabei sind:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Freiräume erhalten und sichern,
- Kaltluftentstehung und -zufluss erhalten
- Barrieren für den Luftaustausch vermeiden,
- Hitze vermeiden durch Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden,
- Regenwasser rückhalten, speichern und versickern,
- Notabflusswege sichern,
- Albedo von Oberflächen erhöhen
- Energieeinsparung durch Gebäudestellung, -kubatur und Energieverwendung

4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen

Wahl der Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mainzer Straße - Benzinoring, Teiländerung 2“ kann auf Grund, dass die Voraussetzungen und Vorgaben des Baugesetzbuches für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfüllt werden, entsprechend als solches erfolgen.

Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Die Planaufstellung bzw. Teiländerung bedarf aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung mit 1.200 m² gemäß Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 einer Allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplangebieten

Mit dem Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mainzer Straße - Benzinoring“, rechtskräftig seit dem 17.09.1996 für das Plangebiet neu definiert und innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs ersetzt.

Denkmalschutz

Westlich des Plangebiets befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude Mainzer Straße 38 – 44, die eine besondere Rücksichtnahme erfordern.

Artenschutz

Die gemäß fachtechnischer Stellungnahme zu Umweltbelangen einschließlich der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG durchgeführte Prüfung empfiehlt zum höchst vorsorglichen Ausschluss einer Beeinträchtigung der Tiergruppe Reptilien (Mauereidechsen) eine Kartierung (Artenschutzprüfung Stufe II), um zu klären ob CEF-Maßnahmen notwendig sind. Dies ist in den Hinweisteil der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden. Es bedarf im Weiteren keiner förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiete „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen. Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind durch heterogene Bebauung zu charakterisieren.

Die in den Luftbildern im Plangebiet noch erkennbaren Einzelgebäude (auf der östlichen Seite: kleines Einzelgebäude mit rotem Satteldach, auf der westlichen Seite: Gebäude mit grauem Satteldach) waren Anfang September 2019 bereits abgerissen und zu Recyclingmaterial verarbeitet, welches im Plangebiet gelagert wurde.

Im westlichen Teilbereich befindet sich ein Gebäudekomplex aus Gewerbenutzungen mit flachem Satteldach. Nördlich des Bau- und Gartenmarktes schließen sich wiederum Wohnnutzungen an. Westlich, im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Mainzer Straße / Benzingring und Hilgardring schließt sich der bauliche Hochpunkt „Max und Moritz“ sowie die innerstädtischen Bereiche an.

Im Süden des Plangebiets grenzt eine Gewerbehalle an. Nach Südwesten schließt sich hier Wohnbebauung mit 5-6-geschossigen Gebäudestrukturen an.

Nach Norden bildet die Mainzer Straße eine Zäsur. Nördlich anschließend befinden sich ein Bau- und Gartenmarkt und ein Umspannwerk.



Quelle: Google Earth, 2018

Blick auf das Plangebiet von der Mainzer Straße:



Blick auf das Plangebiet von der Ländelstraße:



5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt derzeit ausschließlich über die Ländelstraße, die im Westen über den Hilgardring an die Mainzer Straße angebunden ist. Ein direkter Anschluss an die Mainzer Straße ist derzeit nicht vorhanden. Die ÖPNV-Bushaltestelle „Max und Moritz“ liegt in fußläufiger Erreichbarkeit.

5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Natur und Landschaft

Das Grundstück ist nach Süden freigeräumt bzw. es wird Abbruch-/ Recyclingmaterial gelagert. Der Bewuchs ist durch Spontanvegetation geprägt. Auf der etwas älteren Brachflächen im östlichen Teil ist erkennbar, dass die Erdablagerung schon etwas länger liegt.

Nach Norden zur Mainzer Straße befindet sich eine mit unterschiedlichen Sträuchern (Hartriegel, Wildrose, etc.), 1 Stieleiche sowie 1 Pappel bewachsene Böschung.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern

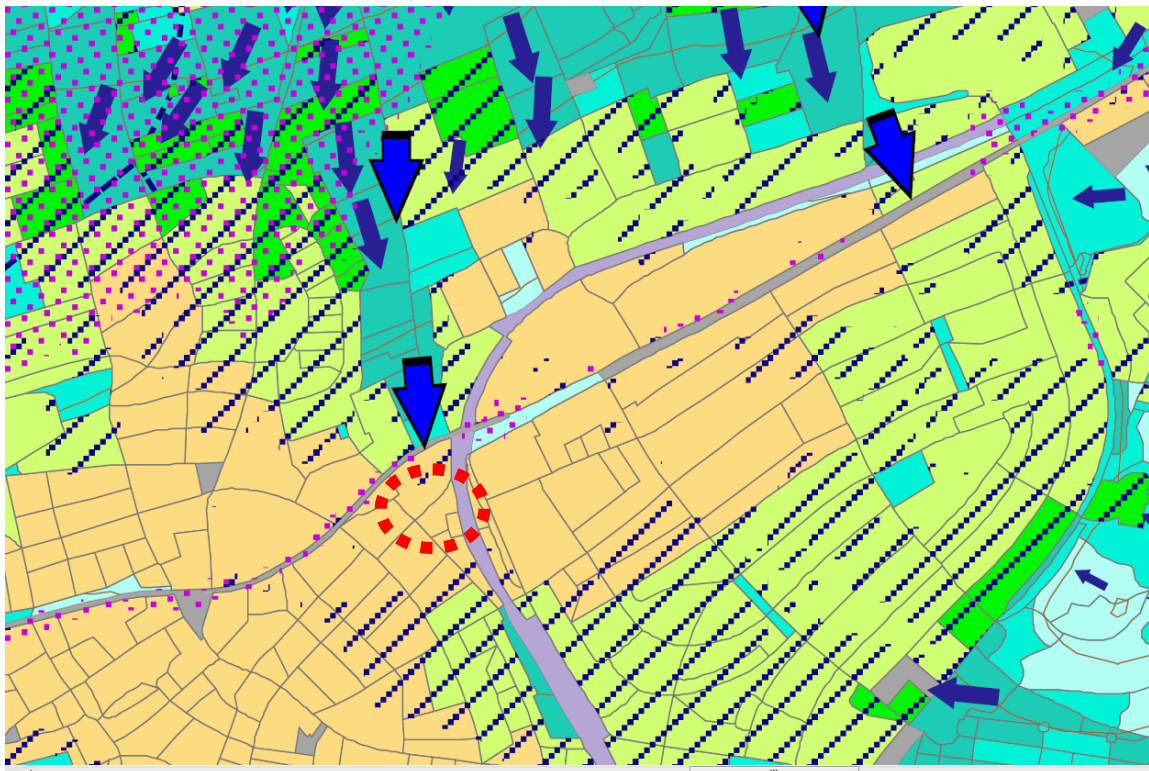
Kaltluftentstehung und –zufluss, Kleinklimatische Belastungssituation

Die kleinklimatischen Verhältnisse in der Stadt Kaiserslautern sind in dem Klimagutachten aus dem Jahr 2012 (Geonet) beschrieben.

(Da der Lärmschutzwall südlich der A 6 in dem Simulationsmodell noch nicht eingerechnet war, sind allerdings Kaltluftzuflüsse von den landwirtschaftlichen Flächen nördlich der A6 nach Süden deutlich geringer anzunehmen.)

Während das Plangebiet in der Klimafunktionskarte selbst als Wirkraum mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation beschrieben wird, strömen die Kaltluftlieferungen der Grün- und Freiflächen südlich der A6 mit einem wesentlichen Volumenstrom aus nördlicher Richtung direkt auf das Plangebiet zu, so dass sich hieraus eine wichtige Frischluftzulieferung bis zu Mainzer Straße hin ableitet.

Durch die Höhenlage der Mainzer Straße besteht allerdings bereits heute eine Barriere für die Weiterleitung des Frischluftzuflusses, so dass sich die Wirkungen auf den Flächen südlich der Mainzer Straße bereits einschränken.

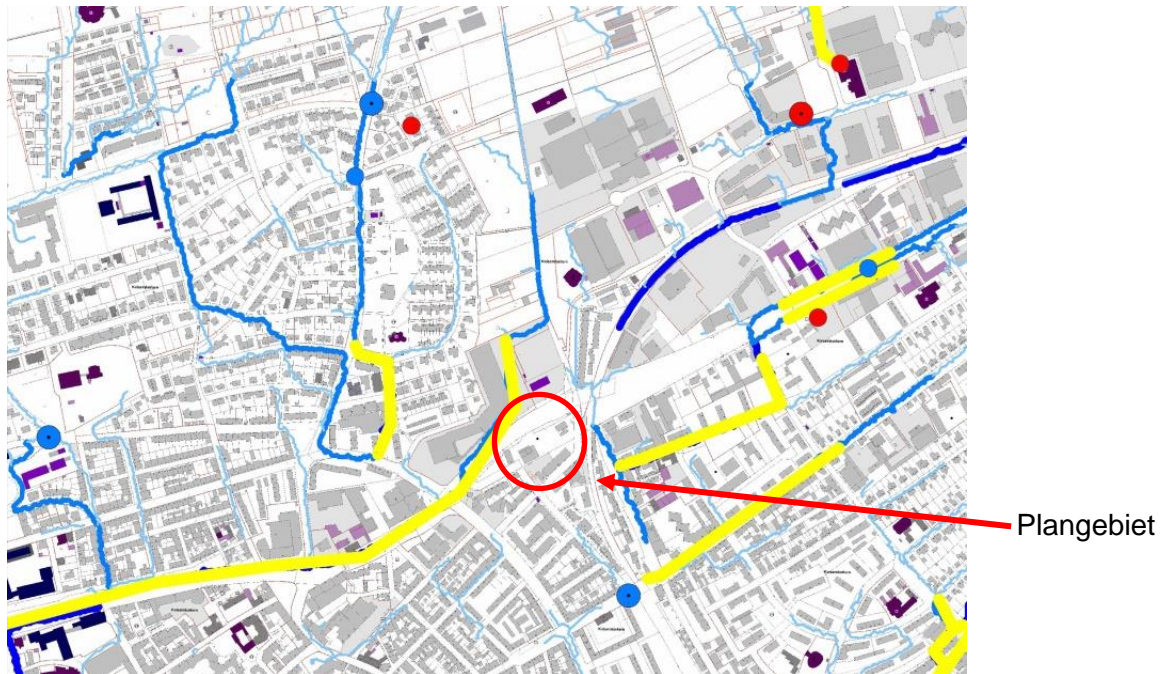


Quelle: Klimafunktionskarte, GeoNet, 2012

Notabflüsse / Fließwegeanalyse

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR hat eine Fließwegeanalyse durchführen lassen. Für den Bereich des Plangebiets zeigt der nachfolgende Ausschnitt die Fließwege.

Siehe hierzu auch die weiteren Ausführungen in Kapitel 8.1



Quelle: Stadtentwässerung AöR / Stadtverwaltung Kaiserslautern,
Auszug aus dem Kataster der Fließwege, ohne Maßstab

5.2.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch die Verkehrsimmissionen der Mainzer Straße, der Bahn und den Fluglärm des Militärflugplatzes Ramstein.

Von den geplanten Nutzungen selbst sind zusätzliche Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr zu erwarten.

5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Im Bodenschutzkataster ist der „Altstandort Reg.-Nr. 31200000 -5074 ehem. Sägewerk Karcher & Raquet, Kaiserslautern, Mainzer Str. 41 erfasst. Des Weiteren ist hier der Altstandort "ehem. Betonwerk" Reg. Nr. 31200000-5144 registriert. Die beiden Altstandorte wurden zusammengefasst.

Bei der o. g. Fläche handelt es sich um einen Altstandort i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Der Altstandort ist durch die zuständige Behörde als altlastverdächtig i. S von § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) einzustufen.

Im Jahr 2019 erfolgten auf dem Plangrundstück eine ordnungsgemäße Beräumung aufstehender Bausubstanz sowie die Entsorgung von Abfällen. Hierzu liegen folgende Unterlagen

vor:

- a) Geotechnischer Bericht, abrissbegleitend/vorbereitend
- b) Entsorgungsnachweise (für nicht belastete anfallende Massen aus aufstehenden baulichen Anlagen zwecks Freiräumung des Grundstücks) des beauftragten Abbruchunternehmens

Eine weitergehende Untersuchung des Bodens vor Ort hat allerdings nicht stattgefunden.

Das der Standorteinordnung als Altstandort Reg.-Nr. 312 00 000 – 5047 ehem. Sägewerk Karcher & Raquet, zugrunde liegende Gutachten konnte zwischenzeitlich bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd beschafft und eingesehen werden. Demzufolge verbleibt, nach erfolgtem Abbruch der aufstehenden Bauten für das Grundstück lediglich noch die höchst vorsorgliche Berücksichtigung von Bodenverunreinigen im Erdreich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden demzufolge nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch diese „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Die Bewältigung dieses Umweltbelanges erfolgt bauseitig bei Aushub. Auch der Entwässerungsnachweis ist im Zuge der Baugenehmigung beizubringen und bauseitig zu vollziehen.

Zur Abfallwirtschaft

Die abgebrochenen Gebäudeteile und Reststoffe wurden ordnungsgemäß entsorgt. Die Dokumentation ist aktenseitig vorliegend.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund sollen vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von Kampfmitteln gesäubert werden.

5.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Im Bereich des Plangebiets soll nach der Aufgabe einer gewerblichen Nutzung (Betonmischwerk) eine Nachnutzung der Fläche vorbereitet werden. Dabei werden Bedarfe des nördlich liegenden Baustoffmarkts (Baustoffabhollager) integriert und die Verbesserung der Nahversorgung durch einen Vollsortimenter sowie eine Fitnessnutzung angestrebt. Zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO zwingend erforderlich.

6.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept mit unterschiedlichen Flächennutzungen zu Grunde. Es enthält Betriebe des Einzelhandels sowie Einrichtungen und Anlagen für Sportliche Zwecke.

Durch die Teiländerung 2 des Bebauungsplans soll ein Gebäudeensemble mit „markanter Architektur“ („Landmarke“) mit zugehörigem Parken und einer neuen Zufahrt von der Mainzer Straße aus zugelassen werden.

Durch die bauliche Höhe des Gebäudekomplexes von circa 20 Meter bezogen auf das Höhengniveau Ländelstraße, wird eine städtebauliche Dominante hergestellt, die eine markante „Tor- bzw. Stadteingangssituation“ bilden soll.

Der Hauptgebäudekomplex rückt von den denkmalgeschützten Gebäuden Mainzer Straße 38 - 44 ab. Es verbleiben gemäß der Vorhabensvisualisierung auf der westlichen Seite des Vorhabens ein geschlossener Raumabschluss sowie die Sichtbarkeit auf eine Parkierungsebene mit überkragender Dachkonstruktion.



Quelle: Sachs Real Estate GmbH / Pixellab. GmbH, Kaiserslautern 2019

Da mit der Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs Auswirkungen auf die umgebenden Lebensmittelbetriebe zu erwarten sind, wurde durch den Vorhabenträger eine „Auswirkungsanalyse“¹ bzw. Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung beauftragt.

Im Wege der vorgenannten Begutachtung wurde dabei - unter der Zugrundelegung von durch die Gutachter angenommenen Verlagerungsprozessen - in einem weiteren Umfeld ein verträglicher Kaufkraftabzug für die umliegenden integriert liegenden Einzelhandelsstandorte (Netto/Gersweilerweg, Penny/Mannheimer Straße, Zentraler Versorgungsbereich mit Netto/Friedenstraße, Penny/Altenwoogstraße) gesehen.

¹ „Auswirkungsprognose zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in der Mainzer Straße in Kaiserslautern“ (BBE, Februar 2019)

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Für das Plangebiet wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt.

Die neuere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. V 17.10.2019 – Az. 4 CN 8/18) erfordert bei der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Angebotsbebauungsplan anstelle der bislang üblichen „Nettoverkaufsflächen“ je Sortiment nunmehr die Festsetzung einer auf die Grundstücksgröße bezogenen relativen Verkaufsflächenzahl (ähnlich GRZ oder GFZ).

Zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Verkaufsflächengröße wird eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgeblich, welche im Sondergebiet SO mit einer Fläche von insgesamt 6.045 m² (Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie) liegt.

Weitergehend werden die Verkaufsflächenzahlen für Betriebe der Nahversorgung (zentrenrelevant) und Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimente (bspw. Baumarkt) in den Textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

Ergänzend sind Anlagen für sportliche Zwecke und Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen, um ausreichende Spielräume für weitergehende Nutzungen zu ermöglichen.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die folgenden Maximalwerte fixiert:

Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	1,7
Vollgeschosse:	I – IV gemäß Planzeichnung

Um für städtebaulich besonders begründete Vorhaben weitere Spielräume zu gestalten kann hierbei ausnahmsweise einer Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Gebäude, Terrassen, Balkone und Zuwegung) bis zur GRZ 0,9 zugestimmt werden, wenn für 20% der Grundstücksfläche eine intensive Begrünung über einen Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen wird.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Maßnahmen zum Umweltschutz werden u.a. Begrünungsfestsetzungen, Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Herstellung von Fotovoltaikanlagen sowie zum passiven Lärmschutz getroffen.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird Folgendes geregelt.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung:

Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Gebäude- oder Grundstückseingängen angebracht werden.

Untersagt sind:

- a) Werbeanlagen größer als 1,0 m²,
- b) störende Häufung (Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.),
- c) Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht,
- d) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Zulässig ist:

Im Plangebiet ist einmalig die Errichtung einer Sammel-Werbetafel zwecks gemeinschaftlicher Werbung zulässig. Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.

6.2.3 Städtebauliche Kennwerte

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bauvorhaben kann durch die folgenden Parameter charakterisiert werden;

Grundstücksgröße: 6.045 m²

Grundflächenzahl (I) mit Gebäude und Terrassen und Balkonen: 0,80

Geschossflächenzahl: 1,7

Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete von 2,4 ist eingehalten.

Vollgeschosse: I - IV

Nutzfläche Gesamt: ca. 13.500,00 m² (unverbindlich)

Einzelhandelsbetriebe:
 Verkaufsflächenzahl (gesamt): 0,589 (gerundet)
 darin:
 Verkaufsflächenzahl (zentrenrelevant): 0,202 (gerundet)
 Verkaufsflächenzahl (nicht zentrenrelevant): 0,387 (gerundet)

Sonstige gewerbliche Einrichtungen (unverbindlich)
Cafe: ca. 280,00 m²
Fitness: ca. 2.300,00 m²

6.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept sieht einen direkten Anschluss an die Mainzer Straße vor. Durch die Lage in der Nähe der lichtsignalgesteuerten Kreuzung Mainzer Straße - Hilgardring - Benzinoring und die vorhandene Fahrbahntrennung können dabei lediglich „Rechts rein“ und „Rechts raus“ Verkehrsführungen ermöglicht werden.



Durch die bauliche Entwicklung der Ebene 0 auf dem Niveau der Ländelstraße wird zusätzlich der städtische Böschungshang (Stützmauer) zur Mainzer-Straße, der sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, statisch sowie baulich durch den Neubau abgesichert.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsbeziehungen auf der Mainzer Straße (Nordtangente) wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. In dem Verkehrsgutachten wird durch das von dem/den Investor/en beauftragte Gutachterbüro eine akzeptable Verkehrsabwicklung auf der wichtigen Stadteinfahrts-/ausfahrtsstraße gesehen.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Zur grünordnerischen Einbindung des Vorhabens sind Festlegungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Baumreihe entlang der Mainzer Straße vorgenommen worden.

Die in der Planzeichnung festgelegten Baumstandorte können bauseits um 2 Meter abweichen, um öffentliche und private Verkehrsbelange zu berücksichtigen. Die Anzahl der Baumstandorte ist bindend.

7. Allgemeine Prüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 und Umweltschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan begründet u.a. die Zulässigkeit von Vorhaben (Einzelhandelsbetriebe), die nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 einer allgemeinen Prüfung des Einzelfalls unterliegen und die als Teil der Begründung abzuhandeln sind.

7.1 Grundlagen

Zum Bebauungsplan wurden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen nachfolgende Begutachtungen / Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Verschattungsstudie
- Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelange²
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG³
- Allgemeine Vorprüfung nach UVPG⁴

sowie

- zusätzlich ein ausschließlich bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vorliegendes Gutachten zur Standorteinordnung als Altstandort Reg.-Nr. 312 00 000 – 5047 ehem. Sägewerk Karcher & Raquet gesichtet

und infolge oberirdischer Grundstücksberäumung aus 2019 weitergehend

- geotechnischer Bericht, abrisbegleitend/vorbereitend
- Entsorgungsnachweise (für nicht belastete anfallende Massen aus aufstehenden baulichen Anlagen zwecks Freiräumung des Grundstücks) des beauftragten Abbruchunternehmens

berücksichtigt.

7.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen

Es wurden mit Blick auf Planungsauswirkungen folgende Schutzgüter betrachtet:

- Schutzgut Boden / Geologie / Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Fauna, Flora und biologische Vielfalt
- Schutzgut Mensch und Gesundheit
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- und zugleich eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG vorgenommen

und diese in einer Allgemeinen Vorprüfung nach UVPG als (gesonderter) Fachbeitrag zusammengefasst.

Die zum Bebauungsplan erstellte Fachtechnische Stellungnahme und die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ermitteln, bewerten und bilanzieren die vorliegenden Schutzgüter

2 Büro LF-Plan, Rodenbach im Auftrag der Stadt Kaiserslautern, März 2021

3 ebenda

4 ebenda

systematisch hinsichtlich Planungszielen und Betroffenheit bzw. Eingriffstatbeständen. Die Stellungnahme folgt der Systematik eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Zunächst ist festzustellen, dass es sich um ein Änderungsverfahren (Teiländerung 2) zu einem rechtsgültigen Bebauungsplan handelt, der bislang als Art der baulichen Nutzung GE (Gewerbegebiet) und nunmehr SO (Sonstiges Sondergebiet) festsetzt. Im Änderungsverfahren wird darüber hinaus lediglich das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ-Werte und die überbaubare Grundstücksfläche geändert.

Grundsätzlich ist zunächst § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB beachtlich, demzufolge ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. (Bestandbebauungsplan). Die Inanspruchnahme von Umweltgütern erhöht sich mit Blick auf die geplante zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Gesamtfläche in einem allerdings komplett anthropogen und bereits vorgenutzten Stadtbereich.

Die Abhandlung der Umweltbelange in der Stellungnahme führt zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Boden:

Infolge Vornutzung benennt das Gutachten die beabsichtigte Mehrversiegelung verbal vor dem Hintergrund einer etwaig bestehenden Bodenverunreinigung nicht als Eingriff.

Schutzgut Wasser:

Die Stellungnahme beschreibt die Nachnutzung verbal in ihren Auswirkungen auf das Schutzgut als unerheblich.

Schutzgut Klima und Luft:

Die Stellungnahme beschreibt die Nachnutzung verbal in ihren Auswirkungen auf Schutzgut als unerheblich.

Schutzgut Fauna, Flora und biologische Vielfalt:

Die Stellungnahme beschreibt die Nachnutzung verbal in ihren Auswirkungen auf das Schutzgut als unerheblich.

Schutzgut Stadtbild und Erholung:

Die Stellungnahme beschreibt die Nachnutzung verbal und in ihren Auswirkungen auf das Schutzgut als unerheblich.

Schutzgut Mensch und Gesundheit:

Die Stellungnahme beschreibt die Nachnutzung verbal in ihren Auswirkungen auf das Schutzgut als unerheblich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Stellungnahme beschreibt die Nachnutzung verbal in ihren Auswirkungen auf das Schutzgut als unerheblich.

Die gesonderte Betrachtung der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG fördert nachfolgende Bewertung zu Tage:

- Aufgrund der vorliegenden Biotopstruktur ist nicht mit dem Vorkommen von planungsrechtlich relevanten Tierarten außer Vögeln, Amphibien und Reptilien (Eidechsen) auszugehen
- Die gutachterliche Aufarbeitung des Potentials Avifauna (Vögel) kommt demzufolge auch zur allgemein gültigen Empfehlung, eine Rodung von Hochgrün innerhalb der

rechtlich zulässigen Zeiträume von Oktober bis Februar zuzulassen bzw. eine baubegleitende Besatzkontrolle vorzunehmen. Weiterhin ist der Vogelschutz bei (neuen) Glasbauten zu beachten. Dies ist als Auflage der Baugenehmigung zu verankern. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht zu treffen.

- Die gutachterliche Aufarbeitung des Potentials Reptilien belegt im Plangebiet einzelne günstige Habitatelemente. Ein Vorkommen von Einzeltieren ist möglich. Ein komplette Betroffenheit der Artengruppe durch die Planung ist nicht gänzlich auszuschließen. Es wird vor Baubeginn eine Kartierung der Tiergruppe empfohlen, um zu klären ob CEF-Maßnahmen erforderlich sind. Dies ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht zu treffen.

7.3 Allgemeine Prüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 – Zusammenfassendes Ergebnis

Die Ergebnisse der Fachtechnischen Stellungnahme sowie der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG sind tabellarisch als betroffenen Umweltbelange zusammenfassend im gesonderten Dokument der Allgemeinen Vorprüfung nach UVPG tabellarisch aufgeführt. Die unter 7.2 vorgenommene Prüfung entspricht materiell und formal der nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 erforderlichen umweltrelevanten Prüfung im Einzelfall infolge beabsichtigter Planinhalte für Vorhaben, die ihrerseits einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhand der ermittelten Projektwirkungen ist nachgewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen oder Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind. Durch die noch durchzuführende Untersuchung der Mauereidechse wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen auch dieser Art vermieden bzw. gemindert werden können.

Das Bebauungsplanverfahren bedarf keiner förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Planaufstellung bzw. Teiländerung kann daher nach den Vorschriften des § 13a BauGB erfolgen.

7.4 Umweltschutzmaßnahmen

Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, um die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz sicherzustellen.

Die empfohlenen grünordnerischen Maßnahmen werden durch Grünfestsetzungen im Bebauungsplan übernommen. Die Kartierung der Mauereidechse (ggfs. CEF-Maßnahme) wird in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Maßnahmen zur Gewinnung regenerativer Energie im Plangebiet mittels Fotovoltaik werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die verbleibenden bodenschutzrechtlichen Aspekte werden durch eine Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bewältigt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsanlagen:

Die Anbindung des Plangebiets an die Mainzer Straße erfolgt über Ein- und Abbiegespuren. Die bautechnische Ausführung ist mit dem Referat Tiefbau vor Baubeginn abzustimmen.

Entwässerung:

Bestand:

Die bisherige Entwässerung des betrachteten Geländes erfolgt über einen Hausanschlusskanal an das städtische Mischsystem in der westlichen Mainzer Straße. Der Zustand des Hausanschlusses ist nicht bekannt. Anlagen zum Rückhalt und zur Drosselung bzw. zur Versickerung des Regenwassers auf dem Gelände sind nicht vorhanden. Es erfolgte keine geordnete Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers der gesamten Flächen, lediglich die Dachflächen waren an den Kanal angeschlossen.

Bestehende Mischwasserkanäle der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR befinden sich in der westlichen Mainzer Straße (DN 400), in der nördlichen Mainzer Straße (DN 200, Anfangshaltung) und in der östlich gelegenen Ländelstraße (DN 500). Das weiterführende System Richtung Innenstadt ist z.T. stark ausgelastet. Das Gelände selbst befindet sich in einer Senke.

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen erstellt (siehe auch: Kapitel 5.2.3). Danach verläuft ein Fließweg von Norden nach Süden über den Baalborner Weg und dann nach Westen in die tiefergelegene Fläche des Hornbach Marktes nördlich der Mainzer Straße. Für das Gelände des Hornbach Baumarktes wurde, ausgelöst durch das Starkregenereignis 2018 und den damit verbundenen Schäden im Hornbach Areal, ein Konzept zur Überflutungsvorsorge erarbeitet. Auftraggeber hierfür ist die Hornbach Baumarkt AG, das Konzept wurde durch ein Ingenieurbüro aufgestellt. In Folge der vorgeschlagenen Maßnahmen, die zeitnah umgesetzt werden, wird der Zulauf aus dem Außeneinzugsgebiet über den Baalborner Weg unterbunden. Es ist davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser zukünftig weiter Richtung Ländelstraße abfließt.

Planung:

Für das Baugebiet (Gesamtbetrachtung) ist von den Investoren eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Vorgaben, auszuarbeiten und mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR und der SGD Süd frühzeitig abzustimmen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat mit Schreiben vom 14.01.2021 informiert, dass aus den vorgelegten Unterlagen nicht eindeutig hervorgehe, wie die Entwässerung insbesondere die Regenwasserbewirtschaftung angedacht sei. Es sei nur eine dezentrale Rückhaltung von 50 l/m und eine mögliche Drosselabgabe von 0,1 – 0,2 l/100 m² in das städtische Entsorgungsnetz vorgegeben.

Es wurde weiterhin angemerkt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aber evtl. aus Bodenschutzgründen nicht zugelassen werden kann. Für das Gesamtprojekt sei im Zuge des eigentlichen Bauverfahrens eine konkrete Entwässerungsplanung vorzulegen. Für eine Einleitung in eine Bachverrohrung sei ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren notwendig. Das anfallende Schmutzwasser sei ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisati-

on abzuleiten.

Überflutungsvorsorge

Starkregenereignisse können und müssen 'nicht immer vollständig' durch das Entwässerungssystem aufgenommen werden, so dass es örtlich zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Die Überflutungsvorsorge muss ein wichtiger Bestandteil sämtlicher Planungsprozesse in Kaiserslautern werden. Es gilt Maßnahmen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum zu kombinieren. Ziel ist es, Schäden bei Starkregenereignissen durch abfließendes Wasser auf der Oberfläche zumindest zu reduzieren, wenn möglich zu verhindern. Ebenso müssen die Privatgrundstücke vor Rückstau aus der Kanalisation geschützt werden (Stichwort Rückstauenebene).

Notabflusswege

Auch private Flächen können als Notabflusswege dienen und sind entsprechend freizuhalten. Tiefgaragen/Eingänge an Geländetiefpunkten sind zu vermeiden oder entsprechend zu schützen. Im öffentlichen Raum sind Straßen/Plätze je Topographie als wasserableitende oder wasserspeichernde Elemente auszubilden.

Wasserhaushaltsbilanz

In der Richtlinie DWA-A102 in Verbindung mit DWA-A 100 ist das Ziel definiert, im langjährigen Mittel den lokalen Wasserhaushalt des bebauten Zustandes im Vergleich zu einer gebietscharakteristischen Kulturlandschaft ohne Siedlungs- und Verkehrsflächen als Referenzzustand möglichst zu erhalten oder weitestgehend anzunähern. Dies bedeutet die Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der städtischen Vegetation (Verdunstung). Damit sollen die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, §5 Allgemeine Sorgfaltspflicht und §27 und §47 Verschlechterungsverbot umgesetzt werden.

Weiterhin wird nach DWA-A102 das anfallende Oberflächenwasser stärker als bisher nach seiner Belastung beurteilt und ist entsprechend zu behandeln. Unbelastetes Oberflächenwasser sollte nicht mit belastetem vermischt und am Entstehungsort dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Damit sind die verschiedenen Flächen, auf denen Oberflächenwasser abflusswirksam anfällt, getrennt zu betrachten, Stichwort Dachflächen, Parkplätze, Zufahrten.

Ableitung und Behandlung von anfallendem Abwasser

Die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwassermengen erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zur Zentralkläranlage, die Flächen wurden bei der vorliegenden Genehmigung der Zentralkläranlage bereits berücksichtigt. Das in der Zentralkläranlage gereinigte Abwasser wird in die Lauter eingeleitet. Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR kann im Einzelfall über die Grenzwerte der allgemeinen Entwässerungsatzung hinaus weitergehende Anforderungen an die Qualität des Abwassers und unvermeidbaren sonstigen Wassers an der Übergabestelle oder am Anfallsort stellen, wenn dies für den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen erforderlich ist; sie kann die Einleitung auch von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung und deren Anforderungen bleiben von der Satzung der Stadtentwässerung AöR unberührt.

Wasserversorgung:

Die Leitungen der bestehenden Trink- und Löschwasserversorgung im angrenzenden Stadtgebiet befinden sich in der Ländelstraße und Gabelsberger Straße sowie in der Mainzerstraße vor den Gebäuden Nr. 36 bis 46 (Zufahrt über Gabelsberger Straße).

Zur Verkehrserschließung des Plangebietes ist eine neue Zufahrt von der Mainzer Straße vorgesehen. In der vierspürigen Mainzerstraße am nördlichen Rand des ausgewiesenen

Gebietes sind keine Versorgungsleitungen verlegt. Aus diesem Grund muss die Trink- und Löschwasserversorgung von der Rückseite des Gebäudes aus Richtung der Gabelsberger bzw. Ländelstraße erfolgen. Der Trinkwasserbedarf im ausgewiesenen Gewerbegebiet kann grundsätzlich über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz der SWK gedeckt werden.

Das bestehende Versorgungsnetz im oben genannten Bereich der Ländelstraße und Gabelsberger Straße kann einen Löschwasserbedarf in der Höhe von 192 m³ /h abdecken, bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten der vorhandenen Transport- und Versorgungsleitungen.

Fernwärmeversorgung:

Von dem Versorgungsnetz im Hilgardring abgehend, sind in der Ländelstraße bis in Höhe Hausnummer 60 Fernwärmeleitungen verlegt. Eine Wärmeversorgung des Gewerbegebietes mit Fernwärme kann nach Überprüfung des Absatzpotenzials unter der Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit mit einer Verlängerung der Versorgungsleitung in die Gabelsbergerstraße und einer Hausanschlussleitung von der Gabelsberger Straße am westlichen Gebäuderand erfolgen.

Stromversorgung:

Sie SWK geht davon aus, dass mit dem geplanten Gebäudekomplex ein Bedarf an elektrischer Leistung von mehr als 200 kW entsteht. Ab einem Leistungsbedarf in dieser Größenordnung ist der Bau einer Trafostation zu erwägen. Je deutlicher diese Leistungsgrenze überschritten wird, desto eher müsste eine solche kundeneigene Trafostation errichtet werden. Der konkrete Bedarf und die Ausstattung einer Kundentrafostation muss anhand der TGA-Planung des Kunden zusammen mit der SWK festgelegt werden.

Gasversorgung:

Im Straßenkörper der Gabelsbergerstraße (westlich) sowie in der Ländelstraße (östlich) befinden sich ND-Gas-Versorgungsleitungen um den Planungsbereich mit Erdgas zu versorgen. Des Weiteren befindet sich entlang der Ländelstraße eine Transportleitung der Firma CREOS.

8.2 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Bereich des Plangebietes wird nicht durchgeführt.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der Erschließung in Abschnitten ist nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten zur Realisierung des Vorhabens, insbesondere auch die verkehrliche Anbindung an die Mainzer Straße, natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Kaiserslautern, 17.8.2021
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 21.07.2021
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister



Christian Ruhland
Oberbaurat

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 nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, 17.8.2021
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung, Maßstab 1:500
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarkts
- Verkehrsgutachten
- Verschattungsstudie
- Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen mit Bestands- und Maßnahmenplan
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG
- Allgemeine Vorprüfung nach UVPG