

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbach- straße“ Ka 0/190**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit  
§ 13 BauGB

rechtskräftig seit: 16. Mai 2020



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungserfordernis.....</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	5
2.2 Planungsanlass .....	5
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV.....	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV .....	6
3.3 Flächennutzungsplan .....	6
<b>4. Verfahren.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	7
5.2 Bestandssituation.....	8
5.2.1 Siedlungsstruktur.....	8
5.2.2 Verkehrserschließung .....	11
5.2.3 Immissionsvorbelastung .....	11
5.2.4 Natur und Umwelt.....	12
5.2.5 Bodentragfähigkeit .....	12
5.2.6 Bodenbelastungen / Kampfmittel .....	12
5.2.7 Archäologie / Denkmalschutz .....	12
5.2.8 Wasservirtschaft .....	12
5.2.9 Bestehende Entwässerung.....	13
5.2.10 Stadtklima/Lufthygiene .....	13
<b>6. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>13</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	13
6.2 Städtebauliches Konzept .....	13
6.2.1 Planungskonzept:.....	13
6.2.2 Flächenbedarf .....	14
6.2.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	15
6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	17
6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	17
6.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
6.2.5.2 Äußere Gestaltung, Gesamtbild und Farbe .....	18
6.2.5.3 Einfriedungen-/Stützmauern/Böschungen .....	18
6.3 Verkehrskonzept.....	19
6.4. Parken auf den privaten Grundstücken (Kraftfahrzeuge und Fahrräder) .....	19
6.5 Grünordnerisches Konzept.....	20
6.6 Bodenbelastung.....	21
6.6.1 Ausgangslage .....	21
6.6.2 Bodengutachterlicher Beitrag .....	21
6.7 Stadtklima/ Lufthygiene .....	23

<b>7. Umweltschutzmaßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>7.1 Artenschutz</b>	<b>23</b>
7.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung im Sinne des Artenschutzes	24
<b>7.2 Lärminderung</b>	<b>25</b>
7.2.1 Lärmschutz	25
7.2.1.2 Sportanlagenlärm	26
7.2.1.3 Gewerbelärm	27
<b>8. Energieeffizienz</b>	<b>29</b>
<b>9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets</b>	<b>30</b>
<b>9.1 Erschließungsmaßnahmen</b>	<b>30</b>
9.1.1 Löschwasserversorgung des Gebiets	30
9.1.2 Entwässerung des Gebiets	30
9.1.3 Überflutungsschutz	30
9.1.4 Geländemodellierung	31
<b>9.2 Bodenordnung</b>	<b>31</b>
<b>9.3 Abschnittsweise Realisierung</b>	<b>32</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b>	<b>32</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	5
Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan 2025	6
Abbildung 3: Luftbild	8
Abbildung 4: Bilder Plangebiet	9
Abbildung 5: Lageplan Altablagerungen	22

# **1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Geländes geschaffen werden, um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Kaiserslautern an der Vogelwoogstraße, einer Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet West (Merkurstraße) und ist von den unterschiedlichsten Nutzungen (Misch-, Wohnnutzungen und einem Sportgelände) umgeben.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks (ca. 9.200 m<sup>2</sup>) sind zurzeit fünf Hallen untergebracht, die von städtischen Referaten als Lagerhallen genutzt werden. Die nördliche Teilfläche (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) war an ein Autohaus verpachtet und wurde als Verkaufsfläche für Gebrauchtwagen genutzt. Aufgrund des Standortwechsels des Autohauses wurde der Pachtvertrag bis September 2014 aufgelöst, so dass diese Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Eine Bebauung bzw. Nachverdichtung des Areals ist unter Berücksichtigung des Umfeldes, der Lage, der Nachbarschaft und der Topographie städtebaulich sinnvoll. Mit der Planung und Realisierung des Bebauungsplans wird der Nachfrage und dem Bedarf an Wohnungen sowie Büro- und Geschäftsräumen (gemischte Nutzungen) in Stadtrandlage von Kaiserslautern Rechnung getragen.

Das Gesamtkonzept für das Areal „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“ kann auch stufenweise umgesetzt werden. Der nördliche Teil kann unabhängig vom südlichen Teil im ersten Zug realisiert werden. Wenn Alternativstandorte für die derzeitige Nutzungen der Lagerhallen im südlichen Bereich gefunden werden, kann das Bebauungskonzept vervollständigt werden.

## **Gebietsabgrenzung:**

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Dürerstraße begrenzt. Im Süden verläuft die Feuerbachstraße und im Westen die Vogelwoogstraße. Das gesamte Areal ist somit von bestehenden Straßen umgeben.

Die Größe des Baugebiets „Vogelwoogstraße – Dürerstraße - Feuerbachstraße“ beträgt ca. 1,52 ha.

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Abbildung 1: Lage des Plangebiets**



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

### **2.2 Planungsanlass**

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Bei dem Grundstück (Flurstücknummer 3486) handelt es sich um ein städtisches Grundstück in westlicher Stadtrandlage, dass bei einer städtebaulichen Neuordnung wesentlich besser genutzt werden kann und somit den Planungsgrundsätzen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, „Nachverdichtung im Bestand“, sowie „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ gerecht werden kann.
- Die Sicherung der Bauflächen und die Definition von Nutzungsparametern für Misch- und Wohngebietsentwicklungen erfordern eine bauplanungsrechtliche Regelung.
- Die interne Gestaltung von Bau- und privaten Verkehrsflächen soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.
- Für die Nachverdichtung und Folgenutzung ist Planungssicherheit zu schaffen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 Landesbauordnung (LBauO) und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

### **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

In § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch wird das Erfordernis formuliert, dass die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) definiert die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und legt einen oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt fest. Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet dargestellt.

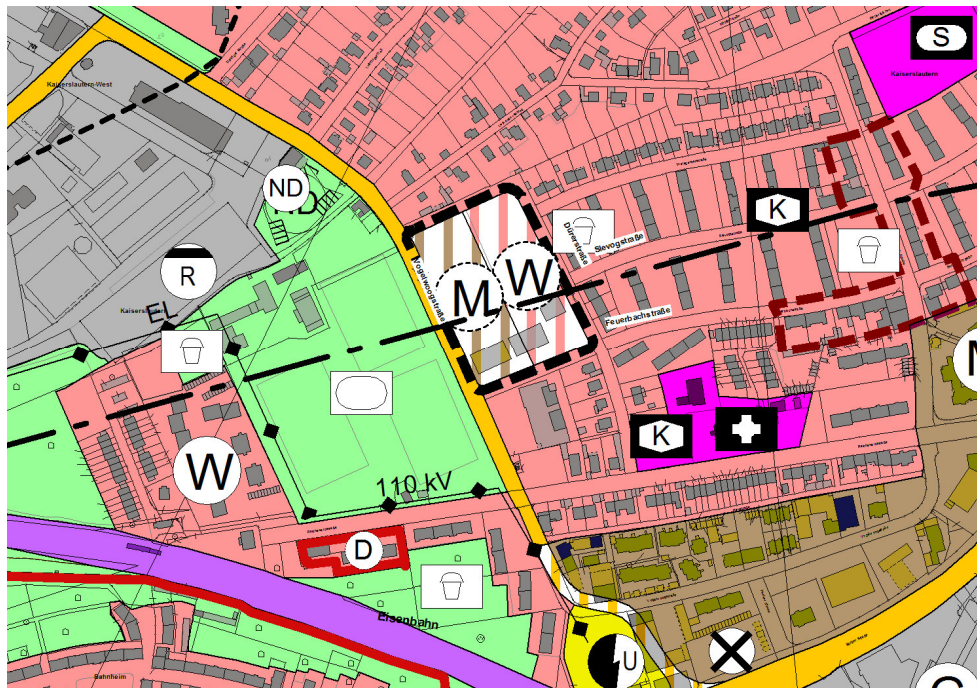
#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV**

Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 06.08.2012 wurde der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV wirksam. Am 16. März 2015 wurde die Teilfortschreibung 2014 zu „Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs“ und der „Erneuerbaren Energien“ wirksam. In beiden wird das Plangebiet des Bebauungsplans als „Siedlungsfläche“ dargestellt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2025 sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans, entsprechend der geplanten Ausweisungen, als geplante gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

**Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan 2025**



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung  
Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf 2025; ohne Maßstab

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit entsprechend den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan 2025 entwickelt.

## **4. Verfahren**

### Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Für das Areal existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Da das Plangebiet inmitten von bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen liegt und im Norden, Osten und Süden von Siedlungsflächen umgeben ist, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB durchzuführen.

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

### Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende FFH-Gebiet „Westricher 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 Plangebiets festzustellen.

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

Der Landschaftsplan von 2012 sieht im Planungsgebiet keine Maßnahmen bzw. Entwicklungspotentiale vor.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Kaiserslautern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Osten durch die Dürerstraße,
- im Süden durch die Feuerbachstraße und
- im Westen durch die Vogelwoogstraße.

Die Größe des Baugebiets „Vogelwoogstraße – Dürerstraße – Feuerbachstraße“ beträgt 1,52 ha. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



### Abbildung 3: Luftbild



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

## 5.2 Bestandssituation

### 5.2.1 Siedlungsstruktur

#### Innerhalb des Plangebiets

Das nördliche Teilgrundstück (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) ist unbebaut und geschottert. Der nordöstliche Bereich (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) ist aufgefülltes Gelände und wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Im nordöstlichen Teil des Grundstücks befinden sich Baum- und Gehölzbestände.

Auf dem südlichen Grundstücksteil (ca. 9.200 m<sup>2</sup>) stehen fünf Lagerhallen (1-geschossige Gebäude mit Satteldach). Die Zufahrten zu den Lagerhallen und der nördlichen Teilfläche erfolgt über die Vogelwoogstraße.

Zwischen dem nördlichen und südlichen Grundstücksbereich ist ein Höhenunterschied von ca. 2-3 m. Der in Richtung Norden abfallende Böschungsbereich ist mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt.

#### Umfeld des Plangebiets

Das Umfeld wird auf der Nord- und Ostseite durch Wohnnutzungen geprägt. Im Norden sind 1-2-geschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Im Osten befinden sich 3-4-geschossige Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau). Im Süden ist ein Verbrauchermarkt angesiedelt und auf der Westseite ist eine Sportanlage (3 Fußballfelder) untergebracht, die durch einen Grünzug zur Vogelwoogstraße abgetrennt ist und das Straßenbild sehr stark prägt.



**Abbildung 4: Bilder Plangebiet** (Aufnahmedatum: 2017)



Abb.4.1 - Nördlicher Teil – Dürerstraße (Blickrichtung Osten)



Abb.4.2 - Nördlicher Teil – Böschungsbereich und Baumbestand



Abb.4.3 - Nördlicher Teilbereich (Blick auf Lagerhallen)



Abb.4.4 - Dürerstraße (Blickrichtung Westen)



Abb. 4.5 - Dürerstraße (Blickrichtung Osten)



Abb. 4.6 - Vogelwoogstraße 50 – Zufahrt zu den Lagerhallen



Abb.4.7 - Vogelwoogstraße 50 – Innenhofbereich (asphaltiert)



Abb. 4.8 - Vogelwoogstraße – (Einmündung Dürerstraße Blickrichtung Süden)



Abb.4.9 - Feuerbachstraße (Blickrichtung Osten)

### 5.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Vogelwoogstraße, Dürerstraße und Feuerbachstraße an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angebunden.

### 5.2.3 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- den Fahrzeugverkehr auf der Vogelwoogstraße (Zubringer des Gewerbegebiets West) und der Dürerstraße sowie der Feuerbachstraße (Anliegerstraßen),
- Sportanlagen westlich der Vogelwoogstraße,
- den Besucher- und den Anlieferungsverkehr des Verbrauchermarkts im Süden und
- durch Überflüge der startenden und landenden Flugzeuge des Militärflugplatzes Ramstein.



#### **5.2.4 Natur und Umwelt**

Der gesamte Gehölz- und Baumbestand auf dem Grundstück soll erhalten bleiben. Der parallel zur Vogelwoogstraße bestehende ca. 5 m breite Grünstreifen vor dem Verbrauchermarkt (Vogelwoogstraße 40) soll in Richtung Norden weitergeführt werden.

#### **5.2.5 Bodentragfähigkeit**

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

#### **5.2.6 Bodenbelastungen / Kampfmittel**

##### **5.2.6.1 Bodenbelastungen**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um die Konversionsfläche ehemaliger MOB-Stützpunkt Vogelwoog (Reg.-Nr. 312 00 000 — 0017). Im Jahr 2002 wurden im Rahmen von Gefahrenforschungsuntersuchungen verschiedene umweltrelevanten Nutzungen des Altstandortes untersucht.

Es wurden insgesamt 16 Nutzungseinheiten als potenzielle Altlastverdachtsflächen erfasst. Nach Rückgabe der Liegenschaft durch den Bund an die Stadt Kaiserslautern wurde das Gelände bis Anfang des Jahres 1998 an die Eisenwerke Kaiserslautern AG verpachtet.

##### **5.2.6.2 Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung zurzeit des zweiten Weltkriegs ist im gesamten Stadtbereich mit Bombenfunden zu rechnen.

Die rechtzeitige Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit sollte frühzeitig vor der Umnutzung und allen Eingriffen in den Untergrund erfolgen. Künftige Bauherren sollten sich daher frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

#### **5.2.7 Archäologie / Denkmalschutz**

Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Insbesondere gilt die Meldepflicht für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen beziehungsweise der Baubeginnanzeige. Die Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Zudem können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen beziehungsweise dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Zudem ist die Meldepflicht, besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag), zu beachten.

#### **5.2.8 Wasserwirtschaft**

##### **Stilllegung und Entsorgung eines unterirdischen Tanks**

Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle Nutzungsnummer 0009 (gemäß Gutachten aus 2002 und Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd befindet sich ein im Jahr 1995 vorübergehend stillgelegter, unterirdischer Kraftstofftank mit einem Volumen von 30 m<sup>3</sup>. Die endgültige Stilllegung/Ausbau muss durch einen Fachbetrieb erfolgen und von einem VAWS-Sachverständigen (z.B. TÜV, DEKRA) überprüft werden.

### **5.2.9 Bestehende Entwässerung**

Im Geltungsbereich befindet sich keine Gebietsentwässerung. Jedoch verläuft um das Plangebiet ein bestehendes Entwässerungssystem (Mischwasserkanal). Diese Mischwasserkanäle weisen im Bemessungsfall eine hohe Auslastung, hohe Wasserstände und 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. Der Anschluss von Schmutz- und unvermeidbaren Regenwassermengen kann an das bestehende Entwässerungssystem erfolgen.

### **5.2.10 Stadtklima/Lufthygiene**

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets ist derzeit unbebaut. Im südlichen Teil sind fünf Lagerhallen untergebracht.

Gemäß Stadtklimagutachten (2012) strömt Kaltluft aus Südwesten in das Gebiet. Zur Zeit wird die bioklimatische Situation für das Plangebiet als „günstig“ beurteilt.

## **6. Planinhalt und Abwägung**

### **6.1 Ziele und Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden, um eine nachhaltige, geordnete und städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf dem Grundstück eine Bebauung zu ermöglichen und in Stadtrandlage ein Urbanes Gebiet und Wohnungen zu schaffen, um den Bedarf solcher Nutzungen zu decken und das Wohnungsangebot in Kaiserslautern auszuweiten und zu verbessern.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

#### **6.2.1 Planungskonzept:**

Das Plangebiet ist von den bestehenden Straßen, der Dürerstraße, der Feuerbachstraße und der Vogelwoogstraße umgeben. Parallel zu den Straßen werden Baukörper angeordnet, die umlaufende Raumkanten parallel zu den Straßen bilden. Die Gebäude auf der Nord- und Südseite addieren sich in der Kubatur im Innenhofbereich.

Auf dem Grundstück sind drei- bis viergeschossige Gebäude geplant. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung im Osten.

Zur Auflockerung des Straßenbildes wurden parallel zu den bestehenden Straßenverläufen Parkplätze mit Baumpflanzungen vorgesehen. Eine Realisierung des Gebiets ist in Bauabschnitten möglich. Insbesondere kann der nördliche Gebietsteil zeitlich unabhängig vom südlichen Gebietsteil realisiert werden.

Der bestehende Grünzug zwischen den nördlichen und südlichen Grundstücksteilen mit altem Baumbestand (PG 1) soll vollständig erhalten bleiben. Entlang der Vogelwoogstraße ist ein durchgängiger 5 m breiter privater Grünstreifen mit Baumpflanzungen (PG 2) geplant.

Die im Innenhofbereich verbleibenden Freiflächen sind als Erschließungsstraßen und -wege sowie als private Grünflächen anzulegen. Die Gebäude sollen sich in der Höhenlage an dem umlaufenden Straßenverlauf orientieren.

Aufgrund der vorhandenen Sportanlage, des benachbarten Verbrauchermarktes (Vogelwoogstraße 40) und des hohen Verkehrsaufkommens in der Vogelwoogstraße sind an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit jedem Bauantrag ist ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen.

Das Wohngebiet (WA) wird über die bestehenden umliegenden Straßen erschlossen. Das Urbane Gebiet (MU) und die Gebäude im Innenhofbereich werden über private Stichstraßen die im Norden von der Dürerstraße und im Süden von der Feuerbachstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden sind erschlossen. Beidseitig zu den privaten Stichstraßen werden Parkplätze ausgewiesen.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist ein direkter Anschluss des Plangebietes an die Vogelwoogstraße aus verkehrstechnischer Sicht nicht sinnvoll.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sind entlang der Erschließungsstraßen auf den Grundstücken private Parkplätze ausgewiesen. Weitere Flächen für Stellplätze und Garagen sind gemäß der Planzeichnung in den Innenhofbereichen und im Bereich des Wohngebietes WA 2 festgelegt. Ein Stellplatznachweis ist mit jedem Bauantrag vorzulegen.

## 6.2.2 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Vogelwoogstraße – Dürerstraße - Feuerbachstraße“ auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
<b>Urbanes Gebiet (3.547 m²)</b>	<b>ca. 0,354 ha</b>
davon überbaubare Flächen: ca. 0,178 ha	
<b>Wohngebiete</b>	<b>ca. 0,940 ha</b>
<b>WA 1 (4.673 m²)</b> ca. 0,360 ha	
davon überbaubare Flächen: ca. 0,108 ha	
<b>WA 2 (4.750 m²)</b> ca. 0,375 ha	
davon überbaubare Flächen: ca. 0,15 ha	
<b>Straßenverkehrsflächen (935 m² + 63 m²)</b>	<b>ca. 0,100 ha</b>
davon Privatstraßen: ca. 0,10 ha (einschl. Treppenweg)	
<b>Private Grünflächen (1.282 m²)</b>	<b>ca. 0,128 ha</b>
davon PG 1: ca. 0,054 ha	
davon PG 2: ca. 0,074 ha	
<b>Insgesamt:</b>	<b>ca. 1,52 ha</b>



## **6.2.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Gebietsausweisung erfolgt als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Diese bauliche Nutzung ist auch in der Umgebung des Plangebietes anzutreffen und passt sich somit den örtlichen Gegebenheiten an.

#### **Urbanes Gebiet (MU)**

Der Bebauungsplan setzt parallel zur Vogelwoogstraße ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest, um eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil zu ermöglichen. Aufgrund dieser Zielsetzung werden auch die Orientierungswerte eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO für die Entwicklung des Urbanen Gebiets vorgegeben, um eine gute Wohnqualität zu sichern.

Das Urbane Gebiet wird wie folgt differenziert:

Zugelassen sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe (kleiner 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, sowie Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da diese Nutzungen mit der Umgebungsbebauung verträglich sind.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Vergnügungsstätten (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind), Tankstellen, Vergnügungsstätten, Sexshops und ähnliche Betriebe (vgl. Punkt 1.1.1 der Textlichen Festsetzungen) werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Der Ausschluss wird damit begründet, dass diese Betriebe eine relativ große Flächeninanspruchnahme erfordern und aufgrund der Lage, Topographie, des Umfeldes diese Nutzungen an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen.

Eine Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug entspricht nicht den derzeitigen und auch nicht den zukünftigen Zielsetzungen, insbesondere auch auf Grund der räumlichen Lage des Plangebiets an einer stark befahrenen „Durchgangsstraße“. Um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen (z.B. störende Häufungen/Konzentration, Beschleunigung der Trading- down- Effekts, negative Entwicklungsspirale), ist der Ausschluss erforderlich von Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. Bei einer Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug ist eine Milieuveränderung zu befürchten, die negative Auswirkungen auf das Gebiet und die umliegend angesiedelten Betriebe haben können.

### **Wohngebiete (WA1 und WA2):**

Entsprechend dem formulierten Planungsziel setzt der Bebauungsplan in Teilbereichen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, das wie folgt differenziert wird:

Die Gebiete WA 1 und WA 2 unterscheiden sich durch die festgelegte unterschiedliche Grundflächenzahl (GRZ) und durch die unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse.

Zugelassen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da diese Nutzungen mit der Umgebungsbebauung verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen der Verwaltung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet bzw. Stadtteilen städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Aufgrund der notwendigen Betriebsgrößen derartiger Betriebe wäre ein wirtschaftlicher Betrieb hier ohnehin problematisch.

### **Sozialraumquote**

Ein wichtiges Ziel der Stadt ist eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und ausgewogene soziale Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Aufbauend auf einer Auswertung der lokalen Situation von Wohnungen mit Mietbindung auf dem Kaiserslauterer Wohnungsmarkt, der Bevölkerungsprognose (siehe FNP 2025) sowie aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit, den deutlich steigenden Mieten, Grundstücks- und Immobilienpreisen und der Verringerung der Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Kaiserslautern, stellt die Förderung des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus ein wichtiges Handlungsfeld innerhalb der städtischen Wohnraumstrategie dar.

Um diese Steuerung zu erreichen, ist eine entsprechend aktive Steuerung des Wohnungsbau marktes und eine sinnvolle Mischung hinsichtlich Preissegment und Bautypologien in neuen und bestehenden Quartieren erforderlich. Der Einführung einer Sozialraumquote liegt die Erkenntnis zugrunde, dass eine Kompensation des Mangels an bezahlbarem Wohnraum durch eine Wohnflächenentwicklung aus rein wirtschaftlichen Aspekten heraus mit dem Ziel von Gewinnmaximierung und der Erfüllung größtmöglicher Renditeerwartungen ohne kommunale Gegensteuerung nicht erreicht werden kann.

Im Bereich des Plangebietes wird eine Sozialraumquote von mindestens 50% festgesetzt. Hiernach sind mindestens 50 % der entstehenden Wohnungen, bezogen auf die Wohnflächen, nach den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Mit der vorgenannten Quote wird die soziale Verpflichtung der Bauherren eingefordert, jedoch auch eine Verhältnismäßigkeit bei der wirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt.

Dabei wurde gesehen, dass aufgrund der aktuell niedrigen Zinssätze derzeit ein geringerer Anreiz für private Investoren besteht, öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen und im Gegenzug eine Mietbindung und eine Begrenzung der Wohnungsgrößen hinzunehmen. Dennoch wird mit der festgelegten Quote keine grundsätzliche Gefährdung von wohnbauli-

chen Investitionen gesehen.

### **6.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

#### **Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet (MU)**

Die Grundflächenzahl wird im Bereich MU auf **0,5** festgesetzt (nach § 17 BauNVO).

Die zulässig Grundflächenzahl darf für Stellplätze und Ihre Zufahrten bis zu 30 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 (nach § 19 Abs. 4 BauGB).

#### **Grundflächenzahl (GRZ) in den Wohngebieten (WA 1 und WA 2)**

Die Grundflächenzahl wird im Bereich WA 1 auf **0,3** und im WA 2 auf **0,4** (nach § 17 BauNVO) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu 30 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl im WA 1 von 0,4 und im WA 2 von 0,55 (nach § 19 Abs. 4 BauGB).

Die festgesetzten Grundflächenzahlen gewährleisten eine bauliche Dichte, die der Lage im Stadtrandbereich angemessen ist.

#### **Höhe der Gebäude (GH)**

Im Urbanen Gebiet wird die Gebäudehöhe (GH) auf maximal **15,75 m** festgesetzt. Im Wohngebiet wird die Gebäudehöhe (GH) im Bereich WA 2 auf maximal **12,75 m** und im Bereich WA 1 auf maximal **10,50 m** festgesetzt (vgl. Punkt 1.7 – Systemskizzen für Gebäudehöhen in den Textlichen Festsetzungen).

Als Bezugspunkt wird auf die an das Grundstück angrenzende fertige Straßenausbauhöhe in der Mitte des Gebäudes festgesetzt. Die Bezugspunkte mit Höhenangaben sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) und das Urbane Gebiet werden durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

### **6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Dränpflaster oder Gleichwertiges) herzustellen.

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen zulässig.

## **6.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1, sowie § 88 Abs.1, Nr.1 und Nr.3 LBO)

### **6.2.5.1 Dächer/Dachaufbauten**

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer (maximal 5 Grad Dachneigung) zulässig. Bei einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad ist die Ausbildung von Retentionsdächern möglich.

Dachaufbauten (Staffelgeschosse) sind maximal 2/3 der jeweiligen darunter liegenden Gebäudegrundfläche zulässig:

- Im Bereich MU ist maximal 1 Staffelgeschoss zulässig.
- Im Bereich WA 1 sind Staffelgeschosse nicht zulässig.
- Im Bereich WA 2 ist maximal 1 Staffelgeschoss zulässig.

### **6.2.5.2 Äußere Gestaltung, Gesamtbild und Farbe**

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zu verwenden. Als Gebäudeaußenfarbe sollten helle Farben aufgebracht werden. Für Solarpaneele kann eine abweichende Farbgebung zugelassen werden.

Reflektierende Plattenwerkstoffe, vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidung mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren sind nicht zulässig. Diese Werkstoffe wirken sich negativ auf das Straßenbild aus und reflektierende Materialien haben negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der stark befahrenen Vogelwoogstraße durch Blendeinwirkung und den Ablenkungseffekt.

Bei der Gestaltung der Vorgärten sind vollflächige Schotter- bzw. Steinbeläge („Schotterteppiche“) nicht zulässig. Der Anteil an gärtnerisch gestalteten, unversiegelten Flächen muss mindestens 50 % der Vorgartenfläche betragen.

### **6.2.5.3 Einfriedungen-/Stützmauern/Böschungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zugelassen  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Erforderliche Stützmauern sind mit dem Bauantrag genehmigungspflichtig.  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Böschungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Florwallsteine (Betonelemente) als Böschungsbefestigung sind unzulässig.

### **6.2.5.4 Stellplätze**

Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitt- oder Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine oder Gleichwertiges) zu befestigen. Des Weiteren sind die Flächen möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

Durch den wasserdurchlässigen Belag kann das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern und zurückgehalten werden. Im Vorfeld ist zu klären, dass der Untergrund nicht durch Altablagerungen belastet ist. Verdachtsflächen sind freizumessen. Erforderliche Maßnahmen sind mit Referat Umweltschutz der Stadtverwaltung vor Baubeginn abzustimmen.

#### Hinweis:

*Siehe hierzu die Festsetzungen unter Ziffer 6.4 der Begründung und Ziffer 4.4 Richtwertta-Begründung zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“*

*belle zur Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze der Textlichen Festsetzungen.*

#### **6.2.5.5 Auffüllungen und Abgrabungen**

Die Geländehöhen sollen sich an den umlaufenden bestehenden Straßen (fertige Ausbauhöhen) orientieren. Auffüllungen und Abgrabungen sind so vorzunehmen, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird beziehungsweise erkennbar bleibt.

Auffüllungen und Abgrabungen sind so vorzunehmen, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird beziehungsweise erkennbar bleibt. Die Geländehöhen sollen sich an den umlaufenden bestehenden Straßen (fertige Straßenausbauhöhen) orientieren. Im südlichen Bereich des Plangebietes insbesondere im Anschlussbereich der geplanten Stichstraße an die Feuerbachstraße werden Geländemodellierungen in Form von Auffüllungen notwendig, die sich auf das Geländeniveau im südlichen Innenhofbereich auswirken (vergleiche Anhang 2 der Begründung – Schnitt A-A).

#### **6.2.5.6 Werbeanlagen**

Blinkende Werbeanlagen, die z.B. durch Ablenkung oder Blendeeinwirkung die Verkehrssicherheit gefährden, sind unzulässig.

Im Plangebiet dürfen entsprechend den Vorgaben der Textlichen Festsetzungen (siehe Punkt 2.5) Werbeanlagen angebracht werden.

Die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets. Das Gebiet wird weitgehend durch Wohnnutzungen geprägt, leuchtende, blinkende Werbeanlagen würden nicht nur die Wohnqualität einschränken und stören, vielmehr hätte sie negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der stark befahrenen Vogelwoogstraße durch Blendeeinwirkung und den Ablenkungseffekt.

### **6.3 Verkehrskonzept**

#### **Verkehrliche Erschließung des Plangebiets**

Das Plangebiet wird über die bestehenden umlaufenden ausgebauten Straßen, die Dürerstraße, die Feuerbachstraße und über zwei geplanten privaten Stichstraßen erschlossen. Die geplante private Stichstraße im Norden wird an die Dürerstraße und im Süden an die Feuerbachstraße angebunden.

Die Fahrbahnen und Zufahrten müssen für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ausgelegt sein d.h. eine Mindestbreite von mindestens 6 m aufweisen. Im Innenhofbereich sind „Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist über zwei Buslinien (Linie 105 und 107) der Stadtwerke Kaiserslautern, Verkehrs-AG an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befindet sich in der Dürerstraße und in der Straße „Lothringer Dell“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

### **6.4. Parken auf den privaten Grundstücken (Kraftfahrzeuge und Fahrräder)**

Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf den Baugrundstücken ist für die Funktionstüchtigkeit, die Vermietung oder den Verkauf von Gebäuden und Wohnungen unerlässlich.

In der aktuellen Baugenehmigungspraxis wird gemäß der Verwaltungsvorschrift zu Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen des Landes Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 (VwV Begründung zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“

Stellplätze) sowie einem Beschluss des Bauausschusses Kaiserslautern vom 31.10.1995, wonach immer der Mittelwert der VwV Stellplätze anzunehmen ist, beim Bau von Mehrfamilienhäusern die Herstellung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit gefordert.

Eine stichprobenartige Untersuchung von Wohngebieten im Stadtgebiet von Kaiserslautern, in Verbindung mit den Ergebnissen aus der Erhebung „Mobilität in Städten“ 2013 ergab einen „realen“ Bedarf für vergleichbare Wohnquartiere von durchschnittlich 0,9 Stellplätzen je Wohneinheit. In Gebieten, die durch den Sozialen Wohnungsbau geprägt sind, wurde ein Richtwert von 0,44 Stellplätzen je Wohneinheit ermittelt. Im Plangebiet ist eine Sozialquote von mindestens 50 % festgesetzt.

Diese Erkenntnisse geben Anlass dafür, die Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet eigenständig zu regeln und rechtfertigen eine Reduzierung von der derzeit aktuellen Baugenehmigungspraxis. Eine Reduzierung des Richtwertes auf 1 Stellplatz je Wohneinheit im Bereich der Wohngebiete die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind und auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit in Bereichen die durch den Sozialen Wohnungsbau geprägt sind, ist aufgrund des oben ermittelten Bedarfs gerechtfertigt. Mit der Aufrundung von 0,9 auf 1,0 und 0,44 auf 0,5 können Besucherparkplätze und Stellplätze für Car-Sharing berücksichtigt werden.

Durch die ausgelöste Stellplatzreduzierung, kann eine Geld einspart und somit für die Bauherrn ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen bzw. in die Infrastruktur des Gebietes zu investieren.

Die Festsetzungen von notwendigen Stellplätzen für gewerblichen Nutzungen orientieren sich im Plangebiet an den Richtwerten aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Die Festsetzungen der Fahrradabstellplätze orientieren sich an einer Richtzahlliste die im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist und die vom Bauausschuss am 30.11.2015 beschlossen wurde.

In den in der Planzeichnung eingetragenen private Parkflächen und den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist der parkende Verkehr auszuweisen. Im gesamten Plangebiet sind zur Unterbringung notwendiger Stellplätze auch in Tiefgaragen möglich und zulässig. Mit der Bereitstellung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken kann eine Verdrängung des Kraftfahrzeugverkehrs in die umliegenden Gebiete verhindert werden.

#### Hinweis:

Siehe hierzu die Festsetzungen zu Stellplätze und Fahrradstellplätzen auf den privaten Grundstücken unter Ziffer 4 ff. der Textlichen Festsetzungen.

## **6.5 Grünordnerisches Konzept**

Entlang der Anliegerstraßen (Dürer- und Feuerbachstraße) sowie im Innenblockbereich sind Baumpflanzungen zwischen den Parkplätzen vorgesehen, die das Straßenbild auflockern.

Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand zwischen den nördlichen und südlichen Grundstücksbereich ist zu erhalten.

Parallel zur Vogelwoogstraße wurde ein ca. 5 m breiter privater Grünstreifen mit Baumpflanzungen (PG 2) geplant. Damit wird die im Süden gelegene, dem Verbrauchermarkt (Vogel-



woogstraße 40) vorgelagerte Grünfläche in nördliche Richtung weitergeführt. Die Grünzone und Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das gesamte Straßenbild der Vogelwoogstraße aus.

*Hinweis:*

*Zur der Gestaltung der Vorgärten siehe Punkt 6.2.5.2 der Begründung und Punkt 2.3 der Textlichen Festsetzungen.*

## **6.6 Bodenbelastung**

### **6.6.1 Ausgangslage**

Im Plangebiet befindet sich ein Teilbereich des im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Altstandorts Reg.-Nr. 312 00 000-0017 um eine Konversionsfläche ehemaliger MOB-Stützpunkt Vogelwoog“.

Eine Erstuntersuchung zur Gefahrerforschung fand 2001-2002 statt (Gutachten Peschla + Rochmes vom 08.02.2002). Im Jahr 2015 wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Gutachten ICP vom 31.03.2015) die ausschließlich für die damals geplante Containersiedlung ausgelegt war und keine Grundlage für das geplante Urbane Gebiet und die Wohngebiete bietet.

### **6.6.2 Bodengutachterlicher Beitrag**

Die aktuelle Bewertung der Untersuchungen im Hinblick auf den Bebauungsplan wurde von der zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, für alle untersuchten Flächen vorgenommen (Stellungnahmen vom 06.12.2016 bzw. 10.01.2017). Die entsprechenden Auflagen sind unbedingt zu beachten, insbesondere für die Maßnahmen der folgenden vier Bereiche, die fachgutachterlich zu betreuen sind:

#### Waschplatz mit Benzinabscheider (Nutzungs-Nr. 0003)

An einer Bodenprobe wurden 170 mg/kg MKW festgestellt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. In diesem Bereich ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der einer fachgerechten Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen ist.

#### Werkstatthalle 500 (Nutzungs-Nr. 0008)

An einer Sondierung wurden 530 mg/kg festgestellt. Im Außenbereich Auffüllungen bis maximal 3 m unter GOK. Deutlich erhöhte Gehalte an Blei, Zink und PAK. -- > Im Zuge einer geplanten sensiblen Nutzung sind diese Bereiche (ca. 1.700 m<sup>3</sup>) auszuheben, und zu entsorgen.

#### Kfz-Abstellfläche (Nutzungs-Nr. 0012)

Auffüllungen bis max. 2,5 unter GOK. Erhöhte Gehalte an PCB, Kupfer, Zink und PAK. In diesem Bereich ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der einer fachgerechten Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen ist -- > Sofern in diesem Bereich eine sensible Nutzung geplant ist, ist der Bereich mit sauberem Material (60 cm) zu überdecken oder auszuheben.

#### Aufschüttung/ Altablagerung mit Altlastverdacht (Nutzungs-Nr. 0014-0016)

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen durch ICP wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet künstliche Auffüllungen enthält. Es wurden erhöhte Gehalte an TOC, Blei, Zink, Mineralölkohlenwasserstoffen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. -- > Für den Wirkungspfad Boden-Mensch bestehen Einschränkungen für die geplante Nutzung. Dieser Bereich ist mit sauberem Material (60 cm) zu überdecken oder auszuheben. Es ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der einer fachgerechten Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen ist.

**Abbildung 5: Lageplan Altablagerungen**



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz,  
ohne Maßstab

Die Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd, Neustadt, weist in ihrer Stellungnahme vom 13.12.2016, sowie vom 10.01.2017 auf folgendes hin:

- Im Zuge des Rückbaus der Abscheideranlage ist mit abfallrelevanten Aushub zu rechnen, der eine fachgerechte Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen ist. Die Maßnahme ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd abzustimmen. Die Ergebnisse sind der SGD-Süd zur Bewertung vorzulegen.
- Die Baureifmachung, bzw. Tiefbauarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und durch diesen zu dokumentieren. Die Dokumentation ist sowohl der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a.d. Weinstraße zur Bewertung, als auch dem Referat Umweltschutz zur Kenntnis vorzulegen.

Grundsätzlich ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der ggf. fachgerecht entsorgt bzw. beseitigt werden muss. Die Entsorgung ist zu dokumentieren und die Entsorgungsnachweise sind nach Abschluss der Maßnahmen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vorzulegen.

- In sensiblen Bereichen (Grünflächen, Kinderspielfläche, Gärten) ist eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch durchzuführen. Diese ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen. Alternativ kann in diesen Bereichen eine Überdeckung von mindestens 60 cm mit sauberem Material erfolgen.
- Es wird auf mögliche Kampfmittel hingewiesen.

#### *Hinweis:*

Vor Baubeginn und im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen ist das Gesamtgelände auf Altablagerungen zu untersuchen und Verdachtsflächen freigemessen. Die Vorgehensweise, notwendige Untersuchungen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit dem Referat Umweltschutz der Stadtverwaltung von Beginn an abzustimmen, um geeignete und notwendige Maßnahmen zur Beseitigung festzulegen.

Ausführliche Informationen zur Bodenbelastung sind dem Bodengutachterlichen Beitrag (Erstuntersuchung zur Gefahrenforschung, Ingenieurbüro Peschla + Rochmes vom 08. Februar 2002), der Bestandteil dieses Bebauungsplans „Vogelwoogstraße – Dürerstraße- Feuerbachstraße“ ist, zu entnehmen.

## **6.7 Stadtklima/ Lufthygiene**

Gemäß Stadtklimagutachten (2012) strömt Kaltluft aus Südwesten in das Gebiet. Die bioklimatische Situation für das Plangebiet wird darin als „günstig“ beurteilt.

In der Stellungnahme des Referat Umweltschutz wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Stellung der Baukörper im Urbanen Gebiet quer zur Strömungsrichtung nochmals überprüft werden sollte, da dies nachteilige Auswirkungen auf die Durchlüftung des Gebietes haben könnte.

Die vorgesehene Stellung der Baukörper im Urbanen Gebiet (MU) quer zur Strömungsrichtung wird unter anderem auch aus Gründen des Schallschutzes der dahinterliegenden Nutzungen beibehalten. Durch die Freiräume zwischen den Baukörper kann die Kaltluft in das Gebiet fließen und eine ausreichende Durchlüftung gewährleisten.

## **7. Umweltschutzmaßnahmen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Planung nicht erforderlich. Es ist das Vermeidungsgebot sowie die naturschutzbezogenen Belange zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (V1-V4) sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern sind zu berücksichtigen.

### **7.1 Artenschutz**

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Eingriffsregelung zu beachten. Es ist eine Potenzialabschätzung (Stufe 1) und Artenschutzprüfung (Stufe 2) zum Vorkommen planungsrelevanter Arten vorgesehen.

Durch die geplante Baumaßnahme sind Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand notwendig bzw. es werden Gebäude abgerissen, die potenzielle Quartierfunktionen für Vögel und Fledermäuse aufweisen. Darüber hinaus werden Strukturen beansprucht, die ein Vorkommen von Eidechsen ermöglichen können.

Bei den potenziell betroffenen, weitverbreiteten Vogelarten handelt es sich vornehmlich um solche, die einen gleichbleibenden oder zunehmenden Bestandstrend aufweisen und gut auf Veränderungen reagieren können, sodass erhebliche Störungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation nicht auftreten werden. Während für an Gehölzen gebundene Vogelarten Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind, stellt der Abriss von Gebäuden mit einer Funktion als Niststätte eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Aufgrund des Vorkommens von Niststätten in diesem stark von Störungen geprägten Standort, wird von einem hohen Konkurrenzdruck bei Gebäudebrütern ausgegangen, sodass die ökologi-

sche Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Bezug nicht erhalten bleiben wird.

Im Plangebiet gibt keine besonderen Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten. Bei Beachtung bauzeitlicher Beschränkungen (Rodung, Baufeldräumung) oder sonstigen geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sind zunächst keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Das aktuelle Vorkommen von Fledermausquartieren ist zu prüfen.

Unter Einhaltung der bauzeitlichen Vorgabe zur Baufeldräumung (nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) ist ein Eintritt der Verbotstatbestände, insbesondere die Tötung von Individuen auszuschließen.

Um die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bezug auf Gebäudebrüter zu wahren, wird im Vorfeld zu den Abrissmaßnahmen eine erneute Kontrolle der Gebäude auf das Vorhandensein von besetzten Niststätten festgesetzt.

In Bezug auf die Problematik der Fledermäuse wird ebenfalls eine Kontrolle der Gebäude auf Quartiertauglichkeit und Fledermausbesatz veranlasst, um ggf. konkrete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen veranlassen zu können.

Dies trifft auch auf die Tiergruppe der Reptilien zu. Hierbei wird ebenfalls eine Kontrolle des Plangebietes auf Vorkommen von Eidechsen festgesetzt, um die Planungssicherheit zu gewährleisten.

In allen Fällen wird vom bestellten Fachgutachter, bei einem Vorkommen der planungsrelevanten Arten, die Formulierung von entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verlangt, die ein Eintreten der Verbotstatbestände verhindern können. Die Untersuchungen und die jeweiligen abschließenden Berichte sind als vertiefende Prüfungen der Verbotstatbestände (Stufe II der Prüfungskaskade) zu betrachten. Solange die Prüfungen nicht durchgeführt wurden, ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig.

Für die Tiergruppen der Amphibien, Insekten und sonstigen Säugetieren außer Fledermäusen ergibt sich keine Betroffenheit bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten konnte von vorneherein ausgeschlossen werden.

### **7.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung im Sinne des Artenschutzes**

Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4:

**V 1:** Bauzeitliche Beschränkung:

Die Rodung von Gehölzen sowie die Abrissmaßnahmen an Gebäudestrukturen sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutsaison durchzuführen.

**V 2:** Bei einem Abrissvorhaben der vorhandenen Gebäude ist zeitnah eine erneute Untersuchung der Gebäude auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (während der Brutphase) durchzuführen.

Bei einem positiven Ergebnis sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vom bestellten Fachgutachter zu formulieren und vom Vorhabenträger umzusetzen.

**V 3:** Vor Abrissmaßnahmen ist rechtzeitig und zeitnah eine aktuelle Kontrolle der Gebäude auf mögliche Quartierstrukturen und Fledermausbesatz durch einen Fachgutachter zu veranlassen. Sollten die Baumaßnahmen in zwei Bauabschnitten erfolgen, hat die Kontrolle bereits vor Beginn der Baumaßnahmen im nördlichen Abschnitt zu erfolgen. Bei einem positiven Ergebnis sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vom bestellten Fachgutachter zu formulieren und vom Vorhabenträger umzusetzen. Begründung zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“

ten Fachgutachter zu formulieren und vom Vorhabenträger umzusetzen.

**V 4:** Kontrolle des Plangebietes auf Vorkommen von Eidechsen im Jahr vor Beginn der bau- und Räumungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren und vom Vorhabenträger umzusetzen. Die Untersuchung ist während der Aktivitätsphase der Eidechsen (zwischen Mitte März bis Mitte September).

Der Vorhabenträger hat für die Maßnahmen V2 bis V4 die die Untere Naturschutzbehörde rechtzeitig vorab über die Beauftragung des Fachgutachters und den Beginn der Untersuchungen zu informieren.

## 7.2 Lärminderung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB haben Bauleitpläne/Bebauungspläne für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu sorgen. Aus diesem Grund werden die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen festgesetzt.

### 7.2.1 Lärmschutz

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Zu untersuchen und zu beurteilen sind

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet,
- die Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung (Verbrauchermarkt Vogelwoogstraße 40),
- sowie der Lärm der benachbarten Sportanlagen (drei Fußballfelder).

#### 7.2.1.1 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen beurteilt.

**Tabelle: Orientierungswerte DIN 18005 Verkehr**

Gebietsart	Orientierungswert	in dB(A)
	Tag (6-22Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	55	45
Mischgebiet (MI)*	60	50

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 18005 Verkehr „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle Nr. 3/1 Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

\*Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung in der Vogelwoogstraße wird zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für das Urbane Gebiet (MU) der günstigere Orientierungswert eines Mischgebiets (MI) von 60 dB(A) angesetzt.

Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt nach RLS-90 auf der Grundlage der folgenden Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell.

Nach RLS-90 werden für die betreffenden Straßenabschnitte folgende Emissionspegel berechnet:

Begründung zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“

**Tabelle: Emissionsberechnung – Straße**

<b>Straße</b>	<b>DTV</b> Kfz/24h	<b>M<sub>Tag</sub></b> Kfz/h	<b>M<sub>Nacht</sub></b> Kfz/h	<b>p<sub>Tag</sub></b> %	<b>p<sub>Nacht</sub></b> %	<b>V<sub>max</sub></b> Km/h	<b>L<sub>m,E</sub> T</b> dB(A)	<b>L<sub>m,E</sub> N</b> dB(A)
Feuerbachstraße	2.226	134	24	10,0	3,0	30	54,4	44,4
Vogelwoogstraße	17.062	1.024	136	5,7	2,8	50	64,3	54,2

DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; M<sub>Tag/Nacht</sub> = maßgebliche stündliche Verkehrsstärke Tag/Nacht;  
p<sub>Tag/Nacht</sub> = maßgebender Lkw-Anteil Tag/Nacht; V<sub>max</sub> = zulässige Höchstgeschwindigkeit;  
L<sub>m,E</sub> T/N = Emissionspegel Tag/Nacht

Die Tabelle ist ein Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung - FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße – Dürerstraße – Feuerbachstraße.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf ist wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die hohen Verkehrslärmeinwirkungen passiver Schallschutz festzusetzen.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schall-dämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten (nach Gleichung 6).

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.9 benannt.

**Hinweis:**

Die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung sind Bestandteil der Begründung.

### 7.2.1.2 Sportanlagenlärm

Westlich des Plangebiets befinden sich drei Sportplätze (Fußballfelder). Diese Sportplätze werden derzeit durch den SV Morlautern von überwiegend Jugendmannschaften genutzt, die auf den Feldern trainieren und spielen. Es ist zu prüfen, welche Sportanlagenlärmwirkungen an der geplanten Bebauung durch Sportaktivitäten auf diesen Flächen hervorgerufen werden können.

Pkw-Stellplätze, die den Sportplätzen zugeordnet werden können, befinden sich westlich der Sportplätze und werden aufgrund ihres Abstandes zur geplanten Bebauung in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Die Sportanlagenlärmwirkungen werden gemäß der DIN ISO 9613/2 ermittelt und anhand der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV beurteilt. Die Schallausbreitungsberechnung wird gemäß DIN-ISO 9613-2 - allgemeines Berechnungsverfahren durchgeführt.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen bei einem Fußballspiel bzw. bei Fußballtraining auf den Spielfeldern Nord, Süd und West werden die Emissionsansätze der VDI-Richtlinie 3770 für Fußballspiel herangezogen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmwirkungen werden eingehalten bzw. unterschritten, demnach hat der Fußballspiel- und Fußballtrainingsbetrieb der Sportanlagen keine negative schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet.



### 7.2.1.3 Gewerbelärm

Südlich des Plangebiets befindet sich ein bestehender Verbrauchermarkt (Vogelwoogstraße 40). Die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb des bestehenden Verbrauchermarkts erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Außer dem Verbrauchermarkt bestehen keine weiteren Gewerbebetriebe von denen relevante Gewerbelärmeinwirkungen ausgehen können.

Relevante Gewerbelärmeinwirkungen durch Betriebsvorgänge auf dem Gelände des Verbrauchermarktes sind durch

- Pkw-Fahrten von und zum Parkplatz,
- Pkw-Parkvorgänge auf dem Parkplatz,
- Lkw-Fahrten zu den Anlieferzonen,
- Lkw-Rangiervorgänge und Betriebsgeräusche,
- Ladevorgänge an den Anlieferzonen,
- Einkaufswagen sowie
- haustechnische Anlagen

zu erwarten.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmbelastungen haben zu Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet geführt.

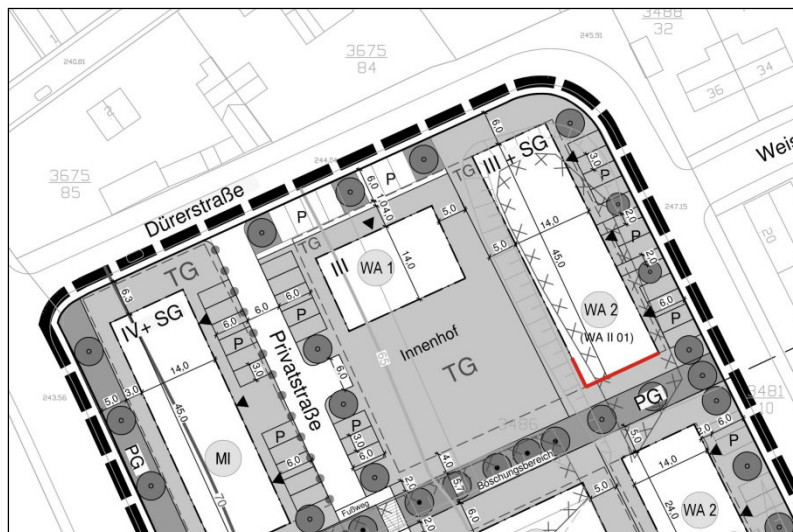
Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht von **40 dB(A)** bzw. in Mischgebieten von **45 dB(A)** durch die Betriebsvorgänge des Verbrauchermarkts (Discounters) sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden (vgl. Punkt 6 der Schalltechnischen Untersuchung) festgesetzt.

Die Maßnahmen haben sicherzustellen, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten durch eine geeignete Grundrissorientierung keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (wie Wohnküchen, Wohn- und Schlafräume etc.) angeordnet werden. Feststehende Fenster sind an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten zulässig.

Wenn offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden angeordnet werden sollen, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die die Gewerbelärmeinwirkungen vor den offenbaren Fenstern so mindern, dass vor den offenbaren Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies kann beispielsweise durch unbeheizte Wintergärten, Balkonverglasungen etc. vor den offenbaren Fenstern der eigentlich schutzbedürftigen Räume erfolgen.

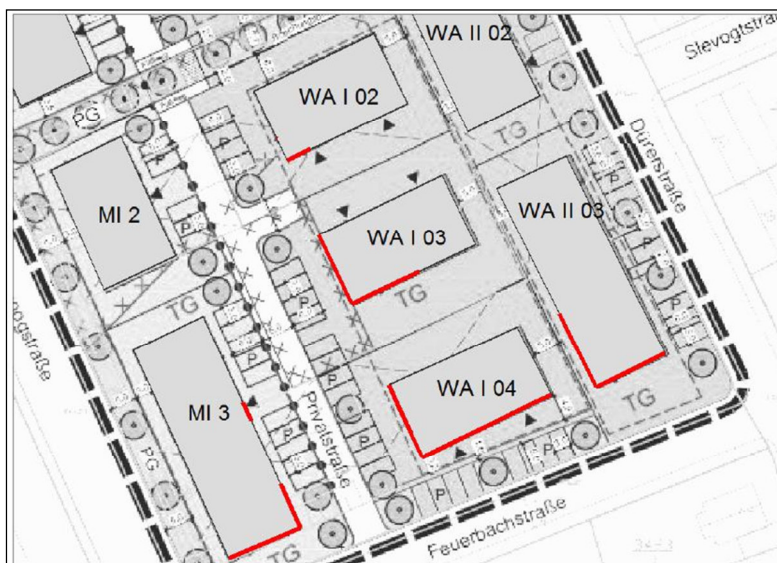
### **Fassaden mit Richtwertüberschreitung (Bauabschnitt 1)**

(nur erforderlich, wenn Bauabschnitt 2 (südlicher Teil) zeitlich später als Bauabschnitt 1 (nördlicher Teil), unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen realisiert wird.



Quelle: Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

### **Fassaden mit Richtwertüberschreitung (Bauabschnitt 2)**



Der Lageplan ist ein Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung - FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße – Dürerstraße – Feuerbachstraße“.

In den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.9 werden entsprechende Maßnahmen / Festsetzungen aufgenommen und Ausnahmen formuliert. Die betroffenen Baugrenzen werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Planzeichen Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung).

#### **Hinweis:**

Die Isophone maßgeblicher Außenlärmpegel (13,6 m über Grund) sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Siehe hierzu auch: Karte 13 (Maßgebliche Außenlärmpegel) der Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße – Dürerstraße – Feuerbachstraße“

<sup>1</sup> FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße – Dürerstraße – Feuerbachstraße“, Bericht P18-073/E1 vom 16.11.2018  
Begründung zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“

## **8. Energieeffizienz**

Im Zuge der Wiedernutzung neuer Baugebiete kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Minderung des Ausstoßes an CO<sub>2</sub> und weiteren so genannten Treibhausgasen vorsehen und der Frage, welchen Beitrag die Stadt Kaiserslautern bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Allerdings sind in diesem Zusammenhang auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu bedenken, weil sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz Erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können.

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

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

Es wird auf die Möglichkeiten zum Einsatz „weicher“ Instrumente hingewiesen, von Anreizsystemen für die Nutzung Erneuerbarer Energien und die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards bis zur Energieberatung des Bauherrn.

Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) werden in den Regelwerken der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) gesetzlich vorgeschrieben.

Mit Einführung des Klimaschutzkonzepts 2020 der Stadt Kaiserslautern hat sich die Stadt darüber hinaus dazu verpflichtet den Klimaschutz, u.a. durch nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung Erneuerbarer Energien, zu fördern. Mit der Integration einer solaroptimierten Bauweise und der Vorgabe zur Nutzung Erneuerbarer Energien (in Form von Photovoltaik und Solarthermie) wird dieser Verpflichtung nachgekommen.

### *Ergänzung:*

Das Klimaschutzkonzept 2020 wurde durch den Masterplan 100% Klimaschutz 2050 fortgeschrieben. Die Zielsetzung ist die Reduzierung THG-Emissionen um 95% und die Halbierung des Endenergie

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets**

### **9.1 Erschließungsmaßnahmen**

Die Herstellung der internen privaten Erschließung soll durch den Bauherrn erfolgen. Eine Realisierung in Bauabschnitte ist denkbar und möglich.

#### **9.1.1 Löschwasserversorgung des Gebiets**

Die bestehende bzw. die künftige Planung der Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet ist dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz zur Freigabe vorzulegen. Nach dem Arbeitsblatt W 405 gehen wir von einer erforderlichen Löschwassermenge von  $96\text{m}^3/\text{h}$  im Umkreis von maximal 300 m (Laufmeter) im Bebauungsgebiet aus.

#### **9.1.2 Entwässerung des Gebiets**

Als Entwässerungssystem wird von der Stadtentwässerung ein modifiziertes Mischsystem mit dezentralen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Hierbei sind gemäß DIN das Oberflächen- und Schmutzwasser im Haus und auf dem Grundstück zu trennen. Im Rahmen der generellen Entwässerungsplanung ist vorgesehen, dass die Kanalisation im Bereich der Vogelwoogstraße (Reichswaldstraße bis ca. Lothringer Schlag) und in der Feuerbachstraße (Vogelwoogstraße bis Feuerbachstraße 72) aufgeweitet wird.

#### **Möglichkeiten zur Einleitung in das öffentliche Kanalnetz**

Anfallende Schmutz- und Oberflächenwassermengen können in den Mischwasserkanal in der Dürerstraße beziehungsweise in der Vogelwoogstraße eingeleitet werden. Entsprechende Einleitpunkte werden im Lageplan (vgl. Anhang 1 zur Begründung) qualitativ aufgeführt, jedoch sind diese durch eine detaillierte Entwässerungsplanung auf Nutzbarkeit zu prüfen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im nördlichen Bereich (Bauabschnitt 1) erlaubt. Die weiteren Flächen (Bauabschnitt 2) können erst nach Überprüfung und Freimesung für eine Versickerung und Einleitung ins Grundwasser in Betracht gezogen werden.

#### **Regenwasserbewirtschaftung**

Als dezentraler Rückhalteraum ist ein **Volumen von mindestens  $25\text{ l/m}^2$  abflusswirksamer Fläche** vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann in Form von abgedichteten Rückhaltemulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen, Stauraumkanäle, Gründächer mit Retentionswirkung, oder in einer sinnvollen Kombination mit den vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

#### **9.1.3 Rückstausicherung und Überflutungsvorsorge**

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

Für die Zufahrt/den Zugang zu Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

#### 9.1.4 Geländemodellierung

Für das Plangebiet liegen bisher keine genauen Aussagen über die geplanten topografischen Verhältnisse bzw. Geländemodellierungen vor. Hierfür müssen Querprofile und Längsschnitte in markanten Bereichen (z.B. Zu- & Ausfahrten, Privatstraße und Fußweg von Süd nach Nord) vom Bauherrn/Investoren erstellt werden. Erst danach können genaue Aussagen über Regenwasserbewirtschaftung und eine Überflutungsvorsorge im Gebiet getroffen werden. Eine verbindliche Vorplanung zur Geländemodellierung ist aus den genannten Gründen zwingend erforderlich.

Mit jedem Bauantrag sind mit dem Entwässerungskonzept mit Geländeschnitte (Längs- und Querschnitte der Stadtentwässerung Kaiserslautern (AöR) vorzulegen.

#### 9.1.5 Fließwege

Für Kaiserslautern wurde 2018 eine Analyse der Fließwege durchgeführt. Bei dieser Untersuchung wurden anhand der vorherrschenden Topografie Abfluss- und Fließwege im Fall von seltenen Starkregenereignissen ermittelt und mit örtlichen Beobachtungen verglichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß o.g. Analyse Fließwege von der Feuerbachstraße durch den 2. Bauabschnitt in Richtung Vogelwoogstraße sowie entlang des nördlichen Teils der Dürerstraße zu verzeichnen (Anhang 2 Auszug aus der Starkregengefahrenkarte). Grundlage für die Analyse war die bisher vorhandene Bebauung und Modellierung, die Fließwege können sich entsprechend der geplanten Modellierung verändern. Um die Gefahr von Überflutungen zu verringern, sind die Bordsteinkanten im Bereich der Fließwege höher zu setzen.

Überstauungen sind nicht ausgewiesen. Trotzdem können entsprechende Überflutungen im Geltungsbereich nach der Erschließung im Fall von außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregen nicht ausgeschlossen werden.

#### 9.1.6 Entwässerungskonzept/ -antrag

Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein für den Geltungsbereich gesamtheitliches Entwässerungskonzept und ein darauf basierender **qualifizierter**, auf das entsprechende Teilgebiet bezogene **Entwässerungsantrag** inkl. Überflutungsnachweis gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen. Hierbei ist die spätere Entwicklung eines 2. Bauabschnittes zu berücksichtigen.

Die Entwässerungskonzeption und der Entwässerungsantrag sind der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen ist. Das Entwässerungskonzept ist unabhängig von einer zukünftigen Aufteilung und Vermarktung dauerhaft funktionsfähig zu erstellen. Ggf. erforderliche Planungen zu wasserrechtlichen Verfahren bzw. Änderungsverfahren sind ebenfalls durch den Bauherrn bzw. durch einen hierfür fachgleich geeigneten Dritten zu erstellen. Daraus entstehende Kosten trägt der Bauherr.

Durch die Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme (keine Gehölzpflanzungen im Abstand von 1,5 m zur Kanalisation), das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen. Evtl. erforderliche Grunddienstbarkeiten für das Ableiten von Abwasser der Oberlieger sind bei den Grundstücksbesitzern der Unterlieger einzutragen. 9.2 Bodenordnung

Bei dem Grundstück handelt es sich um städtische Grundstücke. Gegebenenfalls sind Grundstücksteilungen zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich.

### 9.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung in zwei Bauabschnitte (nördlicher und südlicher Bereich) ist vorgesehen.

## 10. Kosten und Finanzierung

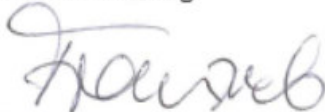
Der Stadt Kaiserslautern entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten für öffentliche Baumaßnahmen. Die gesamten Baukosten für die interne Erschließung sind vom privaten Bauherrn zu tragen.

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR geht davon aus, dass die Realisierung und die interne Erschließung durch einen privaten Bauherrn oder Investor getätigt wird. Im Zuge einer Privaterschließung entstehen der STE keine Kosten. Kosten für die Herstellung der inneren Gebietsentwässerung und für die Anschlüsse an den jeweiligen Hauptkanal sind vom Bauherrn bzw. Investor zu tragen.

Kaiserslautern, 24.01.2020  
Stadtverwaltung

  
Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 21.01.2020  
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, 24.01.2020  
Stadtverwaltung

  
Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

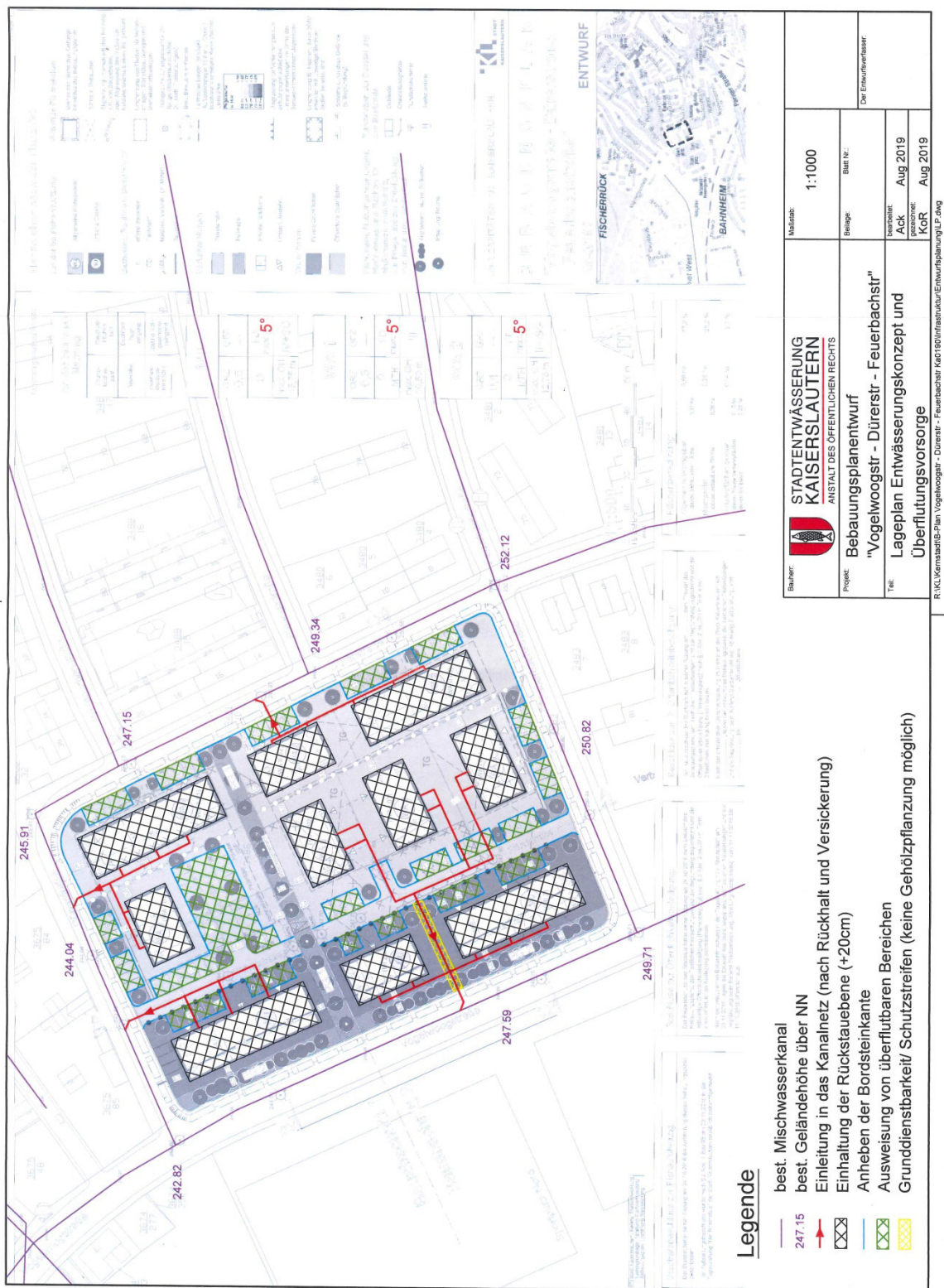
#### Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung, Maßstab 1:1000
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Potenzialbetrachtung
- Verschattungsanalyse
- Erstuntersuchung zur Gefahrenforschung (ohne Anhänge)

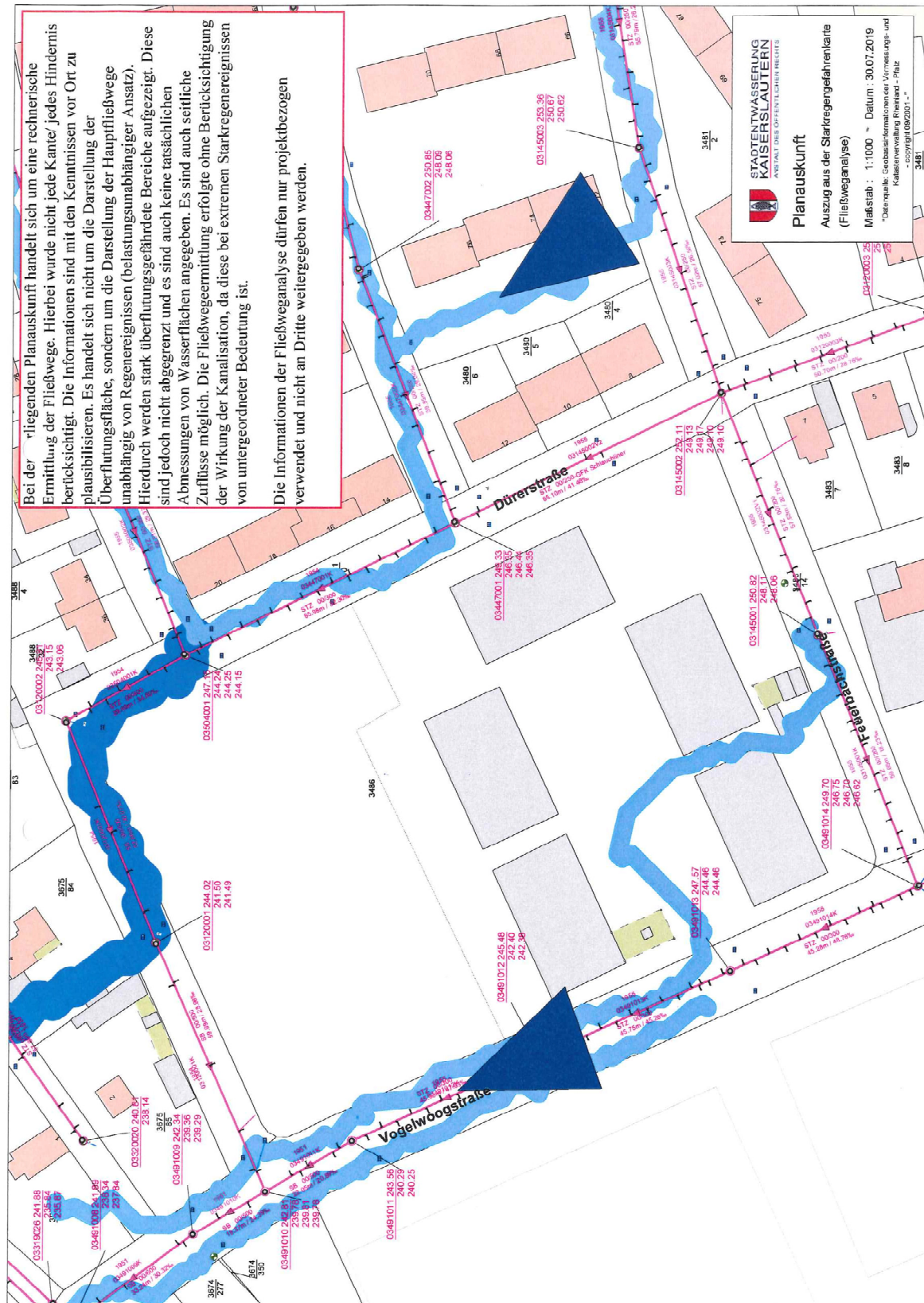
Begründung zum Bebauungsplan „Vogelwoogstraße - Dürerstraße - Feuerbachstraße“



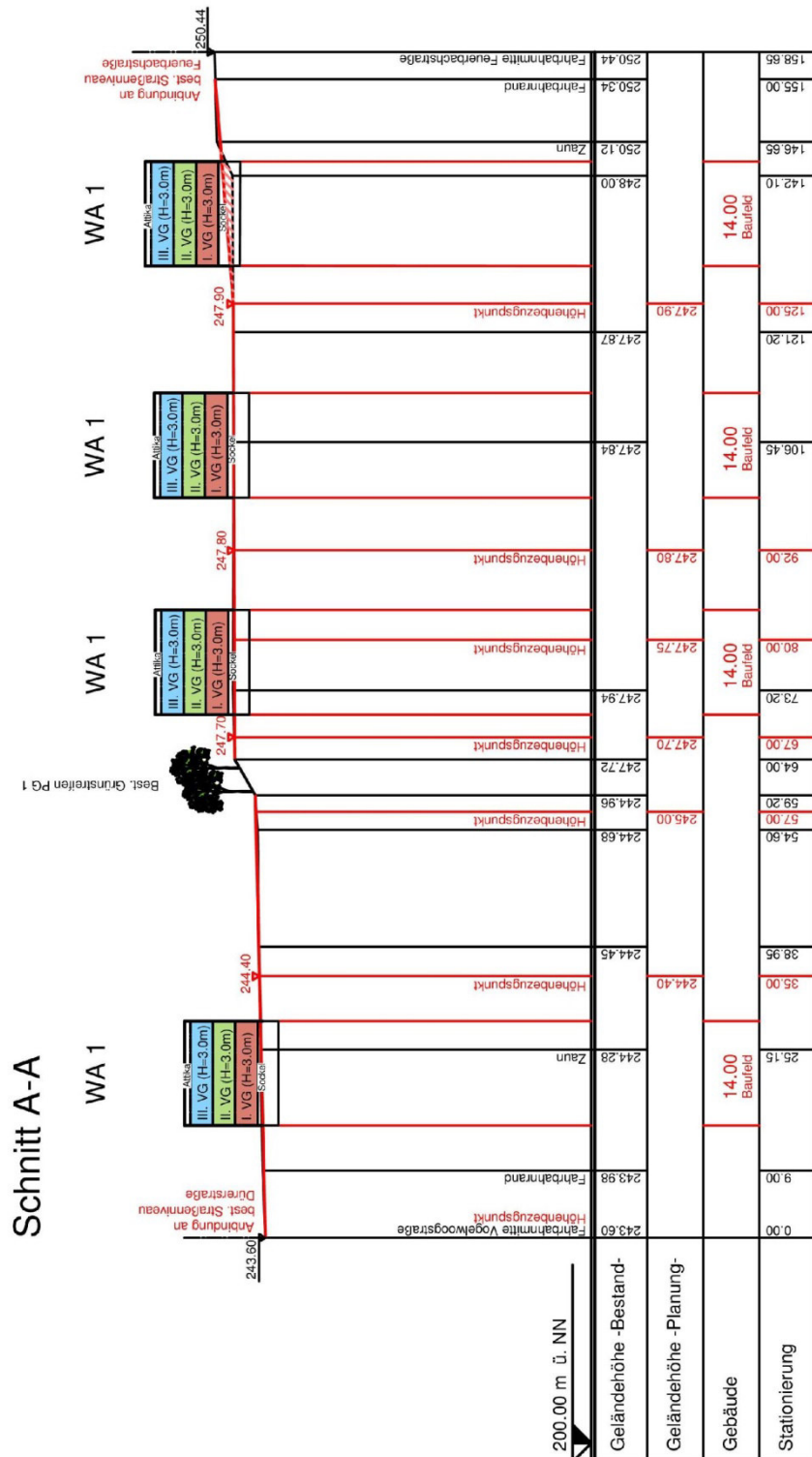
## Anhang 1A zur Begründung Entwässerungsplan



# Anhang 1B zur Begründung Auszug aus der Starkregen- gefahrenkarte



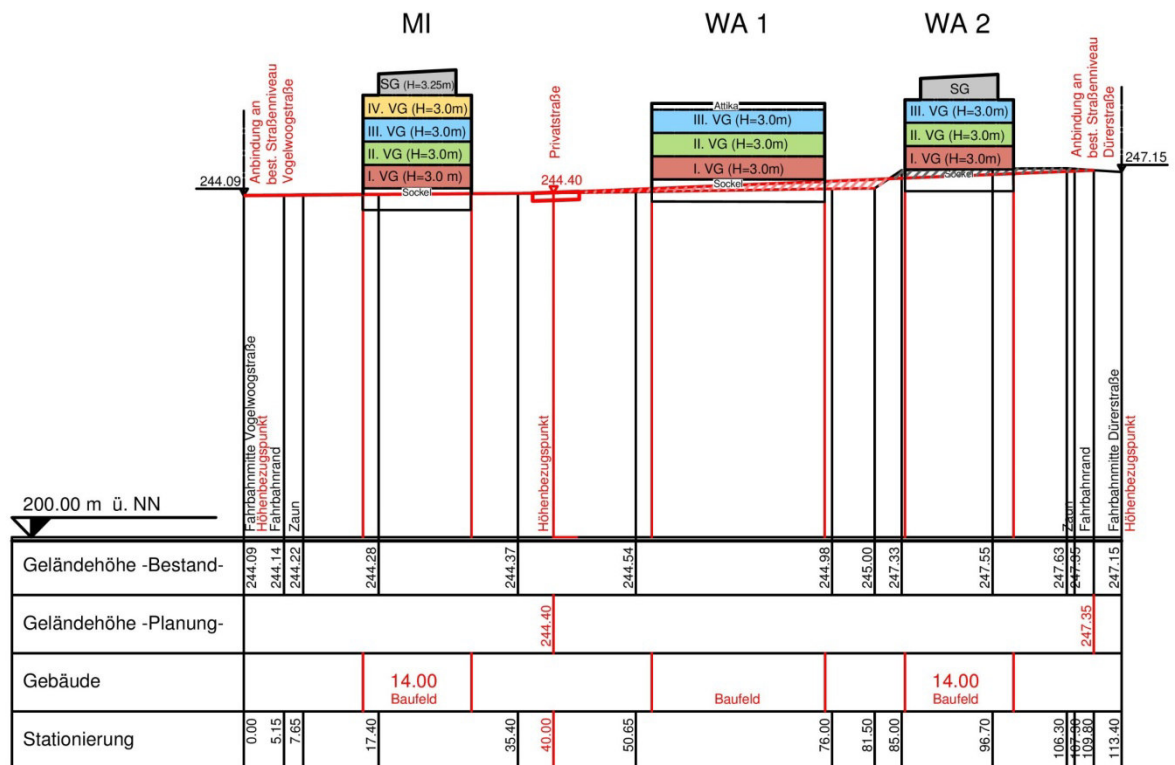
ohne Maßstab





ohne Maßstab

## Schnitt B-B



## Schnitt C-C

