

Begründung

Erarbeitet durch:
FIRU mbH, Kaiserslautern



Bebauungsplan „Hochschuleingangsbereich- Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“ Ka 0/199

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

rechtskräftig seit: 11.04.2025



Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung	4
1.2 Wesentliche Rahmenbedingungen des Vorhabens.....	5
1.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
2. Planungserfordernis	6
2.1 Planungsleitsätze	6
2.2 Bestehendes bauleitplanerisches Konzept der Stadt Kaiserslautern.....	6
2.3 Einordnung Neuaufstellung in das bestehende bauplanungsrechtliche Konzept.....	7
3. Einfügung in die Gesamtplanung	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	8
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV.....	8
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 2025	8
4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen	9
4.1 Bauleitplanverfahren.....	9
4.2 Masterplan 100% Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
5. Angaben zum Plangebiet	10
5.1 Siedlungsstruktur	10
5.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	12
5.3 Natur und Landschaft	12
5.4 Immissionsvorbelastung	12
5.6 Klima	13
5.7 Kampfmittel.....	14
5.8 Archäologie.....	14
5.9 Energieeffizienz/Baumschutz/Grün- und Freiflächengestaltung	14
6. Planinhalt und Abwägung	15
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	15
6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
6.2.1 Art der Nutzung	15
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.3 Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen	16
6.2.4 Verkehrsflächen	16
6.2.5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.	16
6.2.6 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge	16
6.2.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	16
6.2.8 Fließwege.....	17
6.2.9 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung.....	18
6.2.10 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen.....	18
6.2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
6.2.12 Sozialraumquote	19
6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.4 Hinweise	20
6.5 Städtebauliche Kennwerte	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lages des Plangebiets.....	5
Abbildung 2: Geltungsbereiche Neuaufstellung und Bestandspläne	6
Abbildung 3: Überlagerung Neuaufstellung / B-Plan „Schoenstraße-Forellenstraße- Turnerstraße“	7
Abbildung 4: Überlagerung Neuaufstellung / B-Plan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße- Maxstraße“	7
Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan 2025	9
Abbildung 6: Blick von der Schoenstraße auf Turnerstraße 2 und Schoenstraße 9 (Hochschule)	10
Abbildung 7: Blick von der Mühlstraße auf Turnerstraße 2a und Mühlstraße 57	11
Abbildung 8: Blick in die Turnerstraße auf Garagen und Turnerstraße 4	11
Abbildung 9: Blick auf den Garagenhof	11
Abbildung 10: Blick auf Turnerstraße 2.....	12
Abbildung 11: Südseite Schoenstraße 9 (Hochschule).....	12
Abbildung 12: Klima- und Immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Klimafunktionskarte (Ausschnitt).....	13
Abbildung 13: Klima- und Immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Planungshinweise Stadtklima (Ausschnitt).....	14
Abbildung 14: Auszug Starkregengefahrenkarte -SRI 7- außergewöhnlicher Starkregen	17

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung

Die Stadt Kaiserslautern beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hochschuleingangsbereich-Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“.

Im Bereich des Eingangs zur Hochschule Kaiserslautern bestehen Baulücken im Bestand. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Konzept zur Nachverdichtung in diesem Bereich entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochschuleingangsbereich-Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“ wird begrenzt durch die Turnerstraße im Süden, die Kennelstraße und das Gebäude Mülhstraße 47 (Flurstück 3457/23) im Osten und die Mülhstraße im Norden. Nordwestlich schließen sich durch die Fachhochschule genutzte Flächen an. Südwestlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an.

Flurstücksnummern im Plangebiet:

„Hochschuleingangsbereich-Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“		
Flurstücksnummer	vollständig:	teilweise:
	3457/11	3414/9
	3457/21	3456/2
	3457/8	3461/66
	3457/9	
	3457/15	
	3457/16	
	3457/18	
	3457/25	

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans überlagert zwei rechtskräftige Bebauungspläne (Bebauungsplan „Lauterstraße-Mülhstraße-Burgstraße-Maxstraße“ und Bebauungsplan „Schoenstraße-Forellenstraße-Turnerstraße“).

Der Bebauungsplan „Lauterstraße-Mülhstraße-Burgstraße-Maxstraße“ setzt für den in Rede stehenden Bereich ein Sondergebiet „Fachhochschule“ fest. Der Bebauungsplan „Schoenstraße-Forellenstraße-Turnerstraße“ setzt für den überlagerten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die Stadt Kaiserslautern beabsichtigt für den in Rede stehenden Bereich eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit nach aktuellen Nutzungsbedürfnissen und hierbei unter anderem auch eine Forcierung der Wohnnutzung. Aufgrund der städtebaulichen Situation ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets keine adäquate Nachverdichtung möglich. Die Festsetzung einer Sondergebietsfläche (Bebauungsplan „Lauterstraße-Mülhstraße-Burgstraße-Maxstraße“) schließt eine Wohnnutzung und weitere von der angrenzenden Hochschule unabhängige Nutzungen generell aus.

Mit dem Bebauungsplan „Hochschuleingangsbereich-Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“ soll die ursprüngliche Planungskonzeption der zwei oben benannten Bebauungspläne angepasst werden, um eine Ausnutzung vorhandener Baulücken unter Berücksichtigung zeitgemäßer und aktuell absehbarer Nutzungsbedarfe zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne einen Umweltbericht aufgestellt. Die Lage des neu aufzustellenden Bebauungsplans (rot umkreist) im städtischen Gefüge ist aus folgender Übersichtskarte zu ersehen.

Abbildung 1: Lages des Plangebiets



Quelle: Geoportal RLP, eigene Darstellung, ohne Maßstab.

1.2 Wesentliche Rahmenbedingungen des Vorhabens

Die Planung überlagert die unter 1.1 genannten Bebauungspläne und enthält gem. § 1 Abs. 3 BauGB nachfolgende Zielsetzungen:

- Umwidmung eines ca. 2.857 m² großen aktuell als Sondergebiet „Fachhochschule“ gem. § 11 BauNVO festgesetzten Teilbereiches sowie die Umwidmung eines ca. 1.460 m² großen aktuell als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzten Teilbereiches zugunsten einer Festsetzung als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO mit der Zielsetzung einer flexibleren Nutzungsmöglichkeit und der ergänzenden Schaffung von Wohnraum.
- Die Maßnahme dient der Innenentwicklung.

Das Planvorhaben trägt zur Stärkung der innenstadtnahen Wohnungsversorgung bei und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung von Baulücken. Wohnungswirtschaftlich wird im engeren Siedlungskörper der Stadt ein weiteres dringend benötigtes Angebot geschaffen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

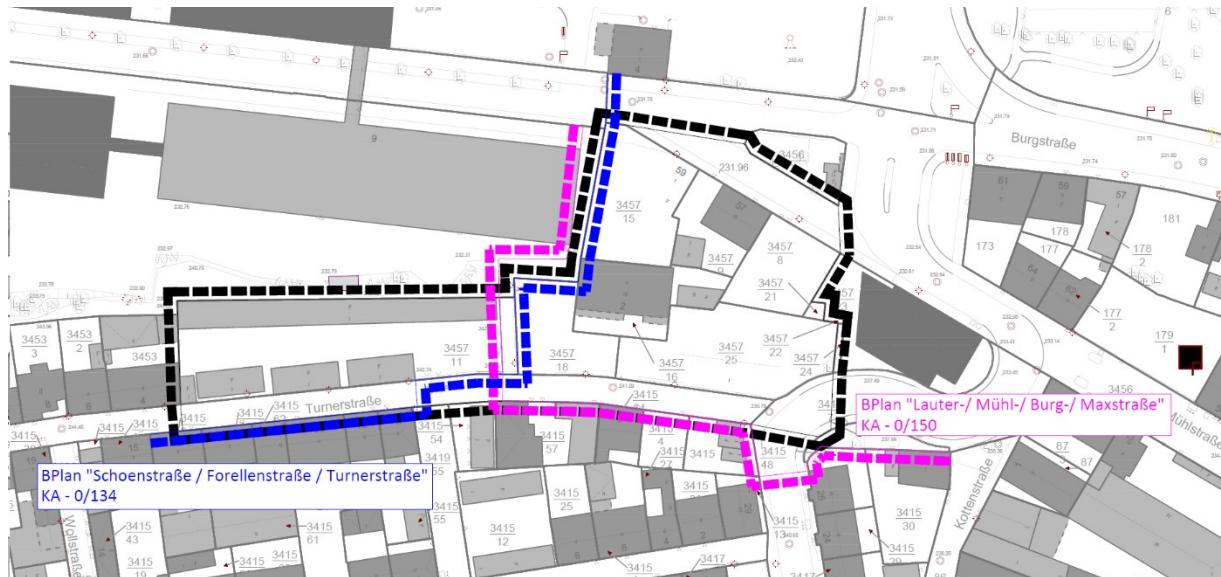
Die Flächen der hier vorgesehenen Neuaufstellung befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im privaten Eigentum.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Die Bebauungspläne sollen 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.

Abbildung 2: Geltungsbereiche Neuaufstellung und Bestandspläne



Quelle: Stadt Kaiserslautern, eigene Darstellung, ohne Maßstab.

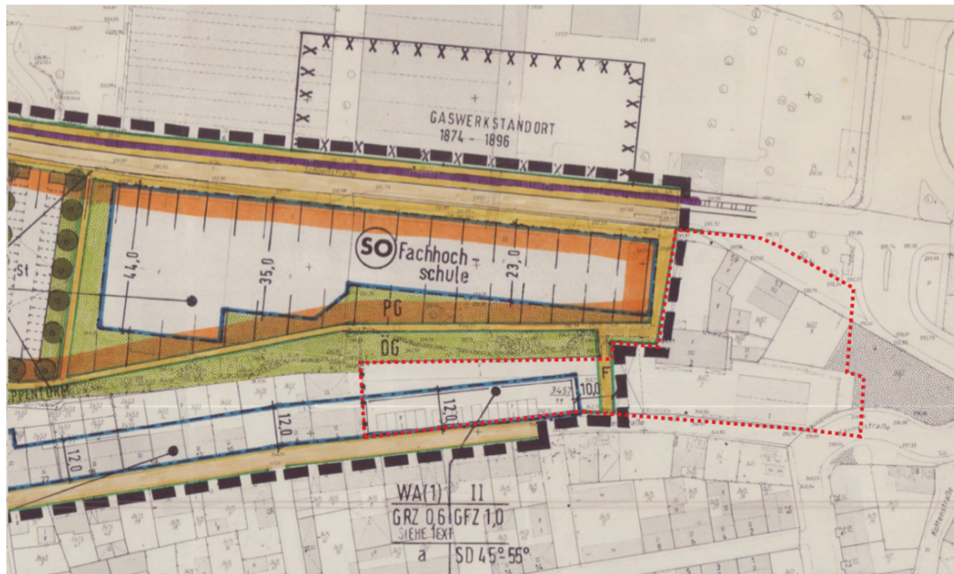
2.2 Bestehendes bauleitplanerisches Konzept der Stadt Kaiserslautern

Das bestehende bauleitplanerische Konzept der Stadt Kaiserslautern gem. der rechtskräftigen Bebauungspläne „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße“ (rechtskräftig seit 26.08.2000) und „Schoenstraße-Forellenstraße-Turnerstraße“ (rechtskräftig seit 05.07.1997) wird in geringem Umfang berührt.

2.3 Einordnung Neuaufstellung in das bestehende bauplanungsrechtliche Konzept

Das bestehende bauleitplanerische Konzept umfasst wie folgt:

Abbildung 3: Überlagerung Neuaufstellung / B-Plan „Schoenstraße-Forellenstraße-Turnerstraße“



Quelle: Stadt Kaiserslautern, eigene Darstellung, ohne Maßstab.

Im Westlichen Teilbereich des Plangebiets wird der Bestandsbebauungsplan „Schoenstraße-Forellenstraße-Turnerstraße“ überplant. Bisher setzt dieser Plan für den in Rede stehenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Abbildung 4: Überlagerung Neuaufstellung / B-Plan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße“



Quelle: Stadt Kaiserslautern, eigene Darstellung, ohne Maßstab.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wird der Bestandsbebauungsplan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße“ überplant. Bisher setzt dieser Plan für den in Rede stehenden Bereich ein Sondergebiet „Fachhochschule“ fest.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Die Stadt Kaiserslautern wird im LEPV IV als hochverdichteter Bereich dargestellt. Hochverdichtete Bereiche sind großflächige Gebiete, die sich durch eine sehr hohe Dichte der Bevölkerung, ein hohes Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen etc. auszeichnen.

Gemäß **Z31** des LEP IV ist die quantitative Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Der Innenentwicklung ist hierbei Vorrang einzuräumen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine erstmalige Flächeninanspruchnahme begründet. Insofern entspricht das Vorhaben dem Z31 des LEP IV.

Gemäß **Z34** soll die Ausweisung neuer Wohnbauflächen oder gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Das Plangebiet liegt in integrierter Lage, nahe der Innenstadt. Dem Z34 wird entsprochen.

Den vorgenannten Zielen des LEP IV wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans entsprochen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

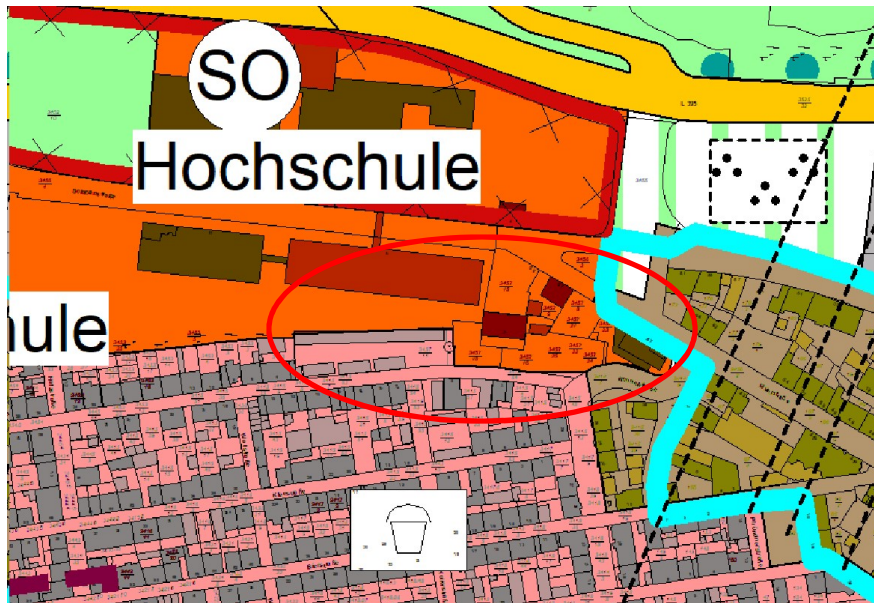
Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 06.08.2012 wurde der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV wirksam. In diesem sowie auch in den wirksamen Teilfortschreibungen 1-3 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete berührt. Somit sind keine regionalplanerischen Vorgaben zu beachten.

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 2025

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die innerhalb des Bebauungsplans „Hochschuleingangsbereich-Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“ liegende Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 als Sondergebiet „Hochschule“ sowie als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Hochschuleingangsbereich-Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“ sieht die Festsetzung eines Urbanen Gebiets vor, was nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans 2025 entspricht.

Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan 2025



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab.

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan 2025 entwickelt ist, aber nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen

4.1 Bauleitplanverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Die Aufstellung Bebauungsplans „Hochschuleingangsbereich-Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“ erfolgt daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch.

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

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

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

4.2 Masterplan 100% Klimaschutz und Klimaanpassung

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 werden Vorkehrungen getroffen, um eine klimaangepasste Bebauung zu erreichen. Wichtige Ziele dabei sind:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Regenwasser rückhalten, speichern und wenn möglich versickern
- Energieeinsparung durch Gebäudestellung, -kubatur und Energieverwendung
- Hitze vermeiden durch Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden
- Albedo von Oberflächen erhöhen

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Die zu überbauenden Flächen werden aktuell hauptsächlich als Stellplatzflächen oder Abstellflächen genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude im Bestand. Für dieses ist im Falle einer Bebauung ein Abriss geplant. Die südöstlichen Flächen im Planbereich sind bereits vollständig bebaut.

Des Weiteren liegt eine bewegte Topografie vor. In Ost-West-Richtung befindet sich ein Hang, welcher unversiegelt und teilweise begrünt ist.

Abbildung 6: Blick von der Schoenstraße auf Turnerstraße 2 und Schoenstraße 9 (Hochschule)



Quelle: Stadt Kaiserslautern.

Abbildung 7: Blick von der Mühlstraße auf Turnerstraße 2a und Mühlstraße 57



Quelle: Stadt Kaiserslautern.

Abbildung 8: Blick in die Turnerstraße auf Garagen und Turnerstraße 4



Quelle: Stadt Kaiserslautern.

Abbildung 9: Blick auf den Garagenhof



Quelle: Stadt Kaiserslautern.

Abbildung 10: Blick auf Turnerstraße 2



Quelle: Stadt Kaiserslautern.

Abbildung 11: Südseite Schoenstraße 9 (Hochschule)



Quelle: Stadt Kaiserslautern.

5.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet wird an das öffentliche Straßenverkehrsnetz durch die Anbindung an die Burgstraße im Norden und die Turnerstraße im Süden erschlossen. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Bushaltestelle. Insofern ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

5.3 Natur und Landschaft

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um einen verdichteten anthropogen überformten Bereich. Es befinden sich keine Biotope innerhalb des Planbereiches.

Strukturiert wird das Plangebiet durch Wohnbebauung, Gartenflächen, Beete, geschotterte Parkplatzflächen und durch ein Garagenareal. Die artenschutzfachliche Charakterisierung des Bebauungsplangebiets ist der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung von LF-Plan vom März 2024, die Bestandteil des Bebauungsplans ist, zu entnehmen.

5.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet (Verkehrslärm), vor allem durch die nördlich des Plangebiets verlaufende Lauterstraße (L 395). Die Lauterstraße ist ein Teilstück der sog. Nordtangente, die das gesamte Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert. Die Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022 weist für Teile des Plangebiets gemittelte Beurteilungspegel Lden (Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel) in der Kategorie 60 bis 64 dB(A) aus.

Des Weiteren liegt im gesamten Stadtgebiet eine Lärmvorbelastung durch den nahe gelegenen Flugplatz Ramstein vor, sowie durch den Flugverkehr der Rettungshubschrauber des West-

pfalzlinikums.

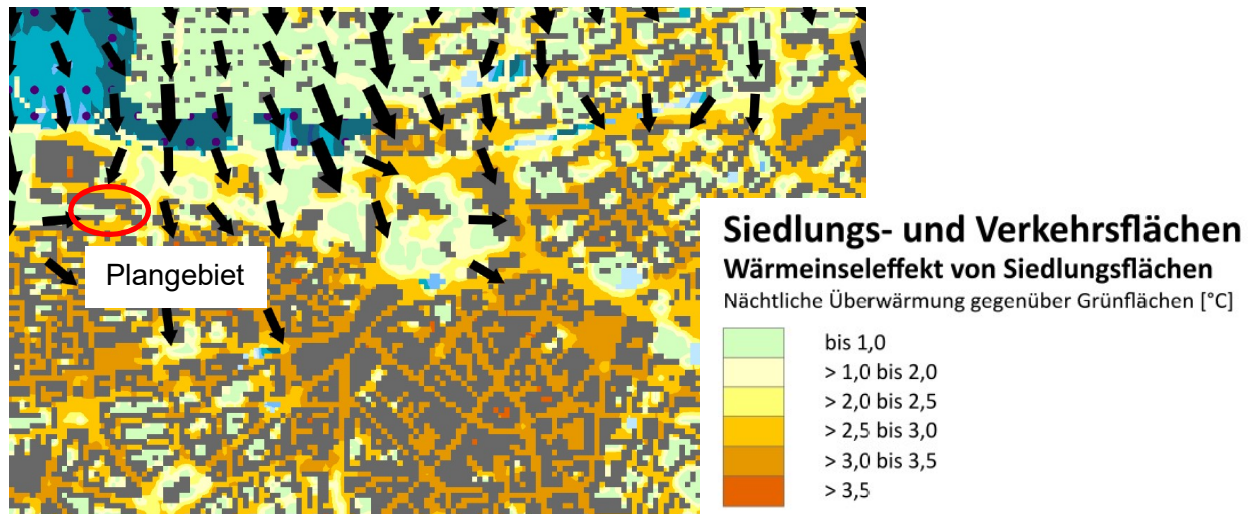
Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Wesentliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht wurden für die Nord- und Ostfassaden der geplanten Gebäude entlang der Schoen-/ Mühlstraße ermittelt. Der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete wird an der Nord- und Ostfassade der Bebauung in den Gebieten MU1.1 und MU1.2 im Norden des Planbereiches um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Nachzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) ebenfalls an der Nord- und Ostfassade der Bebauung in den Gebieten MU1.1 und MU1.2 um bis zu 8 dB(A) überschritten. Für die anderen Fassaden und die übrige geplante Neubebauung im Plangebiet wurden keine maßgeblichen Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt.

Für das in der schalltechnischen Untersuchung (Stand 05.08.2024) nicht betrachteten Gebiete MU4.1 und MU4.2 wurden in einer ergänzenden gutachterlichen Betrachtung Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 51 dB(A) in der Nacht ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A) am Tag wird somit wie auch in den Gebieten MU4.1 und MU4.2 eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 50 dB(A) an einem einzelnen Immissionspunkt geringfügig überschritten und im Übrigen ebenfalls eingehalten.

5.6 Klima

Das Referat Umweltschutz der Stadtverwaltung hat eine [„Aktualisierung der gesamtstädtischen Klimaanalyse und deren planungsrelevante Inwertsetzung für die Stadt Kaiserslautern“](#) durchführen lassen.

Abbildung 12: Klima- und Immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Klimafunktionskarte (Ausschnitt)



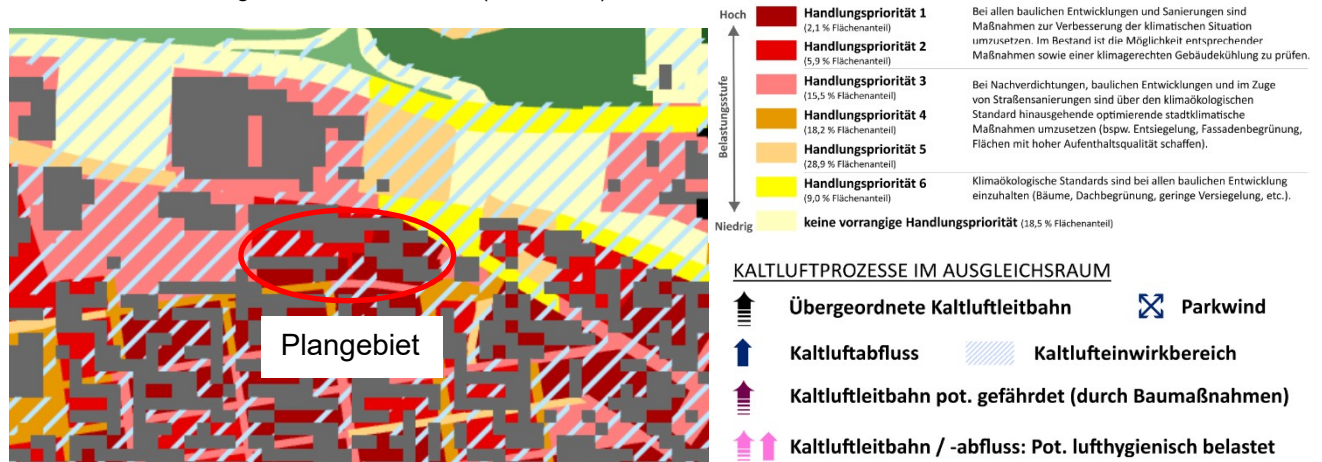
Quelle: Stadt Kaiserslautern, [Stadtklimagutachten](#)

Hierbei wurde eine modellgestützte Analyse zu den klimaökologischen und lufthygienischen Funktionen für das Stadtgebiet von Kaiserslautern durchgeführt und das Ergebnis in der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen (Klimafunktionskarte)“ sowie in einer Karte mit Planungshinweisen dargestellt.

Die Klimafunktionskarte beschreibt die bioklimatische Situation des Siedlungsraums im Plangebiet als weniger günstig. Nördlich des Geltungsbereichs werden lokal entstehende Strömungssysteme innerhalb der Bebauung dargestellt. Innerhalb des Planbereichs wurde ein mittelstarker nächtlicher Wärmeinseleffekt dokumentiert.

Das Plangebiet liegt in einem Kaltlufteinwirkungsbereich, jedoch nicht in einer übergeordneten Kaltluftleitbahn. Der Kaltluftstrom entsteht nördlich der Hochschule. Aufgrund der anstehenden Topographie erreicht die Kaltluft nicht die süd-südöstlich des Plangebiets gelegenen Bereiche.

Abbildung 13: Klima- und Immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Planungshinweise Stadtklima (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Kaiserslautern, [Stadtklimagutachten](#)

In der Planungshinweiskarte wird der Bereich des Plangebiets nahezu vollständig als „Siedlungsraum Handlungspriorität 1“ beschrieben. Das bedeutet, dass bei allen baulichen Entwicklungen und Sanierungen Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation umzusetzen sind (Handlungspriorität 1).

5.7 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist grundsätzlich im Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen werden entsprechende Sondierungen im gesamten Plangebiet empfohlen.

5.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5.9 Energieeffizienz/Baumschutz/Grün- und Freiflächengestaltung

Es sind die Vorgaben des Landessolargesetzes für gewerbliche Gebäude sowie Ziel für die Errichtung solarer Energieerzeugung zu berücksichtigen; ebenso die Aspekte des Baumschutzes sowie der Grün- und Freiflächengestaltung von baulichen Anlagen.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit der Planung sollen kleinräumig Teilbereiche der Bestandsbebauungspläne „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße“ und „Schoenstraße-Forellenstraße-Turnerstraße“ städtebaulich neu geordnet und im Zuge einer Maßnahme der Innenentwicklung die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnangebot sowie eine insgesamt flexiblere Nutzung der Flächen geschaffen werden.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Urbanen Gebiete MU1.1 bis MU4.2 festgesetzt. Es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Als ausnahmsweise zulässig werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe festgesetzt, um den Charakter des geplanten Urbanen Gebiets nicht zu beeinträchtigen.

Der Ausschluss von Tankstellen ist durch die räumliche Nähe zur Tankstelle an der Burgstraße begründet, so dass die Versorgung mit Benzinprodukten in der räumlichen Nähe gewährleistet ist und der mit der Andienung und dem Kundenverkehr einer Tankstelle erzeugte Lärm die Wohnnutzung und die sonstigen zulässigen Nutzungen nicht weiter stört.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Urbanen Gebiete (MU) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 bis 0,8, die Geschossflächenzahl im MU mit bis max. 3,0 festgesetzt. Innerhalb des MU ist somit eine Abstufung der GRZ und GFZ vorgesehen, um die umliegende Bebauungsstruktur zu berücksichtigen.

Regelungen zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Stellplätzen und Garagen und zu Nebenanlagen sowie zur Höhe baulicher Anlagen sichern im Weiteren die städtebaulich gewünschten Kenn- und Dichtewerte. Durch die Differenzierung der MU-Gebiete in MU1.1 bis MU4.2 werden unterschiedliche Kenn- und Dichtewerte erreicht. Dies dient der Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie einer Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes. Durch eine effiziente Ausnutzung der Flächen, durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise a (Gebäude dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden), sowie den Regelungen zu Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen, wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Um sicherzustellen, dass sich die neu geplante Bebauung hinsichtlich der Kubatur und der Höhen in die Umgebung einfügt, werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise durch zwei verschiedene Baugrenzen mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung gegliedert. Dadurch wird in relevanten Bereichen ein Abrücken des obersten zulässigen Geschosses an der Straßenfront bzw. an von dort wahrnehmbaren Gebäudeseiten gesichert.

Durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Urbanen Gebietes anstelle eines Sondergebiets „Fachhochschule“ und eines Allgemeinen Wohngebietes kommt es nunmehr zu einer geringfügigen rechnerischen Erhöhung der Flächenversiegelung. Im Bestand ist das Gebiet allerdings bereits fast vollständig versiegelt.

Im Bereich des SO-Fachhochschule ist bereits eine GRZ von 0,8 zulässig. Hier wird keine zusätzliche Flächenversiegelung erreicht. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes im Westen

des Planbereichs ist mit einer zulässigen Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO bereits eine GRZ von 0,6 zulässig.

6.2.3 Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen erfolgt mit Blick auf die städtebauliche Ordnung und Konzentration der Flächeninanspruchnahme innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in Verbindung mit hohen städtebaulichen Kenn- und Dichtewerten entsprechend den Anforderungen eines Urbanen Gebiets handelt, wird so im Weiteren dem Bauträger ausreichend Flexibilität zum Stellplatznachweis eingeräumt.

Durch die gestalterischen Regelungen in den Gebieten MU1.1. und MU1.2 sowie die gestalterischen Regelungen in den Gebieten MU4.1 und MU4.2 in Verbindung mit einer Begrenzung der Zufahrten bzw. der von der Straße direkt erschlossenen Stellplätze oder Garagen wird angestrebt, dass die Gebäudefassade auch in der Erdgeschosszone eine architektonische Wertigkeit besitzt.

6.2.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden im erforderlichen Umfang zeichnerisch festgesetzt. Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird der Bestand abgebildet und gewährleistet, dass die Erschließung gesichert ist.

6.2.5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Abweichend vom Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG vom 30. September 2021) werden zur Reduzierung der Verwendung Fossiler Energieträger im Bebauungsplan Vorgaben zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des Masterplans 100% Klimaschutz der Stadt Kaiserslautern. Ziel des Masterplans ist es bis zum Jahr 2050 95% Treibhausgase einzusparen. Daher werden im Bebauungsplan über die Regelungen des Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG vom 30. September 2021) hinausgehende Regelungen getroffen.

6.2.6 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge

Starkregenereignisse und Extremwetterereignisse häufen sich. Zur Gefahrenabwehr ist im Bebauungsplan eine Gebäudeeingangshöhe festgesetzt. Um Gebäude so weit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens höher als die vorhandene oder geplante öffentliche/private Straße liegen. Da sich gemäß der Starkregengefahrenkarten im Plangebiet Wassertiefen zwischen 5 cm bis < 200 cm einstellen können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundstücke so auszugestalten sind, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf umliegende Straßenverkehrsflächen oder Grundstücke vermieden wird.

Dies ist bei Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

6.2.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Aufgrund der nördlich des Plangebiets verlaufenden Hauptverkehrsstraße (Lauterstraße) sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen zu treffen.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung treten an den geplanten Gebäuden an bestimmten Fassadenbereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für

Urbane Gebiete auf. Daher sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um an den betroffenen Fassadenabschnitten wohnverträgliche Innenlärmpegel sicherzustellen.

Als Grundlage für die Bemessung des erforderlichen passiven Schallschutzes sind für die von Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 betroffenen Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. Für die geplante Bebauung ist die Schutzwürdigkeit eines Urbanen Gebietes heranzuziehen. Der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm beträgt 63 dB(A).

6.2.8 Fließwege

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Auftrag der Stadtentwässerung Kaiserslautern Starkregengefahrenkarten erstellt (Februar 2022). Bei einem außergewöhnlichen Ereignis (SRI7) verläuft ein Fließweg östlich und nördlich des Plangebiets. Es können sich nördlich des Plangebiets Wassertiefen bis zu 50 cm einstellen.

Siehe hierzu auch die Textliche Festsetzung Nr. 1.9 „Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge“.

Abbildung 14: Auszug Starkregengefahrenkarte -SRI 7- außergewöhnlicher Starkregen



Quelle: STE AöR KL, 2022: www.ste-kl.de/Abwasserentsorgung/Überflutungsvorsorge für Starkregenereignisse.

6.2.9 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

Entsprechend den Vorgaben des § 2 Landeswassergesetzes (LWG) Rheinland-Pfalz sowie der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochschuleingangsbereich-Schoenstraße-Turnerstraße-Kennelstraße“ erfolgt die geplante Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem. Die Einleitung erfolgt jedoch aufgrund der derzeitigen Abflussverhältnisse (kein Trennsystem im Betrachtungsbereich des Plangebietes) in die Mischwasserkanalisation.

Der Schmutzwasseranteil der geplanten Gebäude soll direkt an den bestehenden Mischwasserhausanschluss angeschlossen werden. Dagegen muss der Regenwasseranteil auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Ein Großteil der Dachflächen der geplanten Gebäude sollen mit Gründächern ausgestattet werden. Die Gründächer sind grundsätzlich mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt entweder mit einer Sedum-Moos-Kraut- oder einer Sedum-Kraut-Gras-Begrünung. Die Dicke der Substratschicht bzw. der Substratauflage beträgt für die Urbanen Gebiete MU1.1 bis MU4.2 mindestens 12 cm.

Der Regenwasserrückhalt wird durch Wasserspeicherplatten realisiert, diese weisen unterschiedliche Wasserspeichervermögen auf. Die Speichervermögen sind abhängig von Hersteller und Fabrikat. Um den jeweiligen Rückhalt für die Dachflächen zu ermöglichen, wird ein Wasserspeichervolumen von ca. 25 l/m² für die Gründächer angesetzt. Damit kann das dezentrale Retentionsvolumen für die Dachflächen zurückgehalten werden. Das dezentrale Retentionsvolumen kann somit durch die jeweiligen Wasserspeichervolumina der Gründächer reduziert oder komplett aufgenommen werden.

Das vorliegende Entwässerungskonzept wurde auf Basis des Vorentwurfs des Bebauungsplans erstellt. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Anpassung der Planung (überbaubare Flächen, GRZ etc.) ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Entwässerungskonzept dargestellte Konzeption und Machbarkeit der Entwässerung. Für das Gebiet MU4.2 ist im Falle der Errichtung eines Satteldaches entsprechend mehr Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zurückzuhalten. Das Entwässerungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2.10 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsraums, welcher in der Planungshinweiskarte des Stadtklimagutachtens nahezu vollständig als „Siedlungsraum Handlungspriorität 1“ beschrieben wird. Das bedeutet, dass bei allen baulichen Entwicklungen und Sanierungen Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation umzusetzen sind (Handlungspriorität 1).

Der gesamte „Kotten“ ist von hoher Versiegelung mit geringem Grünanteil gekennzeichnet. Das Plangebiet ist im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind daher besondere siedlungsökologische Maßnahmen zu sichern. Dazu gehören:

- die Begrenzung der GRZ / GFZ und der überbaubaren Grundstücksflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan
- die verpflichtend umzusetzenden Regelungen der städtischen Grün- und Freiflächengestaltungssatzung (Dachbegrünung i.V.m. aufgeständerter Photovoltaik, Fassadenbegrünung, Mindestanteile der Grundstücksbegrünung etc.)
- die Pflanzung von Bäumen gemäß den Textlichen Festsetzungen und Planeintrag im gesamten Plangebiet, darunter auch die Pflanzung von zwei Einzelbäumen aus bestehenden

Verpflichtungen: Im ursprünglichen Bebauungsplan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße“ waren an der Einmündung der Turner-/ Kennelstraße fünf Einzelbäume festgesetzt. Das Grundstück ist inzwischen soweit bebaut, dass die Pflanzung von Bäumen an der Stelle nicht mehr bzw. nur noch stark eingeschränkt möglich ist. Im Rahmen der Errichtung des Gebäudes Turnerstraße 2a wurden bereits drei dieser Bäume an anderer Stelle gepflanzt, sodass bilanziell nur noch zwei Baumpflanzungen zu berücksichtigen sind.

- eine Begrünung der südlichen Fassade in den Gebieten MU1.1 und MU1.2 gemäß den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Insgesamt sind 15 Bäume im Bebauungsplan als anzupflanzende Bäume sowie vier bereits gepflanzte Bäume zum Erhalt festgesetzt, um eine ausreichende Verschattung und Hitzeminderung sowie Wohnumfeldqualität zu erreichen.

Unter der Auflage des Nachweises der verpflichtenden Begrünungsmaßnahmen (Freiflächengestaltungsplan, Zustimmungserklärung) erscheint die geringfügige Erhöhung der zulässigen Versiegelung als zumutbar.

6.2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Gebiets MU1.1 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Kaiserslautern (Hausanschluss Turnerstraße 2). Von Süden kommend besteht eine Hausanschlussleitung für Strom und Gas (Gebiet MU2.1). Zur Sicherung der Leitungen sind im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

6.2.12 Sozialraumquote

Ein wichtiges Ziel der Stadt ist es, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und ausgewogene soziale Mischung der Bewohner sicherzustellen. Der Verbesserung der Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit bezahlbarem und preisgünstigem Mietwohnraum wird eine hohe Bedeutung beigemessen.

Aufbauend auf einer Auswertung der lokalen Situation von Wohnungen mit Mietbindung auf dem Kaiserslauterer Wohnungsmarkt, der Bevölkerungsprognose (siehe: Flächennutzungsplan 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 Wohnungsbaus 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.

In einem Beschluss des Bauausschusses vom 18.09.2023 wurde daher eine Sozialraumquote von 20% für das Plangebiet beschlossen. Hiernach ist eine Quote von 20% der neu entstehenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau in den Gebieten MU1.1, MU1.2, MU3, MU4.1 und MU4.2, bezogen auf die Wohnflächen, nach den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Mit der v. g. Quote wird die soziale Verpflichtung der Bauherinnen und Bauherren eingefordert, jedoch auch eine Verhältnismäßigkeit bei der wirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass die Wohngebäude, die auf den entsprechenden Flächen errichtet werden sollen, die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohn-

raumförderung erfüllen. Die Festsetzung verpflichtet nicht zur Inanspruchnahme der Förderung für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ob der Bauherr/die Bauherrin öffentliche Mittel für sein/ihr Vorhaben in Anspruch nimmt, kann nicht durch den Bebauungsplan gesteuert werden.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Inhalt des Bebauungsplans. Dadurch können auf der Bebauungsplanebene die gestalterischen Vorgaben nach Landesrecht (LBauO) in der Satzung rechtsverbindlich getroffen werden.

Nach § 9 Abs. 4 BauGB wurden Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dachform, Dachgestaltung sowie Werbeanlagen vorgenommen. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange.

Die Festsetzung, dass im Gebiet MU4.1 auch Satteldächer zulässig sind, dient einer Würdigung der westlich angrenzenden städtebaulichen Strukturen. Im östlichen Verlauf der Turnerstraße finden sich im Bestand Flachdächer. Daher wird hier, auch aus entwässerungstechnischen Gründen, als ausschließlich zulässige Dachform „Flachdach oder flach geneigtes Dach“ festgesetzt.

6.4 Hinweise

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen sonstigen Anforderungen Rechnung, die aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse bei der Verwirklichung zu beachten sind.

6.5 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

Die Flächenaufteilung stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich: 0,55 ha

Urbane Gebiete (MU): 0,43 ha

Verkehrsflächen: 0,13 ha

Kaiserslautern, 03. April 2025
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Kaiserslautern, 250325
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, 03. April 2025
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Schalltechnische Untersuchung
5. Entwässerungskonzept
6. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung