

## Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

### **Bebauungsplan „Europahöhe, Teiländerung 5“**

**Ka 0/151 g**

rechtskräftig seit 02.02.2017

## Gliederung

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
3.1	Planungsleitsätze .....	4
3.2	Planungsanlass.....	4
<b>4</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV .....	5
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	5
4.3	Flächennutzungsplan 2010.....	6
<b>5</b>	<b>Verfahrensvorschriften .....</b>	<b>6</b>
5.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB .....	6
5.2	Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen .....	7
5.3	Natura 2000 Gebiete.....	7
<b>6</b>	<b>Angaben zum Plangebiet.....</b>	<b>7</b>
6.1	Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld.....	7
	Blick von Ost nach Südwest.....	8
	Blick von Ost nach West .....	8
6.2	Siedlungsstruktur .....	9
6.3	Verkehrerschließung und ÖPNV .....	9
6.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen .....	9
6.5	Kampfmittel .....	9
6.7	Schutzgebiete nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz .....	9
6.8	Natura 2000 Gebiete.....	9
6.9	Bodentragfähigkeit .....	9
6.10	Archäologie .....	9

<b>7. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	11
7.4 Verkehrliche Belange .....	11
7.5 Umweltbelange .....	11
7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
<b>8 Städtebauliche Zahlen .....</b>	<b>13</b>
<b>9 Umweltbericht.....</b>	<b>13</b>
<b>10 Energieeffizienz .....</b>	<b>13</b>
<b>11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>12 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>17</b>

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### 1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Europahöhe, Teiländerung 5“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer Zentrale für eine in Kaiserslautern ansässige Wohnungsbaugesellschaft in Verbindung mit einer Muster- bzw. Reihenhaussiedlung und mehrgeschossigen Gebäuden auf einem noch unbebauten Grundstück im Nordwesten des „PRE-Parks“ geschaffen werden.

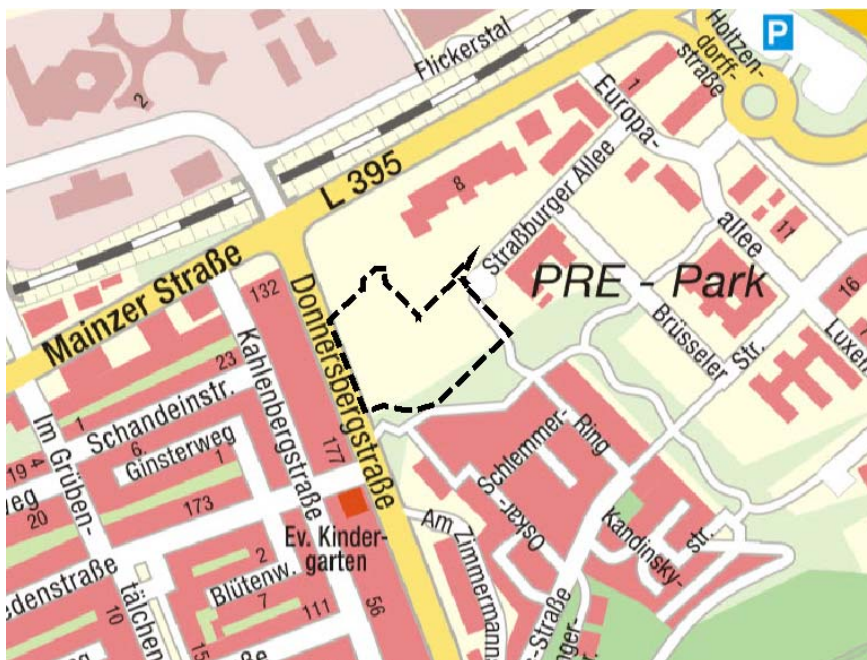
Der Bebauungsplan „Europahöhe“, der seit dem 13.01.2000 rechtskräftig ist, hat im Bereich des Plangebiets ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, so dass, um die Planungskonzeption umzusetzen, eine Bebauungsplanänderung vorgenommen werden muss. Hierbei werden die Bauflächen im Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

### 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird im Westen durch eine begrünte Böschung zur Donnersbergstraße und nach Norden durch eine neue Grenze zu den Gewerbegebietsflächen begrenzt.

Im Osten stößt das Plangebiet an das Grundstück eines Großkinos, das Firmengebäude von John Deere, die Straßburger Allee und Grünflächen. Durch den nach Osten anschließenden 20 m breiten Mischgebietsstreifen (auf dem Grundstück von John Deere) wird der Übergang zum weiteren Gewerbegebiet gebildet.

Im Süden grenzen öffentliche Grünflächen an das Plangebiet, die u.a. mit Rückhaltemaßnahmen belegt sind. Hieran nach Süden anschließend befindet sich Wohnbebauung.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 11. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### **Kartengrundlage:**

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,45 ha.

### **3 Planungserfordernis**

#### **3.1 Planungsleitsätze**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer noch ungenutzten 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 Nutzung einer im Innenbereich gelegenen Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

#### **3.2 Planungsanlass**

Für den nordwestlichen Teilbereich im „PRE-Park“ gab es in den letzten Jahren mehrfache Bemühungen, eine adäquate städtebauliche Nutzung zu realisieren. Dabei konnten alle Konzepte, die eine einheitliche Nutzung des Grundstücks anstrebten, auf dem Markt nicht platziert werden.

Aus diesen Erfahrungen heraus ist die Plankonzeption entstanden, durch eine Zusatzerschließung mit einer Stichstraße eine Aufteilung zu erreichen und die Nutzung über mehrere Bausteine in Gang zu setzen.

Mit dem Konzept des Baus einer Zentrale für eine in Kaiserslautern ansässige Wohnungsbau-gesellschaft in Verbindung mit einer Muster, bzw.. Reihenhaussiedlung und zwei mehrgeschos-sigen Gebäuden kann hierdurch ein Teilbereich des Grundstücks einer Nutzung zugeführt wer-den.

Zur Umsetzung des Konzepts hat die bisherige Grundstücksbesitzerin Flächen an die Woh-nungsbaugesellschaft verkauft. Über einen Städtebaulichen Vertrag werden die Einzelheiten der Erschließung zwischen den Beteiligten und der Stadt geregelt.

Für den nördlichen Teilbereich des Grundstücks ist eine Änderung des Bebauungsplans „Euro-pahöhe“ nicht erforderlich, da hier durch die Lage am Kreuzungsbereich der Mainzer Straße mit der Donnersberger Straße weiterhin eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden das geplante Bürogebäude der DRH AG und das Bebauungskonzept im **Gestaltungsbeirat** der vorgestellt und hierbei Gestaltungsempfehlungen angeregt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßte in der **4. Sitzung am 02.06.2016** grundsätzlich den Entwurf des Gebäudes und hatte empfohlen das Gebäude im Hinblick auf die Farbgebung stärker zu harmonisieren. Das Staffelgeschoss sollte als Eckbetonung auf die Nordseite des Gebäudes verschoben werden. Des Weiteren hatte der Gestaltungsbeirat empfohlen, der Freiflächen-konzeption mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Die v.g. Empfehlungen wurden von der DRH AG aufgegriffen und in der **5. Sitzung am 08.09.2016** erneut vorgestellt.

Bezüglich des Städtebaulichen Konzepts wurde um eine Überprüfung der Ausrichtung der Geschosswohnungsbauten gebeten. Die DRH AG hat die Auswirkungen der Drehung der beiden Geschosswohnungsbauten städtebaulich untersucht und festgestellt, dass mit der Neuausrichtung ein Verlust von mindestens vier Wohneinheiten (Reihenhäusern), der Verlust der städtebaulichen erwünschten Raumkanten entlang der Donnersberger Straße sowie zur östlichen Plangebietsgrenze, insbesondere aber eine wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation (siehe ergänzenden Stellungnahme „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplankonzept „Europahöhe, 5. Teiländerung“ vom 30.09.2016) verbunden wären. Da die Drehung der Geschosswohnungsbauten sowohl aus wirtschaftlichen, immissionsschutzrechtlichen wie auch städtebaulichen Aspekten eine Verschlechterung darstellen würde, soll dies nicht weiter verfolgt werden.

Eine damit verbundene Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt bei den im Osten geplanten Geschosswohnungsbau soll ebenfalls nicht erfolgen, da hierbei die Zufahrt von der neuen Erschließungsstraße zu einer unattraktiveren Nordfassade führen würde und durch die Verkürzung der Zufahrtsrampe das Gebäude mindestens 1 m aus dem Gelände herausgehoben und dabei unterschiedliche Höhenniveaus künstlich kreiert würden.

Die Empfehlung den Vorplatz des Bürogebäudes sowie Schaffung einer Anbindung zu dem Gemeinschaftsplatz zu verknüpfen wurde im Rahmen einer detaillierten Freiflächengestaltung aufgegriffen.

Mit der Aufnahme der Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat sind geringfügige Verschiebungen bzw. Anpassungen von Baugrenzen sowie der dargestellten privaten Erschließungsanlagen und Parkplätze sowie der Bepflanzung verbunden, wobei das Städtebauliche Grundkonzept, insbesondere die Anzahl der Gebäudeeinheiten dabei bestehen bleibt.

Aufgrund der Geringfügigkeit der kleinräumigen Verschiebungen sind öffentliche Belange nicht betroffen.

## **4 Einfügung in die Gesamtplanung**

### **4.1 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.

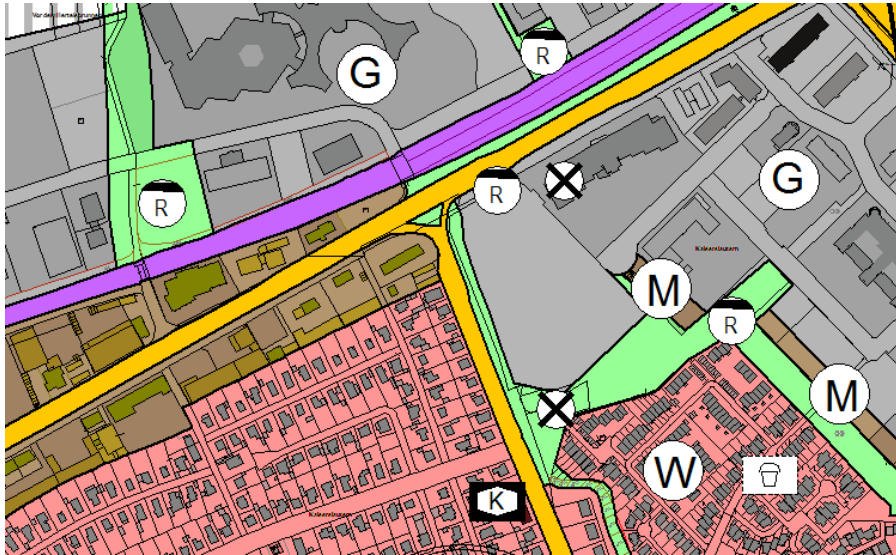
### **4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

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.

### 4.3 Flächennutzungsplan 2010

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 sowie im Entwurf des Flächennutzungsplans 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ist eine Änderung vorzunehmen. Diese kann, da der Bebauungsplan nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird als eine nachrichtliche Anpassung erfolgen.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

## 5 Verfahrensvorschriften

### 5.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB

Das Plangebiet ist, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, als Innenbereichsfläche zu sehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nutzung 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 m². 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.



## 5.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Europahöhe“ in einem Teilbereich ersetzt.

## 5.3 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 liegen 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.

## 6 Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das UCI Kino und das Bürogebäude der Firma John Deere. Im Süden schließen sich öffentliche Grünflächen an, die einen Übergang zu einem Wohngebiet bilden.

Im Westen befindet sich die Donnersbergstraße mit dahinterliegender Gewerbebebauung (angrenzend an die Mainzer Straße) und Wohnbebauung (in südlicher Fortsetzung). Im Norden befindet sich die Mainzer Straße. Hieran anschließend befinden sich Gewerbenutzungen (Gewerbegebiet Hertelsbrunnen / Hertelsbrunnen, Erweiterung)

Die Böschungen zur Donnersbergstraße und zur Mainzer Straße sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und bilden hier eine harmonische Raumkante, die erhalten werden soll. Die zentral gelegenen Flächen bestehen aus Rasenflächen.



Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung



Blick von Ost nach Südwest



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern

Blick von Ost nach West



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern

## **6.2 Siedlungsstruktur**

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist durch die Gewerbe- und Wohnnutzungen des PRE-Parks geprägt.

## **6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Straßburger Allee / Europaallee an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Buslinienverkehr ist das Plangebiet mit der Linie 101 der SWK erreichbar.

## **6.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Im Plangebiet sind Altablagerungen kartiert. Die Baumaßnahmen bzw. das Sanierungskonzept sind daher mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen.

## **6.5 Kampfmittel**

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 ggf. vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

## **6.7 Schutzgebiete nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## **6.8 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 liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

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

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

## **6.9 Bodentragfähigkeit**

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

Für das Plangebiet liegt eine umwelttechnische Stellungnahme und eine Baugrunduntersuchung (Peschla + Rochmes, Februar 2016) vor. Die Unterlagen werden Bestandteil der Begründung.

## **6.10 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.

## **7. Planinhalt und Abwägung**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest, um eine Mischung von nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen mit dem Wohnen zu gestalten.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung, als in der Lage am Siedlungsrand. Durch den Ausschluss von Vergnügungstätten soll eine Stärkung der angestrebten Funktion des Mischgebiets erreicht werden.

Der festgesetzte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht der 2009 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeption, wonach der Einzelhandel in der Innenstadt konzentriert werden soll und in den randlichen Stadtgebieten reglementiert werden soll.

Durch seine autogerechte Lage am Stadtrand Lage besitzt das Gebiet unter anderem auch Standortgunst für Betriebe deren beabsichtige Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt. Durch die Ansiedlung solcher Betriebe könnte die erwünschte Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden.

Aus den gleichen Gründen wird durch den Bebauungsplan die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird nötig, nachdem nach Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes im Jahre 2001 die Nachfrage nach Standorten zur Ansiedlung von Bordellen, Laufhäusern, Sexshops und ähnlichen Etablissements deutlich gestiegen war, und die Anzahl von konkreten Bauanträgen ebenfalls anstieg.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,2 gewährleisten eine bauliche Dichte, die der Lage des Plangebiets am Stadtrand im Übergang zum Waldgebiet des Naturparks Pfälzer Wald angemessen Rechnung trägt. Damit wird ein harmonischer Übergang zwischen städtischer Bebauung und dem Wald geschaffen.

Die getroffenen Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen soll eine Raumkante zur Donnersbergstraße und zum gewerblichen Nutzung im östlichen Anschluss an das Plangebiet gewährleisten.

In dem Teilbereich 2, der für eine Reihenhausbauung vorgesehen ist, wird mit der Festsetzung der Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen i.V.m. der Vorgabe der Dachform ein einheitliches städtebauliches Grundgerüst festgeschrieben.

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

Auf die Festsetzung von Baulinien kann durch das Vorliegen eines abgestimmten Baukonzepts und eine Abgrenzung der Baufenster mit Baugrenzen entsprechend der geplanten Gebäude verzichtet werden. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und sind ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert.

### 7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen hier im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücke durch Nebenanlagen und Garagen zu verhindern.

In dem Teilbereich 2, der für eine Reihenhausbauung vorgesehen ist, hierzu werden die Nebenanlagen abschließend mit Obergrenzen erfasst.

### 7.4 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße, die eine Verlängerung der Straßburger Allee darstellt, erschlossen. Die Planstraße wird im Trennprinzip und mit einseitigem Gehweg vorgesehen.

Die Stichstraße endet mit einer Wendeanlage (Typ 3 gemäß EAE), die das Wenden eines Pkw's bzw. eines 3-achsigen Müllfahrzeugs (mit Rückstoßen) ermöglicht. Für das Wenden der Feuerwehr wird um das geplante Bürogebäude eine Umfahrung vorgesehen.

### 7.5 Umweltbelange

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

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf den Wert 0,4 (bislang 0,8) wird eine Halbierung der zulässigen Bodenversiegelung erreicht. Damit verbunden erhöhen sich die Freiflächen, so dass das Kleinklima verbessert werden kann.

Die mit der Festsetzung eines Mischgebiets verbundene Reduzierung der Grundflächenzahl gegenüber einer Gewerbegebietsnutzung führt zu einer Reduzierung versiegelter Flächen, so dass insgesamt mit der Planänderung eine Eingriffsminderung entsteht.

Durch die Reduzierung der versiegelten Flächen kann zudem die Reserve bei der vorhandenen Niederschlagswasserrückhaltung vergrößert werden.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Gehölze im Randbereich zur Donnersbergstraße und zur Mainzer Straße durch die Planungskonzeption nicht tangiert werden, sind hier keine Eingriffe durch die Planung gegeben.

#### Schallschutzmaßnahmen Verkehr

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsräusche der Donnersbergstraße (L 504) und der Mainzer Straße (L 395) ein, auf denen täglich über 18.000 bzw. 43.000 Fahrzeuge verkehren.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem der Parkplatz eines großen Kino-Centers (UCI). Durch die Fahrzeugbewegungen können nachts (lauteste Nachtstunde) im Plangebiet relevante Lärmeinwirkungen auftreten.

Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden (Accon März 2016) prognostiziert. Dabei stellte sich heraus, dass im Großteil des Plangebiets die für die städtebauliche Planung anzusetzenden Orientierungswerte unterschritten werden. An den nahe der Donnersbergstraße und des Kino-Parkplatzes gelegenen Gebäuden kann es allerdings zu Überschreitungen kommen.

Daher müssen für einige Gebäude Lärmschutzmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1) ergriffen werden. Die Unterlagen der Schalltechnischen Untersuchung werden Bestandteil der Begründung.

#### Schallschutzmaßnahmen Gewerbe

Durch die Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen wurde auch diese Lärmquellen untersucht, um eine Gewerbelärmkonfliktsituation auszuschließen.

Dabei ist zunächst hervorzuheben, dass dem Bebauungsplan "Europahöhe" i.V.m. der Teiländerung 5 eine klare städtebauliche Gliederung mit der Staffelung "Gewerbenutzung - Grünzug - Wohnnutzung" in Nord-Süd-Richtung und „Gewerbenutzung - Mischnutzung – Fußweg - Mischnutzung“ in Ost-West-Richtung zugrunde liegt.

Die möglichen Immissionskonflikte durch die Umwandlung einer Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche wurden gutachterlich untersucht (siehe: „Nachträgliche schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen des John Deere European Technology Innovation Centers, Accon 09.09.2016) und hierbei vor dem Hintergrund der Begrenzung der zulässigen Immissionen durch die vorhandene Wohnnutzung südlich des an das Gelände von John Deere angrenzenden Grünzugs die erforderlichen Schutzvorkehrungen für das Gebäude „GWB 2“ definiert.

Zur Beurteilung der Firma John Deere sind die Gutachter dabei von einer maximalen Geräuschesituation ausgegangen. Die Richtwerte an der bestehenden Wohnbebauung im Süden des Plangebiets werden durch die getroffenen Annahmen zu den Emissionen auf dem Betriebsgelände voll ausgeschöpft. Folglich dürfen durch den Betrieb bzw. eine zusätzliche Erweiterung des Betriebs keine höheren anteiligen Immissionspegel erzielt werden. Das vorhandene WA-Gebiet begrenzt auch die Geräuschemissionen einer Erweiterung.

Dabei unberücksichtigt geblieben war die Festsetzung des 20 m breiten Mischgebietsstreifens für das John Deere Betriebsgelände, die unabhängig von der Nähe der vorhandenen Wohnnutzung für den westlichen Teilbereich des John Deere Geländes eine Begrenzung der Immissionen ohnehin bereits erforderlich macht.

Im Rahmen der Screening Untersuchung zu den Geräuschemissionen der Firma John Deere im Plangebiet wurde empfohlen, das Mehrfamilienhaus „GWB 2“ um ca. 10 m abzurücken. Die Situation würde durch diese Maßnahme jedoch nur um ca. 1 dB(A) bis 2 dB(A) verbessert. Die Verbesserung führte in den unteren Geschossen auch zur Einhaltung der Richtwerte. In den oberen Geschossen jedoch immer noch nicht. Auch ohne Berücksichtigung dieser Maßnahme kann wie Accon mit Schreiben vom 24.10.2016 bestätigen mit einer geeigneten Grundrissgestaltung das Gebäude an der vorgesehenen Stelle platziert werden. Dabei sollte die Vermeidung von Aufenthaltsräumen an den Fassaden vorgesehen werden, an denen die Richtwerte überschritten werden. Im Ergebnis wurde darauf verzichtet, das Gebäude um ca. 10 m abzurücken, da hierdurch eine klare Raumkante und eine effektivere Flächennutzung erfolgen kann.

Durch das Büro ACCON wurde hinsichtlich der durch den Gestaltungsbeirat initiierten kleinräumigen Verschiebungen eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt, die gemäß Schreiben vom 24.10.2016 zum Ergebnis kommt, dass sich die Reihenhäuser nur gering verschieben. Die Verschiebung des Gebäudes 116 d bzw. jetzt 120 d ist die größte Änderung. Die Verschiebung Richtung Osten führt aufgrund des kleiner werdenden Abstandes zu der Firma John Deere zu einer Erhöhung der Pegel an der Nordostfassade um 1 - 3 dB(A) tags. Die Erhöhung führt jedoch weiterhin nicht zu einer Richtwertüberschreitung tags. Nachts ändern sich die Beurteilungspegel nicht. Die formulierten Festsetzungen zu Schallschutz bleiben dadurch

unverändert.

Die vom Gutachter getroffenen Annahmen zu den Lärmquellen des John Deere Grundstücks wurden seitens der Stadt als sachgemäß gewertet. Die schalltechnische Stellungnahme vom 09.09.2016 ergänzt das Abwägungsmaterial.

## **7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Vorgabe einer Dachform. Ansonsten gelten die Vorschriften zur Gestaltung gemäß dem Ursprungsbebauungsplan.

## **8 Städtebauliche Zahlen**

Innerhalb des Plangebiets (ca. 1,45 ha) liegen ca. 9.829 m<sup>2</sup> Mischgebietsflächen.

Auf dem Grundstück 2508/375 liegen ca. 1.232 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen.

## **9 Umweltbericht**

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

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

## **10 Energieeffizienz**

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird.

Schließlich sei auf die Möglichkeiten zum Einsatz „weicher“ Instrumente hingewiesen, von Anreizsystemen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards bis zur Energieberatung des Bauherrn.

Durch die Wohnungsbaugesellschaft wurde informiert, dass die Reihenhausbauung nach den Vorgaben der KfW für das Energie-Effizienzhaus 55 gebaut werden sollen.

Durch eine zentrale Wärmeversorgung mittels eines Blockheizkraftwerks soll eine energieeffiziente Versorgung geschaffen werden. Sofern ein Anschluss an die Fernwärme möglich ist, kann dieser ebenfalls genutzt werden.

## **11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

### **Bodenordnung**

Die Bodenordnung soll im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens auf der Grundlage des noch bestehenden Verfahrens Nr. 60 „Holtzendorff-Kaserne“ erfolgen.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können durch die zuständigen Versorgungsträger mittels weiteren Ausbaues der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden.

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

### **Verkehrsanlagen**

Die geplante Stichstraße soll auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags realisiert werden und die öffentlichen Flächen der Stadt Kaiserslautern nach der Abnahme kostenfrei übertragen werden.

### **Entwässerung**

Eine kleinräumliche Gebietsentwässerung bzw. Grundstücksentwässerungsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch verläuft im angrenzenden nordöstlichen Grundstück ein Mischwasserkanal DN 400, welcher durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der STE-AöR gesichert ist. Dieser Mischwasserkanal schließt an einen Stauraumkanal mit einem Volumen von 340 m<sup>3</sup> an.

Südlich des Geländes befinden sich offene abgedichtete Erdbecken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, welche gedrosselt an den Mischwasserkanal in der Donnersbergstraße entwässern. Die umgebende übergeordnete Bestandskanalisation ist als klassisches Mischwassersystem ausgebildet. Ein natürliches Fließgewässer bzw. eine zum Gewässer führende Regenwasserkanalisation oder Trennkanalisation ist nicht vorhanden. Des Weiteren liegt im südwestlichen Bereich eine kartierte Altablagerungsfläche deren Beschaffenheit bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Durch die STE AöR wurden in einer Stellungnahme vom 10.2.2016 die folgenden **Möglichkeiten und Einschränkungen zur Einleitung in das öffentliche Kanalsystem** beschrieben:

Anfallende Schmutz- und Oberflächenwassermengen können in den Mischwasserkanal in der Straßburger Allee bzw. in den grunddienstlich gesicherten Kanal auf dem Grundstück 2508/125 und in die Mischkanalisation der Donnersbergstraße eingeleitet werden. Entsprechende Anschlusspunkte sind in einem Lageplan aufgeführt, jedoch sind diese durch eine detaillierte Entwässerungsplanung auf Nutzbarkeit zu prüfen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit nicht verunreinigtes Oberflächenwasser in das südlich angrenzende offene Rückhaltebecken einzuleiten.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich der Altablagerungsfläche (ALG) nicht erlaubt. Die weiteren Flächen können (nach weiterer Überprüfung und Freimessung) für eine Versickerung und Einleitung ins Grundwasser in Betracht gezogen werden. Zur Vermeidung bzw. Verringerung des Oberflächenabflusses muss gemäß den Vorgaben von LWG und WHG und der begrenzten Aufnahmekapazität der Bestandskanalisation eine Regenwasserbewirtschaftung vorausgesetzt werden.

Die STE-AöR kann nach Maßgabe der aktuellen Entwässerungssatzung die Einleitung von Niederschlagswasser ganz oder teilweise ausschließen oder von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange dies erfordert. Die STE-AöR kann den Ausschluss der Einleitung auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen.



### Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird entwässerungstechnisch vorschlagsweise in mehrere Bereiche unterteilt. Eine wasserwirtschaftliche Abgrenzung kann im Detail anders erfolgen, sollte aber quantitativ der Einteilung der STE-AöR entsprechen. Gemäß Satzung der STE-AöR sind Grundstücksentwässerungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu betreiben, insbesondere nach den technischen Bestimmungen der DIN EN 752 (Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden) bzw. der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke). Diese Vorgaben erfordern insbesondere die Trennung von Schmutz- und Oberflächenwasser bis zum Übergabepunkt an die öffentliche Gebietsentwässerung. Die Behandlung der anfallenden Mischwassermengen erfolgt in der ZKA Kaiserslautern.

#### Teilfläche 1)

Im südöstlichen Gebiet (Wohnbebauung DRH AG) wird ein modifiziertes Mischsystem mit dezentralen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Die Möglichkeiten zur Versickerung sind in Abhängigkeit von etwaigen Kontaminationen zu prüfen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers, der zulässigen Drosselspenden und Notüberläufe aus der Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über einen neuen Mischwasserkanal in der Planstraße. Der neue Kanal leitet die anfallenden Mischwassermengen in den bestehenden Mischwasserkanal der "Straßburger Allee" und nachfolgend dem Stauraumkanal zu.

#### Teilfläche 2)

Im südwestlichen Bereich (Wohnbebauung und Büro DRH AG) ist ein modifiziertes Trennsystem mit Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen angeordnet. Das anfallende Schmutzwasser kann über den neuen Mischwasserkanal in der Planstraße abgeleitet werden. Die nicht verunreinigten Niederschlagsabflüsse aus den Anlagen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sind dem bestehenden Rückhaltebecken (=3+V03) zuzuleiten. Aufgrund der ausgewiesenen Verunreinigung der Teilflächen (ALG) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser teilweise ausgeschlossen bzw. muss in gesondert geprüft werden.

#### Teilfläche 3)

Die Entwässerung der Teilfläche erfolgt im modifizierten Mischsystem. Schmutzwasser und Regenwasseranschlüsse aus der Regenwasserbewirtschaftung (Drossel- und Notabläufe) können an den östlich gelegenen bestehenden Mischwasserkanal DN 400 erfolgen. Dieser Mischwasserkanal liegt auf dem angrenzenden Grundstück und ist durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtentwässerung Kaiserslautern gesichert. Je nach Gefällesituation kann ein Anschluss auch an den neuen Mischwasserkanal in der Planstraße erfolgen.

#### Teilfläche 4)

Die Entwässerung der Teilfläche erfolgt ebenfalls im modifizierten Mischsystem. Die anfallenden Schmutzwassermengen und die Regenwassermengen aus den dezentralen Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung (Drossel- und Notabläufe) können je nach Gefällesituation in den neuen Mischwasserkanal in der Planstraße oder in den bestehenden Mischwasserkanal DN 400 östlich des Plangebiets abgeleitet werden.

### Regenwasserbewirtschaftung

Die erforderliche Regenwasserbewirtschaftung erfolgt auf den privaten Grundstücken grundsätzlich vor Einleitung in bestehende oder spätere öffentliche Entwässerungssysteme.

Das erforderliche Versickerungs- und Rückhaltevolumen beträgt 25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche. Das Volumen kann durch Rasen- oder Erdmulden (ggf. abgedichtet), Mulden/Rigolen-Elemente, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer

technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Im Bereich der Altablagerung ist jegliche Form einer Versickerung von Regenwasser ausgeschlossen. Hier müssen dezentrale Anlagen in Form von Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.

Die zulässige Drosselspende bei der Einleitung von dezentralen Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in das öffentliche Entwässerungssystem beträgt 0,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche. Diese Einleitbeschränkung gilt auch für die Einleitung in den geplanten Mischwasserkanal der Planstraße.

#### Grundsätzliches

Die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen für die Regenwasserbewirtschaftung und -einleitung die das Grundwasser (Versickerung) sowie für die Schmutzwasserableitung müssen mit den jeweiligen Genehmigungsbehörden und der Stadtentwässerung im Detail abgestimmt werden. Für die Planung der Entwässerungsanlagen sind die Ausführungsstandards der STE AöR zu berücksichtigen. Die Standards der STE-AöR sind nur projektbezogen nutzbar und nur für dieses Projekt freigegeben.

Die Kosten für die Herstellung der Entwässerungsanlagen sind durch die Deutsche Reihenhaus AG zu tragen. Eine Kostenbeteiligung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist nicht vorgesehen. Im Hinblick auf eine Übernahme der Mischkanalisation in öffentlich gewidmeten Verkehrsanlagen durch die STE-AöR, ist mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern-AöR ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Bei der Gebietsentwässerung wird von einem modifizierten Mischsystem ausgegangen, in dem Teile der Niederschläge in die südlich des Plangebiets liegenden Rückhaltebecken und Teile in das Trennsystem in der Straßburger Straße bzw. einen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Entwässerung ist mit der Stadtentwässerung AöR abzustimmen.

#### Überflutungsschutz

Im Hinblick auf die offene Ableitung des Oberflächenwassers im Baugebiet verweist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ausdrücklich auf §11, Absatz (2) ihrer Entwässerungssatzung. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen Zulauf aus dem Straßenraum bzw. Überlauf der Gräben also im Fall von Überflutung und Sturzfluten zu sichern.

Voraussichtlich bildet sich aufgrund der topografischen Verhältnisse des Plangebiets im Verlauf der Anliegerstraße ein Tiefpunkt aus. Im Starkregenfall besteht in flachen Bereichen und Tiefpunkten des Plangebiets ein erhöhtes Überflutungsrisiko durch Überstauung der Mischwasserkanalisation oder durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus den umgebenden Flächen.

Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauenebene (Satzung STE-AöR) im Hochbau, empfiehlt die Stadtentwässerung bei der Freiflächen- und Verkehrsplanung die Ausbildung von Notabflusswegen in Richtung Regenwasserkaskade, die Ausweisung von überflutbaren Flächen (Parkplätzen, Grünflächen) und die Ausbildung des öffentlichen und privaten Straßenraums mit möglichst großem Nutzvolumen bei der Zwischenspeicherung oder Ableitung von Oberflächenwasser.

Für die Zufahrten von Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind darüber hinaus besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

## Energie

Der PRE-Park ist bislang nicht mit Fernwärme versorgt. Ein Anschluss aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Rotenberg und Hertelsbrunnen oder ein Anschluss an die neue Verbindungsleitung aus dem Kapiteltal wird angestrebt und soll bei entsprechender Abnahme umgesetzt werden. Von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft besteht Interesse an einem Anschluss an die Fernwärme. Entsprechende Verhandlungen werden geführt.

In der Straßburger Allee befinden sich Stromversorgungsleitungen der SWK und Telekommunikationsleitungen.

## 12 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Verfahrensdurchführung des Bebauungsplanverfahrens werden von der Wohnungsbaugesellschaft getragen.

Zur Realisierung der geplanten Erschließung wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Finanzierung der Maßnahmen auf die begünstigten Beteiligten überträgt.

Kaiserslautern, 15.12.2016  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister


Kaiserslautern, 07.12.2016  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 15.12.2016  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister