

# **Begründung**

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Kantstraße - Kohlenhofstraße“ Ka 0/178**

### **Bearbeitung:**

Bachtler • Böhme + Partner,  
Stadtplanung – Landschaftsplanung



## **Gliederung**

<b>1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungserfordernis .....</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	5
2.2 Planungsanlass und Art des Verfahrens.....	5
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	6
3.3 Flächennutzungsplan 2010.....	6
3.4 Natura 2000-Gebiete.....	6
<b>4. Angaben zum Plangebiet.....</b>	<b>7</b>
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung .....	7
4.2 Bestandssituation .....	7
4.2.1 Siedlungsstruktur .....	7
4.2.2 Verkehrserschließung, Stellplätze und ÖPNV .....	7
4.2.3 Umwelt / Landespflegerische Situation .....	7
4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen .....	8
4.2.5 Kampfmittel .....	9
4.2.6 Immissionsvorbelastung.....	9
4.2.7 Bodenträgfähigkeit .....	9
4.2.8 Archäologie .....	10
<b>5. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
5.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung .....	10
5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	10
5.2.1 Art der Nutzung .....	10
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	11
5.2.5 Infrastrukturbedarf / Grünflächen .....	11
5.2.6 Belange der Erschließung.....	11
5.2.7 Belange von Natur und Landschaft.....	13
5.2.8 Belange des Immissionsschutzes .....	13

5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.....	16
5.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	16
5.3.2	Fassadengestaltung.....	16
5.3.3	Dachgestaltung .....	16
5.3.4	Staffelgeschosse.....	17
5.3.5	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	17
5.3.6	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....	17
5.3.7	Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter.....	17
5.3.8	Zahl der notwendigen Stellplätze: .....	17
5.4	Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG) .....	18
5.5	Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....	18
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes.....</b>	<b>18</b>
7.1	Erschließungsmaßnahmen .....	18
7.2	Bodenordnung.....	19
7.3	Monitoring .....	20
<b>8</b>	<b>Energieeffizienz .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>21</b>

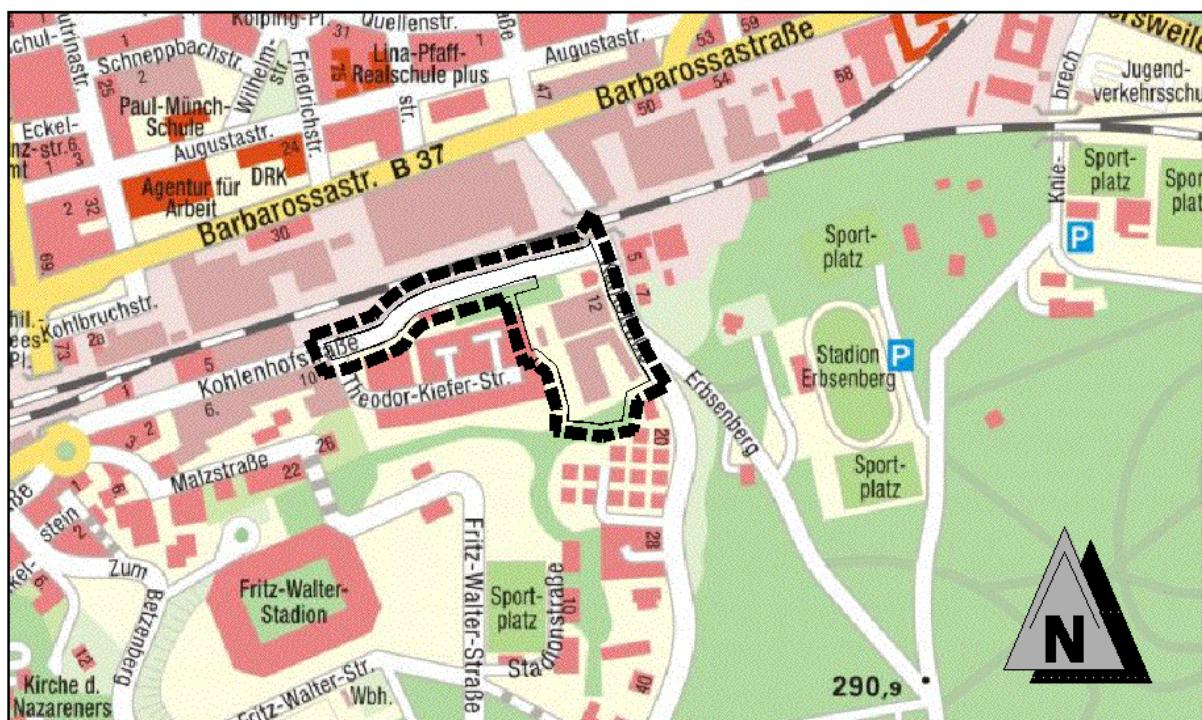
## **1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kantstraße - Kohlenhofstraße“ dient der Umwandlung einer bisher gewerbllich genutzten innerstädtischen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans „Kantstraße - Kohlenhofstraße“ sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Befriedigung der Bauplatznachfrage in Kaiserslautern,
- Wohnbauliche Nutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien,
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Plangebiet liegt am Rand der Kernstadt südlich der Bahnlinie Mannheim-Saarbrücken.



**Abb. 1.:** Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 2,25 ha.

### **Kartengrundlage:**

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die rechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung der ehemals gewerblich genutzten Flächen zu schaffen. Hierdurch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Neunutzung vormaliger Gewerbeplätze dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbarer Ressource "Boden" Rechnung.

### **2.2 Planungsanlass und Art des Verfahrens**

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich derzeit ein Getränkehandel sowie eine Discothek. Das Gelände ist untergenutzt, da der Getränkehandel nur einen Teilbereich der Gesamtfläche benötigt. Es ist daher beabsichtigt, den Betrieb an einen besser geeigneten und flächenmäßig besser auf die Betriebsgröße abgestimmten Standort im Stadtgebiet zu verlagern. Die jahrelangen Bemühungen des Grundstückeigentümers eine gewerbliche Nachnutzung zu finden haben aufgrund der Restriktionen durch die bauliche Substanz nicht zum Ergebnis geführt. Die Stadt Kaiserslautern steht nach Wegfall der gewerblichen Nutzung vor der Aufgabe, ein ca. 2,25 ha großes, sehr gut ins Stadtgefüge integriertes Flächenareal einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Nähe zum Stadtzentrum und auch zu nahe gelegenen Wald- und Erholungsflächen zeichnen das Gelände als eine geeignete Fläche für die wohnbauliche Entwicklung im Stadtgebiet aus. Hinzu kommt, dass sich bereits derzeit großflächige Wohn- und Mischgebiete nach Westen und Südwesten direkt anschließen.

Da das Plangebiet bereits bestehende Bau- und Nutzungsstrukturen umfasst und allseitig von Siedlungsflächen umgeben ist, wird der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

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

Die Realisierung der Gebietsentwicklung soll über einen Investor erfolgen.

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

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

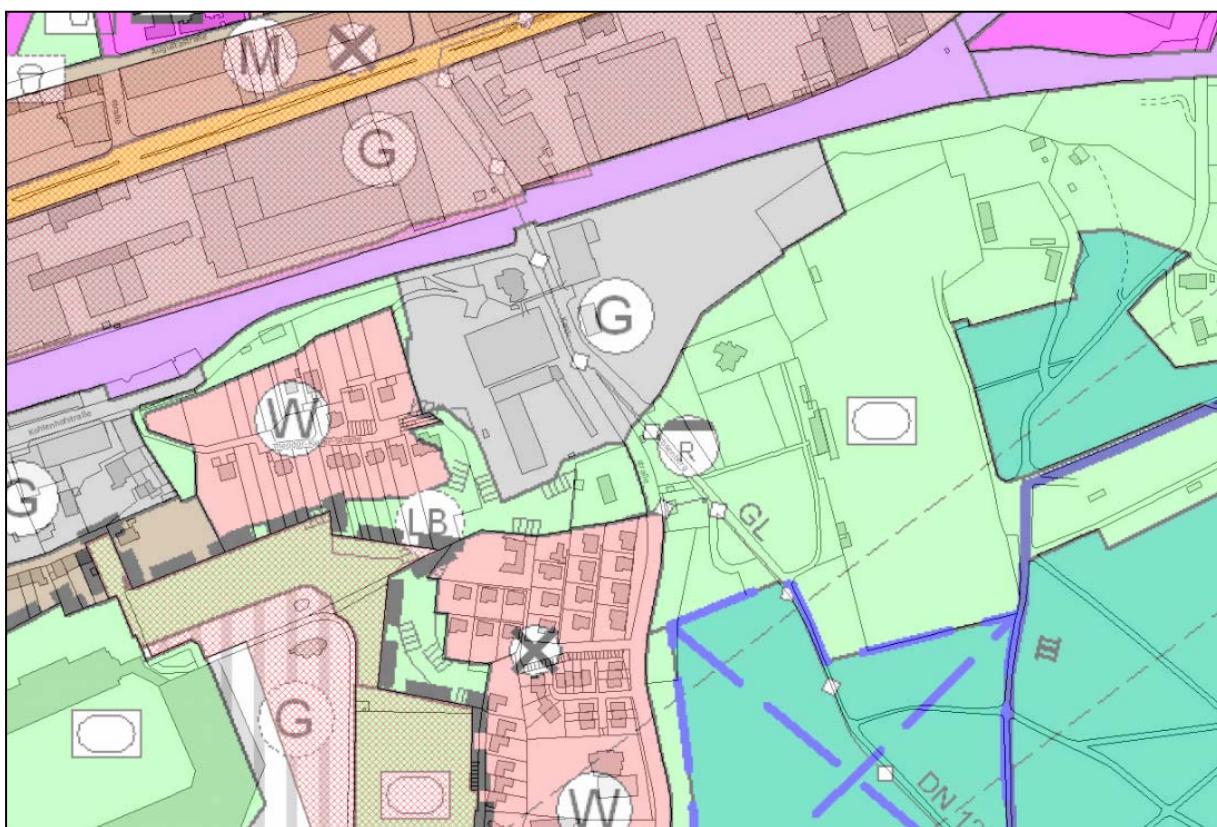
Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Stadt Kaiserslautern ist als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohnstandort.

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

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als bestehende Siedlungsfläche behandelt. Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion die Aussagen des LEP IV. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

#### **3.3 Flächennutzungsplan 2010**

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Kleinere Randbereiche sind als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.



**Abb. 2.:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

#### **3.4 Natura 2000-Gebiete**

Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie sind durch die Planung nicht betroffen. Bezuglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

Sowohl das im Westen des Stadtgebiets liegende FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“, als

auch das im Nordosten der Stadt liegende FFH- und Vogelschutzgebiet „Mehlinger Heide“ des Natura 2000-Netzes liegt in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Aus dem Plangebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG entbehrlich ist.

#### **4. Angaben zum Plangebiet**

##### **4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung**

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

##### **4.2 Bestandssituation**

###### **4.2.1 Siedlungsstruktur**

Das Plangebiet liegt am Fuß des Betzenbergs zwischen der Kantstraße im Osten, dem Grundstück Kantstraße 10, der Kohlenhofstraße und der Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken im Norden, dem Wohngebiet Theodor-Kiefer-Straße im Westen und dem Wohngebiet Kantstraße (16 - 26) im Süden. Nördlich der Bahnstrecke befinden sich Gewerbe- und Industriebetriebe (EWK Umwelttechnik, General Dynamics, Gebr. Pfeiffer AG). Auf dem Grundstück Kantstraße 10 wird eine Diskothek (Black & White Club) betrieben. Östlich der Kantstraße liegt das Sportgelände Erbsenberg mit Tennis- und Fußballplätzen. In rund 300 m Entfernung südwestlich des Plangebiets befindet sich das Fritz-Walter-Stadion.

###### **4.2.2 Verkehrserschließung, Stellplätze und ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Kantstraße öffentlich erschlossen.

Im ÖPNV wird die Kantstraße durch die Buslinie 102 der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK) angefahren. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in direkter Erreichbarkeit an der Kantstraße in Mitte des Plangebiets. Der Hauptbahnhof Kaiserslautern mit zentralem Busbahnhof befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Der Stadtteil ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

###### **4.2.3 Umwelt / Landespflegerische Situation**

Die Bestandsituation wird durch die Lagerhallen und die voll versiegelten Erschließungs-/ Lagerflächen geprägt. Der Geltungsbereich ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Im Randbereich sind waldartige Gehölzstrukturen zu verzeichnen, die das Gelände nach Norden, Westen und Süden hin abgrenzen. Die Baumhecken stehen auf steilen Böschungen.

Zur Kantstraße hin ist nur ein schmaler Gehölzstreifen mit Ziergehölzen zu verzeichnen. Im Straßenrandbereich stehen zwei jüngere Laubbäume (Spitzahorn und Esche) mit Stammdurchmesser von ca. 40 cm.

Neben der Erosionssicherung erfüllen die Gehölzstrukturen vor allem auch die Funktionen der optischen Einbindung aber auch als Lebensraum. Auf Grund der Lage und der Nutzungen im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet keine herausragende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat.

Streng oder besonders geschützte Arten sind im Gebiet keine zu erwarten. Die ggf. erforderliche Rodung von Gehölzen ist innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Vegetationsruhe durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine förmlich ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete oder Schutzflächen nach dem LNatSchG bzw. BNatSchG.

Fließgewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete u. ä. sind durch die Planung nicht betroffen.

Bis auf die bestehenden Gebäude sind nach aktuellem Kenntnisstand keine sonstigen Sachgüter von der Planung betroffen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Potentiale Boden, Wasser und Klima zu erwar-

ten. Für die Erholung und das Landschaftsbild sind die Flächen bislang nicht von Bedeutung, da sie nicht öffentlich zugänglich waren und zudem von der bestehenden gewerblichen Bebauung geprägt sind.

#### 4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Grundstück Flst.-Nr. 2122/75 (Kantstraße 12-14) wird im Betriebsflächenkataster (Kataster potentieller Altstandorte) der Stadt Kaiserslautern als Teil des Altstandorts „ehemaliges BBK-Gelände“ (Westteil) geführt. Südlich des Grundstücks befindet sich die kartierte Altablagerung mit der Reg.Nr. 312 00 000 – 253 AL`GF, Kaiserslautern, Kantstraße. Die südliche Grundstücksgrenze des Anwesens mit der Flst-Nr. 2122/75 tangiert die nördliche Begrenzung der o.g. Altablagerung.

Im Rahmen eines in den 1990-er Jahren geplanten Bauvorhabens (Errichtung eines Omniplex-kinos, Rückbau des östlichen Betriebsteils) wurde eine historische Ersterkundung auf nutzungsbedingte Kontaminationen des ehemaligen Betriebsgeländes der BBK sowohl auf dem heutigen Grundstück 2122/75 als auch auf dem Gelände östlich der Kantstraße erstellt<sup>1</sup>. Gemäß der historischen Erkundung wurden in diesem Bereich folgende Nutzungen festgestellt:

- Betriebstankstelle mit Benzinabscheider und Tanks (Verdachtsfläche 1)
- LKW-Waschanlage (Verdachtsfläche 2)
- Kfz-Werkstatt mit Gruben (Verdachtsfläche 4)
- Fahrzeugwaschanlage mit Ölabscheider (Verdachtsfläche 5)
- Trafo (Verdachtsfläche 6)
- Laugentanks/Flaschensspülung (Verdachtsfläche 7).

Im Zuge der orientierenden Erkundung (Peschla + Rochmes GmbH, 1996) wurden verschiedene Verdachtsflächen mittels Sondierbohrung erkundet.

Die Betriebstankstelle, die Flaschensspülung, die Trafos, die Fahrzeugwaschhalle sowie die LKW-Waschanlage konnten aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen als nicht altlastenverdächtige Altstandorte eingestuft werden.

Die Kfz-Werkstatt mit Gruben (Verdachtsfläche 4) wurde als altlastenverdächtig im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz eingestuft, da hier keine Untersuchungen stattgefunden haben. Aufgrund der eingesetzten Materialien wie Öl, Benzin usw. können Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden.

Eine fachliche Beurteilung des eventuell vorliegenden Gefährdungspotentials der Fläche Ist ohne entsprechende Erkundungen gemäß den Vorgaben des ALEX Informationsblattes 5 des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LUWG) zurzeit nicht möglich.

Da ein vollständiger Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen ist, wird seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz alternativ eine Begutachtung des Bereichs im Zuge der Rückbauarbeiten und soweit erforderlich eine Freimeßung auf die relevanten Parameter für vertretbar angesehen.

Die Errichtung von Versickerungsanlagen (Mulden) im Bereich des Altstandortes ist nicht möglich. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich auszuschließen ist, wäre bei einer gezielten Versickerung durch hierbei forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminanten zu besorgen.

Zur Sicherstellung eines kontrollierten Rückbaus ist vor Baubeginn ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Konzept sollte dabei mindestens folgende Angaben enthalten:

- Bestandsaufnahme (Sichtung und soweit möglich qualitative und quantitative Erfassung der beim Rückbau der anfallenden Materialien)

---

<sup>1</sup> Peschla + Rochmes GmbH: Erläuterungsbereich AZ 96021/GU/GU1, Kaiserslautern, 29.01.1996.

- Beschreibung der geplanten Abbrucharbeiten
- Maßnahmen zur Separierung, Getrennhaltung und ggf. Aufbereitung der Massen (Ausweitung von Bereitstellungsflächen, eventuell Anforderungen an die Bereitstellungsflächen Im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen der zwischenzulagernden Materialien, Separierung der Rückbaumaterialien)
- Analytische Oberprüfung der Rückbaumaterialien (Chargengröße, Analysenumfang)
- Darlegung der Verwertungs-/ Beseitigungswege
- ggf. Freimeßung der geräumten bzw. zurückgebauten Flächen auf die relevanten Parameter bei organoleptischen Auffälligkeiten oder Schadstoffbelastungen.

Die Rückbauarbeiten sind durch ein qualifiziertes Fachunternehmen durchzuführen und durch einen altlastenkundigen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Das Rückbau- und Entsorgungskonzept ist ggf. zur Bewertung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern vorzulegen

Sollten sich im Zuge der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche 4 Hinweise auf Bodenbelastungen oder Schadstoffverunreinigungen ergeben, so ist das diesbezüglich weitere Vorgehen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern abzustimmen.

#### 4.2.5 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass zum Zeitpunkt der Aufnahmen großflächig vereinzelt Kampfeinwirkungen in Form von Trüchtern detonierter Bomben erkennbar sind. Im geplanten Baugebiet sind visuell keine Blindfänger erkennbar. Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmittel dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Sollte eine präventive Absuche seitens des Investors durchgeführt werden, so wird darum gebeten, sich mit entsprechenden Fachfirmen in Verbindung zu setzen. Eine Liste von Fachfirmen kann bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abt. Stadtplanung eingesehen werden. Kampfmittelfunde, gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden.

#### 4.2.6 Immissionsvorbelastung

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vor<sup>2</sup>, in der die Lärmvorbelastung des Gebiets dargestellt ist. Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- den Militärflugplatz Ramstein
- die Kantstraße im Osten
- den Bahnlärm im Norden
- Gewerbelärm, der Industrieflächen entlang der Bahnlinie.

Von den Baugebietesflächen selbst sind zusätzliche erhebliche Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr nicht zu erwarten.

#### 4.2.7 Bodentragfähigkeit

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 und DIN 4020<sup>3</sup> zu beachten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

<sup>2</sup> FIRU GfI GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das ehemalige BBK-Gelände in Kaiserslautern, Kaiserslautern, September 2011

<sup>3</sup> Die DIN-Normen 1054 und 4020 sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de) oder können bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Willy-Brand-Platz, 67657 Kaiserslautern) eingesehen werden.

#### **4.2.8 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der Generalsdirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

### **5. Planinhalt und Abwägung**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die vorhandenen Gewerbegebäude sowie die Discothek abzubrechen und durch einen ausgewogenen, marktbedarfsgerechten und zeitgemäßen Gebäudemix zu ersetzen.

Mit einer Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist ein Angebot an unterschiedlichen Gebäudetypen vorgesehen. Die dabei entstehenden Grundstückseinheiten entsprechen in Form und Größe der allgemeinen Nachfragesituation.

Über einen Katalog gestalterischer Festsetzungen im Bebauungsplan sollen architektonischer Wildwuchs verhindert und eine baukulturelle Einheit, jedoch ohne Uniformität, entwickelt werden.

Das Plangebiet wird an zwei Stellen an die Kantstraße angebunden und über eine Kombination aus Ringerschließung und kurzen Stichstraßen erschlossen. Die an der Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereichs vorgesehenen Reihenhäuser werden über einen Privatweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen.

Die Geländetopographie bleibt hierbei weitestgehend erhalten. Bis auf die im Rahmen von Durchforstungsarbeiten erforderlichen Baumfällungen bleibt auch der das Plangebiet nach 3 Seiten umgebende Baumbestand zum großen Teil erhalten.

Erforderliche Baumfällungen sowie ein Konzept zur Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Gehölzbestands und zu Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung werden zu gegebenem Zeitpunkt durch den Investor vorgelegt und mit dem Referat Umweltschutz der Stadt Kaiserslautern abgestimmt. Als Grundlage hierfür und für die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben zum Artenschutz liegt bereits eine durch das Büro Dipl.-Ing Ehrenberg Landschaftsplanung erarbeitete Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vor.

#### **5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.2.1 Art der Nutzung**

Entsprechend dem in Kap. 1 formulierten Planungsziel setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, das wie folgt differenziert wird:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Eine Zulassung solcher Nutzungen würde im Übrigen der deutlich hohen Flächenattraktivität des Plangebietes für eine überwiegende Wohnnutzung zuwiderlaufen.

##### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die volle Ausnutzung der nach BauNVO vorgesehenen Obergrenze der GRZ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und die Ausnutzung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO gegebenen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gewährleisten eine bauliche Dichte, die der Lage des Plangebietes am Rand der Kernstadt angemessen Rechnung trägt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigende

Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

### **5.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Durch die Beschränkung des Großteils des Baugebiets auf ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser soll eine aufgelockerte Struktur sowie eine attraktive Gestaltung erreicht werden. Lediglich im nördlichen Teilbereich ist eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt. Diese dient neben der Schaffung einer breiteren Angebotspalette an unterschiedlichen Bauformen auch dem Lärmschutz der rückwärtigen Außenwohnbereiche.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sollen daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden und ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert werden.

### **5.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden im Allgemeinen Wohngebiet untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, in ihrer Größenordnung auf maximal 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum begrenzt. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden.

Dem gleichen Zweck dient auch die Festsetzung, wonach Stellplätze, Garagen und Carports auf die Tiefe der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden.

### **5.2.5 Infrastrukturbedarf / Grünflächen**

Die kommunale Infrastruktur der Stadt Kaiserslautern ist vergleichsweise gut ausgebaut. Auch der durch das neue Baugebiet entstehende Infrastrukturbedarf kann von den bereits bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erlaubt im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren, dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

Durch die Besiedlung des Plangebietes wird sich der Anteil junger Familien an der Bevölkerung erhöhen. Innerhalb der im südlichen Plangebiet festgesetzten privaten Grünfläche sind ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder gegeben.

### **5.2.6 Belange der Erschließung**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die tatsächliche Gestaltung der Straßen- und Wegeflächen ist Aufgabe der Ausführungsplanung.

Das Plangebiet ist über die Kantstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der reinen Anliegerfunktion es inneren Erschließungssystems des Plangebiets und des geringen entstehenden Verkehrsaufkommens wird dieses in einer Straßenbreite von 6 m vorgesehen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher. In einem solchen Straßenraum sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Da Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen, kann der Straßenraum auch für Kinderspiel und Aufenthalt genutzt werden, was die Wohnqualität deutlich erhöht.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher ist innerhalb des Straßenraums die Herstellung öffentlicher Parkplätze vorgesehen. Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden.

Die vom Entwicklungsträger erstellten Straßen sollen nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden. Nach Fertigstellungspflege und Übertragung an die Stadt ist die Stadt Kaiserslautern auch für die Pflege und Unterhaltung der Straßenbäume zuständig.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Plangebietstraßen in Teilbereichen Geländeeinschnitte und -aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde sowohl von Seiten der Öffentlichkeit, als auch von Seiten der politischen Gremien der Stadt Kaiserslautern gefordert, einen durchgehenden Gehweg auf der Südseite der Kohlenhofstraße anzulegen, um die Gefahrensituation für Fußgänger und Schulkinder zu entschärfen. Ergänzend hierzu wurde auch angeregt, eine Einbahnregelung in der Kohlenhofstraße einzuführen.

Die Option zur Schaffung eines Gehwegs auf der Südseite der Kohlenhofstraße wurde diskutiert und geprüft. Der im östlichen Teilbereich der Kohlenhofstraße erforderliche Aufwand für den Eingriff in die Böschungsfläche, den Bau neuer Stützmauern und die Verkehrssicherung durch Umbau des Gehölzbestands auf der Böschung ist wirtschaftlich nicht darstellbar und steht nach Information des Referats Tiefbau nicht im Verhältnis zum damit erzielbaren Ergebnis.

Die Möglichkeit, einen Fußweg direkt vom Wendeplatz der Theodor-Kiefer- in das neue Wohngebiet "Kantstraße – Kohlenhofstraße" zu führen, wurde ebenfalls im Planaufstellungsverfahren geprüft. Sie scheitert daran, dass die Betroffenen nicht bereit sind, für die Anlage eines solchen Fußweges Gelände abzugeben. Dies haben sämtliche betroffenen Anlieger der Theodor-Kiefer-Straße gegenüber der Stadt Kaiserslautern schriftlich erklärt.

Daher wurde ergänzend geprüft, welche sonstigen Möglichkeiten bestehen, den Fußgängerverkehr von der östlichen Kohlenhofstraße zu verlagern und sicher durch das Plangebiet "Kantstraße-Kohlenhofstraße" zu führen. In Absprache mit dem Investor wurden die für die Führung eines Gehwegs durch den Neubaubereich erforderlichen Flächen - soweit sie innerhalb der privaten Grundstücksflächen des Investors liegen - planerisch gesichert. Hierzu wird die bestehende Auffahrt zur Discothek als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt. Um die Durchgängigkeit dieses Fußwegs zu dem im Neubaubereich festgesetzten Wendeplatz zu ermöglichen, ist die Lärmschutzwand mit zwei sich überlappenden Teilstücken herzustellen.

Der Fußweg wird -soweit er auf Privatgelände liegt - durch den Investor hergestellt und anschließend an die Stadt übertragen.

Die Weiterführung dieses Fußweges außerhalb der derzeitigen Privatgrundstücke bis zur Einmündung der Theodor-Kiefer-Straße kann auf Flächen erfolgen, die in städtischem Eigentum stehen. Der Abgleich des Bestands vor Ort mit dem Liegenschaftskataster hat ergeben, dass die katastermäßig ausgewiesene Straßenfläche der Kohlenhofstraße breiter ist, als der vorhandene Straßenausbau. Die südliche Grenze der Straßenparzelle der Kohlenhofstraße liegt demnach nicht an der vorhandenen Straßenausbaugrenze, sondern innerhalb der Böschung.

Die für die den erforderlichen Umbau der Kohlenhofstraße und die Weiterführung des Gehwegs bis zur Theodor-Kiefer-Straße erforderlichen Flächen befinden sich einschließlich der Flächen für erforderliche Stützmauern in städtischem Eigentum. Sie wurden als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Unabhängig hiervon wird geprüft, inwieweit sich eine Einbahnregelung in der Kohlenhofstraße realisieren lässt. Eine diesbezügliche Regelung ist im Bebauungsplan nicht möglich, da es sich hierbei um eine verkehrsrechtliche Anordnung handelt, die auf der Grundlage des § 9 BauGB nicht festsetzbar ist.

### **5.2.7 Belange von Natur und Landschaft**

Obwohl es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von §13a BauGB ohne formale Umweltprüfung handelt, werden Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet ist bereits durch die frühere gewerbliche Nutzung stark anthropogen überprägt. Lediglich die randlichen Gehölzflächen auf den steilen Böschungen weisen naturnahe Strukturen auf. Diese werden in das Planungskonzept integriert und weitestgehend im Bestand erhalten. Erforderliche Baumfällungen sowie ein Konzept zur Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Gehölzbestands und zu Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung werden zu gegebenem Zeitpunkt durch den Investor vorgelegt und mit dem Referat Umweltschutz der Stadt Kaiserslautern abgestimmt. Als Grundlage hierfür und für die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben zum Artenschutz liegt bereits eine durch das Büro Dipl.-Ing Ehrenberg Landschaftsplanung erarbeitete Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vor.

Die klimatische Bestandssituation wird mit überwiegendem Erhalt der Grünstrukturen und mit der Verringerung des Versiegelungsgrades verbessert.

Das Planungskonzept ist durch eine in Einzelgebäude aufgelöste Bebauung und einen niedrigeren Versiegelungsgrad als ihn die Bestandssituation aufweist, geprägt. Im Hinblick auf die lokalen Luftaustauschprozesse stellt das neue planerische Konzept damit eine Verbesserung der klimaökologischen Bedingungen gegenüber der Bestandssituation dar.

Zudem ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, so dass das Plangebiet mit etwa 50 zusätzlichen Bäumen aufgewertet wird. Darüber hinaus entstehen durch die geplante Begrünung der Straßenräume sowie durch die im Bebauungsplan enthaltenen Begrünungsvorschriften zusätzliche verschattete Bereiche.

Die getroffenen Festsetzungen sichern ein Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Stadtbildbildfunktionen beitragen und die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft mindern. Zudem ist es für den Schutz und Erhalt der freien Landschaft auch im Sinne der allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen wünschenswert, der Innenbereichsentwicklung Vorrang vor weiterer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen.

Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten.

Eine negative Fernwirkung des von Wohnbebauung umgebenden Gebietes ist nicht gegeben. Über gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan wird architektonischer Wildwuchs verhindert und im Gebiet eine baukulturelle Einheit ohne Uniformität entwickelt.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind nicht gegeben, da das Gebiet keine spezielle Eignung für die Erholungsnutzung aufweist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bebauungsplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen werden können.

### **5.2.8 Belange des Immissionsschutzes**

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der gegebenen Lärmvorbelastungen sind im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens auch die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Dies erfolgt auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup>.

Hinweise auf unzumutbare Sportanlagenlärmeinwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden der Theodor-Kiefer-Straße bzw. der Kantstraße durch die Nutzung der Sportanlagen Erbsenberg und des Fritz-Walter-Stadions liegen nicht vor. Da im Bebauungsplan vorgesehenen Wohn- und Mischgebiete weiter von den Sportanlagen entfernt sind als die bestehenden Wohngebäude, wird davon ausgegangen, dass die Nutzung der bestehenden Sportanlagen in den geplanten Wohn- und Mischgebieten keine unzumutbaren Sportanlagenlärmeinwirkungen verursachen wird.

In dem schalltechnischen Gutachten wurden ermittelt und beurteilt:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Kantstraße und der Kohlenhofstraße,
- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Schienenverkehr auf der Bahntrasse nördlich des Plangebiets,
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe nördlich der Bahntrasse.

Als Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne lärmabschirmende Wirkung einer vorgelagerten Bebauung, am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) innerhalb des Plangebiets bis zu einem Abstand von bis zu 110 m Metern zur Straßenrand der Kantstraße überschritten wird.

Bei Bebauung des Plangebiets nach dem vorliegenden Bebauungskonzept werden an den der Kantstraße und der Kohlenhofstraße zugewandten Fassaden der ersten Baureihe am Tag im lautesten Geschoss Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) prognostiziert. Diese Pegel werden im Norden des Plangebiets maßgeblich durch die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs bestimmt. An den straßenzugewandten Fassaden entlang der Kantstraße werden Beurteilungspegel zwischen 62 und 66 dB(A) berechnet.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird an den straßenzugewandten Fassaden deutlich überschritten. Im überwiegenden Teil des Plangebiets südlich und westlich der ersten Baureihe wird der Orientierungswert Tag für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird bei freier Schallausbreitung (ohne Bebauung) der Orientierungswert Nacht von 45 dB(A) für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeine Wohngebieten im gesamten Plangebiet überschritten. Im Nachtzeitraum werden die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet maßgeblich durch den Schienenverkehr bestimmt.

Bei Bebauung des Plangebiets sind an den der Bahnstrecke und Kohlenhofstraße zugewandten Fassaden der ersten Baureihe in der Nacht Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) zu erwarten. An den straßenzugewandten Fassaden entlang der Kantstraße werden in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 58 und 64 dB(A) berechnet. Bei einer Bebauung gemäß dem Bebauungskonzept ist durch den Schienenverkehr an allen geplanten Gebäuden mit Überschreitungen des Orientierungswerts Nacht für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zu rechnen.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen insbesondere durch den Schienenverkehr wurde daher im schalltechnischen Gutachten die Wirkung einer 3 m hohen Lärmschutzanlage an der nördlichen Grenze des Plangebiets überprüft. Die Grundhöhe der Lärmschutzanlage entspricht der geplanten Fußbodenhöhe der angrenzenden Gebäude.

<sup>4</sup> FIRU GfL GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das ehemalige BBK-Gelände in Kaiserslautern, Kaiserslautern, September 2011

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage verringern sich die Verkehrslärmeinwirkungen in der ersten Baureihe hinter der Lärmschutzanlage in Höhe des Erdgeschosses deutlich um 5 bis 8 dB(A). In Höhe des 1. Obergeschosses beträgt die Minderung 3 bis 4 dB(A), im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) ist durch die 3 m hohe Lärmschutzanlage keine relevante Minderung zu erreichen. Durch die Lärmschutzanlage werden insbesondere in den Erdgeschossen und den Freisitz- und Gartenbereichen die Verkehrslärmverhältnisse deutliche verbessert.

Bezogen auf den Nachtzeitraum ist wegen der hohen Emissionen des Schienenverkehrs - insbesondere durch den erwarteten nächtlichen Güterzugverkehr - trotz Lärmschutzanlage mit deutlichen Überschreitungen des Orientierungswerts Nacht für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zu rechnen. Wegen dieser Überschreitungen sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die DIN 4109<sup>5</sup> definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Die Lärmpegelbereiche werden maßgeblich durch die Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen bestimmt. Wegen der hohen Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum werden an die Schalldämmung der Außenbauteile von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) um jeweils 5 dB(A) höhere Anforderungen gestellt.

Die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - und die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wurden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen wurden am 05.09 und am 06.09. orientierende Geräuschmessungen am nördlichen Rand des Plangebiets durchgeführt. Die Geräuscheinwirkungen wurden bei beiden Messungen durch den Kfz-Verkehr auf der Kohlenhofstraße und durch den Schienenverkehr bestimmt. Einzelne Zugvorbeifahrten verursachten Spitzenpegel von mehr als 80 dB(A), Kfz-Vorbeifahrten bis zu 75 dB(A). Die gemessenen Mittelpunktspiegel lagen zwischen 59 und 69 dB(A). Gewerbegerausche durch die bestehenden Betriebe waren während der Messungen nur in Zeiten ohne Kfz und Schienenverkehr als gleichförmiges Rauschen wahrnehmbar. Nach den Höreindrücken entsprachen die Gewerbegerauscheinwirkungen während der Messungen dem gemessenen Hintergrundpegel LAF 95% von rund 40 dB(A). Auffällige Impulse oder Töne der Gewerbegerausche waren nicht wahrnehmbar.

Nach den Ergebnissen der Geräuschmessungen werden die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Verkehrslärm bestimmt. Gewerbelärmeinwirkungen, welche an den geplanten Gebäuden zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten führen, sind nach den Ergebnissen der Geräuschmessungen nicht zu erwarten. Durch die wegen des Verkehrslärms erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind auch bezogen auf potentielle Gewerbelärmeinwirkungen gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten Wohngebäuden sichergestellt.

Die Lärmschutzproblematik ist somit mit den im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen und entsprechend in den Bebauungsplan übernommenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen planerisch bewältigt.

<sup>5</sup> Die DIN 4109 ist zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de) oder können bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Willy-Brand-Platz, 67657 Kaiserslautern) eingesehen werden.

Die Lärmschutzanlage ist auf Privatgelände zu errichten. Die den Baugrundstücken abgewandte Seite der Lärmschutzanlage/Lärmschutzwand ist für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen zugänglich zu machen.

### **5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußereren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

#### **5.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes regeln insbesondere die Gestaltung der Dachflächen, die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Wohngebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

#### **5.3.2 Fassadengestaltung**

Der Entwicklungsträger und die Stadt Kaiserslautern verfolgen das Ziel, mit dem Bebauungsplan Ka-0/178 „Kantstraße - Kohlenhofstraße“ ein Baugebiet zu entwickeln, das einerseits urbane Vielfalt gewährleistet aber sich andererseits trotz Individualität der einzelnen Gebäude durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet. Gestalterischer Maßstab ist das zeitgemäße Bauen unter Berücksichtigung von für die Region typischen Bauformen und Materialien. Hierzu gehört auch die Unterbindung reflektierender Materialien.

Die Beschränkung auf wenige Materialien zur Fassadengestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken und erscheint vor dem Hintergrund der vorstehend erläuterten städtebaulichen Zielsetzung angemessen.

#### **5.3.3 Dachgestaltung**

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen und Dachfarben in bestimmten Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Bewohner und die Bevölkerung allgemein.

Mit der Beschränkung auf wenige Dachformen, der bereichsweisen Konzentration der einzelnen Dachformen und der Vorgabe des zulässigen Farbspektrums der Dacheindeckung soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird. Die Vorschriften zur Dachgestaltung und Fassadengestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solaranlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmegewinnung oder zum Wärmeschutz.

#### **5.3.4 Staffelgeschosse**

Für Gebäude mit Flachdach werden Staffelgeschosse zugelassen. Diese Staffelgeschosse müssen jedoch an mindestens einer Gebäudeseite gegenüber den darunter liegenden Geschossen deutlich zurückspringen, um eine optische Mehrgeschossigkeit und in Bezug auf die Nachbarbebauung auch eine gegenseitige Verschattung zu minimieren.

#### **5.3.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Im Hinblick auf eine Abwasservermeidung sind alle privaten Hof- und Stellflächen etc. auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (Abflussbeiwert max. 0,7) herzustellen.

Die Ableitung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen (Mischwasser) erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern in der Zentralkläranlage. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit bei. Die Festsetzung zur Begrünung der straßenseitigen Gebäudevorzonen sichert ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke über Gebühr einzuschränken.

#### **5.3.6 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum erscheint geboten, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets zu gewährleisten.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Stützmauern und Böschungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen überdimensionierte Stützmauern und gestalterisch unpassende Übergänge zwischen den Höhenniveaus der einzelnen Beugrundstücke und dem Straßenniveau vermieden werden. Die Beschränkung auf einige wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei.

#### **5.3.7 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter**

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien der Sicht zu entziehen und/oder intensiv einzugrünen.

#### **5.3.8 Zahl der notwendigen Stellplätze:**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird für Einfamilienhäuser mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, um zu gewährleisten, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt wird und die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum für Besucher zu Verfügung stehen.

Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli

2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

#### **5.4 Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)**

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vom 05.04.1995 zu berücksichtigen. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Neben den Vorgaben aus WHG und LWG ist insbesondere der Schutz des bestehenden öffentlichen Kanalsystems vor Überlastung als Zielvorgabe zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund ist der unvermeidbare Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen durch dezentrale Rückhaltung in Form von Speicherelementen mit gedrosselter Ableitung zu kompensieren.

Für die Baugrundstücke ist im Bebauungsplan eine anteilige dezentrale Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen ist je  $m^2$  abflusswirksamer Fläche ein Rückhalt von 25 l zu schaffen. Hierzu sind neben Gründächern auch Zisternen bzw. Speicherelemente mit gedrosseltem Ablauf von 0,1 l/s je 100  $m^2$  bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche geeignet.

Die Anlage von oberflächigen Mulden und Mulden-Rigolen-Anlagen zur Versickerung ist aufgrund des oberflächennahen anstehenden Felshorizonts zur Bewirtschaftung des Regenwassers nicht geeignet.

Die Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken bei extremen Niederschlagsereignissen erfolgt über einen Überlauf der Rückhaltesysteme in das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte öffentliche Kanalsystem.

Das Niederschlagswasser von den Straßen wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Kantstraße zugeleitet.

Der Nachweis über das Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen, der Bestandteil der Bauantragsunterlagen ist.

#### **5.5 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, werden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

### **6. Umweltbericht**

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

### **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes**

#### **7.1 Erschließungsmaßnahmen**

Die Herstellung der Plangebieterschließung erfolgt durch den Investor. Art und Qualität des Straßenausbaus sind im Vorfeld einvernehmlich mit der Stadt Kaiserslautern festzulegen. Art und Qualität der Entwässerungsanlagen bzw. die Übernahme der Entwässerungsanlagen in das Eigentum der Stadtentwässerung sind über einen Durchführungsvertrag im Vorfeld der Erschließung zu sichern.

Die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nach Fertigstellung ins Eigentum der

Stadt Kaiserslautern zu übertragen.

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen können von den zuständigen Versorgungsträgern durch weiteren Ausbau der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Als Ersatz für die im Plangebiet derzeit vorhandene Trafostation, die abgebrochen wird, ist die Errichtung einer neuen Station erforderlich. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Der Standort sowie die erforderliche Flächengröße sind mit den Stadtwerken Kaiserslautern abgestimmt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

Das Plangebiet ist in das Leitungsnetz der Gasanstalt Kaiserslautern eingebunden. Die Gasversorgung ist über eine in der Kantstraße verlaufende Hauptleitung gesichert.

Zur Wärmeversorgung des Plangebiets ist ein Anschluss an das Fernwärmennetz der SWK vorgesehen. Die SWK wird hierzu von der Augustastraße her eine neue Versorgungsleitung zum Plangebiet verlegen.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich auch bei voller Ausnutzung der GRZ sowie voller Ausnutzung der nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche keine Erhöhung der abflusswirksamen Fläche gegenüber dem derzeit bereits vorhandenen Versiegelungsgrad. Vielmehr liegt der Versiegelungsgrad künftig deutlich niedriger, als bisher.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt der künftig zulässige Versiegelungsgrad bei ca. 12000 m<sup>2</sup>. Neben den Vorgaben aus LWG und WHG ist der nachhaltige Schutz des bestehenden Entwässerungssystems vor Überlastung zu gewährleisten. Darum ist es nötig trotz zukünftig geringerem Versiegelungsgrad eine dezentrale Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung vorzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse (oberflächennah anstehender Buntsandstein) keine oder nur stark begrenzte Möglichkeiten zur Versickerung gegeben sind. Daher ist vorgesehen, dass anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken über geeignete Speicherelemente (Gründächer, Speicherbausteine, Zisternen) zurückzuhalten und stark gedrosselt dem neuen bzw. bestehenden Mischsystem zuzuleiten. Die Rückhaltung ist in einem Umfang von 25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bzw. mit mindestens mit 5 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen pro Wohneinheit bereitzustellen. Die Ableitung in die Mischwasserkanalisation muss stark gedrosselt mit einem Ablauf von 0,1 l/s je 100 m<sup>2</sup> bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche erfolgen.

Die Oberflächenwassermengen aus den öffentlichen Verkehrsflächen können direkt, ohne Bewirtschaftung dem Mischwassersystem zugeführt werden.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist grundsätzlich zulässig und wird ausdrücklich empfohlen. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser sollte mindestens ein ganzjährig verfügbarer Verbrauch (Toilettenspülung) gewährleistet sein. Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Entwässerungssystem (Mischwasserkanalisation) zugeführt. Entsprechende Kapazitäten zur Ableitung und Reinigung sind vorhanden.

## 7.2 Bodenordnung

Das Gelände wird sich zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans komplett im Eigentum eines privaten Entwicklungsträgers befinden, der das Baugebiet entwickeln und vermarkten wird. Aufgrund der damit gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Vorhabens zu rechnen. Die öffentlich gewidmeten Flächen sind nach Fertigstellung ins Eigentum der Stadt Kaiserslautern zu übertragen. Die Regelung gegenseitiger Verbindlichkeiten muss vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag oder Erschließungsvertrag erfolgen.

Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.3 Monitoring**

Sollten sich im Zuge der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche 4 Hinweise auf Bodenbelastungen oder Schadstoffverunreinigungen ergeben, so ist das weitere diesbezügliche Vorgehen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern abzustimmen.

Ein sonstiges Umweltmonitoring ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **8 Energieeffizienz**

Im Zuge der Planung neuer Wohngebiete 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.

Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (EnEV und EEWärmeG) liegt die Annahme nahe, dass, soweit ihre Regelungen greifen, es auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz erneuerbarer Energien bedarf. Eine sonst auf diese Maßnahmen ausgerichtete Bauleitplanung wird hier gewissermaßen entlastet. Allerdings können sich aus beiden Rechtsbereichen Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben, z.B. um die Durchführbarkeit der Maßnahmen planungsrechtlich sicher zu stellen. Auch kann die Gemeinde darüber hinausgehende Maßnahmen beabsichtigen.

Insofern kann der Bauleitplanung für die von beiden Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien eine unterstützende oder gar weitergehende Funktion zukommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch die Bedeutung des Abwägungsgebotes und zwar insbesondere der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, Eignung und Durchführbarkeit von Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten. Vor allem bei verbindlichen Festsetzungen müssen auch die hiervon berührten privaten Belange in die Abwägung einbezogen werden, um zu gewährleisten, dass die Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig belastet werden.

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.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung und nicht unnötig eingeengt wird. Die bereits durch die bestehende Straßenführung vorgegebene weitgehende Südausrichtung der Gebäude begünstigt die Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie.

Schließlich sei 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.

## **9 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Kaiserslautern entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplans - soweit sie sich auf die Privatgrundstücke im Entwicklungsbereich des Investors bezieht – keine Kosten.

Die Kosten für den Umbau der Kohlenhofstraße sind durch die Stadt Kaiserslautern zu tragen und entsprechend in den städtischen Haushalt einzustellen.

Kaiserslautern, 31.08.2012  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 28.08.2012  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 3.9.2012  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister