

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlestraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ Ka 0/150 b**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V. m. § 13 BauGB

rechtskräftig seit: 07.10.2022



## Gliederung

<b>1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungserfordernis.....</b>	<b>4</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	4
2.2 Planungsanlass .....	4
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV.....	5
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 2025 .....	5
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße“ .....	6
<b>4. Verfahren.....</b>	<b>6</b>
4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a Baugesetzbuch .....	6
4.2 Natura 2000 Gebiete .....	7
<b>5. Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	7
5.2 Bestandssituation .....	7
5.2.1 Siedlungsstruktur .....	7
5.2.2 Landespflegerische Situation.....	8
5.2.3 Verkehrserschließung.....	10
5.2.4 Immissionsvorbelastung .....	10
<b>6. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>11</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung .....	11
6.2 Alternative Standorte .....	12
6.3 Städtebauliches Konzept .....	12
6.3.1 Planungskonzept .....	12
6.3.2 Flächenbedarf.....	12
6.3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	13
6.3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.3.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	15
6.3.6 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets.....	16
6.4 Umweltbelange .....	18
6.4.1 Umweltverfahren .....	18
6.4.2 Baumschutzsatzung .....	19
6.4.3 Klimaanalyse .....	19
6.4.4 Belange des Immissionsschutzes .....	20
6.5 Denkmalschutz und Archäologie.....	22
6.6 Bodentragfähigkeit.....	22
6.7 Richtfunk / Rundfunk .....	22
6.8 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze .....	23
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets .....</b>	<b>23</b>
7.1 Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit .....	23
7.2 Boden, Baugrund, Radonvorkommen .....	23
7.3 Barrierefreiheit .....	24
7.4 Baumstandorte und Vegetationsflächen .....	24
7.5 Bodenschutz.....	24

7.6	Wasserversorgung.....	24
7.7	Entwässerung des Plangebiets.....	25
7.8	Überflutungsvorsorge / Fließwege .....	25
7.9	Energieversorgung .....	28
	7.9.1 Fotovoltaikanlagen .....	28
	7.9.2 Stromversorgung .....	28
	7.9.3 Fernwärmeversorgung.....	28
	7.9.4 Gasversorgung.....	29
<b>8.</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>29</b>

### **Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets .....	4
Abbildung 2:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße“ mit dem Geltungsbereich der Teiländerung 2 .....	6
Abbildung 3:	Luftbild des Plangebiets.....	8
Abbildung 4:	Kartierung der Bestandspflanzen.....	9
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte .....	20

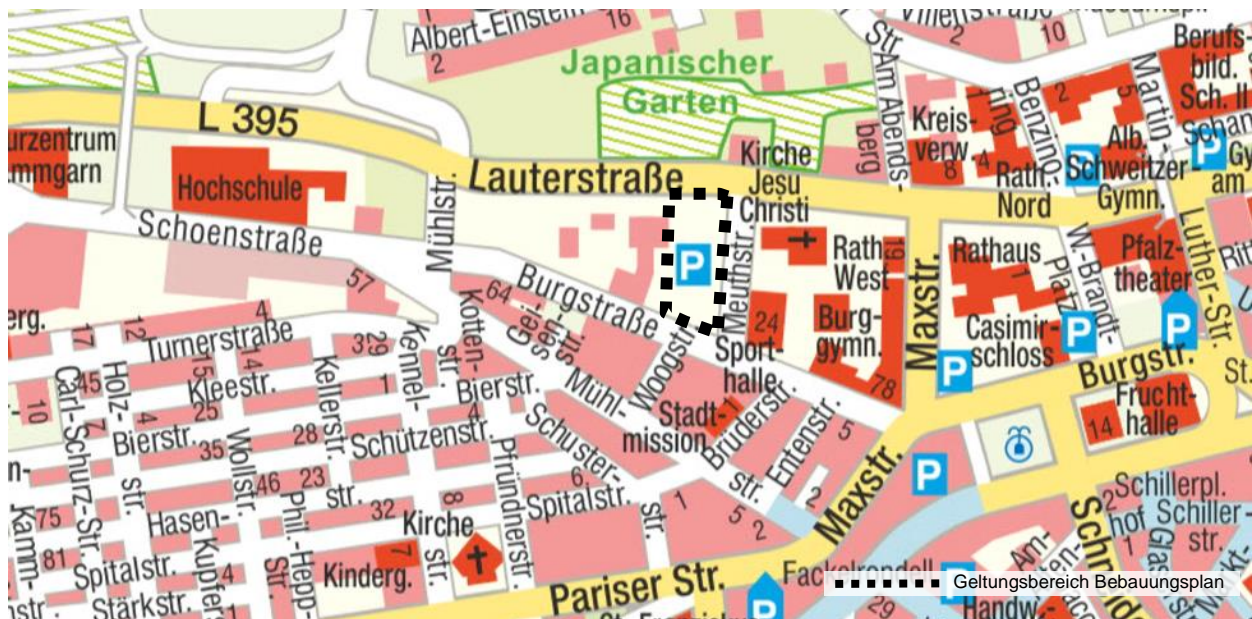
# 1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ beabsichtigt die Stadt Kaiserslautern das Areal zwischen Lauterstraße, Meuthstraße und Burgstraße städtebaulich neu zu ordnen. Die Flächen wurden über viele Jahre hinweg als städtische Parkplatzfläche genutzt und sollen nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne einen Umweltbericht aufgestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 8.400 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

**Abbildung 1: Lage des Plangebiets**



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

## 2. Planungserfordernis

### 2.1 Planungsleitsätze

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

### 2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Städtebauliche Neuordnung und bauliche Nachnutzung einer un bebauten, als Parkplatz genutzten und damit städtebaulich untergenutzten innerstädtischen Fläche
- Angebot von innerstädtischem Wohnraum
- Gute fußläufige Anbindung des Areals an die Innenstadt

- Gute Anbindung des Areals an das vorhandene Verkehrsnetz und den Öffentlichen Personennahverkehr
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur

Für die Umsetzung der zuvor genannten Aspekte ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erforderlich.

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

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

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) definiert die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und legt für die Stadt einen oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt fest. Gemäß Ziel 36 ist ein Oberzentrum ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkt im System der großräumigen Verkehrsachsen und ist in seiner besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern<sup>1</sup>.

In den Oberzentren, die die Kerne der Entwicklungsbereiche mit oberzentraler Ausstrahlung darstellen, soll insbesondere durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie im Wohnungsbau die Tragfähigkeit überörtlich bedeutsamer Einrichtungen und deren Finanzierung sichergestellt werden (Vergleiche auch: Ziel 36).

Darüber hinaus soll Kaiserslautern als Oberzentrum gemäß Ziel 39 für seinen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) auch die Versorgungsfunktionen auf dieser Ebene erfüllen.

#### **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. Dieser sieht, sowie auch die Teilfortschreibungen 1-3, für das Plangebiet „Siedlungsfläche Wohnen“ vor. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine regionalplanerischen Vorgaben dargestellt.

#### **3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 2025**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ liegenden Areals ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 als Flächen für ruhenden Verkehr (Parkplatz) dargestellt. Im Süden grenzt das Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum“ an das Plangebiet. Im nord-östlichen Bereich verläuft eine Richtfunkstrecke über das Plangebiet. Der Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ sieht die Festsetzung eines Urbanen Gebiets vor, was nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans 2025 entspricht. Da der 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.

---

1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz, verbindlich sei 14.10.2008, Seite 68

### 3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ befindet sich innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße“ (siehe Abbildung 2), der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.08.2000 rechtskräftig wurde. Im Bereich der Parkplatzflächen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan im nördlichen Bereich eine Parkpalette bzw. Tiefgarage vor und im südlichen Bereich eine Grünfläche (Parkanlage).

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße“ lassen die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, wie vom Vorhabenträger vorgesehen, bauplanungsrechtlich nicht zu. Daher ist der rechtskräftige Bebauungsplan durch den vorliegenden Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ zu ändern. Dieser ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße“.

**Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße“ mit dem Geltungsbereich der Teiländerung 2**



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

## 4. Verfahren

### 4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a Baugesetzbuch

Die Aufstellung Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Baugesetzbuch.

Das Plangebiet befindet sich auf einer fast vollständig versiegelten Parkplatzfläche innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße“. Die Teiländerung 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans dient der Anpassung der Festsetzungen an die Planungen der Stadt Kaiserslautern.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplanentwurf im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung 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.

Die Teiländerung 2 des bestehenden Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. 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.

Der Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 entwickelt. Daher ist der Flächennutzungsplan 2025 nach der Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13a Baugesetzbuch zu berichtigen.

## **4.2 Natura 2000 Gebiete**

Das im Westen von Kaiserslautern liegende FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, so dass von keinen Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplangebiets auf die FFH-Gebiete auszugehen und somit eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Innenstadt von Kaiserslautern.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Lauterstraße (Landesstraße 395)
- im Osten von der Meuthstraße
- im Süden von Burgstraße
- im Westen von der Gebäuderückseite der benachbarten Bebauung

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 8.400 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

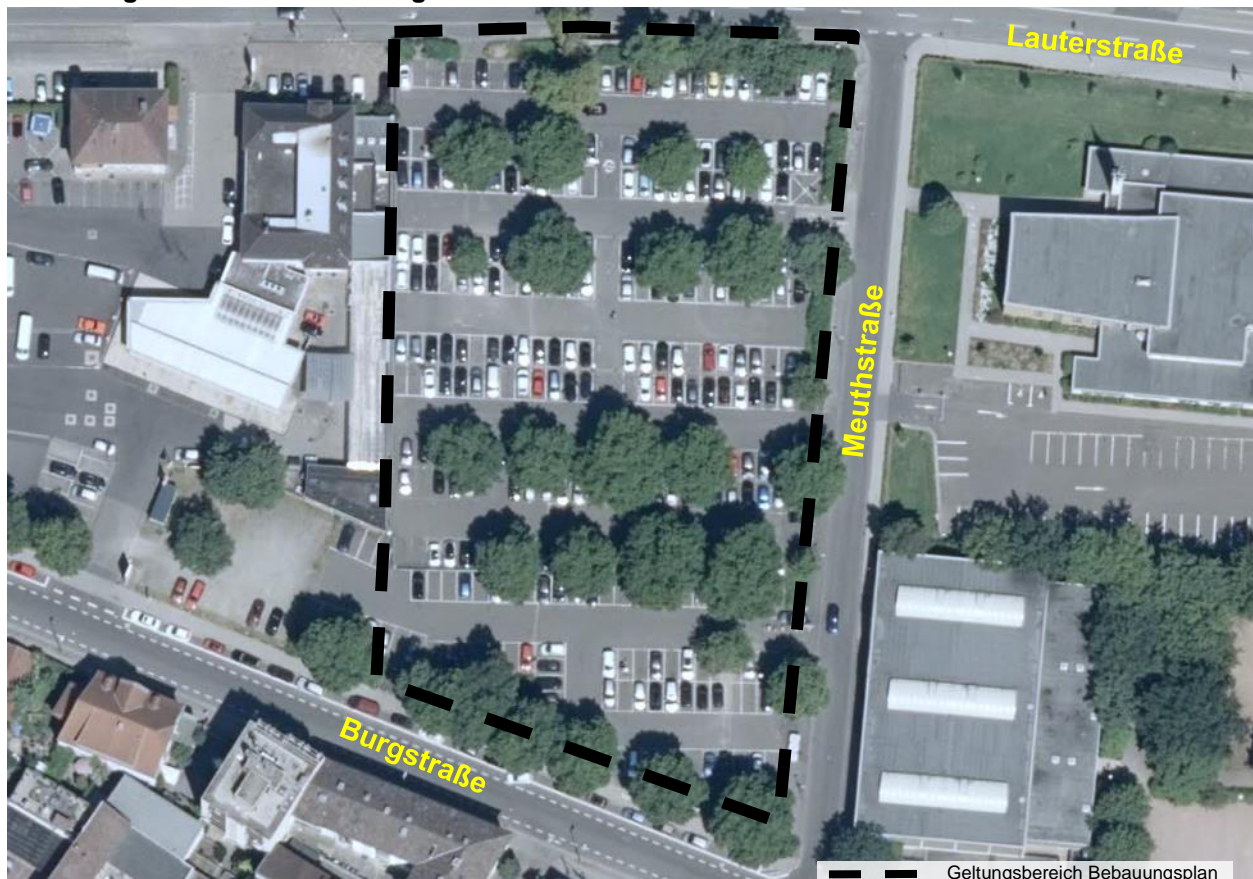
### **5.2 Bestandssituation**

#### **5.2.1 Siedlungsstruktur**

Das Plangebiet besteht aus einer in großen Teilen versiegelten Parkplatzfläche. Die Parkreihen sind partiell mit Bäumen besetzt. Im süd-östlichen Bereich des Plangebiets ist eine kleine Fläche durch Gehölze und Bäume räumlich vom Parkplatz abgetrennt. Auf dieser Fläche stehen Bänke. Westlich daran angrenzend befindet sich eine kleine Grünfläche, die mit Bäumen und

Gehölzen bestanden ist. An der südlichen Plangebietsgrenze steht eine Baumreihe entlang der Burgstraße.

**Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets**



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

### 5.2.2 Landespflegerische Situation

Im Rahmen einer Begehung am 19.06.2019 wurden die Pflanzen im Plangebiet erfasst.

Das Plangebiet ist bereits durch die langjährige Nutzung als Parkplatzfläche stark anthropogen geprägt und fast vollständig versiegelt.

Auf der Parkplatzfläche befinden sich in vier Reihen angeordnet Platanen mit größtenteils Stammumfängen zwischen ca. 150 cm und 200 cm. Am östlichen und südlichen Plangebietsrand befinden sich Platanen mit Stammumfängen von ca. 50 cm, ca. 100 cm, ca. 120 cm oder ca. 160 cm.

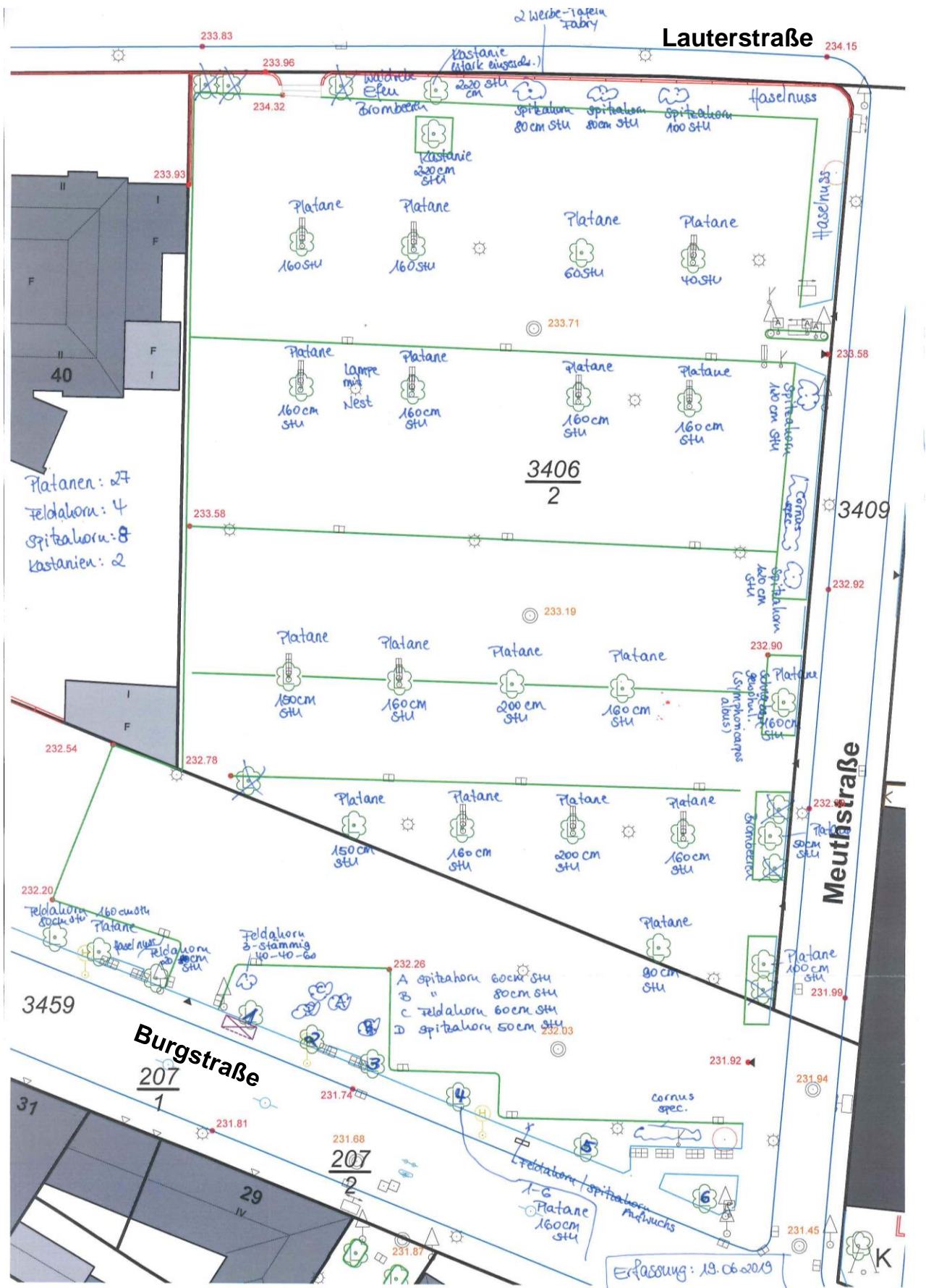
Am nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand befinden sich Spitzahornbäume und Feldahornbäume, die einen Stammumfang von ca. 60 cm bis ca. 80 cm aufweisen. Diese Bäume sind z. B. von Waldreben, Brombeeren, Haselnusssträuchern oder Schneebeeren umstanden.

Im nördlichen Bereich stehen zwei Kastanien mit einem Stammumfang von jeweils ca. 220 cm. Eine Kastanie ist in ihrem optischen Erscheinungsbild stark eingeschränkt.

Insgesamt konnten im Plangebiet 27 Platanen, 4 Feldahorn, 8 Spitzahorn und 2 Kastanien kartiert werden. Weiterhin wurde in eine Lampe ein Nest mit Spatzenjungvögeln festgestellt.



Abbildung 4: Kartierung der Bestandspflanzen



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

### 5.2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die nördlich verlaufende Lauterstraße (Landesstraße 395), die sich östlich befindende Meuthstraße und die südlich verlaufende Burgstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeiten des Plangebiets mit dem Öffentlichen Personen Nahverkehr, für Radfahrer und Fußgänger wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.3.6 verwiesen.

### 5.2.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist vorbelastet durch:

#### Verkehrslärm und Abgase

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Lauterstraße an, die als Landesstraße 395 deklariert ist. Die Lauterstraße ist ein Teilstück der so genannten „Ost-West-Achse“, die das komplette Stadtgebiet durchquert. Auf der Lauterstraße wird, wie auch auf der südlich des Plangebiets verlaufenden Burgstraße, der Verkehr in Richtung östliches und westliches Stadtgebiet abgeführt. Zudem verlagert sich oftmals bei Staus auf der Autobahn 6 der dortige Verkehr auf die „Ost-West-Achse“ und somit auch auf die Lauterstraße, was in solchen Situationen nochmals zu sehr hohen Verkehrsaufkommen und Staus auf der Lauterstraße führt. Durch die Lauterstraße und die Burgstraße sind hohe Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Auf der Meuthstraße ist mit An- und Abreiseverkehr und den damit einhergehenden Lärmereignissen von Besuchenden zum Parkplatz der Kirche „Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage“ zurechnen.

Zudem ist mit dem zukünftigen Verkehrslärm der an- und abfahrenden Fahrzeuge in bzw. aus den Tiefgaragen und Parkhäusern im Plangebiet zu rechnen.

Durch den Verkehr auf der Lauter- und der Burgstraße ist darüber hinaus gegebenenfalls mit Fahrzeugabgasen im Plangebiet zu rechnen.

#### Fluglärm

Eine Lärmvorbelastung durch den nahe gelegenen Flugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit  $q = 3$ “ als Bestandteil des im Zuge des Ausbauverfahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung“ liegt das Plangebiet jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 bis 62 dB(A) bei den Tageswerten).

Des Weiteren besteht eine Lärmvorbelastung im gesamten Stadtgebiet durch den Flugverkehr der Rettungshubschrauber, die verletzte Personen ins Westpfalz-Klinikum bringen und von dort auch wieder starten.

#### Nördlich angrenzende Nutzungen

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Freizeitanlage „Japanischer Garten“. Von dieser sind durch die Besuchenden, durch Lärm während Veranstaltungen sowie durch gärtnerische Maßnahmen auf der Anlage mit Lärmimmissionen zu rechnen.

#### Östlich angrenzende Nutzungen

An das Plangebiet grenzt im Osten das Areal der Kirche „Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage“ an. Durch den Kirchenbetrieb sowie den An- und Abreiseverkehr von Besuchenden ist

mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Des Weiteren grenzt die Sporthalle des Burggymnasiums an das Plangebiet. Auf Grund des Betriebs der Sporthalle ist mit Freizeit- und Sportlärm zu rechnen. Auch könnten Geräusche von spielenden Kindern im Pausenhof des Burggymnasiums im Plangebiet zu hören sein.

### Westlich angrenzende Nutzungen

An das Plangebiet grenzen im Westen die folgenden Nutzungen an.

(Angaben der SVG, Stand: Januar 2020)

- Tankstelle für PKW und LKW , Betrieb rund um die Uhr, an 365 Tagen im Jahr, erheblicher Ziel- und Quellverkehr von Fahrzeugen aller Art, wobei der Anteil von Schwerfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 7,5t deutlich über dem einer durchschnittlichen Tankstelle liegt.
- Werkstatthalle für Fahrzeugreparaturen (alle typischen Reparaturen des Fahrzeuggewerbes werden ausgeführt (Reifen wechseln und auswuchten, was mit dem Einsatz von Schlagschraubern verbunden ist); Karosseriearbeiten, was mit dem Einsatz von Trenn- und Schleifgeräten aller Art (bspw. Ausbeulhämmern) einhergeht.
- Reifenservice, der mit lärmintensiven Elektroschraubern im Freien arbeitet.
- Durchführung von Fahrzeug-Hauptuntersuchungen und Abgasuntersuchungen (die mit einem Laufenlassen von Motoren aller Art im Stand bei niedrigen und bisweilen auch hohen Drehzahlen verbunden sind).
- Rollen(brems)prüfstand für die Hauptuntersuchungen, der sich unmittelbar vor einem der Hallentore im Freien befindet.
- Je nach Füllstand der Tanks löst auch die Shell-Zentrale Aufträge an Tanklaster aus, die dann auch außerhalb der Zeiten, in denen Personal anwesend ist, die Tankstelle anfahren und die Tanks befüllen. Letzteres ist wegen des erforderlichen Öffnens der Metallabdeckungen und - verschlüsse besonders in den Nachtstunden mit Lärm verbunden.
- eine Gaststätte
- ein KFZ-Sachverständigenbüro

Auf Grund der Lärmvorbelastungen ist eine Schalltechnische Untersuchung der Lärmereignisse durchzuführen.

## **6. Planinhalt und Abwägung**

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Baurecht für eine Bebauung der städtischen Parkplatzflächen zwischen der Lauterstraße, der Meuthstraße und der Burgstraße geschaffen werden. Die sich im Eigentum der Stadt Kaiserslautern befindenden Grundstücke sollen entweder verkauft oder mit einem Erbbaurecht bestellt werden. Damit verbunden werden die bislang vorgehaltenen Stellplätze für die Stadtverwaltung als verlagerbar/ersetzbar angesehen und der vorhandene Baumbestand durch ergänzende Bebauung und Dach-/Fassadenbegrünung als kompensierbar angesehen.

Die Stadt sieht als Entwicklungsziel die Realisierung eines urbanen, innerstädtischen Quartiers. Im Plangebiet wird eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt, mit kurzen Wegen zur Innenstadt (wohnungsnaher Versorgung, kulturelle Einrichtungen), zu Erholungseinrichtungen (z. B. Gartenschau, Japanischer Garten) und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die bislang im Bebauungsplan „Mühlstraße - Burgstraße – Maxstraße“ fixierten Nutzungen werden somit nicht mehr verfolgt.

## 6.2 Alternative Standorte

Da die Stadt die Bebauung der sich in zentraler innerstädtischer Lage befindenden Parkplatzfläche, und damit die Revitalisierung der aus baulicher Sicht brachliegenden Flächen zwischen Lauterstraße, Meuthstraße und Burgstraße im Rahmen des städtebaulichen Leitbilds „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ beabsichtigt und eine Bebauung dieser Fläche anstrebt, sind alternative Standorte in diesem Fall nicht gegeben.

## 6.3 Städtebauliches Konzept

### 6.3.1 Planungskonzept

Das seit Jahren als städtische Parkplatzfläche genutzte Areal soll als „Urbane Gebiete“ nach § 6a Baunutzungsverordnung mit einer entsprechenden Nutzungsmischung entwickelt werden.

Entlang der Lauterstraße ist die Errichtung eines insgesamt sechsgeschossigen Gebäudes zuzüglich eines Untergeschosses vorgesehen. Im Untergeschoss und den ersten vier Geschossen ist ein Parkhaus mit den Stellplätzen für zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Zudem ist die Unterbringung der bisher schon auf dem Parkplatz an der Meuthstraße vorhandenen Stellplätze für die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung Kaiserslautern vorgesehen. In den beiden oberen Geschossen ist eine Wohnnutzung geplant.

Südlich des zuvor genannten Gebäudes ist ein sechsgeschossiges Gebäude zuzüglich eines Staffelgeschosses geplant. In diesem soll ein Boarding House eingerichtet werden. Im Untergeschoss soll das Gebäude einen Zugang zur Tiefgarage erhalten.

Entlang der Meuthstraße und der Burgstraße soll ein fünfgeschossiges Gebäude zuzüglich eines Staffelgeschosses gebaut werden. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Im Erdgeschoss sollen gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden.

### 6.3.2 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
Urbanes Gebiet 1 <i>davon überbaubare Fläche: ca. 2.835 m<sup>2</sup></i>	ca. 3.261 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet 2 <i>davon überbaubare Fläche: ca. 3.419 m<sup>2</sup></i>	ca. 4.576 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Freihaltetrasse für eventuellen Ausbau der Lauterstraße)	ca. 530 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich insgesamt:	<b>ca. 8.367 m<sup>2</sup></b> <b>(ca. 8.400 m<sup>2</sup>)</b>

### **6.3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.3.3.1 Art der Nutzung**

Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung können im Bebauungsplan für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gliedern. Das Plangebiet wird in zwei Urbane Gebiete gegliedert, innerhalb deren jeweils eine Unterteilung und Feindetaillierung der Flächen vorgenommenen.

#### **Urbane Gebiete 1 und 2**

In den Urbanen Gebieten sind die nach § 6a Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt. Der Bebauungsplan schließt jedoch in dem Urbanen Gebiet eine Einzelhandelsnutzung auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption 2009, die für das Areal keinen Nahversorgungsbereich vorsieht, aus. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein und darf maximal 10% der gesamten Bruttobetriebsfläche des Gewerbebetriebs, höchstens jedoch 100 m<sup>2</sup> betragen. Innerhalb dieser 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können sowohl zentrenrelevante Sortimente als auch nicht zentrenrelevante Sortimente (beide sind in der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern festgelegt) zugelassen werden.

Durch die vielfältige Zulässigkeit der nach § 6a Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungsformen in dem Urbanen Gebiet wird im Plangebiet eine städtebaulich vertretbare Nutzungsmischung erreicht.

Der Ausschluss der nach § 6a BauGB ausnahmsweise zulässigen Tankstellen erfolgt zum einen auf Grund großflächig anzulegender Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen sowie den Lärmemissionen bei Betankungsvorgängen und des an- und abfahrenden Verkehr, das zu Störungen des Wohnens führt. Zudem ist im direkten westlichen Anschluss an das Plangebiet bereits eine Tankstelle vorhanden, so dass in dem geplanten Urbanen Gebiet nicht die Erforderlichkeit besteht hierzu ergänzend weitere Tankstellen zuzulassen.

Der Ausschluss der nach § 6a BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordell-ähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug nicht den derzeitigen und auch nicht den zukünftigen Zielsetzungen entspricht. Bei einer Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen muss befürchtet werden, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann.

Eine solche Abwärtsspirale kann sich unter anderem in Leerständen, einer hohen Fluktuation sowie geringer wertigen Nutzungen niederschlagen, aber auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen beziehungsweise Nutzungen führen.

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. kann üblicherweise von folgenden städtebaulich relevanten Negativfaktoren ausgegangen werden:

- Äußere Auffälligkeiten bei Fassadengestaltung (grelle, auffallende Farben),
- Anbringung auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklame,
- Absenkung des geschäftlichen Niveaus durch Verlust der Kaufkraft bei Nachbarbetrieben,
- Niveauabsenkung in den angrenzenden Gebieten (Trading-Down-Effekt),
- Verdrängungseffekt der Firmen beziehungsweise Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld

Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen und um nachteilige Veränderungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen (z.B. störende Häufungen/Konzentration, Beschleunigung der Trading- down- Effekts, negative Entwicklungspirale). Mit den Festsetzungen soll eine zukünftige städtebaulich positive Entwicklung auf einer Brachfläche in Gang setzen.

### **6.3.3.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Urbanen Gebiete über die Festlegung der baulichen realisierbaren Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe definiert. Hierdurch kann eine intensivere Nutzung der Flächen, wie sie von der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete vorgesehen ist, ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 6.254 m<sup>2</sup> überbaubare Flächen fest, die sich auf das Urbane Gebiet 1 mit ca. 2.835 m<sup>2</sup> und auf das Urbane Gebiet 2 mit ca. 3.419 m<sup>2</sup> aufteilt. Als maximale Geschossfläche werde für das Urbane Gebiet 1 (MU1) 5.000 m<sup>2</sup> und für das Urbane Gebiet 2 (MU2) 10.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Hinzu kommen die Flächen in den Ebenen des Parkhauses beziehungsweise der Tiefgarage.

Für die Urbanen Gebiete im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der, unter Beachtung der Grenzabstände der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Meter gebaut werden können. Dadurch kann eine höhere Ausnutzung der Flächen erreicht werden.

### **6.3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen sind Inhalt der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und können dadurch als gestalterischen Möglichkeiten nach Landesrecht (LBauO) in der Satzung festgeschrieben und dadurch rechtsverbindlich werden.

#### Dächer, Fassadengestaltung, Werbeanlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO wurden Festsetzungen zu Dachformen, Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen definiert. Diese dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes, lassen genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung und tragen dazu bei, ein inhomogenes Erscheinungsbild mit großen gestalterischen Unterschieden auszuschließen. Sie bilden den erforderlichen stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets, wodurch der architektonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude ein besonderes Augenmerk zu widmen ist. Hierzu gehören auch die Gestaltung, die Häufung und die Ausbildung der Werbeanlagen.

Die Festlegungen sind in der definierten Bandbreite üblich und angemessen.

#### Grünflächen, Begrünungen, Einfriedungen, Müllabfallbehälter

Die Festsetzungen zu Grünflächen, Begrünungen, Einfriedungen und Stellplätzen für Müllabfallbehälter auf den privaten Freiflächen dienen zum einen der Reduzierung der Versiegelung der Freiflächen und zum anderen der optischen Einbindung der zuvor genannten Gestaltungselemente in das Plangebiet.

#### Stellplätze, Garagen, Parkhaus, Tiefgarage

In den Urbanen Gebieten 1 und 2 sind Stellplätze, oberirdische Garagen, Parkhäuser, Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten „Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ zulässig. Dadurch können auf den verbleibenden freigehalten und bepflanzt werden.

Zudem sind im Urbanen Gebiet 2 (MU2) sind im Erdgeschoss jedes Gebäudes der Bau oder die Nutzung von Garagen ausgeschlossen. Hierdurch soll die Erdgeschosszone durch eine ansprechende Fassade belebt und gleichzeitig eine eintönige, von Garagen dominierte Fassade, insbesondere für am Gebäude passierende Fußgänger, vermieden werden. Auch kann durch den Ausschluss von Garagen in der Erdgeschosszone die Sicherheit der Fußgänger auf dem Gehweg gesteigert werden, da keine Autos den Gehweg kreuzen.

#### Geh- und Fahrrechte (Baulast)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Geh- und Fahrrechte sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Kaiserslautern in der Summe 22 Kfz-Stellplätze im Sinne des § 71 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz als baurechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen und werden im Bebauungsplan zugunsten der durch die eingetragene Baulast angesprochenen Nutzungsberechtigten festgesetzt. Den Nutzungsberechtigten wird das Recht eingeräumt, die gekennzeichneten Flächen zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren.

#### Abstandsflächen

(§88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO, § 8 Abs.10 Nr. 2 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet können entlang der nördlichen Grenze des mit Baugrenzen abgetrennten und gekennzeichneten Bereichs „MU2“ auf Grund der städtebaulichen Verhältnisse und des Bedarfs an innerstädtischen Wohnungen die Abstände nach § 8 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz auf das Maß reduziert werden, das sich aus den festgesetzten Baugrenzen und den Gebäudehöhen ergibt.

Die Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung von Aufenthaltsräumen und der Brandschutz müssen gewährleistet sein.

### **6.3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Entlang der Burgstraße ist eine Baumreihe vorhandenen, deren Bäume zum Erhalt festgesetzt wurden. Die markante Baumreihe, die überwiegend mit Platanen mit einem Stammumfang von der derzeit ca. 160 cm bestanden ist, prägt das städtebauliche Bild an dieser Stelle und trägt zu einer Begrünung des innerstädtischen Raumes bei.

Zur grundsätzlichen Durchgrünung sowie der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet sollen daneben Regelungen zur Bepflanzung beziehungsweise zum Anpflanzen von Bäumen vorgegeben werden. Zur Gliederung und Begrünung von Stellplatzflächen ist je angefangene

vier Stellplätze und je angefangene acht Stellplätze ein Baumstandort in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume begrünen und beschatten die Stellplatzflächen und unterstützen die Verbesserung des Mikroklimas in diesem Bereich. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Steingärten, Kiesbeete, Schotterflächen sowie sonstige Versiegelungen sind dort unzulässig, um aus klimatischer, ökologischer und städtebaulicher Sicht insbesondere die Bereiche entlang der umliegenden Straßen zu begrünen. Die getroffenen Festsetzungen sichern ein Grundgerüst der Gebietsbegrünung. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Stadtbildfunktionen beitragen.

Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die baulich-gestalterische Einbindung gewährleisten.

#### Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparendem Lichtspektrum zu verwenden (z.B. LED, Natriumdampf Niederdrucklampen oder gleichwertiges). Auf eine niedrige Anbringung und eine geschlossene Bauweise (Lichtabschirmung) ist zu achten.

Durch die Vorgaben zur Beleuchtung im Bebauungsplangebiet können sowohl die ökologischen Bestrebungen der Stadt für Insektenschutz, Sternensichtbarkeit und Energieeinsparung als auch die gestalterischen Bestrebungen im Hinblick auf die Beleuchtung relevanter Objekte oder auch die Vermeidung unnötiger aufdringlicher Beleuchtung Rechnung getragen werden.

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

#### **Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lauterstraße, Meuthstraße und Burgstraße.

Der Parkverkehr sollte überwiegend in Tiefgaragen und Parkhäusern, deren Zu- beziehungsweise Ausfahrten über die Meuthstraße angefahren werden, erfolgen.

Vom Vorhabenträger wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Prüfung der Auswirkungen der zukünftig zusätzlich erzeugten Verkehre im Plangebiet auf das vorhandene Verkehrsgeschehen, die benachbarten Knotenpunkte und den Erhalt des Verkehrsflusses beauftragt. Außerdem werden die Auswirkungen der geplanten Umgestaltung der Lauterstraße auf die Grundstücksfläche des Entwicklungsvorhabens untersucht.

Der Verkehrsuntersuchung liegen zwei Verkehrserhebungen zu Grunde, welche am 24. Oktober 2019 und am 07. November 2019 durchgeführt wurden. Für den Prognose-Nullfall wird kein steigendes Verkehrsaufkommen zu Grunde gelegt. Diese Annahme orientiert sich am Verkehrsmodell der Stadt Kaiserslautern, welches ein rückläufiges Verkehrsaufkommen für das Plangebiet vorsieht. Daher entsprechen die Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls den Verkehrsmengen des Bestands.

Die Gesamtbelastung des Prognose Planfalls ergibt sich durch Überlagerung der Verkehrsbelastungen aus dem Prognose-Nullfall (bzw. Bestand) mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen. Die Verkehrsmengen, die den Parkplatz der Stadtverwaltung betreffen, werden auch im Planfall auftreten, da Stellplätze im Parkhaus für die Stadtverwaltung reserviert werden. Die Verkehrsmengen des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes werden zur



Hälfte in der Meuthstraße abgezogen. Von den umliegenden Knotenpunkten wird das Verkehrsaufkommen nicht abgemindert, da davon ausgegangen wird, dass die Fahrzeuge dennoch in der Umgebung geparkt werden.

An den Knotenpunkten K2 (Burgstraße / Maxstraße), K3 (Lauterstraße / Meuthstraße), K4 (Burgstraße / Meuthstraße) und K6 (Burgstraße / Mühlstraße) sind die Verkehrsqualitäten und Rückstaulängen im Bestand sowie im Planfall mindestens ausreichend.

K1 (Lauterstraße / Maxstraße) und K5 (Lauterstraße / Mühlstraße / Burggraben) erreichen mit Anpassungen an den heutigen Festzeitprogrammen, die auch durch eine verkehrsabhängige Signalsteuerung erreicht werden können, ebenfalls ausreichende Verkehrsqualitäten sowohl im Bestand als auch im Planfall. Die Rückstaulängen sind teilweise aber zu lang. Die kritischen Stellen sind insbesondere die Linksabbieger aus der Lauterstraße sowohl in die Maxstraße (K1) als auch in die Mühlstraße (K5). Am Knotenpunkt K5, Lauterstraße / Mühlstraße / Burggraben, ist die Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde so hoch, sodass ein etwa 70 Meter langer Rückstau entsteht. Dadurch wird der benachbarte Knotenpunkt K6, Mühlstraße / Burgstraße, beeinträchtigt. Die Probleme bestehen jedoch bereits im Bestand.

Die Einflüsse des Entwicklungsvorhabens an diesen Stellen sind jedoch relativ gering. Außerdem ist zu erwarten, dass die Verkehrsqualitäten tatsächlich etwas besser sind als dargestellt, da der Verkehrsuntersuchung die höheren Werte der ersten Verkehrszählung im Oktober während der teilweisen Sperrung der Donnersbergstraße zu Grunde gelegt wurden. Darüber hinaus ist es ein wesentliches Ziel der städtischen Verkehrsplanung, den Kfz-Verkehr zu verringern (Mobilitätsplan Kima+ 2030).

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Knotenpunkte in ihrer Verkehrsqualität und im Verkehrsablauf durch die neuen Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da derzeit neue Signalprogramme für einen Teil der Knotenpunkte ausgearbeitet werden, kann über den künftigen Verkehrsablauf mit den neuen Signalprogrammen zum derzeitigen Zeitpunkt keine nähere Aussage getroffen werden. An K3 (Lauterstraße / Meuthstraße) ist Linksabbiegen in beide Richtungen verboten. Es ist nur rechts-rein / rechts-raus erlaubt. Allerdings konnten bei der Verkehrserhebung regelmäßig Verstöße festgestellt werden. Da es dadurch zu Problemen im Verkehrsablauf und zu Verkehrssicherheitsproblemen kommt, sollten, solange der Knotenpunkt nicht signalisiert ist, bauliche Maßnahmen getroffen werden, die das Linksabbiegen unterbinden.

Der Linksabbieger an K5 (Lauterstraße / Mühlstraße) von der Lauterstraße in die Mühlstraße sollte auf mindestens 35 Meter verlängert werden, da er im Bestand sehr kurz ist. Dadurch kommt es heute zu Wechselwirkungen mit dem Geradeausverkehr mit Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit.

Auch K6 (Burgstraße / Mühlstraße / Schoenstraße) sollte hinsichtlich eines besseren und sichereren Verkehrsablaufs überprüft werden, da der Knotenpunkt insbesondere für den Nebenstrom aus der Burgstraße unübersichtlich ist.

Das Entwicklungsgebiet mit oberirdischem Parkplatz, Parkhaus und Tiefgarage kann über einen oder zwei Anschlüsse an die Meuthstraße angebunden werden. Zwei Anschlüsse sollten nicht direkt nebeneinander liegen, um gegenseitige Behinderungen im Verkehrsablauf sowie Verkehrssicherheitsprobleme zu vermeiden. Zufahrtsregelungen (Schrankenanlagen) sollten so ausgebildet werden, dass Rückstau in die Meuthstraße vermieden wird.

### **Freihaltetrasse für einen zukünftigen Ausbau der Lauterstraße**

Für eine eventuelle zukünftige Umgestaltung der Nordtangente (Lauterstraße) zwischen den Knotenpunkten Maxstraße und Mühlstraße/Burggraben werden zur Umsetzung dieses Vorha-

bens Teilflächen heutiger Privatgrundstücke benötigt. Davon betroffen ist auch das Grundstück des Entwicklungsvorhabens zwischen Meuthstraße und Lauterstraße. Für die Umgestaltung der Lauterstraße liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 vor. Inzwischen haben sich allerdings einige Planungsziele und das verkehrsplanerische Regelwerk verändert. Die Planungen zur Umgestaltung der Lauterstraße sind deshalb an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Gewünscht ist unter anderem eine Signalisierung des Knotens Lauterstraße / Meuthstraße, um dort alle Verkehrsbeziehungen zu ermöglichen, die Linksabbiegespuren von der Lauterstraße in die Maxstraße und die Mühlstraße zu entlasten und eine Querungsstelle für Fußgänger und Radfahrer über die Lauterstraße anlegen zu können.

Für eine mögliche Umgestaltung der Lauterstraße zwischen Maxstraße und Mühlstraße/Burggraben wurden im Verkehrsgutachten zwei Varianten entwickelt. Variante 2 ist hinsichtlich der Straßengestaltung deutlich besser und hat auch klare Vorteile im Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr. Die notwendigen Grundstückseingriffe sind bei Variante 2 insgesamt aber etwas größer, schneidet aber im Bereich Meuthstraße hinsichtlich der Grundstückseingriffe besser ab.

Um für eine mögliche Umgestaltung der Lauterstraße die erforderlichen Flächen im Zugriff der Stadt zu haben, wird auf Grund eines Beschlusses des Stadtrats vom 18.05.2020/25.05.2020 eine ca. sieben Meter breite Trasse parallel zur Lauterstraße von Bebauung im vorliegenden Bebauungsplan freigehalten. Die Trasse wird als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

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

Das Plangebiet ist über den Buslinienverkehr der Stadtwerke Kaiserslautern Verkehrs-AG, erreichbar. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Lauterstraße und der Burgstraße. Alle Bushaltestellen werden von den Stadtbuslinien 105, 107, 108, 112 in einem sehr dichten Takt bedient. Allerdings befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 Metern zum Plangebiet auch die zentralen Bushaltestellen „Stadtmitte“ und „Schillerplatz“, über die alle Stadtbuslinien erreicht werden können.

In räumlicher Nähe (ca. 1.100 Meter) zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof „Kaiserslautern-West“, der Zu- und Ausstiegsmöglichkeiten für Bahnreisende der S-Bahn in Richtung Hauptbahnhof und in Richtung Lauterecken, ins „Lautertal“, bietet.

### **Radverkehr / Fußgänger**

Der Radverkehr wird über die bestehenden Straßen und Radwege fahren sowie die Fußwegebeziehungen auf den um das Plangebiet sich befindenden Fußwegen erfolgen.

## **6.4 Umweltbelange**

### **6.4.1 Umweltverfahren**

Die Aufstellung Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch. Das Plangebiet befindet sich auf einer fast vollständig versiegelten Parkplatzfläche innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lauterstraße - Mühlstraße – Burgstraße - Maxstraße“.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten 20.000 Quadratmeter. Demnach ist nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB

durchzuführen.

Die Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. 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.

#### **6.4.2 Baumschutzsatzung**

Für die Rodung von Bäumen außerhalb von im Vollfahren aufgestellten Bebauungsplänen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern anzuwenden.

#### **6.4.3 Klimaanalyse**

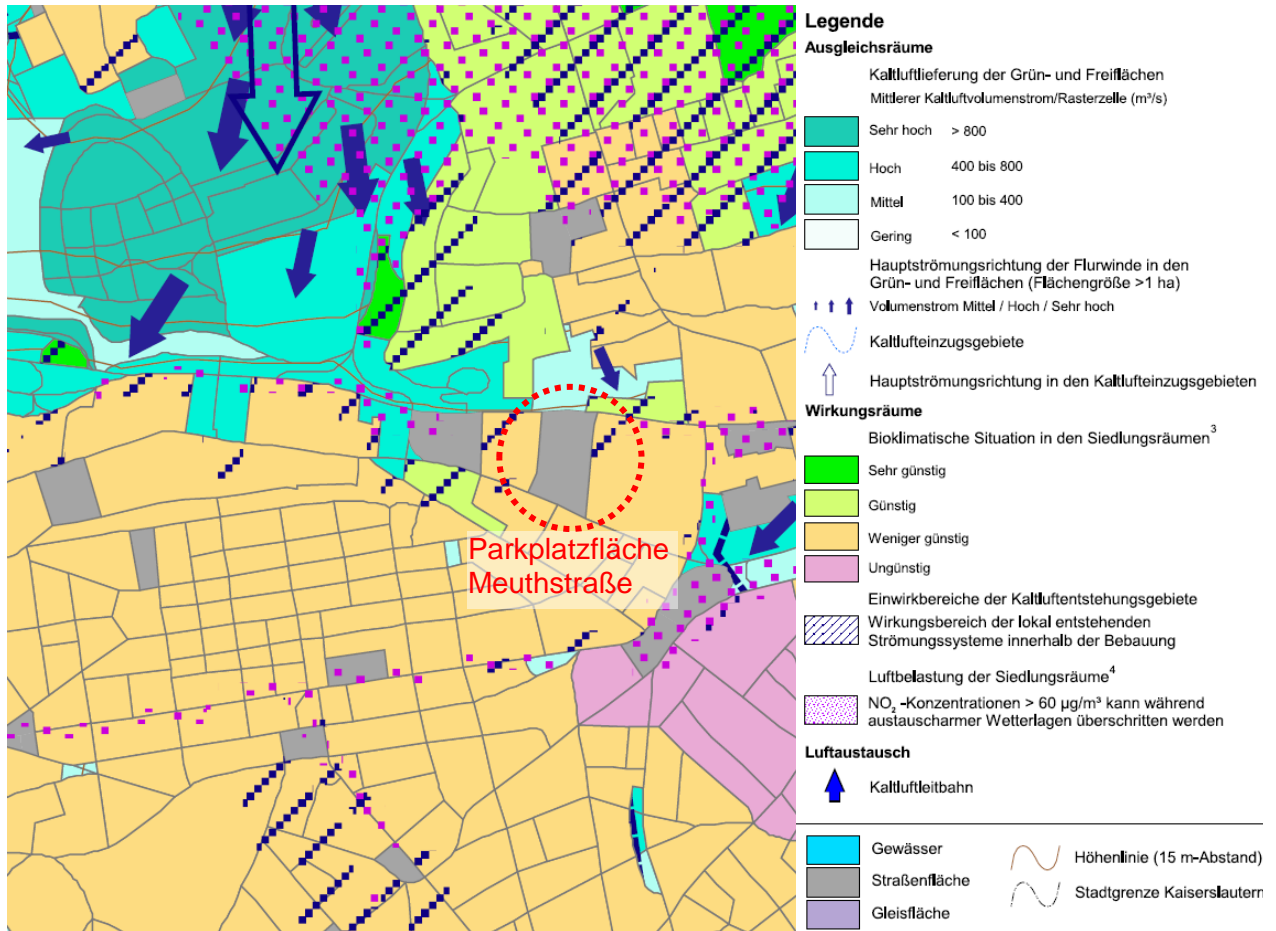
Im Jahr 2012 hat das Referat Umweltschutz der Stadtverwaltung eine „Aktualisierung der gesamtstädtischen Klimaanalyse und deren planungsrelevante Inwertsetzung für die Stadt Kaiserslautern“<sup>2</sup> durchführen lassen. Hierbei wurde eine modellgestützte Analyse zu den klimaökologischen und lufthygienischen Funktionen für das Stadtgebiet von Kaiserslautern durchgeführt und das Ergebnis in der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen (Klimafunktionskarte)“ dargestellt. In der Klimafunktionskarte ist für das Plangebiet folgendes gezeigt:

- Das Areal wird als Straßenfläche dargestellt, die westlich, östlich und südlich von Bereichen umgeben ist, die aus bioklimatischer Sicht als weniger günstig ermittelt wurde.
- Des Weiteren grenzt nördlich an das Plangebiet ein Bereich an, dessen Grün- und Freiflächen eine mittlere Kaltluftlieferung in der Klimafunktionskarte bescheinigt wird.
- Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Wirkungsbereich von lokal entstehenden Strömungssystemen innerhalb der Bebauung.
- Auch befinden sich westlich und östlich des Plangebiets in räumlicher Nähe Bereiche, deren Stickstoff-Konzentration während austauscharmer Wetterlagen mit  $> 60 \mu\text{m}^3$  überschritten werden kann. Die Klimafunktionskarte führt hierzu aus, dass der potenziell verkehrsbedingten und gewerblichen Luftbelastung die flächenhaft mit dem Klima- und Strömungsmodell FITNAH modellierte Stickstoffdioxid-Konzentration [in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ] als verkehrsbedingte bzw. gewerbliche Zusatzbelastung während einer austauscharmen Wetterlage zugrunde liegt. Gegenüber dem langjährigen Mittel können unter diesen windschwachen Bedingungen deutlich höhere Immissionen auftreten. Deren Ausbreitung wird dann vor allem durch die auftretenden Kaltluftströmungen gesteuert.

---

2 GeoNET Umweltconsulting GmbH: Aktualisierung der gesamtstädtischen Klimaanalyse und deren planungsrelevante Inwertsetzung für die Stadt Kaiserslautern, Hannover 2012

**Abbildung 5: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte**



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz, ohne Maßstab

#### 6.4.4 Belange des Immissionsschutzes

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

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kraftfahrzeugverkehr auf den umliegenden Straßen
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung
- die Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an den bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung und an den geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets

Bei zu erwartenden Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und Festsetzungsvorschläge zur Umsetzung des Schallschutzkonzepts zu unterbreiten.

Für die Ermittlung des Verkehrslärms, des Gewerbelärms, der Schallreflexionen an den zukünftigen Gebäudefassaden entlang der Lauterstraße und daraus eventuell resultierende Schallschutzmaßnahmen wurde durch den Investor eine Schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> beauftragt, die Bestandteil des Bebauungsplans ist.

<sup>3</sup> FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße, Teiländerung 2“, Bericht P19-111/B3 vom 11.03.2021

## Verkehrslärm

### Maßnahmen im Gebiet:

Die in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße- Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ ermittelten Verkehrslärmbelastungen haben zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet geführt. Im Rahmen des passiven Lärmschutzes sind zum Schutz der geplanten Nutzungen im Plangebiet vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.14 benannt. Die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung sind Bestandteil der Begründung. Die Lärmpegelbereiche sind gemäß der Schalltechnischen Untersuchung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Einwirkungen außerhalb des Plangebiets nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) der Verkehrereignisse an den der Lauterstraße zugewandten Fassaden auf die bestehenden Gebäude an der Morlauterer Straße geprüft. Für die Wohngebäude nördlich des Japanischen Gartens entlang der Morlauterer Straße werden Erhöhungen der Verkehrslärmeinwirkungen um bis zu 0,9 dB(A) prognostiziert. Diese prognostizierten Pegelerhöhungen sind auf Reflexionen des Straßenverkehrslärms an den geplanten Gebäuden zurückzuführen.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung von Straßen- und Schienenwegen. Danach sind Pegelerhöhungen an Gebäuden mit Wohnnutzungen als wesentlich einzustufen, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch (d.h. aufgerundet) um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Zusätzlich sind alle Pegelerhöhungen oberhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht als wesentlich zu beurteilen. Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet mindestens 3 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Planfall an keinem bestehenden Wohngebäude zu erwarten. Verkehrslärmpegelerhöhungen und Überschreitungen des Schwellenwerts von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht sind im Planfall an keinem bestehenden Wohngebäude zu erwarten.

Die Verkehrslärmpegelerhöhungen sind somit als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen.

## Gewerbelärm

Zur Beurteilung der **Gewerbelärmeinwirkungen** an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets durch die vorhandenen gewerblichen Betriebe in der Umgebung werden die Immissionsrichtwerte der **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) herangezogen.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> ermittelten Lärmbelastungen haben zu Regelungen in den Textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.14) hinsichtlich der Grundrissorientierungen beziehungsweise der Errichtung von Schallschutzwänden geführt, um die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm an den von Überschreitung betroffenen Fassadenabschnitten einhalten zu können.

Die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung<sup>5</sup> zum Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße- Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 2“ sind Bestandteil des Bebauungsplans.

---

4 FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lauterstraße-Mühlstraße-Burgstraße-Maxstraße, Teiländerung 2“, Bericht P19-111/B3 vom 11.03.2021

5 ebenda

## **6.5 Denkmalschutz und Archäologie**

Das Plangebiet befindet sich in mittelbarer räumlicher Nähe zum Grabungsschutzgebiet „Kaiserpfalz / Ritterberg“ und zu von der Generaldirektion Kulturelles Erbe abgegrenzten Bereichen mit Fundstellen und Verdachtsflächen.

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die zuvor genannten Schritte entbinden nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Die vorgenannten Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen, beziehungsweise dürfen von Planierungen nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/ Grabungsschutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet, dennoch können Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kaiserslautern unverzüglich anzuzeigen.

## **6.6 Bodentragfähigkeit**

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

## **6.7 Richtfunk / Rundfunk**

Der Südwestrundfunk teilt mit, dass eine seiner Richtfunkstrecken den westlichen Rand des Bebauungsplangebiets überquert. Der vertikale Abstand zwischen Sichtlinie und Erdoberfläche ist mit ca. 170 Metern jedoch ausreichend.

Weiterhin weist der Südwestrundfunk darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen, wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die BauherrInnen zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.

## 6.8 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Für das Plangebiet wurde eine Stellplatzregelung erstellt und in die Textlichen Festsetzungen (Nr. 4) aufgenommen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beschlossen werden soll. Inhalt ist eine geringere Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen als vom Bauausschuss des Stadtrats Kaiserslautern in seiner Sitzung am 31.10.1995 beschlossen. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze wurde jedoch innerhalb der Variationsbreite der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen (VwV-Stellplätze) vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ermittelt.

Zielsetzung im Hinblick auf die Reduzierung der Stellplätze ist es, ein verkehrsarmes Wohnquartier zu schaffen. Den zukünftigen Bewohner\*innen sollen Alternativen zur Benutzung des eigenen Autos zur Verfügung stehen, z.B. soll die gute Anbindung an den ÖPNV durch die Nähe zur Innenstadt und den zentralen Bushaltestellen (Stadtmitte) und am Schillerplatz mit mehreren städtischen Buslinien und den regionalen Buslinien sowie der räumlichen Nähe zum Bahnhofpunkt „Westbahnhof“, über den eine Anbindung an den Hauptbahnhof mit einer Vielzahl von Bahnverbindungen gegeben ist, genutzt werden. Auch befinden sich Car- und Bike-sharing-Systeme in der Nähe (Rathaus) zum Bebauungsplangebiet. Durch die integrierte Lage inmitten der Innenstadt mit nahe gelegenen Versorgungseinrichtungen bestehen gute Voraussetzungen, dass ein Großteil der Wege der Bewohner\*innen und Nutzer\*innen der zukünftigen Gebäude zu Fuß und mit dem Umweltverbund (ÖPNV, Rad und Fuß) zurückgelegt werden.

Eine stichprobenartige Untersuchung von Wohngebieten im Stadtgebiet von Kaiserslautern, in Verbindung mit den Ergebnissen aus der Erhebung „Mobilität in Städten“ 2013, ergab einen „realen“ Bedarf für vergleichbare Wohnquartiere von durchschnittlich 0,9 Stellplätzen je Wohneinheit.

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

Die Festsetzungen von notwendigen Kfz-Stellplätzen für die weiteren, gemäß der Ausweisung in Urbanen Gebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientieren sich ebenfalls innerhalb der Variationsbreite der Richtwerte aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen (VwV-Stellplätze) vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

### 7.1 Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit

Da sich die Flächen des Bebauungsplans in räumlicher Nähe zur Innenstadt befinden, ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden auf Grund von Bombardierungen während des Zweiten Weltkrieges zu rechnen. **Die rechtzeitige Überprüfung des Plangebiets auf Kampfmittelfreiheit sollte frühzeitig vor der Umnutzung und allen Eingriffen in den Untergrund erfolgen.** Künftige Bauherren sollten sich daher frühzeitig mit einem Fachbetrieb für eine Kampfmittelüberprüfung in Verbindung setzen.

### 7.2 Boden, Baugrund, Radonvorkommen

Vor dem Beginn von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Plangebiet empfohlen. Weiterhin wird die Messung auf das Vorkommen von Radon im Baugrund empfohlen. Weitere Ausführungen hierzu sind den Hinweisen in den Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

### 7.3 Barrierefreiheit

Die Stadt Kaiserslautern tritt schon seit Jahren für eine barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden für alle Menschen im Sinne einer nachhaltig gebauten Umwelt ein. Umfassende Barrierefreiheit ist Grundvoraussetzung für die Teilhabe, Gleichstellung und Selbstbestimmung von Menschen mit Beeinträchtigungen. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung ist sie unabdingbarer Bestandteil einer nachhaltig geplanten und gebauten Umwelt, bei deren Gestaltung der Mensch im Mittelpunkt steht und stellt ein Qualitätsmerkmal für alle Bürger dar. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Forderungen der UN-Behindertenrechtskonvention zur Gestaltung einer inklusiven Gesellschaft sowie der Gleichstellungsgesetzgebung und Teilhabeplanung von Bund und Land sieht sich die Stadt Kaiserslautern in einer besonderen Verantwortung und Multiplikatorenfunktion. Der Belang der Barrierefreiheit ist auch in den Planungsleitsätzen § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch enthalten, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen sind. Stadtplanung, Architekten und Bauherren kommt damit eine wichtige Schlüsselrolle bei der Vermeidung neuer Barrieren zu. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung der barrierefreien äußeren und inneren Gebäudeerschließung (Erreichbarkeit / Zugänglichkeit). Daher empfiehlt die Stadt, die Gebäude im Plangebiet – unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes – barrierefrei zu bauen (z. B. Rampe im Eingangsbereich), um die Zugänglichkeit der Gebäude allen Menschen gleichgestellt zu ermöglichen.

### 7.4 Baumstandorte und Vegetationsflächen

Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie bei der Realisierung der baulichen Vorhaben sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

### 7.5 Bodenschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist in ihrem Schreiben vom 07.01.2020 darauf hin, dass unmittelbar östlich der Meuthstraße sich eine im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (Reg-Nr. 31200000-0361) als Altablagerung erfasste Fläche befindet. Das von der Fläche ausgehende Gefährdungspotential konnte auf Basis der bisher vorliegenden Erkenntnisse fachlich nicht abschließend bewertet werden. Auch die horizontale und vertikale Ausdehnung der Auffüllung sind nicht bekannt. Die Altablagerung unterliege den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zuständig.

Gemäß den vorliegenden Erhebungsdaten sind dort im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen mit Kies, Sand, Schluff, Hartsteinmaterial, Sandstein, Ziegelbruch, Holz, Glas, Schlacke und schwarze Einlagerungen angetroffen worden. Da die genaue Abgrenzung der Altablagerung nicht bekannt ist, kann nicht beurteilt werden, ob gegebenenfalls mit den geplanten Maßnahmen im Zuge der Bebauungsplanänderung in die Altablagerung eingegriffen wird.

**Sofern ein Eingriff stattfindet, sind die dort durchzuführenden Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter unter Beachtung der Anforderungen des Arbeits- und Umweltschutzes zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vorzulegen.**

### 7.6 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz gedeckt werden kann.



## **7.7 Entwässerung des Plangebiets**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, die im Bebauungsplan vorgesehene Flächenversiegelung definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen verändere, weshalb grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Es wird deshalb vorgeschlagen, bei der Planung der inneren Erschließung des Gebiets auf die wasserwirtschaftlichen Belange so zu achten, dass eine angepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen wird.

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR teilt mit, dass als Entwässerungssystem ein modifiziertes Trennsystem mit dezentralen Rückhaltemaßnahmen vorgesehen ist. Hierbei sind gemäß DIN das Oberflächen- und Schmutzwasser im Haus und auf dem Grundstück zu trennen. Das bestehende Entwässerungssystem in der Burgstraße besteht aus einem Mischwasserkanal und einem Kanal der verrohrten Lauter (DN1000). In der Meuthstraße verläuft ein ca. 25 m langer Mischwasserkanal mit Anschluss an die Burgstraße. Seitens der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR wird vorgesehen, das Schmutzwasser des Gebietes an den Kanal in der Meuthstraße und das Oberflächenwasser an einen seitens der Stadtentwässerung Kaiserslautern neu zu erstellenden Regenwasserkanal in selbiger Straße mit Anbindung an die verrohrte Lauter anzuschließen. Die entsprechende Einleitmenge wurde in den Antrag der Sammelgenehmigung der verrohrten Lauter aufgenommen (Stand: Januar 2020).

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

## **7.8 Überflutungsvorsorge / Fließwege**

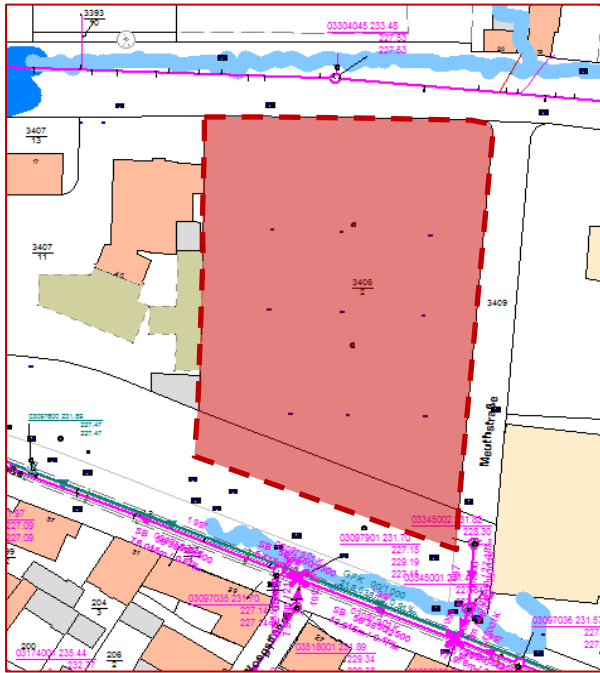
Im Rahmen ihrer Abwasserbeseitigungspflicht hat die Kommune dafür Sorge zu tragen, dass das öffentliche Kanalnetz gemäß den geltenden Richtlinien ausreichend dimensioniert ist. Bei Extremereignissen können die Kanalnetze überlastet werden und Oberflächenwasser unkontrolliert an der Oberfläche abfließen. Ziel muss es sein, Schäden zu verhindern oder zumindest zu reduzieren. Mit Blick auf diese seltenen und außergewöhnlichen Regenereignisse, die über den Bemessungsvorgaben des Kanalnetzes liegen, müssen neue Wege der Ableitung und Rückhaltung verfolgt und der private Objektschutz in den Vordergrund gestellt werden. Gemäß DIN 1986, Teil 100 und DIN EN 752 muss sich der Grundstückseigentümer durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der baulichen Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

Damit neben der ausreichenden Dimensionierung des Entwässerungssystems auch die bauliche Vorsorge gegen Überflutungen der Gebäude auch in dem Bebauungsplangebiet gewährleistet ist, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens mit einer Höhe von 20 cm über dem Straßenniveau vorgegeben (siehe auch: Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AÖR).

### **Fließwege**

Des Weiteren hat die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR im Jahr 2018 eine Analyse der Fließwege durchführen lassen. Bei dieser Untersuchung wurden anhand der vorherrschenden Topografie Abfluss- und Fließwege im Fall von seltenen Starkregenereignissen ermittelt und mit örtlichen Beobachtungen verglichen.

Die nachfolgende Graphik zeigt die Fließwege im Bereich des Bebauungsplangebiets.



Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR / Büro Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft, 2018

Gemäß der zuvor genannten Analyse sind Fließwege sind nach Auskunft der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR im nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplans zu verzeichnen. Überstauungen sind nicht ausgewiesen. Im Falle von Starkregen ist mit Überflutungen zu rechnen.

### **Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung**

Das Referat Umweltschutz weist darauf hin, dass die Hochwasserereignisse vom 11.06.2018 und vom 27.05.2018 in der Innenstadt sowie auch die Starkregengefahrenkarte zeigen würden, dass sich für das Plangebiet und dessen Umfeld eine sehr hohe Überflutungsgefährdung ergebe.

In den Textlichen Festsetzungen sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

### **Abwasservermeidung**

- Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.
- Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

### **Flachdächer**

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Dächer aller baulichen Anlagen bis 20 Grad Neigung sind zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochtonem) Pflanz- bzw. Saatgut zu begrünen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich. Die Gebäudestatik beziehungsweise Dachstatik ist entsprechend anzupassen. Die durchwur-

zelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

Durch die Festsetzung von Flachdächern im Plangebiet kann das anfallende Regenwasser besser zurückgehalten und der Regenabfluss verlangsamt werden.

### **Rückhaltung und Versickerung**

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (hier: private Regenwasserkanalisation, offene Gräben) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet bzw. zurückgehalten werden kann.

Als dezentraler Rückhalteraum im Kerngebiet und im Urbanen Gebiet ist ein **Volumen von mindestens 25 l/m<sup>2</sup>** (= 250 m<sup>3</sup>/ha) abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Gesamtrückhaltvolumen kann durch Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Die Drän- und Speicherfunktion der Flachdächer ist für eine Zwischenspeicherung von mindestens 25 l/m<sup>2</sup> auszulegen. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an die weiterführende Oberflächenentwässerung (Kanäle, Gräben, Mulden) anzuschließen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund muss zwingend über eine belebte Oberbodenschicht erfolgen. Weiterhin ist durch die Bauherrin/den Bauherren die Funktionsfähigkeit in Abhängigkeit des anstehenden Untergrundes und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen. Die Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers ist im Hinblick auf Bodenbelastungen zu überprüfen.

Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Rückhalteanlagen zur Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden. Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von privaten Rückhalteanlagen in die öffentlichen Regenwasserbeseitigungsanlagen bzw. weiterführende offene Grabensysteme, bezogen auf die abflusswirksame Grundstücksfläche, beträgt 0,6 l/s je 100 m<sup>2</sup>.

In diesem Zusammenhang weist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR auf folgendes hin: Alle Schmutz- und Regenwasserkanäle im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen auf privaten Grundstücks- bzw. Verkehrsflächen. Diese Anlagen und die Anschlusskanäle an die öffentlichen Entwässerungsanlagen werden nicht in das Eigentum der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR übernommen. Diesbezüglich muss im Vorfeld das endgültige Entwässerungskonzept des Investors/BauherrIn mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abgestimmt und mit dem Bauantrag ein Entwässerungsantrag eingereicht werden.

### **Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge**

Aufgrund der Überflutungsgefährdung des Gebietes bei Starkregenereignissen empfiehlt die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, tieferliegende Bereiche soweit wie möglich zu vermeiden. Daher wurden die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplangebiet als Überflutungsvorsorge getroffen.

- Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es örtlich zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlic all auf oder unter-

halb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

- Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm höher als die vorhandene oder geplante öffentliche oder private Erschließungsstraße liegen. Das heißt, die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten dürfen nicht unterhalb der in der Satzung festgelegten Rückstauenebene angeordnet werden (Objektschutz). Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.
- Für die Zufahrt/den Zugang zu Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

Die Stadt Kaiserslautern tritt schon seit Jahren für eine barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden für alle Menschen im Sinne einer nachhaltig gebauten Umwelt ein. Daher empfiehlt die Stadt, die Gebäude im Plangebiet barrierefrei zu bauen (z. B. Rampe im Eingangsbereich), um die Zugänglichkeit der Gebäude allen Menschen gleichgestellt zu ermöglichen.

## **7.9 Energieversorgung**

### **7.9.1 Fotovoltaikanlagen**

Die Installation von Fotovoltaikanlagen im Rahmen der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet ist sinnvoll. Im Kaufvertrag zur Veräußerung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Vorhabenträger sollte dieser zur Installation von Fotovoltaikanlagen im Plangebiet verpflichtet werden.

### **7.9.2 Stromversorgung**

Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG (SWK) teilt mit, dass sich auf der überplanten Grundstücksfläche Strom-Netzanschlüsse von Beleuchtungsanlage der Stadtverwaltung Kaiserslautern und von Parkautomaten befinden. Mit dem Rückbau dieser Einrichtungen müssten auch die Netzanschlüsse von dem Stromversorgungsnetz abgetrennt werden. Die Abtrennungen werden üblicherweise bei der SWK beantragt und nachfolgend mit dem Antragsteller abgerechnet.

Für die Stromversorgung der geplanten Neubauten fordern die SWK eine weitere Trafostation. Diese müsse als freistehende Anlage im Abstand von 10 Metern zu nächstgelegenen Gebäuden, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten können, errichtet werden. Der Flächenbedarf für die Trafostation beträgt je nach Konzeption ca. 7,25 m x 5 m; der Raumbedarf beträgt ca. 6,6 m x 3 m.

### **7.9.3 Fernwärmeversorgung**

Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG (SWK) teilt mit dass eine Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme (Lage: Burgstraße, zwischen Brüderstraße und Woogstraße; DN125/225KMR) aus der vorhandenen Leitung möglich ist.

Der Anschluss des Plangebiets im Rahmen der Nutzung erneuerbarer Energien ist sinnvoll. Im

Kaufvertrag zur Veräußerung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Vorhabenträger sollte dieser zum Anschluss des Plangebiets an die Fernwärmeleitung in der Burgstraße verpflichtet werden.

#### **7.9.4 Gasversorgung**

Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG (SWK) teilt mit dass eine Versorgung des Plangebiets Gas (Lage: Lauterstraße, Burgstraße) aus den vorhandenen Leitungen möglich ist.

### **8. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten sowie der Bekanntmachungskosten der einzelnen Verfahrensschritte werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Kosten für bauliche Maßnahmen jeglicher Art im Plangebiet sind durch zukünftige Bauherr\*innen zu tragen.

Kaiserslautern, 17. 08. 2021  
Stadtverwaltung

  
Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 21. 07. 2021  
Stadtverwaltung

  
Christian Ruhland  
Oberbaurat

#### Ausfertigungsvermerk:

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

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

Kaiserslautern, 17. 8. 2021  
Stadtverwaltung

  
Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

#### **Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:**

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung