

Begründung

ENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Entersweilerstraße - Kniebrech“

Ka 0/191

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

**Fassung zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3
Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Juni 2025

Gliederung

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
2. Planungserfordernis	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass	5
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2025	5
3.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte	6
4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen	6
5. Angaben zum Plangebiet	7
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
5.2 Bestandssituation	7
5.2.1 Siedlungsstruktur	8
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	9
5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft	9
5.2.4 Immissionsvorbelastung	9
5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	11
5.2.6 Bodentragfähigkeit	12
5.2.7 Archäologie	12
5.2.8 Starkregen / Überflutungsvorsorge / Fließwege	12
6. Planinhalt und Abwägung	14
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung	14
6.2 Städtebauliches Konzept	14
6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.5 Kennzeichnungen	20
6.6 Verkehrskonzept	20
6.7 Städtebauliche Zahlen	20
7. Umweltbelange	21
7.1 Beschreibung des Plangebiets	21
7.2 Ausgewiesene Schutzgebiete und sonstige naturschutzfachlich relevante Flächen	21
7.3 Schutzgutgebietsbezogene Analyse der Betroffenheiten, Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Gegenmaßnahmen	22
7.3.1 Fläche, Boden, Geologie	22
7.3.2 Wasser	23
7.3.3 Klima, Stadtklima, Lufthygiene	24
7.3.4 Fauna, Flora, Biologische Vielfalt	25
7.3.5 Orts-/Landschaftsbild	26
7.3.6 Mensch und seine Gesundheit	26

7.3.7 Kultur- und Sachgüter.....	27
7.3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung	27
7.4 Umweltbezogene Maßnahmen	27
7.4.1 Umweltfachliche Maßnahmen	27
7.4.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	28
7.5 Fazit	29
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	30
8.1 Entwässerung des Plangebiets	30
8.2 Bodenordnung.....	31
8.3 Tiefbauliche Maßnahmen	31
9. Energieeffizienz	31
10. Kosten und Finanzierung.....	32

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Entersweilerstraße - Kniebrech“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 2193/2 die Errichtung einer neuen Rettungswache mit angegliedertem Weiterbildungszentrum inklusive Übernachtungsmöglichkeit zu ermöglichen. Ergänzend soll durch die Planung auf einem Teil der Fläche die Ansiedlung einer Wohnnutzung ermöglicht werden.

Mit der Planung wird eine Wiedernutzbarmachung der derzeit als Parkplatz und für Sondernutzungen (Zirkus etc.) genutzten Fläche und Nachverdichtung im direkten Anschluss an bestehende Baustrukturen angestrebt. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans soll der rechtliche Rahmen für die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen geregelt werden.

Die ursprüngliche Zielsetzung, Baurecht für eine Wohn- und Pflegeeinrichtung auf dem Areal zu schaffen, wird aufgrund des Rücktritts des Projektträgers, der das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2015 initiiert hatte, nicht weiterverfolgt.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Innenstadt, südwestlich des Volksparks und verläuft parallel zur Entersweilerstraße (L 504). Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich u.a. ein Verkehrsübungsplatz (Jugendverkehrsschule) und eine Wohnanlage des evangelischen Diakoniewerks Zoar für betreutes Wohnen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9.639 m² (**ca. 0,96 ha**).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er 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. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bereits baulich genutzten und anthropogen überformten, aktuell untergenutzten Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

2.2 Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Entersweilerstraße - Kniebrech“ bzw. die Weiterführung des Verfahrens wurde im Wesentlichen durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Das Deutsche Rote Kreuz (DRK) beabsichtigt auf Teilen des städtischen Grundstücks Flst. 2193/2 eine neue Rettungswache zu errichten. Durch den Neubau soll die bestehende Rettungswache am Standort Augustastraße / Friedrichstraße, die keine aktuellen Standards genügenden Arbeitsbedingungen mehr ermöglicht, ersetzt werden und zudem ein Weiterbildungszentrum mit Übernachtungsmöglichkeit als weitere Nutzung angegliedert werden.
- Im Zuge der Realisierung einer neuen Rettungswache wird zusätzlich die Schaffung von Wohnraum auf einer Teilfläche angestrebt.
- Nachnutzung von bislang untergenutzten und bereits anthropogen überformten Grundstücksflächen

Um die Planungsziele umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) definiert die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und legt für die Stadt einen oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt fest.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der rechtswirksame Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV i.V.m. den rechtswirksamen Teilfortschreibungen 1-3 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

3.3 Flächennutzungsplan 2025

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als geplante Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2025



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, ohne Maßstab.

Der Bebauungsplan „Entersweilerstraße - Kniebrech“ ist somit nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 entwickelt. Daher ist der Flächennutzungsplan 2025 nach der Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

3.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte

Masterplan 100 % Klimaschutz

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

Verfahren

Das Plangebiet wird bereits als Parkplatz sowie für diverse Sondernutzungen (u. a. Zirkus) genutzt und war zuvor schon einmal bebaut. Durch die frühere und heutige Nutzung ist der Boden bereits anthropogen geprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im

direkten Anschluss an bestehende Baustrukturen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Demnach ist nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB durchzuführen.

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

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“, das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ und das im Nordosten gelegene FFH-Gebiet „Mehlinger Heide“ des Natura 2000-Netzes befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach derzeitiger Kenntnislage keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

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

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst Teile der Flst. Nrn. 2193/2 und 2247/8 (Entersweilerstraße L 504) in der Gemarkung Kaiserslautern. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Entersweilerstraße (Flst. Nr. 2247/8),
- im Osten von einer Pumptrack-Anlage (Bikepark) (östlicher Teil des Flst. Nr. 2193/2),
- im Süden von einer mit Bäumen bestandenen Fläche und einem militärisch genutzten Bahngleis (Flst. Nr. 2193/5) und
- im Westen von der Straße „Kniebrech“ (Flst. Nr. 2193/14).

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500. Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

5.2 Bestandssituation

Die unbebaute, teilversiegelte Grundstücksfläche wird derzeit hauptsächlich als Parkplatz sowie für Sondernutzungen (bspw. Zirkus) genutzt.

Abbildung 3: Nutzung des Plangebiets als Parkplatz



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung.

5.2.1 Siedlungsstruktur

Südwestlich des Plangebiets befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2193/2 mit einer Fläche von ca. 4.800 m² ein Verkehrsübungsplatz der Jugendverkehrsschule. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Waldsaum, ein stillgelegtes Bahngleis und angrenzend die Bahnstrecke Mannheim - Saarbrücken, südöstlich befinden sich Kleingärten.

Im Osten des Plangebiets schließt sich eine ebenfalls noch auf dem Grundstück Flst. Nr. 2193/2 liegende Pumptrack-Anlage an.

Die nördliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Entersweilerstraße. Nördlich davon befindet sich der Volkspark.

Abbildung 4: Luftbild



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Luftbild 2024; Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Nutzung mit Zustimmung vom 15.10.2002).

Das bauliche Umfeld des Plangebiets wird im Westen durch ein dreigeschossiges Gebäude (Wohnanlage für betreutes Wohnen) und ältere Wohnbebauung im Nordwesten entlang der Barbarossastraße und Donnersbergstraße mit überwiegend zwei Geschossen und Dachgeschoss geprägt.

Abbildung 5: Wohnanlage für betreutes Wohnen



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Entersweilerstraße (L 504) sowie über die Straße „Kniebrech“ an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ein Zugang zum ÖPNV ist über Bushaltestellen in der näheren Umgebung des Plangebiets sichergestellt.

5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Die landespflegerische Situation wird in Kapitel 7 „Umweltbelange“ erläutert.

5.2.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist u. a. lärmvorbelastet durch:

- den Straßenverkehr auf den umgebenden Straßen (Entersweilerstraße, Donnersbergstraße, Barbarossastraße, Kniebrech),
- den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3280 (Mannheim – Saarbrücken) und 3303 (Kaiserslautern – Bad Kreuznach),
- die Sportanlagen (Fußballplätze) in der Straße Kniebrech,
- die Schießanlage des Polizei-Sportvereins Kaiserslautern in der Straße Kniebrech und
- die Jugendverkehrsschule in der Straße Kniebrech.

Durch die im Plangebiet vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ sind zusätzliche Lärmemissionen, insbesondere durch ausrückende Rettungsfahrzeuge mit Signalhorn, zu erwarten.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht und beurteilt wurden die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet, die Sportanlagenlärmeinwirkungen im Plangebiet, die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den

Schießbetrieb auf den bestehenden Schießständen des Polizei-Sportvereins Kaiserslautern, die Gewerbelärmeinwirkungen durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet sowie die relevanten Geräuscheinwirkungen durch Einsatzfahrten mit Signalhorn.

Es wird davon ausgegangen, dass der Schulungsbetrieb auf dem Gelände der Jugendverkehrsschule keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen im Plangebiet verursacht.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind durch den Straßenverkehr auf der Entersweilerstraße, der Donnersbergstraße, der Barbarossastraße und der Straße Kniebrech sowie durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 3280 und 3303 zu erwarten.

Am Tag sind an der Nord- und Westfassade des geplanten Gebäudes im Urbanen Gebiet Verkehrslärmbeurteilungspegel von 67 bis 70 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten am Tag von 60 dB(A) wird um 7 bis 10 dB(A) überschritten. Für die Süd- und Ostfassade ergeben sich am Tag Überschreitungen des Orientierungswerts um bis zum 4 dB(A). In der Nacht wird der Orientierungswert von 50 dB(A) um 5 bis 10 dB(A) an der Süd- und Ostfassade und um 9 bis 10 dB(A) an der Nord- und Westfassade überschritten.

An den Fassaden der geplanten Rettungswache halten die zu erwarteten Verkehrslärmbeurteilungspegel den Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten am Tag weitgehend ein. In der Nacht wird der Orientierungswert an der Südfassade um 3 bis 5 dB(A) überschritten.

Aufgrund der für die im Urbanen Gebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ geplanten Gebäude prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte sind Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich und im Bebauungsplan festzusetzen.

Aufgrund der Abstandsverhältnisse und der geplanten Gebäudehöhen lässt sich der erforderliche Schallschutz durch Lärmschutzwände entlang der Straßen mit städtebaulich verträglichen Höhen nicht sicherstellen. Die Einhaltung verträglicher Innenpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäuden ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Die geplante Bebauung im Plangebiet hat keinen Einfluss auf die Schienenverkehrslärmeinwirkungen an der bestehenden Wohnbebauung Entersweilerstraße / Donnersbergstraße und an der Zoar-Wohnanlage westlich des Plangebiets.

Geräuscheinwirkungen durch Einsatzfahrten mit Signalhorn

Die Geräuscheinwirkungen durch den Einsatz des Signalhorns der Einsatzfahrzeuge bei der Ausfahrt vom Betriebsgelände auf die öffentliche Straße sind zu prognostizieren und zu beurteilen. Bei den Emissionen werden 20 Ausfahrten mit Einsatz des Signalhorns am Tag und zwei Ausfahrten mit Einsatz des Signalhorns in der ungünstigsten Nachtstunde mit einer Einwirkdauer von jeweils 10 Sekunden angesetzt. Am Tag werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an den am stärksten betroffenen bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets als auch an dem im Urbanen Gebiet geplanten Gebäude unterschritten. Auch die zulässigen Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen werden am Tag unterschritten. In der ungünstigsten Nachtstunde verursachen zwei Ausfahrten mit Einsatz des Signalhorns an den am stärksten betroffenen bestehenden Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 40 dB(A) wird deutlich um bis zu 13 dB(A) überschritten. An dem im Urbanen Gebiet geplanten

Gebäude sind in der ungünstigsten Nachtstunde Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten in der Nacht von 45 dB(A) wird um bis zu 10 dB(A) überschritten. Auch die zulässigen Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht werden jeweils deutlich um mehr als 10 dB(A) überschritten.

Aufgrund der prognostizierten deutlichen Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden (Ecke Entersweilerstraße/Donnersbergstraße) sind alle über die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinausgehenden planerischen, verkehrsregelnden und organisatorischen Möglichkeiten auszuschöpfen, welche dazu beitragen, dass bei Alarmausfahrten vom Betriebsgelände in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr kein Signalhorneinsatz erforderlich wird.

Sonstige Lärmeinwirkungen

Maßnahmen zum Schutz vor den Sportanlagenlärmeinwirkungen durch die Sportanlagen in der Straße Kniebrech und den Schießlärmeinwirkungen durch die Schießanlage des Polizei-Sportvereins Kaiserslautern sind nicht erforderlich, da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden.

Ebenso sind keine Maßnahmen zum Schutz vor den durch die geplanten Nutzungen ausgehenden Gewerbelärmeinwirkungen (Regelbetrieb der geplanten Rettungswache mit Katastrophenschutz) erforderlich, da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschritten und sicher eingehalten werden.

5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse über Altablagerungen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen vor. Das Plangebiet ist Teil der registrierten Altablagerung Nr. 312 00000 – 247 „Am Kniebrech“ (ALG – 247), welche als nicht altlastverdächtig eingestuft ist.

Zudem ist ein altlastenverdächtiger Altstandort (in Bearbeitung); Reg.-Nr. 312 00 000 – 0026 „Gleisanlage, US-Gleisanschluss zur Panzerkaserne in Kaiserslautern“ gelistet.

Bei Baumaßnahmen (Eingriffen in den Untergrund, Entsiegelung usw.) muss mit Auflagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd gerechnet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ausgeführt, dass die Altablagerung für die mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf geplante Nutzung als Urbanes Gebiet, womit auch eine (sensible) Wohnnutzung ermöglicht wird, wieder als altlastverdächtig anzusehen ist. Im Wirkungspfad Boden-Mensch sind dementsprechend Maßnahmen zur Unterbindung des Direktkontakts erforderlich. Aus fachlicher Sicht wird für die oberen 35-60 cm ein Bodenaustausch oder die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit sowie ggf. die Einbringung einer Grabsperre (z.B. Geotextil) als erforderlich erachtet. Eine gezielte Versickerung im Bereich der Altablagerung ist nicht möglich.

Auch mit Verweis auf eine frühere Stellungnahme vom 06.04.2009 und die darin aufgeführten Gründe sieht die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz die Erforderlichkeit einer vollständigen Beseitigung der teerhaltigen Schwarzdecke und der ebenfalls belasteten Schottertragschicht.

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten vor der Durchführung von

Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von gegebenenfalls vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

5.2.6 Bodentragfähigkeit

Bei Bauwerksgründungen sind die einschlägigen Anforderungen an den Baugrund zu beachten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

5.2.7 Archäologie

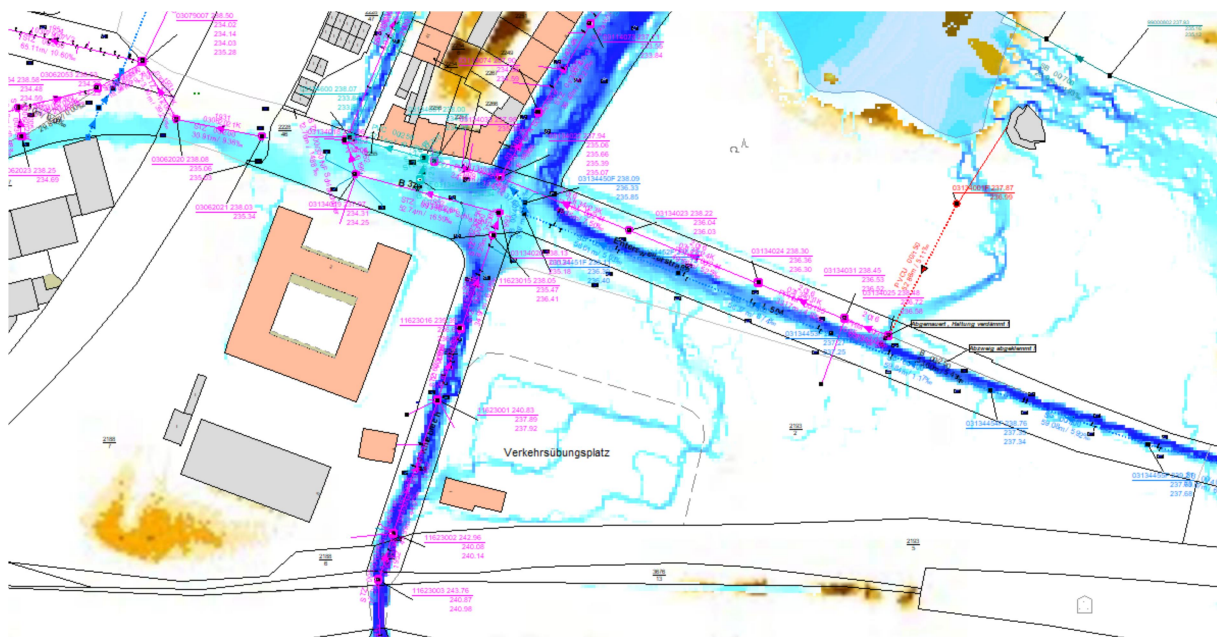
Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Soweit im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans archäologische Funde angetroffen werden, sind die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

5.2.8 Starkregen / Überflutungsvorsorge / Fließwege

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (KLAK) eine Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen (hier SRI 7) erstellt. Danach verlaufen Fließwege im Plangebiet hauptsächlich von Süden nach Norden und queren teilweise das Plangebiet Richtung Entersweilerstraße / Donnersbergstraße. In den letzten Jahren wurden diese oberflächigen Abflüsse und Überflutungen auch beobachtet und registriert. Weiterreichende Überflutungen des Geltungsbereichs können für außergewöhnliche bzw. extreme Niederschläge nicht ausgeschlossen werden. Für das Grundstück und die geplante Bebauung sind Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge (Objektschutz) vorzusehen.

Bei außergewöhnlichen und extremen Starkregen (SRI 7-12) kann es in den umgebenden Straßen zu erheblichen Überflutungen und damit zu Einschränkungen bei der Benutzung der Verkehrswege kommen.

Abbildung 6: Auszug Starkregengefahrenkarte -SRI 7- außergewöhnlicher Starkregen



Quelle: STE-AöR, 2022: [www.ste-kl.de/Abwasserentsorgung/Überflutungsvorsorge für Starkregenereignisse](http://www.ste-kl.de/Abwasserentsorgung/Überflutungsvorsorge%20f%C3%BCr%20Starkregenereignisse).

Zudem stellt das Land Rheinland-Pfalz ebenfalls Informationen zu Sturzflutgefahren über das Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

Die nachfolgenden Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen (Abbildung 7) sowie die Wassertiefen (Abbildung 8) von oberflächlich abfließendem Wasser infolge eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 7, 1 Stunde) im Bereich des Plangebiets. Demnach ist im unbebauten Zustand vereinzelt mit Wassertiefen von 5 bis < 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0 bis < 0,5 m/s zu rechnen.

Abbildung 7: Sturzflutgefahrenkarte, Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung

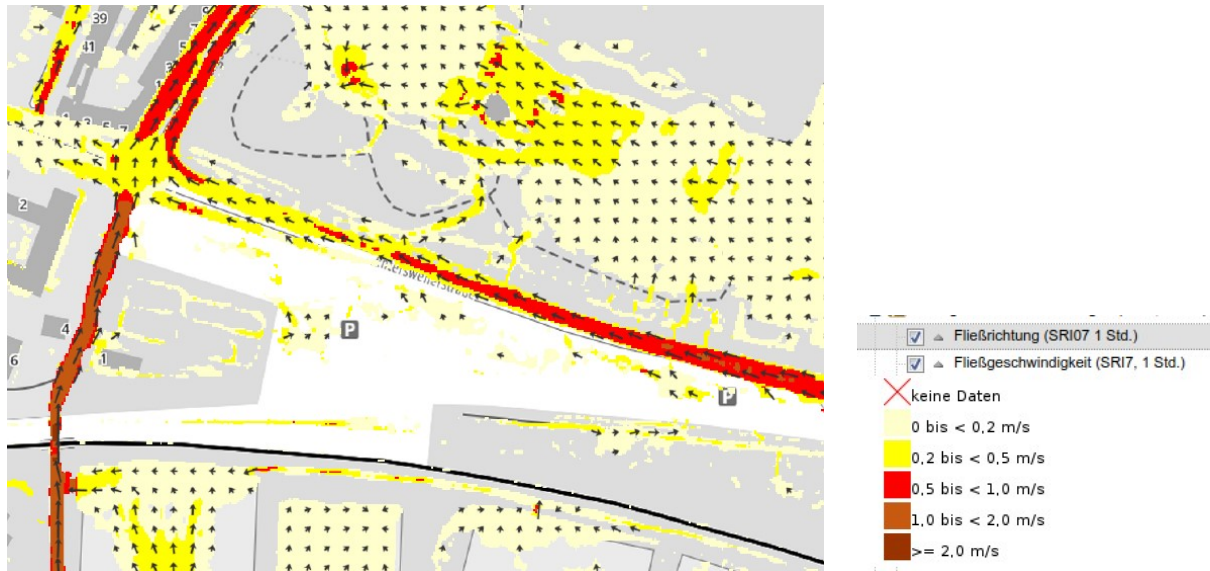
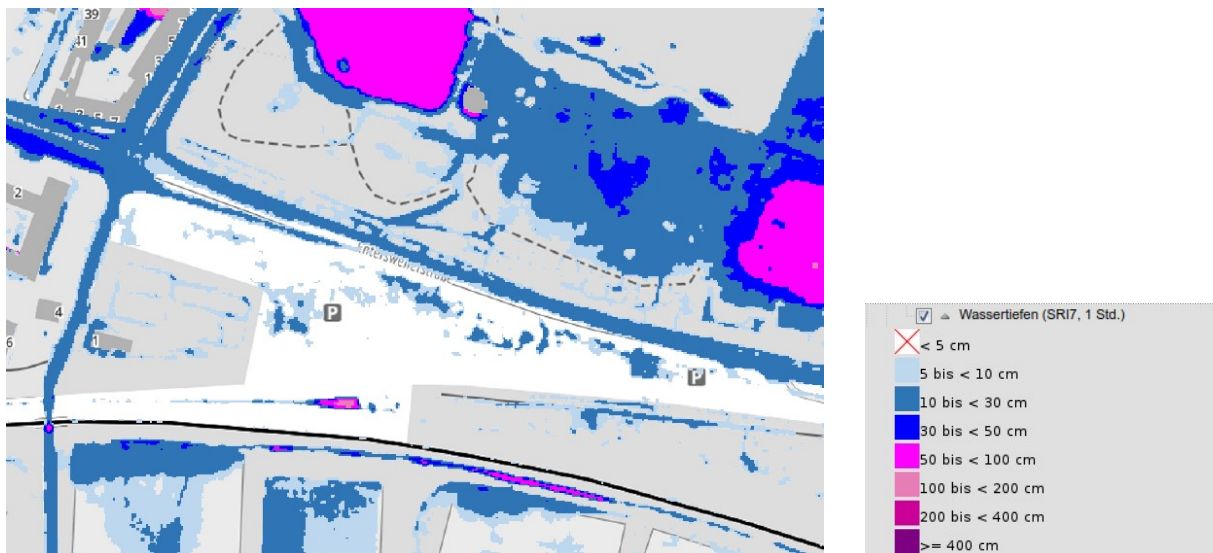


Abbildung 8: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefe



6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, im Plangebiet eine Rettungswache mit einem angegliederten Weiterbildungszentrum inklusive Übernachtungsmöglichkeit für Besucher anzusiedeln. Darüber hinaus soll im westlichen Teil des Plangebiets eine Fläche insbesondere zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum und mit höherer baulicher Dichte genutzt werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Zuschnitts des Plangebiets soll eine Rettungswache mit angegliederten Nutzungen in einem dreiteiligen, parallel zur Entersweilerstraße angeordneten Gebäudekomplex entstehen. Im Westlichen Bereich ist ein mehrgeschossiger Gebäudeteil zur Unterbringung von Ruhe-, Aufenthalts- und sonstigen Nebenräumen für Rettungswache und Katastrophenschutz sowie eines Weiterbildungszentrums mit Räumlichkeiten für die Übernachtung von Besuchern vorgesehen. In Richtung Osten schließen sich zwei Fahrzeughallen für die Rettungswache und für den Katastrophenschutz an. Auf beiden Fahrzeughallen sollen weitere Abstellflächen für Fahrzeuge des Katastrophenschutzes sowie Pkw-Stellplätze entstehen. Für die größere, mittige Fahrzeughalle ist eine Überdachung der oberen Parkebene vorgesehen, sodass ein Baukörper mit einer Gesamthöhe von ca. 9 Metern entsteht und auch hier ein Retentions-Gründach, kombiniert mit PV-Nutzung, ermöglicht werden kann. Optional ist auch eine entsprechende Ausführung der kleineren Fahrzeughalle im Osten möglich. Die Zufahrt zur Parkebene auf den Fahrzeughallen soll über eine Rampe im östlichen Bereich des Grundstücks erfolgen.

Im westlichen Bereich des Grundstücks an der Kreuzung Entersweilerstraße / Kniebrech / Donnersbergstraße ist eine punktförmige, bis zu sechsgeschossige Bebauung geplant. Diese soll vorzugsweise der Schaffung von Wohnungen dienen.

Durch die geplante Bebauung wird das Areal südwestlich des Volkparks baulich gefasst und bestehende Baustrukturen über die Donnersbergstraße hinaus in östlicher Richtung erweitert. Dabei ist eine Abstufung der Bauhöhen in Richtung Ortsausgang vorgesehen.

Das Bebauungskonzept sieht den weitgehenden Erhalt der bestehenden Baumreihe entlang der Entersweilerstraße vor, wodurch die Neubebauung größtenteils in die bislang freiräumlich geprägte Struktur östlich der Donnersbergstraße integriert und ein harmonischer Übergang zum Volkspark geschaffen werden soll.

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO fest. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung und ergänzende gewerbliche Nutzungen auch mit einem insgesamt hohen Wohnanteil und einer hohen baulichen Dichte, welche an dieser Stelle zur Schaffung von Wohnraum und einer effizienten Flächennutzung angestrebt wird.

Die Festsetzungen entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO. Im Rahmen der Feinsteuerung werden lediglich die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie Sexshops und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen und Dienstleistungen ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten werden ausgeschlossen, da von ihnen regelmäßige erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen und eine Unvereinbarkeit dieser Nut-

zungen mit der vorrangig angestrebten Schaffung von Wohnraum gesehen wird.

Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für einen Großteil des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ fest. Durch diese Festsetzung wird in Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen) die Zulässigkeit einer Rettungswache und die städtebaulich relevante Ausgestaltung dieser Bebauung geregelt.

Es ist beabsichtigt, dass an die Rettungswache mit den dafür notwendigen Räumlichkeiten auch Räumlichkeiten zur fachspezifischen Fort- und Weiterbildung einschließlich Räumen zur Beherbergung von Besuchern angegliedert werden. Dieser beabsichtigten Nutzung wird durch die ergänzende Bestimmung der zulässigen Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ in den Textlichen Festsetzungen Rechnung getragen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Urbane Gebiet (MU) über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine auch vertikal verdichtete, über die Höhen in der direkten Umgebung hinausgehende Bebauung ermöglicht werden, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei der Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden. Dabei werden die Orientierungswerte für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten (GFZ) bzw. unterschritten (GRZ).

Für die Gemeinbedarfsfläche werden ebenfalls Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird ein dem Standort am Stadtrand und der vorgesehenen Nutzung angepasster, ausreichender Freiraum- und Grünanteil sichergestellt. Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit einer Abstufung von Westen in Richtung Osten festgesetzt, um dem Stadteingang städtebaulich gerecht zu werden und Umweltbelange (insbesondere stadtklimatische Auswirkungen) hinreichend zu berücksichtigen. Die Höhenstaffelung steht in Einklang mit den funktionalen Anforderungen der geplanten Rettungswache.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gebiet MU wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um einen Gebäudekomplex mit einer Gesamtlänge von über 50 Metern bei gleichzeitiger Einhaltung von Grenzabständen zu ermöglichen. Zudem erlaubt die abweichende Festsetzung eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand an der westlichen Grundstücksgrenze. Dies begründet sich durch die limitierte Ausdehnung der Fläche bzw. deren Zuschnitt für die geplante Nutzung. Im Übrigen ist ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude jedoch einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl im Gebiet MU als auch für die Fläche für den Gemeinbedarf durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu den relevanten Bestandsbäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken und zur Steuerung der Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Stellplätze werden aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Im Gebiet MU ist an der Straße Kniebrech zusätzlich eine Fläche für Stellplätze abgegrenzt. Durch diese Festsetzung soll an dieser Stelle die Errichtung von bis zu vier direkt von der Straße Kniebrech erschlossenen Stellplätzen ermöglicht werden und insoweit von § 6 Abs. 5 der Stellplatzsatzung abgewichen werden.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die an die überplanten Flächen angrenzenden Straßenverkehrsflächen in der Entersweilerstraße (Bestand) als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen befinden sich teilweise auf dem städtischen Flst. Nr. 2193/2 (westlicher Bereich) und teilweise auf dem Straßengrundstück (Flst. Nr. 2247/8, östlicher Bereich).

Flächen für Versorgungsanlagen

Im nordwestlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden, um eine Trafostation u.a. zur Stromversorgung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen errichten zu können. Mangels anderer Standortalternativen wird die Fläche direkt angrenzend an die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es wird demnach ein Anbau der Trafostation an das Gebäude vorgesehen. Die Fläche weist die für eine solche Lösung erforderlichen Maße auf.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden zwecks Zugang zur festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ von der Entersweilerstraße Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Kaiserslautern) zu belasten sind.

Auf dieser Grundlage ist die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Rechte durch Grundbucheintrag möglich.

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

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

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die bauliche Nutzung von Grund und Boden im Plangebiet, durch die Energiebedarfe generiert werden. Diese sollen zumindest teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden oder durch Einspeisung in das örtliche Stromnetz physikalisch im Plangebiet bzw. in dessen naher Umgebung verbraucht werden.

Die Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen dient der Nutzung erneuerbarer Energien und somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Zusätzlich trägt sie zur lokalen Versorgungssicherheit bei.

Für das Gebiet MU wird eine Photovoltaikmindestfläche von 30 % festgesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ wird eine Photovoltaikmindestfläche von 60 % analog der Regelung des LSolarG für öffentliche Gebäude festgesetzt.

Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge

Starkregenereignisse und Extremwetterereignisse häufen sich. Zur Gefahrenabwehr ist im Bebauungsplan eine Gebäudeeingangshöhe festgesetzt. Um Gebäude so weit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens höher als die vorhandene oder geplante öffentliche/private Straße liegen. Da sich gemäß der Starkregengefahrenkarten im Plangebiet Wassertiefen zwischen 5 cm bis < 100 cm einstellen können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundstücke so auszugestalten sind, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf umliegende Straßenverkehrsflächen oder Grundstücke vermieden wird. Dies ist bei Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

Entsprechend den Vorgaben des § 2 Landeswassergesetzes (LWG) Rheinland-Pfalz sowie der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Entersweilerstraße - Kniebrech“ erfolgt die geplante Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem. Die Einleitung erfolgt aufgrund der derzeitigen Abflussverhältnisse (kein Trennsystem im Einflussbereich des Plangebietes) in die Mischwasserkanalisation.

Der häusliche Schmutzwasseranfall der geplanten Gebäude soll direkt in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Dagegen muss der Regenwasseranteil auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in die bestehende Regenwasser- bzw. Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Die Dachflächen der geplanten Gebäude sollen mit Gründächern ausgestattet werden. Die Gründächer sind grundsätzlich mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt entweder mit einer Sedum-Moos-Kraut- oder einer Sedum-Kraut-Gras-Begrünung. Die Dicke der Substratschicht bzw. der Substratauflage beträgt für das Urbane Gebiet (MU) mindestens 12 cm.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind an dem geplanten Gebäude im Urbanen Gebiet am Tag und in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten zu erwarten. Weiterhin sind in der Nacht Überschreitungen des Orientierungswerts für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten an der Südfassade der Rettungswache zu erwarten.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm und zur Einhaltung wohnverträglicher Innenpegel in zulässigen Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

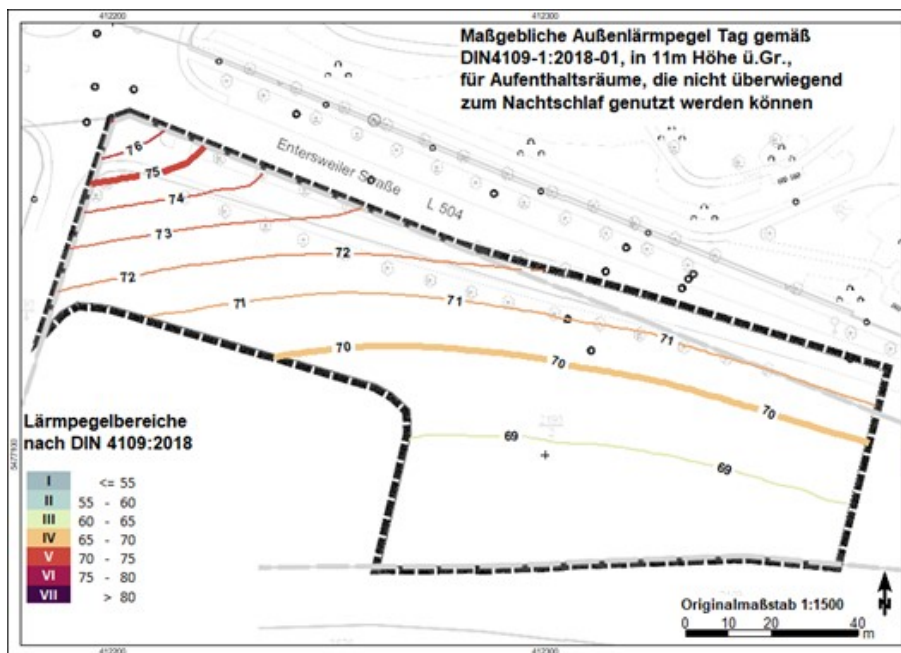
Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hoch-

bau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern. Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. Für die geplante Bebauung ist der Tag-Immissionsrichtwert von 63 dB(A) für Urbane Gebiete anzusetzen.

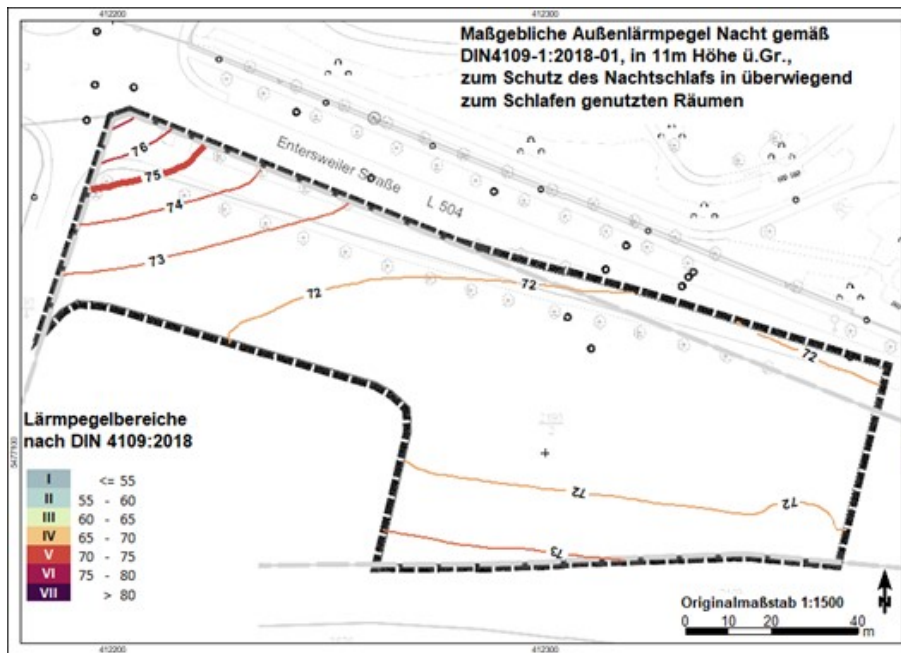
Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden für das Plangebiet für den ungünstigsten Fall ohne Schallabschirmung durch die geplante Bebauung berechnet. In den nachfolgenden Abbildungen und als Beikarte in der Planzeichnung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet für den Tag und die Nacht als Isophonen im 11 m Höhe über Grund dargestellt.

Abbildung 9: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (2018) Tag



Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ka – 0/191 „Entersweilerstraße - Kniebrech“, FIRU Gfl mbh Kaiserslautern, Entwurf 24.04.2025

Abbildung 10: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (2018) Nacht



Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ka – 0/191 „Entersweilerstraße - Kniebrech“, FIRU GfI mbH Kaiserslautern, Entwurf 24.04.2025

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung vertraglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude.

Sozialraumquote

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

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

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

In einem Beschluss des Bauausschusses vom 18.09.2023 wurde daher eine Sozialraumquote von 20% in allen neuen Bebauungsplänen für Geschosswohnungsbau beschlossen. Hiernach ist eine Quote von 20% der neu entstehenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Urbanen Gebiet MU, bezogen auf die Wohnflächen, nach den Kriterien der sozialen

Wohnraumförderung zu errichten. Mit der v. g. Quote wird die soziale Verpflichtung der Bauherinnen und Bauherren eingefordert, jedoch auch eine Verhältnismäßigkeit bei der wirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass die Wohngebäude, die auf den entsprechenden Flächen errichtet werden sollen, die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Die Festsetzung verpflichtet nicht zur Inanspruchnahme der Förderung für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ob der Bauherr/die Bauherrin öffentliche Mittel für sein/ihr Vorhaben in Anspruch nimmt, kann nicht durch den Bebauungsplan gesteuert werden.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

6.5 Kennzeichnungen

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Bereich der registrierten Altablagerung Nr. 312 00000 – 247 „Am Kniebrech“. Im Bebauungsplan wird der betreffende Teil des Plangebiets als Flächen, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Auf der nachgelagerten Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene sind die Bauverantwortlichen verpflichtet, die Altlasten-Situation und die damit einhergehenden Erfordernisse mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen.

6.6 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über die Entersweilerstraße (L 504) sowie über die Straße „Kniebrech“ an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Baufeld im Westen des Plangebiets soll eine Zufahrt von der Straße „Kniebrech“ erhalten.

Für das Areal der Rettungswache ist eine zentrale Zufahrt von der Entersweilerstraße im östlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Diese ermöglicht eine Aus- und Einfahrt von Rettungsfahrzeugen und sonstigen Fahrzeugen in beide Fahrtrichtungen bzw. aus beiden Fahrtrichtungen.

6.7 Städtebauliche Zahlen

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Entersweilerstraße - Kniebrech“ auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 5.839 m ²
<i>davon überbaubare Fläche: ca. 4.708 m²</i>	
Urbane Gebiete	ca. 1.240 m ²
<i>davon überbaubare Fläche: ca. 650 m²</i>	
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.448 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.083 m ²
Versorgungsflächen	ca. 29 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	ca. 9.639 m² (ca. 0,96 ha)

7. Umweltbelange

Beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB erfordern keinen Umweltbericht, sondern eine überschlägige Prüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen sind. Naturschutzfachlich sind i.d.R. nur Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich / möglich. Der Artenschutz ist vollumfänglich zu prüfen.

7.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Kaiserslautern und umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha, die überwiegend eine Parkplatzfläche und dazugehörige Rand-/Saumstrukturen beinhaltet.

Das Gebiet wird im Norden begrenzt durch die Entersweilerstraße (L 504), im Osten durch einen Bikepark (Pumptrack), im Süden durch einen Gehölzbestand bzw. durch die umzäunte Fläche der Jugendverkehrsschule und im Westen durch die Straße Kniebrech. Nördlich der Entersweilerstraße befindet sich der Volkspark Kaiserslautern.

Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als öffentlicher Parkplatz sowie für Sonderveranstaltungen (z.B. Zirkus) genutzt und war zuvor schon einmal bebaut.

7.2 Ausgewiesene Schutzgebiete und sonstige naturschutzfachlich relevante Flächen

Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura-2000 Schutzgebiete in der näheren Umgebung.

- Das nächstgelegene Gebiet „Mehlinger Heide“ (VSG-7000-038 bzw. FFH-7000-106) sowie das FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-7000-115) befinden sich in mehreren Kilometern Entfernung.
- Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete „Mehlinger Heide (NSG-7335-205) im Nordosten und „Vogelwoog – Schmalzwoog“ (NSG-7312-188) im Nordwesten liegen beide über 4 km entfernt.
- Das Landschaftsschutzgebiet „Eselsbachtal“ (LSG-7312-010) befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs in über 2 km Entfernung. Die Landschaftsschutzgebiete „Kaiserslauterer Reichswald“ (LSG-7312-011) und „Kaiserberg“ (LSG-7312-001) liegen ebenso weit entfernt.
- Das „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (BSR-7000-001) beginnt in über 1 km Entfernung östlich des Geltungsbereichs.

- Naturdenkmale sind innerhalb eines Radius von 1 km ebenfalls nicht vorhanden.

Pauschal geschützte Biotope

Es sind keine derartigen Schutzobjekte betroffen.

Das nächste geschützte Biotop „Sumpfwald westlich Stiftswalder Forsthaus“ (GB-6512-0075-2007) liegt ca. 1,5 km in östlicher Richtung entfernt. Außerdem befinden sich weitere geschützte Feuchtbiootope im dortigen Umfeld.

Objekte des Biotopkatasters

Es sind keine derartigen Schutzobjekte betroffen.

Die genannten Flächen entsprechen auch den nächstgelegenen Eintragungen im Biotopkataster (BT-6512-0075-2007) und der Biotopkomplexe (BK-6512-0051-2007). Diese Biotope befinden sich im Bereich Lauterspring bzw. Entersweilertal, einem geplanten Naturschutzgebiet.

Ausgewiesenen Kompensationsflächen für Naturschutz

Es sind keine derartigen Schutzobjekte betroffen.

Die nächsten Kompensationsflächen liegen ca. 500 m südöstlich entfernt im Wald rund um den Wildpark Kaiserslautern sowie ca. 1,4 km östlich entfernt im Gebiet Lauterspring / Entersweilertal. In Letzterem Bereich liegt auch die nächste Ökokontofläche.

Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern:

Die Platanen der Baumreihe entlang der Entersweilerstraße sowie die Baumgruppe in ca. der Mitte des Parkplatzes fallen unter die Baumschutzsatzung (Umfang > 60 cm).

Die Planung Vernetzter Biotopsysteme - VBS für die Stadt Kaiserslautern hat keine prioritären Ziele für das Plangebiet.

Ebenso sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds betroffen.

Vorgaben aus dem Landschaftsplan / Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind folgende Ziele zu benennen:

- Flächen mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (speziell: Alter) entwickeln
- Schutz wichtiger Kalt- und Frischluftbahnen vor Barrieren hinsichtlich des örtlichen Klima- und Immissionsschutzes

7.3 Schutzgutgebietsbezogene Analyse der Betroffenheiten, Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Gegenmaßnahmen

7.3.1 Fläche, Boden, Geologie

Aufgrund der versiegelten Parkplatzfläche (Schotter, Sand, Asphalt) und einer ehemals bereits vorhandenen Bebauung ist die Bodenfunktion vollständig verändert und vorbelastet. Es handelt sich um Auffüllungen von Sanden mit bereichsweise Schlackeeinlagerungen. Die Schottertragschicht ist teerhaltig.

Durch die Bebauung kommt es zu Neuversiegelung von Boden. Ein erheblicher Verlust von Bodenfunktionen sowie eine Beeinträchtigung der zur Versickerung zur Verfügung stehen-

den Fläche ist aber auf Grund der Vorbelastung des Bodens nicht zu erwarten. Die Fläche besteht derzeit aus einem Mosaik völlig versiegelter und teilversiegelter, stark verdichteter Bereiche.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht. Zudem wird durch die Wiedernutzbarmachung der bereits anthropogen überformten Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 9.639 m². Von den 5.839 m² Flächen für Gemeinbedarf sind 4.708 m² überbaubare Fläche. Der Anteil überbaubarer Fläche für urbane Gebiete (insgesamt 1.240 m²) beträgt 650 m². Die übrigen Flächen entfallen auf Straßenverkehrsflächen (1.448 m²), Private Grünflächen (1.083 m²) und Versorgungsflächen (29 m²).

Für das Plangebiet sind Altlasten bekannt (Altablagerung Nr. 312 00000 -247 „Am Kniebrech“ (ALG -247)). In Bezug auf die geplante Nutzung (Urbanes Gebiet) ist die Ablagerung als altlastverdächtig einzustufen. Für die Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Mensch sind entsprechende Maßnahmen erforderlich: Bodenaustausch (35-60 cm) oder Abdeckung mit entsprechender Mächtigkeit.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, so dass eine Kampfmittelsondierung erfolgen muss.

7.3.2 Wasser

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene (künstliche) Stillgewässer befindet sich auf der anderen Straßenseite der Entersweilerstraße, im Bereich des Volksparks. Zwar fließt dort auch die Lauter entlang, der Bach ist jedoch – wie fast im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern – an dieser Stelle kanalisiert. Die Strukturgröße wird entsprechend in der schlechtesten Kategorie als „vollständig verändert“ geführt.

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7 mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde) keine großen Abflussmengen für den Geltungsbereich. Bei extremen Starkregenereignissen sind jedoch in den südlich gelegenen Bergbereichen (Erbsenberg, Hüttenkopf, Kellersberg) im Bereich des Wildparks Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis über 2,0 m/s zu erwarten. Das Wasser fließt vor allem entlang der Straße Kniebrech vom Erbsenberg aus in die Stadt, unterquert die Bahntrasse und fließt weiter in Richtung Stadt. Dort bahnt es sich seinen Weg zunächst über die Zufahrt zur Jugendverkehrsschule, wobei eine Bordsteinabsenkung als Einleitungspunkt für den Abfluss dient, um dann an mehreren Stellen in das Plangebiet zu fließen. Die Fließgeschwindigkeit ist an einigen Stellen mit bis zu 1,0 m/s angegeben.

Auf dem derzeitigen Parkplatzgelände verteilt sich die Wassermenge und fließt über die Baumreihe dann zur Entersweilerstraße hin ab, um von dort weiter entlang der Donnersbergstraße Richtung Norden zu ziehen. Die Baumreihe bzw. deren Unterwuchs trägt zur Versickerung des Regenwassers bei. Die Wassertiefe kann bei solchen Ereignissen bis zu 30 cm betragen.

Die Grundwasserlandschaft ist Buntsandstein, die Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig beschrieben. Der chemische sowie mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers „Lauter“ wird mit „gut“ bewertet. Über die Grundwasserverhältnisse in diesem Gebiet liegen keine Daten vor. Der ökologische Zustand des Oberflächenwasserkörpers „Obere Lauter“ wird als „unbefriedigend“ bewertet.

Rund 300 m in östlicher Richtung beginnt die Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Kai-

serslautern, Lauterspring-Quelle und 15 Tiefbrunnen“ (WSG-Nr. 400600081).

Durch die Bebauung kommt es zu geringfügigem Verlust von Versickerungsflächen, die zurzeit der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Allerdings ist der Bereich zum Großteil bereits (teil)versiegelt und stark verdichtet. Des Weiteren nimmt der Oberflächenabfluss zu.

Wasserhaushaltsbilanz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig im Altlastenkataster erfasst. Eine gezielte Versickerung wird seitens der Bodenschutzbehörden ausgeschlossen. Ein Versiegelungsgebot liegt derzeit nicht vor.

Die Empfehlung nach DWA-Merkblatt 102-4, dass der langjährige Wasserhaushalt der betrachteten Fläche dem des unbebauten Zustandes möglichst nahekommen soll, kann im Plangebiet nicht erfüllt werden. Eine gedrosselte Ableitung in ein erreichbares Gewässer ist aus technischen Gründen ebenfalls nicht möglich. Für die Regenwasserbewirtschaftung stehen im vorliegenden Fall lediglich die Bewirtschaftungselemente Verdunstung, Regenwassernutzung und Rückhalt mit gedrosselter Ableitung in die Ortskanalisation zur Verfügung.

Ziel der baurechtlichen Festsetzungen im Plangebiet ist es, die bei der Neubebauung auftretenden negativen Auswirkungen für den natürlichen Wasserhaushalt sowie Einschränkungen auf Grund vorhandener Bodenbelastungen und eines fehlenden Oberflächengewässers so weit wie möglich zu reduzieren. Dies wirkt sich entsprechend positiv auf die Auswirkungen von Starkregenereignissen im Hinblick auf Überflutungen aus.

7.3.3 Klima, Stadtklima, Lufthygiene

Nicht versiegelte Flächen fungieren stadtklimatisch allgemein als Kaltluftproduktionsflächen und wirken im Umfeld von Versiegelungsflächen einer Aufheizung entgegen. Durch die Neuversiegelung kommt es in geringem Umfang zu einem Verlust an Kaltluftproduktionsflächen, gleichzeitig wird die Funktion des thermischen Ausgleichs geringfügig beeinträchtigt. Die Fläche ist aber bereits nahezu vollständig (teil)versiegelt, so dass die Beeinträchtigungen nur geringfügig ausfallen.

Gemäß der Stadtklimaanalyse der Stadt Kaiserslautern stellt der Gehölzbereich südlich und östlich des Geltungsbereichs eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die Kaltluft fließt in geringem Maße Richtung Nordwesten ab. Zudem stellt die Schneise der Entersweilerstraße eine übergeordnete Kaltluftleitbahn dar – dies sind linienhafte Strukturen, die über Flurwinde kalte Luft aus Grünflächen im Umland weitreichend in das überwärmte Stadtgebiet transportieren, in diesem Fall aus dem Entersweilertal. Der Wärmeinseleffekt von Siedlungsflächen beträgt im Umfeld des Geltungsbereichs bis zu 1,0 °C und ist auf Grund der städtischen Randlage und der beschriebenen übergeordneten Kaltluftleitbahn vergleichsweise niedrig (Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich).

Die Frischluft fließt von Osten her hauptsächlich über die Entersweilerstraße mit den nördlich orientierten Freiflächen (Kleingärten, Warmfreibad, Volkspark). Dabei handelt es sich um eine übergeordnete Kaltluftleitbahn, die durch Flurwinde siedlungswirksam wird.

Die Kaltluftentstehung und in Folge deren Abfluss nach Nord bzw. Nordost erfolgt allgemein entlang von Gradienten (Gefälle). Wichtig dafür sind unbewaldete/unbebaute Hänge. Durch die geplante Bebauung ist keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten. Insbesondere, da die geplanten Gebäude in einer Reihe von West nach Ost ausgerichtet sind. Zum anderen werden die Gebäude in abgestufter Form gebaut: Von der stadtzugewandten, westlichen Seite zum östlich gelegenen Ortsausgang hin wird die Gebäudehöhe immer kleiner. Kühle,

flächenhaft auftretende Hangabwinde (Kaltluftabfluss) treten vornehmlich südwestlich des Geltungsbereichs im Bereich Erbsenberg auf. Aber der hohe Bahndamm wirkt hier als Barriere und die Flächen im Projektgebiet besitzen kein relevantes Gefälle für einen Kaltluftabfluss. Zudem ist die Bebauung im dortigen Bereich, zwischen dem Urbanen Gebiet und der Rettungswache nicht lückenlos geplant, so dass dort ein Abfluss erfolgen kann. Eine siedlungswirksame Verschlechterung der Strömungssysteme ist daher nicht zu erwarten.

In der Klima- und immissionsökologischen Funktionskarte der Stadt Kaiserslautern¹ (2012) wird der Geltungsbereich zudem nicht als Wirkungsbereich der lokal entstehenden Kaltluftströme definiert.

Dem Großteil des Plangebiets wird nach der Planungshinweiskarte² keine Handlungspriorität zugewiesen. Die umgebenden Grünflächen (Volkspark und großflächige Gehölzstrukturen) sind als Ausgleichsraum für das Stadtklima von Bedeutung (sehr hoher Schutzbedarf).

Gemäß Klimaanpassungskonzept und Stadtklimaanalyse 2024³ der Stadt Kaiserslautern sind für jedes Vorhaben geeignete klimatisch wirksame Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die bspw. das thermische Wohlbefinden im Außenraum sowie die Durchlüftung verbessern und die Wärmebelastung im Innenraum reduzieren. Hierfür sind z.B. folgende Maßnahmen aufgezählt, die sich auch im Bebauungsplanentwurf wiederfinden:

- Wiedernutzbarmachen anthropogen bereits stark überprägter Flächen/Böden → Nachverdichtung,
- dadurch Versiegelungsanteil minimieren (Versiegelungsanteil reduziert),
- Oberflächen im Außenraum klimaoptimiert gestalten (nur helle Farben zur farblichen Gestaltung von Gebäuden zulässig),
- Klimaaspekt bei der Erstellung von Umweltberichten und -bausteinen berücksichtigen,
- Stadtbaumbestand erhalten (Baumreihe entlang L 504 soll erhalten bleiben)

7.3.4 Fauna, Flora, Biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt sich überwiegend um eine Fläche von geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz. Der größte Teil der Fläche ist durch anthropogene Überformung und intensive Nutzung geprägt. Die Flächen sind floristisch von geringer bis mittlerer Bedeutung. Vor allem die Baumreihe am Nordrand des Parkplatzes, Einzelbäume oder -sträucher sind aus naturschutzfachlicher Sicht im Vergleich zum Parkplatz und den von Störungen frequentierten Randbereichen eher von Relevanz. Erwartbare Pflanzenarten können beispielsweise Ruderalarten oder Arten der Siedlungsbrachen sein.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Biotopstrukturen:

- versiegelter Großparkplatz
- Baumreihe, Baumgruppe, Einzelbaum und Einzelstrauch
- Straßenrand (grasreiche Ruderalvegetation) und vegetationsarme Kies- und Schotterflächen
- Gebüschstreifen, Gehölzstreifen und Schnitthecke
- Vorwald, Pionierwald

Das erwartete faunistische Artenspektrum besteht weitgehend aus ungefährdeten und weit verbreiteten Arten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Arten des Siedlungsraums mit Übergang zur freien Landschaft.

¹ https://www.kaiserslautern.de/mb/themen/umwelt/lufthygiene/stadtklima/pdf/klimafunktionskarte_a1.pdf, 27.03.2025

² https://www.kaiserslautern.de/mb/themen/umwelt/klimaanpassung/kl_a0_phk_gesamt_rev03.pdf, 22.01.2025

³ [Klimaanpassungsmaßnahmen - Stadt Kaiserslautern](https://www.kaiserslautern.de/mb/themen/umwelt/lufthygiene/stadtklima/pdf/anlage_1_bericht_klimaanalyse_kaiserslautern_final_rev00.pdf) und https://www.kaiserslautern.de/mb/themen/umwelt/lufthygiene/stadtklima/pdf/anlage_1_bericht_klimaanalyse_kaiserslautern_final_rev00.pdf, S. 125 f. / Tab. 27, 22.02.2025

Die Baumbestände bieten mögliche Brutplätze und Ruheplätze für Vögel. Im Rahmen der Ortsbegehung (Februar 2025) wurden zwei Höhlenbäume und einige Altnester festgestellt.

Eine Besiedlung von Eidechsen ist in den Randbereichen potenziell möglich, da insbesondere in den Saumstrukturen viele Versteckmöglichkeiten in Frage kommen.

Potenzielle Quartiere für Fledermäuse sind in wenigen Bäumen vorhanden.

Detaillierte Ausführungen sind der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung, die Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist, entnehmen.

7.3.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil des Stadtgebiets Kaiserslautern. Durch die Lage im Randbereich wirkt das Gebiet etwas weniger städtisch und weist eine freiräumlich geprägte Struktur auf, ist aber auf Grund der Nutzung als Parkplatz, allerlei Müllablagerungen und der vielbefahrenen L 504 dennoch nicht attraktiv – zum Zwecke der Naherholung weist das Gebiet keinen Nutzen auf.

Hinsichtlich Eigenart, Vielfalt und Schönheit kommt dem Plangebiet keinerlei Bedeutung zu. Einzig die aus Platanen bestehende Baumreihe entlang der Entersweilerstraße ist im Hinblick auf das Landschaftsbild positiv hervorzuheben, da der Übergang zum Volkspark so weniger abrupt wirkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Stadteingang und stellt damit einen Übergang von Innen- und Außenbereich dar. Im Zusammenhang mit der Bebauung kann im Sinne der doppelten Innenentwicklung eine Aufwertung erreicht werden. Zusammen mit Maßnahmen zur Begrünung der Gebäude, die über die Grün- und Freiflächengestaltungssatzung hinausgehen (z.B. Biodiversitätsgründach), kann eine bessere Einbindung in die grüne Umgebung und eine höhere ökologische Wertigkeit der Fläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft entstehen.

Um einen Übergang vom Stadtgebiet zum Ortsausgang zu schaffen, ist eine Abstufung der Bauhöhen von West nach Ost geplant. So entsteht ein „versöhnlicher“ Übergang zur freien Landschaft.

Durch die Bebauung ist ein geringfügiger Verlust von Gehölzen zu erwarten. Diese sind aber weder für das Stadtbild noch für das Umfeld prägend.

7.3.6 Mensch und seine Gesundheit

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Kaiserslautern.

Das Plangebiet ist auf Grund des Straßenverkehrslärms und der Bahnstrecke Saarbrücken-Mannheim bereits vorbelastet. Auf Grund der Nähe zu Wohnbebauung westlich des Gebiets (Wohnanlage des evangelischen Diakoniewerks Zoar für betreutes Wohnen) sind hinsichtlich zusätzlicher baubedingter Emissionen (Lärm, Staub, Abgase u.a.) Maßnahmen zur Minimierung/Vermeidung zu ergreifen (keine Nacharbeiten, Lagerung). Durch die im Plangebiet vorgesehene Rettungswache sind zusätzliche Lärmemissionen, insbesondere durch ausrückende Rettungsfahrzeuge, zu erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf wurde erstellt.

7.3.7 Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind keine Objekte des kulturellen Erbes im Projektgebiet bekannt.

Bestehende Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. zu verlegen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Kaiserslautern hat sich mit der Beschlussfassung des Klimaschutzkonzepts 2020 dazu verpflichtet, den Klimaschutz durch nachhaltige und energieeffiziente Bauweise zu fördern. Zudem sind im Masterplan 100% Klimaschutz und dem Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK) Strategie, Kernziele und entsprechende Maßnahmen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels formuliert.

Um eine klimaangepasste Bebauung zu erreichen, wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Folgendes beachtet:

- (Doppelte) Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Freiräume erhalten und sichern
- Teilweise vermeiden von Barrieren für den Luftaustausch (Frischluftbahn)
- Hitze vermeiden durch Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden
- Regenwasser rückhalten, speichern
- Notabflusswege sichern
- Albedo von Oberflächen erhöhen
- Energieeinsparung durch Gebäudestellung, -kubatur und Energieverwendung
- Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung

Des Weiteren finden die bereits unter Kapitel 3.3 genannten Aspekte Beachtung.

7.4 Umweltbezogene Maßnahmen

7.4.1 Umweltfachliche Maßnahmen

Grundsätzlich sind die Vorgaben der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung⁴ (2022) der Stadt Kaiserslautern zu beachten.

- **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
 - Insbesondere die Baumreihe (Platanen) entlang der Entersweilerstraße, auch im Hinblick auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern. Dabei ist ein Mindestabstand von 7,50 m zwischen Bestandsbäumen und geplanten Gebäuden zu beachten. Die Pflege des Pflanzstreifens entlang der Entersweilerstraße ist ökologisch anzupassen: Der Baumschnitt ist nur außerhalb der Brutzeit zulässig, eine extensive Flächenpflege ist durchzuführen.
 - Bestandsbäume müssen geschützt werden (Baumschutz nach DIN 18920), dies gilt auch für die Bäume auf dem Grundstück der benachbarten Jugendverkehrsschule/ Verkehrsübungsplatz.
 - Entfallender Gehölzbestand (zum Erhalt festgesetzte Bäume) ist durch die Anpflanzung von je zwei Laubhochstämmen (Stammumfang 16/18) zu ersetzen.
- **Gründach**
 - Die Dachflächen sind zwingend als Retentions-Gründach anzulegen. Das Dachsubstrat nimmt einen Teil des Wassers auf und der Hohlraum darunter speichert weitere Wassermengen. Ergänzend ist die Struktur als Biodiversitätsdach auszubilden:

⁴ [Grün- und Freiflächengestaltungssatzung](#) der Stadt Kaiserslautern vom 10.05.2022

Höhe der Substratoberfläche variieren, Sandlinse / Grobkies als vegetationsfreie Bereiche, temporäre Wasserflächen (Folie), gezielte Pflanzenauswahl, Totholz als Insektennisthilfe.

7.4.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Spezielle faunistische Daten liegen für den Planungsraum nicht vor. Im Rahmen des Ortsvergleichs erfolgte eine Beurteilung des Habitatpotenzials (Potenzialabschätzung), um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebiets festzustellen bzw. wahrscheinliche Vorkommen (worst-case-Szenario) abzuleiten (vgl. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung).

Die artenschutzrechtlichen Konflikte lassen sich durch folgende Maßnahmen vermeiden (vgl. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung):

▪ Ersatzquartiere für Vögel

Für Vögel sind geeignete Nistmöglichkeiten in der näheren Umgebung zu schaffen sowie die entfallenden Baumhöhlen auszugleichen:

- 30 Kästen (verschiedene Quartiertypen), Details: siehe Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Ausgewählte Standorte sind:

- Bäume im Bereich der Jugendverkehrsschule
- Volkspark

Die jährliche Reinigung der Kästen hat der Vorhabenträger zu beauftragen.

Hinweis:

Die Bäume (Platanen-Reihe) entlang der Entersweilerstraße eignen sich nicht zum Aufhängen von Nistkästen (Kollisionsrisiko unerfahrener Jungvögel). Weitere Standorteignungen sind im Projektgebiet nicht vorhanden. Es wäre im projektspezifischen Fall ohnehin nicht zielführend, die Nistkästen vor Baubeginn im kleinräumigen Baufeld anzubringen (bauzeitliche Störung verhindert den Bruterfolg).

▪ Ersatzquartiere für Fledermäuse

Für Fledermäuse sind Flachkästen in der Umgebung aufzuhängen, da ein Baum mit mehreren potenziell geeigneten Höhlen und Spalten entfällt:

- 6 St. Flachkästen (selbstreinigend)

Die Flachkästen sind im Volkspark auszubringen (Fledermäuse, V_{art}2b).

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen kann vor oder während der Baumaßnahme erfolgen.

Der Nachweis mittels Standortkarte und Fotodokumentation ist unaufgefordert der Unteren Naturschutzbehörde, Stadt Kaiserslautern zu übergeben.

Bei Verlust der Kästen ist durch den Vorhabenträger entsprechend Ersatz zu schaffen.

Für die Schaffung der Ersatzquartiere (Vögel, Fledermäuse) im Bereich des Volksparks ist ein Gestattungsvertrag mit dem Eigenbetrieb Stadtbildpflege abzuschließen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird in einem **städtebaulichen Vertrag** mit dem Vorhabenträger geregelt.

Weiterhin sind die folgenden Maßnahmen zwingend zu beachten, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzw. kostenpflichtige Ordnungswidrigkeiten auszulösen:

- **Bauzeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten:**
Einhaltung der Rodungsfrist von 01. Oktober bis Ende Februar (Vögel, V_{art}1 gemäß Artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung)
- **Reptilien: Vergrämung und Baufeldkontrolle**
Beseitigen sämtlicher menschlicher Hinterlassenschaften (Müll, Schutt, Verschnitt etc.) im Geltungsbereich, insbesondere in den randlichen Saumbereichen, um potenzielle Versteckmöglichkeiten für Reptilien zu entfernen (Reptilien, V_{art}3 gemäß Artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung).
- **Ökologische Baubegleitung**

Weitere landschaftsplanerische Hinweise für den Bebauungsplan:

- Die Flächen für Gemeinbedarf sind auch durch Grünflächen aufzuwerten: Aufenthaltsfunktion, Biodiversität in der Stadt. Zur Anwendung kommen Staudenbeete, Pflanzinseln, Blühstreifen.
- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind die Mindestanforderungen gemäß FLL-Richtlinie anzuwenden.
- Bei Neubau- und Sanierungsvorhaben können zusätzlich biodiversitätsfördernde Maßnahmen umgesetzt werden (vgl. Beschluss des Umweltausschusses der Stadt Kaiserslautern vom 22.02.2021):
 - Aufhängen von Nisthilfen für Mehlschwalben an den höheren Gebäuden
 - Nisthilfen für Fledermäuse (fassadenintegrierte Lösungen) und weitere Vogelarten an den Gebäuden
 - Strauchpflanzungen heimischer Arten als ergänzende Pflanzung (für Insekten, Vögel)
 - Im Übergang zur freien Landschaft ist die Beleuchtung naturverträglich anzupassen

7.5 Fazit

Der Verlust des Bodens kann nicht kompensiert werden. Allerdings ist die Bodenfunktion zum jetzigen Zustand bereits stark beeinträchtigt, da die gesamte Fläche stark verdichtet und vollständig (teil)versiegelt ist. Der Verlust von Versickerungsflächen ist somit auch nur geringfügig.

Durch die im Bestand erhaltene Baumreihe wird die thermische Aufheizung nicht zusätzlich erhöht und der Unterwuchs dient weiterhin als Versickerungsfläche. Zusätzlich fungieren die geplanten Biodiversitätsdächer als Puffer bei Regenereignissen.

Zur Ermöglichung des Kaltluftabflusses von der Fläche im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind Lücken zwischen den Gebäuden zu gewährleisten.

Durch zusätzliche grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich kann dem geringfügigen Verlust dieser sowie der Biotopfunktionen entgegengewirkt werden.

Durch die Anwendung der Idee der doppelten Innenentwicklung wird der Außenbereich vor weiterer Bebauung bei gleichzeitiger Entwicklung von urbanem Grün geschützt. Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, hochwertige, städtische Grünstrukturen zu schaffen.

Die Beeinträchtigungen für den Artenschutz lassen sich durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen verhindern, so dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ein-

treten. Gegebenenfalls müssen für die Baumaßnahmen im Hinblick auf zu Tage getretene Altlasten oder auf Grund der Kampfmittelsondierung zusätzliche Auflagen beachtet werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

8.1 Entwässerung des Plangebiets

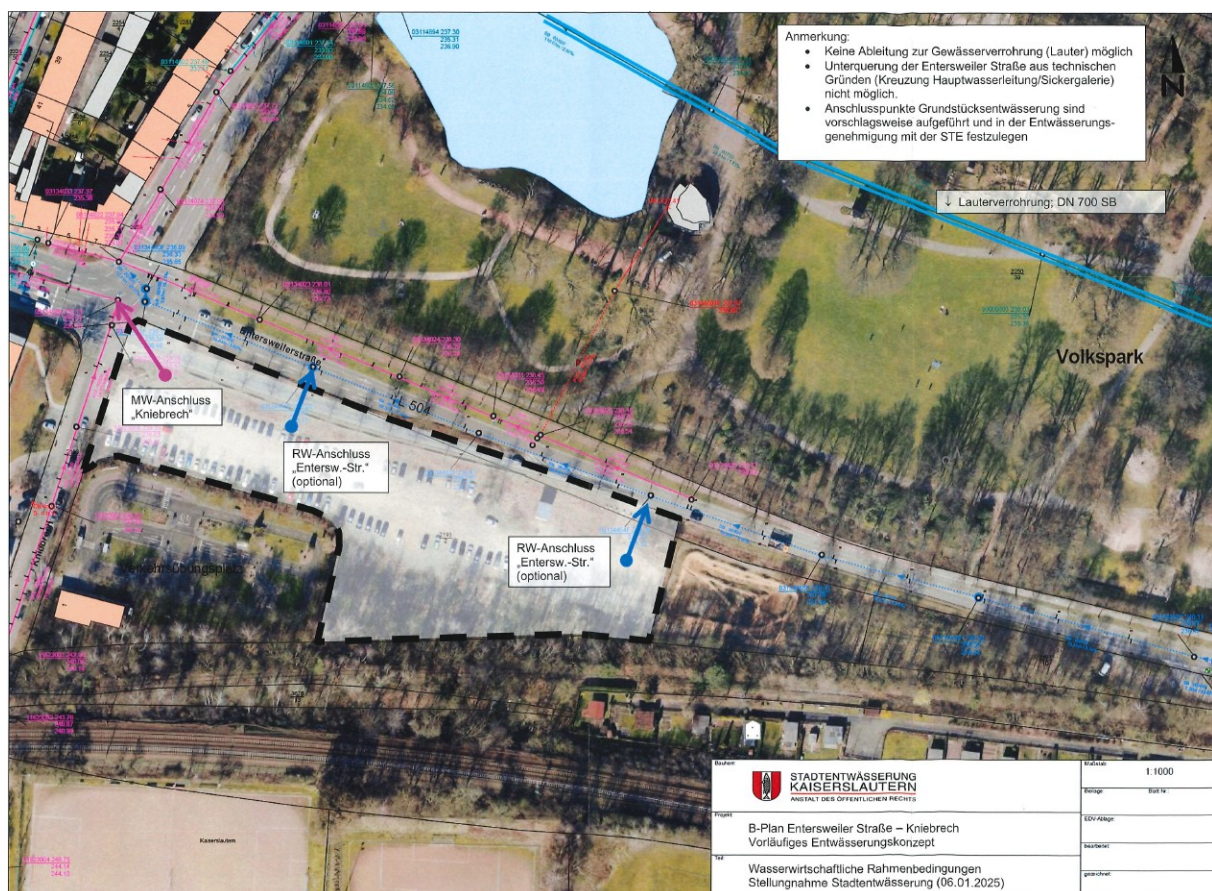
Eine weitere plangebietsübergreifende Erschließung ist derzeit nicht vorgesehen. Seitens der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR (STE-AöR) sind ebenfalls keine weiteren öffentlichen Entwässerungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung des Plangebietes geplant. Daher ist keine übergeordnete Entwässerungskonzeption erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nahezu vollständig im Altlastenkataster erfasst. Im Bereich der vorhandenen Altablagerung ist eine gezielte Versickerung ausgeschlossen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Gewässerverrohrung (Lauter) ist voraussichtlich nicht möglich.

Die Einleitung, Ableitung und Reinigung von Niederschlagswasser und häuslichem Schmutzwasser erfolgt durch die bestehenden Abwasseranlagen der STE-AöR.

Die entwässerungstechnischen Gegebenheiten für das Plangebiet und die möglichen Einleitstellen von Drosselwassermengen und Notüberläufen sowie die gegebenenfalls notwendigen entwässerungstechnischen Maßnahmen werden in dem nachfolgend abgebildeten Plan dargestellt.

Abbildung 11: Vorläufiges Entwässerungskonzept



Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, 2025

Für Bauvorhaben im Plangebiet ist eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der geltenden technischen Regelwerke und Normen auszuarbeiten und mit der STE-AöR frühzeitig abzustimmen. Hierbei ist der gesamte Geltungsbereich zu betrachten, die einzelnen Entwässerungseinrichtungen und Maßnahmen im Geltungsbereich müssen in ein Gesamtkonzept integriert werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem, wobei anfallendes Niederschlagswasser weitgehend im Plangebiet, am Ort des Anfalls, dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden soll. Hierbei sind gemäß DIN 1986, Teil 100 und DIN EN 752 das Oberflächen- und Schmutzwasser im Haus und auf dem Grundstück zu trennen. Das anfallende Niederschlagswasser von Privatflächen darf nur in die bestehende öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht vor Ort verwertet, verdunstet oder versickert werden kann. Lediglich die Systemüberläufe der privaten Regenwasseranlagen sowie das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in den Regenwasser- oder Mischwasserkanal eingeleitet werden.

8.2 Bodenordnung

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Teilbereich des Straßengrundstücks Entersweilerstraße (Flst. Nr. 2247/8) mit der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der privaten Grünfläche überplant. Ein Eingriff in die bestehende Straßenverkehrsfläche erfolgt jedoch nicht. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind erforderlichenfalls Grundstückszusammenlegungen bzw. -teilungen zu veranlassen.

8.3 Tiefbauliche Maßnahmen

Ausbau Gehweg

Um eine fußläufige Anbindung der Rettungswache über den öffentlichen Verkehrsraum zu ermöglichen, ist mindestens ein Ausbau des Gehweges auf der Südseite der Entersweilerstraße auf einer Länge von ca. 40 Metern ausgehend vom Kreuzungsbereich Entersweilerstraße / Donnersbergstraße vorzusehen. Die Umsetzbarkeit des Ausbaus bzw. die Anforderungen an die Ausführung sind unter Berücksichtigung des Schutzes der zum Erhalt festgesetzten Baumreihe (Wurzelschutz) zu prüfen und die Kostentragung zu klären.

Wasserzuleitung „Kleingartenanlage“

Im Planbereich befindet sich auf dem Flst. Nr. 2193/2 eine Zuleitung „Kleingartenanlage“. Die Leitung und der Schacht sowie ein entsprechender Schutzbereich dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die genaue Lage ist vor Durchführung von Baumaßnahmen feststellen und notwendige Maßnahmen (gegebenenfalls Umverlegung) durch die Bauherren in Abstimmung mit der SWK zu prüfen.

9. Energieeffizienz

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.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zur Installation von Solaranlagen auf Dächern, die über die aktuellen Bestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz (Landessolargesetz – LSolarG) für Neubauten hinausgehen und somit eine erhöhte Energieeffizienz ermöglichen.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt Kaiserslautern getragen. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Die Kosten für bauliche Maßnahmen und Rückbaumaßnahmen jeglicher Art im Plangebiet sowie für Artenschutzmaßnahmen sind durch zukünftige Bauherinnen bzw. Bauherren zu tragen.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

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

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

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung