

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## Bebauungsplan „Salingstraße“

Ka 0/186

rechtskräftig seit dem 28.11.2025



## Gliederung

<b>1. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungserfordernis.....</b>	<b>4</b>
2.1 Planungsleitsätze.....	4
2.2 Planungsanlass.....	4
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz .....	6
3.3 Flächennutzungsplan 2025 .....	6
3.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte .....	7
3.4.1 Masterplan100 % Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept .....	7
<b>4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>9</b>
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	9
5.2 Bestandssituation.....	9
5.2.1 Siedlungsstruktur.....	9
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV .....	10
5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft .....	10
5.2.4 Immissionsvorbelastung .....	10
5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....	10
5.2.6 Bodentragfähigkeit .....	11
5.2.7 Archäologie .....	11
<b>6. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>11</b>
6.1 Ziele und Grundzüge.....	11
6.2 Städtebauliches Konzept .....	11
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.2.3 Städtebauliche Zahlen.....	12
6.3 Verkehrskonzept.....	13
6.4 Grünordnerisches Konzept.....	13
<b>7. Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes .....</b>	<b>14</b>
8.1 Erschließungsmaßnahmen .....	15
8.2 Bodenordnung .....	21
8.3 Abschnittsweise Realisierung.....	21
8.4 Überwachung.....	21
<b>9. Energieeffizienz .....</b>	<b>21</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>22</b>

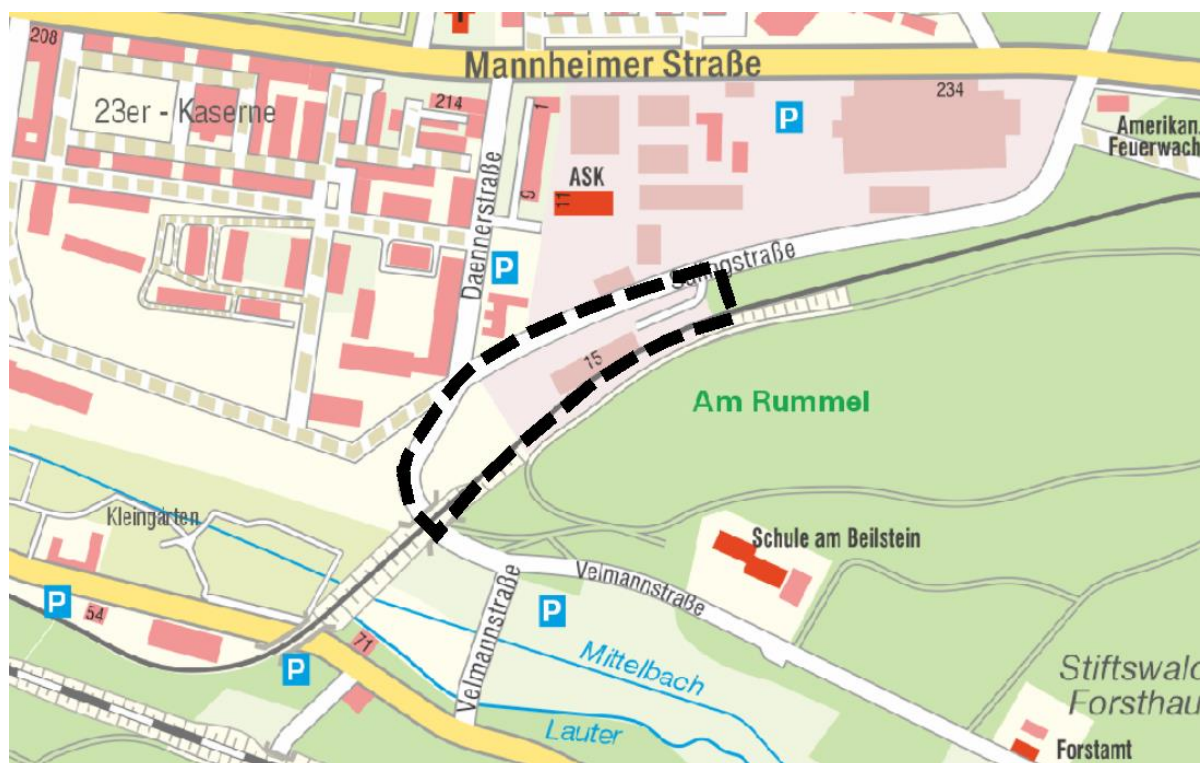
## 1. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Salingstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzbarmachung eines ehemals durch die US-Streitkräfte als Lagerfläche und in der Folge von einem Busunternehmen genutzten Areals am östlichen Stadtrand von Kaiserslautern geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung von Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungen und verträglichen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung der bestehenden Umgebungsnutzung und damit als unbeplante Innenbereichsfläche zu sehen. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans soll der rechtliche Rahmen für die künftigen Zulässigkeiten auf dem in Rede stehenden Areal abgesteckt werden.

Das Plangebiet wird im Nordwesten und Westen durch die bestehende Salingstraße begrenzt, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die südöstliche Grenze stellt eine ehemals durch die US-Streitkräfte genutzte Bahntrasse dar, die zwischenzeitlich brachgefallen ist. Das Bahngelände befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und liegt ebenfalls außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 10. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Die Fläche des genehmigten Bebauungsplans umfasst insgesamt **ca. 3,13 ha**. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

## 2. Planungserfordernis

### 2.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung einer bereits genutzten Baufläche 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 Wiedernutzung einer im Innenbereich gelegenen, ehemals durch das Militär genutzten Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

### 2.2 Planungsanlass

Das am östlichen Rand des Stadtgebiets gelegene Areal an der Salingstraße wurde in früherer Zeit durch die US-Streitkräfte als Lagerfläche genutzt. Zwischenzeitlich wurde diese Nutzung aufgegeben. Auf einem Teilbereich der Fläche befindet sich die Werkstatthalle eines Busunternehmens. Der restliche Teil der Fläche ist weitgehend ungenutzt bzw. wird als Lagerfläche für Erdmassen in Anspruch genommen.

Die Fläche ist von den Inhaber\*innen des Busunternehmens zwischenzeitlich verkauft worden. Die neuen Grundstückseigentümer\*innen sind an die Stadtverwaltung herangetreten, um eine städtebaulich passende Nachnutzung des Areals konsensual vorzubereiten.

Die ersten grundsätzlichen Überlegungen zur Überplanung des Areals wurden bereits in der Sitzung des Stadtrats am 25.10.2021 vorgestellt und als Grundlage für die weitere Planung bestätigt (siehe [https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?\\_kvonr=9730](https://ris.kaiserslautern.de/buergerinfo/vo0050.asp?_kvonr=9730)).

- Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2025 als **gemischte Baufläche** dargestellt. Im Hinblick auf das gewerbliche Umfeld (Areal der Stadtbildpflege, Kasernenflächen, Supermarkt) war es daher bislang das Bestreben, für das zu überplanende Areal eine Nutzungsmischung mit einem deutlichen gewerblichen Anteil zu erreichen.

Bereits in der Vergangenheit hatten eine Vielzahl von Grundstücksinteressent\*innen Plankonzepte vorgelegt, die aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden konnten. Ein wesentlicher Grund dafür lag in dem fehlenden gewerblichen Nutzungsanteil der vorgelegten Konzepte („Etikettenschwindel-Pläne). **Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird nun ein höherer Wohnanteil angestrebt.**

- Nutzungskonzept mit hoher urbaner Dichte

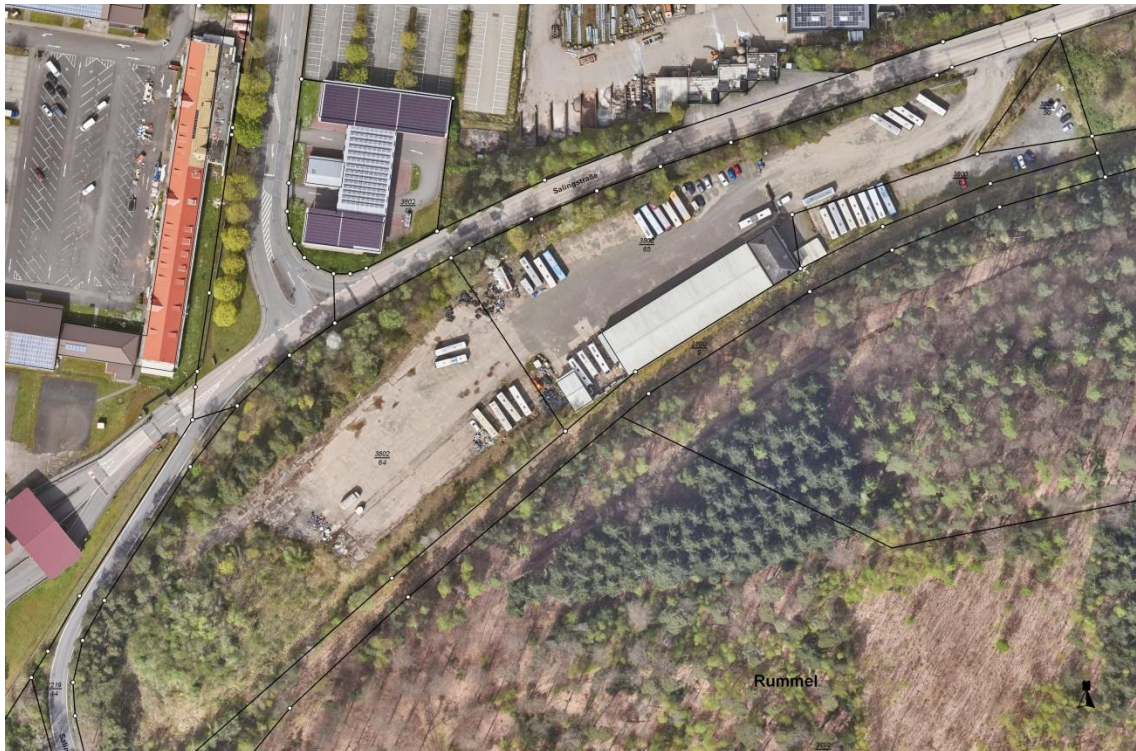
Vor dem Hintergrund der heutigen Wohnungsmarktsituation und der begrenzten lokalen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnzwecke über die Entwicklung im Pfaffgelände und im Umfeld des Fritz-Walter-Stadions hinaus, wurde mit einem Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 25.10.2021 eine mögliche neue Weichenstellung für die Gebietsentwicklung getroffen. **Das Areal soll daher als eine Art „Wohninsel“ mit markanter Bebauung entwickelt werden.**

Grundlegende Ansätze dabei sind:

- Weitgehend autofreie interne Erschließung und Konzentration des Parkens im Eingangsbereich des Gebiets und in den Erdgeschosszonen
- Erhaltung der Gehölzstrukturen an den Böschungen im Norden und Nordwesten des Plangebiets
- Anpassung an die zu erwartenden Klimaveränderungen

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

Die grünordnerischen Festlegungen können auf die am 02.05.2022 beschlossene städtische Grün- und Freiflächengestaltungssatzung aufsetzen.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Luftbild 2024; Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Nutzung mit Zustimmung vom 15.10.2022).

### 3. Einfügung in die Gesamtplanung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohn- und Gewerbestandort.

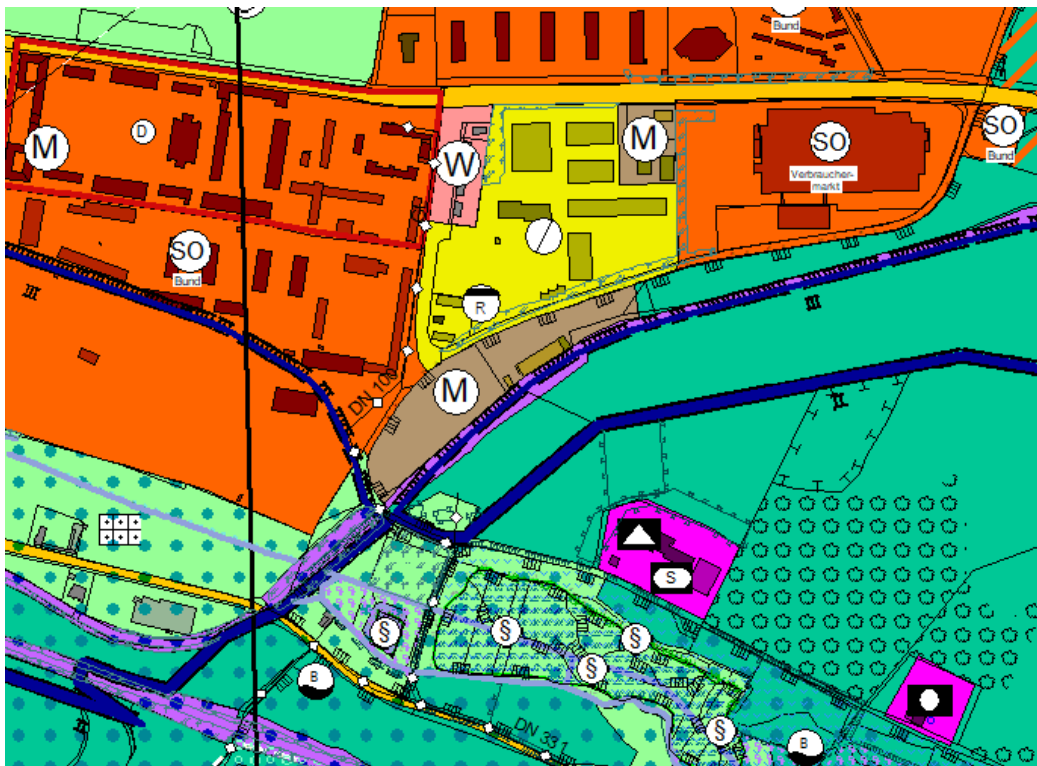
#### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion und der gewerblichen Funktion die Aussagen des LEP IV. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

#### 3.3 Flächennutzungsplan 2025

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



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

### **3.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte**

#### **3.4.1 Masterplan 100 % Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept**

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

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

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

### **4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen**

#### Wahl der Verfahrensart

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung (Busunternehmen) und damit als unbeplante Innenbereichsfläche zu sehen, die im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher 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.

Gemäß der Festlegung im Stadtrat am 25.10.2021 wird der Bebauungsplan im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt.

Der Vorhabenträger hat dabei

- die Planungskosten zu übernehmen,
- die interne Erschließung herzustellen,
- die Bebauung zu realisieren,
- sämtliche Verpflichtungen aus dem Naturschutzrecht/Artenschutzrecht zu übernehmen.

Hierzu sind vor Satzungsbeschluss die entsprechenden städtebaulichen Verträge abzuschließen.

#### Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplangebieten

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Sondergebiet Mannheimer Straße, Änd.1“ ist die Salingstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Gegebenenfalls erforderliche Veränderungen in der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen bedürfen daher einer entsprechenden Anpassung des Bebauungsplans.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Naturparks Pfälzerwald, der den deutschen Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen darstellt. Die Salingstraße bildet die Grenze des Naturparks. Es liegt außerhalb der ausgewiesenen Kernzonen. Durch die Einbeziehung des Plangebiets in den Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern als gemischte Baufläche wurde bereits auf übergeordneter Planungsebene die Entscheidung für eine bauliche Nutzung des Areals getroffen.

#### Natura 2000 Gebiete

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

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

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

#### Artenschutz

Siehe Anlage 7:

Prüfung der Umweltbelange, Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten

## **5. Angaben zum Plangebiet**

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

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **5.2 Bestandssituation**

Das am östlichen Rand des Stadtgebiets gelegene Areal an der Salingstraße wurde in früherer Zeit durch die US-Streitkräfte als Lagerfläche genutzt. Zwischenzeitlich wurde diese Nutzung aufgegeben. Auf einem Teilbereich im Osten des Plangebiets befindet sich die Werkstatthalle eines Busunternehmens. Weitere Gebäude sind auf dem Gelände bislang nicht vorhanden.



Blick von West nach Ost

Im südwestlichen Teilgebiet des Bebauungsplans wurde vor einigen Jahren etwa 3000 m<sup>2</sup> unbelasteter Erdaushub aus einer innerstädtischen Baumaßnahme abgelagert. Der restliche Teil der Fläche ist weitgehend ungenutzt. Der Großteil der Fläche ist im derzeitigen Zustand bereits versiegelt.

Das Gebiet ist von der Salingstraße aus kaum wahrnehmbar, da es als höher liegendes Plateau durch eine direkt an die Salingstraße angrenzende, gehölzbewachsene Böschung eingegrünt ist.

#### **5.2.1 Siedlungsstruktur**

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist durch den städtischen Wertstoffhof im Norden und militärisch genutzte Flächen im Westen geprägt. Eine gute Nahversorgung ist durch ein in direkter Nähe im Nordwesten angrenzendes Einkaufszentrum gegeben.

Wohnnutzungen sind im direkten Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich in einiger Entfernung (ca. 700 m) an der Stiftswaldstraße. Im Südwesten liegt das Kleingartengebiet des Vereins Licht-Luft an der Entersweiler Straße.

Südlich des Plangebiets schließen sich Flächen einer außer Betrieb genommenen Bahnstrecke sowie Waldflächen an.

### **5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Salingstraße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Salingstraße stellt die direkte Verbindung zur Mannheimer Straße (B 37) und in Verbindung mit der Ludwigshafener Straße zur BAB A6 und damit zum überörtlichen Verkehrsnetz dar. Der Standort ist damit auch gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Buslinienverkehr ist das Plangebiet mit der Linie 101 der SWK erreichbar.

### **5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft**

Zur Einbindung der Umweltbelange sind die entsprechenden Beiträge erstellt worden (siehe Anlagen zum Bebauungsplanentwurf).

### **5.2.4 Immissionsvorbelastung**

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch die Salingstraße und Daennerstraße, den Militärflugplatz Ramstein und Gewerbelärm durch die umliegenden Betriebe.

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

Die einzelnen Belastungen durch Immissionen wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung des Büros Konzept dB plus GmbH, Stand 26.04.2024 dargelegt. Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

### **5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel**

Das Plangebiet ist Teil mehrerer im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Verdachtsflächen i.S.v. § 2 (5) BBodSchG. Daher sind die Auflagen der nach § 13 (2) LBodSchG zuständigen Behörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Kaiserslautern zu erfüllen (Stellungnahme vom 28.09.2022).

Es handelt sich bei dem ehemaligen Schary-Gelände um einen Altstandort im Sinne des § 2(5) Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz. Die abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung kann erst nach Vorlage der Rückbaudokumentation erfolgen.

Der Planungsbereich überplant zum Teil die Konversionsliegenschaft "US-Kohlenlager KL-Ost" (Reg.-Nr. 312 00 000 - 0014) und "US-Gleisanschluss zur Panzerkaserne in Kaiserslautern" (Reg.-Nr. 312 00 000 - 0026).

Für das bebaute Betriebsgelände wurde im Juli 2019 eine „Erkundung auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen“ durchgeführt. Hierbei wurden insgesamt keine signifikanten Hinweise für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes durch das beauftragte Ingenieurbüro erkannt. Gegen eine zukünftig geplante höherwertige Nutzung wurden aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken formuliert. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei und wird Bestandteil der Begründung. Des Weiteren wurde es in den Umweltbericht integriert.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Kaiserslautern einen Aktenvermerk vom 23.08.2022 bereitgestellt, der weitere Detailinformationen bezüglich der Erkundung der Untergrundverunreinigungen enthält. Der Aktenvermerk wird Bestandteil der Begründung ist den Verfahrensunterlagen

beigefügt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Kaiserslautern ausgehend von der noch laufenden Nutzung des Geländes ausgeführt, dass umweltgefährdende Stoffe auftreten könnten. Dem Rückbau der Verdachtsfläche Werkstatthalle komme eine besondere Bedeutung zu. Alle übrigen Gebäude/Verdachtsflächen seien bereits rückgebaut.

Auf die weiteren Ausführungen zu den Konversionsliegenschaften "US-Kohlenlager KL-Ost" (Reg.-Nr. 312 00 000 - 0014) und "US-Gleisanschluss zur Panzerkaserne in Kaiserslautern" (Reg.-Nr. 312 00 000 - 0026) wird verwiesen.

### Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zurzeit des Zweiten Weltkriegs können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollen vor der Durchführung von konkreten Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von ggf. vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

#### **5.2.6 Bodentragfähigkeit**

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

#### **5.2.7 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Soweit im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans archäologische Funde angetroffen werden, sind die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## **6. Planinhalt und Abwägung**

### **6.1 Ziele und Grundzüge**

Im Plangebiet soll eine Urbane Mischnutzung realisiert werden. Dabei soll ein neuartiges und einzigartiges Bebauungskonzeptes mit qualitativ und quantitativ hochwertigem Freiflächenkonzept unter Berücksichtigung der direkten Umgebung des Planfeldes geschaffen werden.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Aufgrund der Lage und Form des Gebiets soll eine markante lineare bauliche Grundfigur entstehen. Bevorzugt wird dabei eine modulare Bauweise mit dem nachhaltigen Baustoff Holz und natürlichen Dämmstoffen, wobei die Module frei in einem Raster verschiebbar sind und sich so eine Anpassung an verschiedenste Nutzungsanforderungen ergibt.

Das Wohnen soll durch kleinteilige, flexible Strukturen mit Reduzierung der individuell zugeordneten Flächen familiengerecht, altersgerecht, sozial gerecht, anteilig mit gefördertem Wohnungsbau gestaltet werden. Nachbarschaftliches und gemeinsames Wohnen mit direktem Bezug zu wertvollen, bewohnbaren Freiflächen wird ebenfalls angestrebt.

Als Gewerbe sind Büro- und Verwaltungseinrichtungen, wohnungsnaher Dienstleistungen zur medizinischen Versorgung und Pflege, lokale und regionale Versorgung mit Gütern in kleinsten Strukturen, Hostel bzw. Gästewohnungen mit Service, Kindertagesstätte mit direktem

Bezug im Mikroquartier und Büronutzung mit Co-Working-Spaces als „besseres Home-office“ denkbar.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist die Entsiegelung der vorhandenen Oberflächen, die Entsorgung belasteter Bodenmassen, die Aufbereitung der mineralischen Abbruchmassen zum Wiedereinbau, die Ergänzung der vorhandenen Bodenstruktur mit Bodenverbesserung, die Auffüllung zur Schaffung neuer Geländestrukturen und eine Geländemodellierung notwendig.

Die Verkehrs- und Freiflächen sollen mit durchlässigen Belägen belegt werden und die Regenrückhaltung soll in Gewässern und in Staumulden erfolgen.

Für die Gebäude ist eine Reduzierung des Trinkwasserbedarfs durch Sammlung des Grauwassers in oberirdischen Zisternen mit Filtersystemen und Grauwassernutzung angedacht.

Bei der energetischen Versorgung ist die Sammlung des Schmutzwassers in Fließkanälen mit Wärmeentzug (Wärmetauscher), die Raumheizung und Warmwasser-Bereitung durch multivalente Nahwärme-Systeme und der Einsatz von Wärmepumpen, Photovoltaik, Biomasse-Heizkraftwerke (lokale u. externe Biomasse) konzeptionell geplant.

### **6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung basiert auf den Inhalten des § 6a BauNVO. Im Rahmen einer Feinsteuerung werden die gewerblichen Anteile auf mindestens 3.500 m<sup>2</sup> festgelegt, um eine Mischnutzung zu erhalten.

In der Erdgeschosszone wird Wohnen ausgeschlossen, um hierdurch den urban gemischten Charakter in dieser Zone zu bündeln und Nutzungskonflikte mit dem Parken auszuschließen.

Des Weiteren werden großflächige Nutzungsarten und störende Nutzungsarten (Tankstellen, Vergnügungsstätten, sexuelle Dienstleistungen) ausgeschlossen, um einen stimmigen Nutzungsmix zu sichern.

#### **Maß der Nutzung**

Mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche, einer maximalen Geschossfläche, der maximalen Gebäudehöhe in den jeweiligen Teilbereichen und der überbaubaren Grundstücksfläche wird der städtebauliche Rahmen einerseits ausreichend bestimmt, andererseits mit den notwendigen Flexibilität belassen.

### **6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen, um ein ansprechendes architektonisches Gesamtgefüge sicherzustellen.

### **6.2.3 Städtebauliche Zahlen**

Die Flächen des Urbanen Gebiets im Plangebiet bestehen aus den Grundstücken 3802/50, 3800/6, 3802/64, 3802/65, die zusammengefasst ca. 21.466 m<sup>2</sup> umfassen.

Durch den Bebauungsplan werden auf den Flurstücken 3800/4, 3800/5 die Möglichkeiten für eine Fahrradtrasse auf ca. 4.419 m<sup>2</sup> gesichert, jedoch noch nicht festgesetzt.

Im nördlichen Bereich wird eine private Grünfläche (Erhaltung der Bäume) mit einer Flächengröße von ca. 5.450 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan damit eine Fläche von ca. 31.335 m<sup>2</sup>.

Gemäß der Entwurfsplanung vom 28.03.2024 sollen auf ca. 12.373 m<sup>2</sup> Wohnfläche **ca. 171 Wohneinheiten** entstehen bzw. **430 Bewohner** einziehen können.

Mit ca. **3.397 m<sup>2</sup> sollen gewerbliche Flächen** und mit **ca. 455 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsflächen (KiTa)** angeboten werden.

Durch den Rückbau/Abriss der derzeit vorhandenen Strukturen werden dabei

- ca. 1.500 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen
- ca. 1.400 m<sup>2</sup> vollversiegelten Flächen (Zufahrten, Parken)
- ca. 12.300 m<sup>2</sup> teilversiegelten Flächen (Schotterflächen, temporäres Parken)

zurückgebaut.

### 6.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist durch die Salingstraße im Osten des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

Entlang der sonstigen Grenzen zur Salingstraße hin wird im Bebauungsplan ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies dient einerseits der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Salingstraße und schafft andererseits auch die Voraussetzungen für die Erhaltung des Gehölzbestands auf der Böschung zur Salingstraße hin.

Im Süden des Plangebiets wird eine Fläche für eine mögliche künftige Radverkehrstrasse freigehalten. Da derzeit die Einbindung in das städtische Radwegenetz und die Unterhaltung von drei Bauwerken ist ungeklärt, wird auf eine Festsetzung verzichtet. Bei Umsetzung einer Radwegetrasse wird hierzu ohnehin ein eigenes Verfahren erforderlich.

### 6.4 Grünordnerisches Konzept

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Wiedernutzung einer im Innenbereich gelegenen, ehemals durch das Militär genutzten Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

Die Geländetopographie und der das Plangebiet umgebende Baumbestand auf den Böschungflächen bleiben so weit als möglich unberührt. Sie werden mit einer Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Gehölze im Randbereich zur Salingstraße nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen sind, wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der Baumschutzsatzung hingewiesen.

Erforderliche Baumfällungen sowie ein Konzept zur Erhaltung, Entwicklung und Pflege des verbleibenden Gehölzbestands und zu Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen werden zu gegebenem Zeitpunkt der Projektrealisierung durch den Investor vorgelegt und mit Stadt Kaiserslautern abgestimmt.

## **7. Umweltbelange**

Die umweltrelevanten Aspekte sind über verschiedene Gutachten aufgearbeitet worden.

Siehe hierzu:

Anlage 7 zum Bebauungsplanentwurf: Prüfung der Umweltbelange,

Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, April/Mai 2025

Kapitel Schutzgutbezogene Analyse der Betroffenheiten, Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Gegenmaßnahmen

Zu dem Umweltbeitrag gab es nach dem Beschluss im Bauausschuss vom 17.02.2025 noch redaktionelle Anpassungen. Für den Satzungsbeschluss im Stadtrat gilt die aktualisierte Fassung.

### **Verkehrs- und Gewerbelärm, Lärminderungskonzept**

Siehe Anlage 6 zum Bebauungsplanentwurf: Schalltechnischen Untersuchung, Konzept dB plus GmbH, 26.04.2024

In der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Konzept dB plus GmbH, Stand 26.04.2024, das Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist, wurden die Lärmimmissionen zum Verkehrs- und Gewerbelärm dargelegt.

Die Untersuchung kommt in Kapitel 6.5 bezüglich des Gewerbelärms zu dem Ergebnis, dass das Nebeneinander von gewerblich genutzten Flächen und einem urbanen Gebiet vom Grundsatz her schalltechnisch verträglich ist.

Beim Verkehrslärm werden tags bei freier Schallausbreitung an den Rändern Pegelüberschreitungen festgestellt. Bei der Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergibt sich durch die abschirmende Wirkung der Bebauung insbesondere an den straßenabgewandten Seiten eine Unterschreitung der Orientierungswerte für Urbane Gebiete und für Allgemeine Wohngebiete. Da hier auch die Aufenthaltsbereiche / Balkone, Terrassen) vorgesehen sind, kann eine gute Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Nachts werden die Orientierungswerte auf den straßenabgewandten Fassaden in allen Geschossen überwiegend eingehalten. Lediglich an vereinzelt Fassaden nächstgelegenen zur Straße wird der Immissionsgrenzwert geringfügig bis zu 2 dB überschritten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten bzw. der Höhenlage der geplanten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) nicht sinnvoll. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Die vorgenommene Beurteilung wird als sachgerecht erkannt und die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz werden in den Bebauungsplan übernommen.

### **Energieversorgungskonzept und Energieeffizienz, Klimaschutz / Stadtklima, Klimafolgenanpassung**

Siehe Anlage 7 zum Bebauungsplanentwurf: Prüfung der Umweltbelange,

Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten, April/Mai 2025

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

### **8.1 Erschließungsmaßnahmen**

Zur Umsetzung der städtebaulichen und umweltplanerischen Ziele und Maßnahmen ist eine Einbeziehung der Fachreferate z. B. bei der Erstellung der koordinierten Leitungspläne vorgesehen.

#### Verkehrsanlagen:

Der Anschluss des Gebiets erfolgt auf internen privaten Verkehrsflächen an die Salingstraße. Durch das Planungsbüro des Verkehrsgutachtens wurde eine ausreichende Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes für die prognostizierte Verkehrsmengen bestätigt.

Basierend auf den angegebenen Wohneinheiten (ca. 171 WE) für ca. 430 Bewohner, eine Kindertagesstätte und Gewerbeflächen (ca. 3.400 m<sup>2</sup>) hat das Planungsbüro des Verkehrsgutachtens ein nachzuweisendes Angebot von 241 Stellplätzen und 400 Fahrradabstellmöglichkeiten ermittelt.

Bei der Realisierung von qualifizierten Mobilitätsverbesserungsmaßnahmen können die Pkw-Stellplätze auf 214 reduziert werden, wobei sich gleichzeitig die Fahrradabstellmöglichkeiten auf 504 erhöhen. Dabei sind 4 Carsharing-Stellplätze und ein Lastenradverleih mit 2 Lastenrädern mit vorgesehen.

Voraussetzung für die v.g. Reduzierung sind dabei folgende Optimierungen des Fuß- und Radwegenetzes:

- Anlage eines Schutzstreifens auf der Salingstraße,
- Zwei Querungshilfen über die Salingstraße,
- Anlage eines erschütterungsfreien Weges in Richtung der Schule am Beilstein.

#### Entwässerungskonzept

Der Vorhabenträger hat, da von Seiten der Stadtentwässerung keine öffentliche Entwässerungseinrichtung innerhalb des Baugebietes geplant ist, ein Entwässerungskonzept zur Abstimmungen des qualifizierten Entwässerungskonzepts mit der SGD Süd und zur Bilanzierung des Wasserhaushalts nach DWA-M102-4 erarbeiten lassen. Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

**Durch den Vorhabenträger sind vollzogene Abstimmungen mit der SGD Süd zum qualifizierten Entwässerungskonzept und zur Bilanzierung des Wasserhaushalts nach DWA-M102-4 im weiteren Bebauungsplanverfahren noch vorzulegen.**

### Regenwasser:

Nach Recherche der Stadtentwässerung Kaiserslautern erfolgte die natürliche Entwässerung des Geltungsbereichs zum Gewässer III. Ordnung Mittelbach (Lauter).

Die Anbindung der Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück 3802/64 und einem Teil des Grundstücks 3802/65 an das Gewässer Lauter, erfolgt über ein künstliches, offenes Grabenprofil bzw. befestigtes Gerinne und Absturzbauwerk zu einem Durchlass unter der Salingstraße in einen weiteren offenen Graben auf dem Grundstück 2231/10 (Eigentümer Bund/Finanzbehörde BIMA). Von hier aus entwässert das Grabensystem in die Lauter. Der genaue Verlauf und die Einleitstelle konnten nicht endgültig verifiziert werden.

Ein Teil des Grundstücks 3802/65 entwässert über Gräben in einen straßenbegleitenden Graben der Salingstraße nach Nordosten. Die dort anfallenden Regenwassermengen werden ggf. einer Versickerung im Graben zugeführt. Die zukünftige Gebietsentwässerung soll aus Sicht der STE einheitlich in südwestliche Richtung zur Lauter hin erfolgen.

Die Einleitung des Gebietsabflusses in das Grabensystem und anschließend in die Lauter ist mit der Unteren und mit der Oberen Wasserbehörde SGD-Süd Kaiserslautern abzustimmen. Die Ableitung über die vorhandenen Durchlässe (Straße/ Referat Tiefbau R66) und Grabensysteme (BIMA) ist durch privatrechtliche Regelungen zu sichern.

Nach dem qualifizierten Entwässerungskonzept soll durch begrünte Dächer die wesentliche Rückhaltung im Gebiet bewirkt werden. Eine Versickerung wird ausgeschlossen. In oberirdischen Behältern gesammeltes Wasser soll zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Der Überlauf soll in eine naturnah gestaltete Entwässerungsmulde geleitet werden. Die Notabflusswege des Rückhalteriums und damit des Gesamtgebiets werden in Richtung Süden zum Vorfluter Lauter führen.

### Schmutzwasser:

Die anfallenden häuslichen oder gewerblichen Schmutzwassermengen werden in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet.

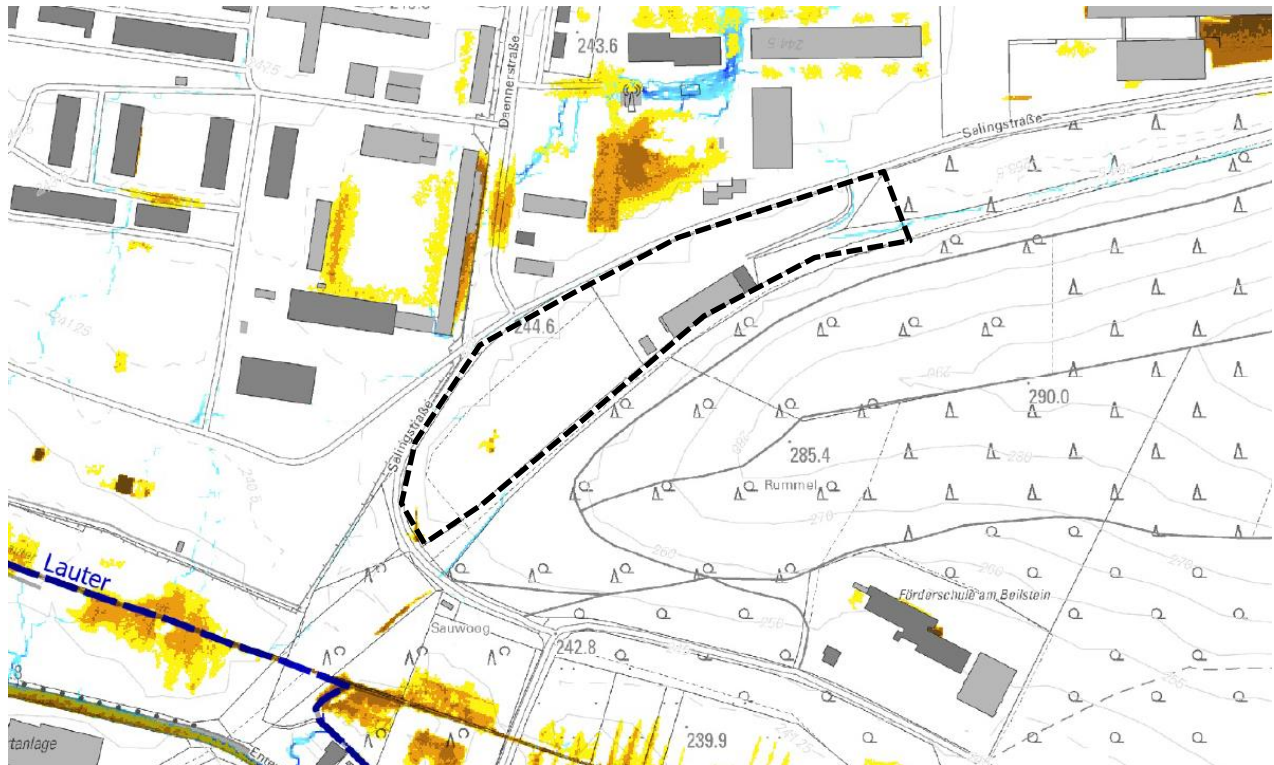
Da die Fläche im ausgewiesenen Geltungsbereich in den bestehenden wasserrechtlichen Genehmigungen der Zentralkläranlage (Misch- und Schmutzwassereinzugsgebiet) erfasst ist, besteht aus Sicht der Stadtentwässerung kein Bedarf einer Änderung oder Anpassung bestehender Betriebs- oder Einleiterlaubnisse der Zentralkläranlage.

Mögliche Anschlüsse an die genannten Kanäle sind mit der Stadtentwässerung frühzeitig (vor Einreichung des Entwässerungsantrags) abzustimmen.

Das städtische Kanalnetz ist im Bereich der Innenstadt stark ausgelastet, so dass eine Beschränkung der zulässigen Einleitmengen für Misch- und Regenwasser gegebenenfalls erfolgen könnte.

## Starkregen

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Auftrag der Stadtentwässerung Kaiserslautern Starkregengefahrenkarten erstellt (siehe Planausschnitt).



Für den eigentlichen Geltungsbereich sind keine nennenswerten Fließwege dargestellt. Mit einem erhöhten Überflutungsrisiko ist auch aufgrund der topografischen und morphologischen Gegebenheiten im Geltungsbereich nicht zu rechnen. In der näheren Umgebung sind jedoch z.T. erhebliche Überflutungen ausgewiesen. Eine Verschärfung des örtlichen Überflutungsrisikos für Dritte, durch die Ausweisung des Plangebietes, muss durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

### Ausgleich der Wasserführung und Wasserhaushaltsbilanz DWA-M 102-4

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist aus Sicht der STE-AöR auf Grund der Vornutzung (US-Liegenschaft) von Boden- und Grundwasserbelastungen auszugehen. Für einen Teilbereich Flurst.-Nr. 3802/65 wurden diesbezüglich Untersuchungen durch das Büro Peschla&Rochmes (2019) vorgenommen, die jedoch keine Verdachtsmomente ergaben. Für die Fläche der Flurst.-Nr. 3802/64 liegen bisher keine Untersuchungen vor.

Der Stadtentwässerung Kaiserslautern liegt eine Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu betreffendem Grundstück 3802/64 (ehem. 3802/29) vor. Darin wird festgestellt, dass sich die Fläche in einer Konversionsliegenschaft (ehem. US-Kohlelager) mit der Reg.Nr. 312 00000-14 befindet.

Nach dieser Stellungnahme ist es möglich, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen oder breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsmaßnahmen dürfen jedoch nur auf solchen Flächen erfolgen, die gemäß der Festlegung der KOAG hierfür geeignet sind. Schon belastete Altstandorte (Altablagerungen) sind hierfür nicht geeignet. Nach Aussage der Stellungnahme sind hierfür nur wenige Bereiche geeignet. Die Fläche ist im Hinblick auf diese Aussagen auf geeignete Standorte fachtechnisch zu überprüfen

Eine Aussage, ob die Empfehlung gemäß DWA Merkblatt 102-4 dem langjährigen Wasserhaushalt der betrachteten Fläche im un bebauten Zustand möglichst nahe zu kommen, erfüllt werden kann, kann zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht abschließend gegeben werden.

### Trennung Niederschlagswasser und Schmutzwasser

In den Gebäuden und auf dem Grundstück sind gem. DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 das Niederschlags- und das Schmutzwasser zu trennen. Der Anfall von Niederschlagswasser als Abwasser ist grundsätzlich zu vermeiden, das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt nach der abflusswirksamen Fläche zu betrachten und ggf. zu behandeln.

### Überflutungsvorsorge

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

Gegen mögliche Überflutungen bei extremen Starkregen 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, Erdgeschoss, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf und unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen und Zufahrten zu beachten.

Mögliche Auswirkungen von Schutzmaßnahmen auf benachbarte Grundstücke sowie die Entwässerung der eigenen Flächen sind ebenfalls zu prüfen.

Um Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens entsprechend höher (Ansatz 20 cm) als die vorhandene oder geplante öffentliche/private Straße liegen. Der erforderliche Höhenunterschied kann für einen barrierefreien Zugang als Rampe ausgebildet werden. Das Gefälle der umliegenden Flächen sollte grundsätzlich von den Gebäuden wegführen. Die Vorgabe zur Erdgeschosshöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird.

Die Grundstücke sind so auszubilden/zu gestalten, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf umliegende Grundstücke/öffentliche Flächen verhindert wird.

Es ist der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks ohne Gefährdung der umliegenden Flächen nach DIN EN 752 in Verbindung mit der DIN 1986-100 zu führen.

## Notabflusswege

Auch private Flächen können als Notabflusswege dienen und sind entsprechend freizuhalten bzw. auszubilden. Im Plangebiet sind nach den vorliegenden Starkregengefahrenkarten keine bedeutenden Fließwege ausgewiesen. Davon unabhängig können sich innerhalb des Geltungsbereichs, je nach Geländemodellierung, Erschließung und Bebauung, Fließwege und Überflutungsflächen ausbilden. Aus Sicht der Stadtentwässerung sind Notabflusswege in südwestliche Richtung zum Gewässer Mittelbach/Lauter bzw. der vorhandenen Au Landschaft auszubilden. Entsprechende Abstimmungen sind mit der unteren und oberen Wasserbehörde (Referat Umweltschutz, SGD Süd) zu führen.

## Wasserhaushaltsbilanz, Regenwasserbewirtschaftung, Emissionen aus Regenwetterabflüssen

Gemäß Arbeits- bzw. Merkblatt DWA-A/M102 in Verbindung mit DWA-A 100 ist das Ziel definiert, im langjährigen Mittel den lokalen Wasserhaushalt eines zukünftig bebauten Zustandes im Vergleich zu einer gebietscharakteristischen Kulturlandschaft ohne Siedlungs- und Verkehrsflächen als Referenzzustand möglichst zu erhalten oder sich diesem weitgehend anzunähern. Damit sollen die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, §5 Allgemeine Sorgfaltspflicht und §27 und §47 Verschlechterungsverbot umgesetzt werden. Für die Wasserhaushaltsbilanz sind die Verdunstung oder Versickerung vor Ort dem reinen Rückhalt mit gedrosselter Ableitung vorzuziehen.

Die Vorgaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern beschränken sich deshalb nicht nur auf einen Rückhalt zum Schutz der sich anschließenden Kanalisation, sondern fordern auch eine weitgehende Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt. Dies ist in der in der Entwässerungskonzeption und der anschließenden Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

## Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Baugebiets wird im Trennsystem realisiert. Durch den Wegfall von Versickerungsmöglichkeiten aufgrund von Altlasten wurde eine Alternative in Form von offenen Wasserflächen auf dem Grundstück vorgesehen, um den Wasserhaushalt zu verbessern. Die gewählten Befestigungsarten entsprechen den Vorgaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern und tragen ebenfalls zur Verbesserung des Wasserhaushalts bei, sowie der Abflusssdynamiken. Rückhalteräume wurden getrennt für die Dachflächen und die befestigten Außenflächen vorgesehen. Der Rückhalteraum für das Dach ist eben jenes selbst, während für die befestigten Außenflächen ein Rückhalteraum am südlichen Ende der offenen Wasserfläche geschaffen wird. Für die Dimensionierung der Rückhalteräume sind die Vorgaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern maßgebend. Notabflusswege nach Süden in Richtung des Vorfluters Lauter sorgen für den Schutz der geplanten Bebauung bei extremen Niederschlagsereignissen. Die Dimensionierung einer Regenwasserbehandlung in Form einer Vorreinigung wurde betrachtet und wird vorgesehen werden. Die Schmutzwasserentwässerung findet über einen Sammler innerhalb der Erschließungsstraße statt und wird an das öffentliche Kanalnetz nahe der Salingstraße im Nordwesten des Baugebiets angeschlossen. Der Anschluss erfolgt an geeigneter Stelle an eine bestehende Mischwasserkanalisation in der Salingstraße.

## Ableitung und Behandlung von anfallendem Abwasser

Die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwassermengen (Schmutzwasser und ggf. Drosselabfluss aus der Regenwasserbewirtschaftung) erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR zur Zentralkläranlage, die Flächen wurden bei der vorliegenden Genehmigung der Zentralkläranlage bereits berücksichtigt. Das in der Zentralkläran-

lage gereinigte Abwasser wird in die Lauter eingeleitet. Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR kann im Einzelfall über die Grenzwerte der allgemeinen Entwässerungssatzung hinaus weitergehende Anforderungen an die Qualität des Abwassers und unvermeidbaren sonstigen Wassers an der Übergabestelle oder am Anfallsort stellen, wenn dies für den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen erforderlich ist; sie kann die Einleitung auch von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen. Die Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung und deren Anforderungen bleiben von der Satzung der Stadtentwässerung AöR unberührt.

Die genannten Vorgaben und Rahmenbedingungen sind in ein qualifiziertes Entwässerungskonzept, das durch den Vorhabenträger zu erstellen ist, einzuarbeiten.

### **Wasserversorgung:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung in der Salingstraße.

Zur Löschwasserversorgung hat die SWK folgende Aussage getroffen:

*„Wir möchten darauf hinweisen, dass im östlichen Bereich (MU2 -MU4) des Bebauungsgebiets durch die Verwendung von mindestens 2 Hydranten ein Grundschutz von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) nach derzeit gültigen technischen Regeln des DVGW grundsätzlich gewährleistet ist. Im westlichen Bereich des Bebauungsgebiets (östlicher Bereich MU 1) steht für eine Fläche in der Größe von ca. 150x50 m nur ein Hydrant zur Löschwasserversorgung zur Verfügung. Durch diesen kann lediglich ein Grundschutz von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) nach derzeit gültigen technischen Regeln des DVGW gewährleistet werden. Ein weiterer Bereich (westlicher Bereich MU1) mit einer Fläche von ca. 30x50 m liegt komplett außerhalb des 300 m Radius. In diesem Bereich ist keine Löschwasserversorgung nach derzeit gültigen technischen Regeln des DVGW möglich.*

*Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass sich auf dem Bebauungsgebiet im Nordwesten eine Wasserleitung befindet. Von Überbauungen oder Überpflanzungen der Leitungen ist abzuweichen. Ausgenommen von der oben beschriebenen Löschwasserversorgung sind betriebsbedingte Störungen.“*

### **Stromversorgung:**

Für die Stromversorgung der geplanten Neubauten wurde von der SWK eine weitere Trafostation gefordert. Die Trafostation muss gemäß der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV) errichtet werden. Dazu muss diese Trafostation (Flächenbedarf je nach Konzeption: ca. 7,25 m x 5 m; Raumbedarf: max. 6,6 m x 3 m) als "freistehende Anlage" im Abstand von 10 m zu nächstgelegenen Gebäuden, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten können, auf einem eigenen Grundstück errichtet werden. Dieses Grundstück soll SWK-Eigentum werden.

### **Fernwärmeversorgung:**

Eine Wärmeversorgung mit Fernwärme könnte die SWK nach Überprüfung des Absatzpotenzials unter der Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit von der zur Zeit in Planung befindlichen Fernwärmeversorgung der Stadtbildpflege anbieten.

Diese Leitungen auf dem Betriebsgelände der Stadtbildpflege sollen im Jahr 2024 hergestellt werden. Die Stadtbildpflege muss der Nutzung der Leitungen zur Versorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zustimmen. Die Anschlussleitung für das Bauvorhaben muss auf dem Grundstück der Stadtbildpflege leitungsrechtlich abgesichert werden.

### **Gasversorgung:**

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

### **8.2 Bodenordnung**

Gegebenenfalls erforderliche Grundstückszusammenlegungen bzw. -teilungen im Bereich des Plangebietes erfolgen auf Initiative des Vorhabenträgers. Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens wird als erforderlich angesehen.

### **8.3 Abschnittsweise Realisierung**

Eine Realisierung der Erschließung in Abschnitten ist nicht erforderlich. Die Anfahrbarkeit zu den Baustellen ist unproblematisch.

### **8.4 Überwachung**

Aussagen zur Wirksamkeit der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und eine Überwachung nach § 4c BauGB werden im weiteren Verfahren getroffen.

## **9. Energieeffizienz**

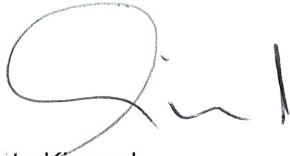
Für das Bauvorhaben sind hohe energetische Standards vorgesehen.

Vorgaben zu den energetischen Anforderungen der Gebäude sind in dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 geregelt.

## 10. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten zur Realisierung des Vorhabens sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Kaiserslautern, **18. Nov. 2025**  
Stadtverwaltung



Beate Kimmel  
Oberbürgermeisterin


Kaiserslautern, *11.11.25*  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung **18. Nov. 2025**



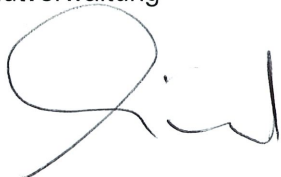
Beate Kimmel  
Oberbürgermeisterin

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, **18. Nov. 2025**  
Stadtverwaltung



Beate Kimmel  
Oberbürgermeisterin

**Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:**

1. Bebauungsplanentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Vorhabenplan
5. Erkundung auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen
6. Schalltechnisches Gutachten
7. Umweltbeitrag
8. Verkehrsgutachten
9. Entwässerungskonzept
10. Umweltbezogene Stellungnahmen