

# Begründung

## ENTWURF

Erarbeitet durch:  
FIRU mbH, Kaiserslautern



### **Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern), Teiländerung 2“ Ka 0/170b**

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

**Fassung für den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b> .....	<b>4</b>
1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung .....	4
1.2 Wesentliche Rahmenbedingungen des Vorhabens.....	4
1.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
<b>2. Planungserfordernis</b> .....	<b>6</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	6
2.2 Bestehendes bauleitplanerisches Konzept der Stadt Kaiserslautern.....	6
2.3 Einordnung des Bereichs Teiländerung 2 in das bestehende bauplanungsrechtliche Konzept .....	7
2.4 Teiländerung 2 – Planungsziele gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und Städtebauliches Konzept .....	8
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>10</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	10
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV.....	10
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 2025 .....	10
<b>4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen</b> .....	<b>11</b>
4.1 Bauleitplanverfahren.....	11
4.2 Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem Bestandsbebauungsplan .....	11
<b>5. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>12</b>
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	12
5.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV .....	13
5.3 Innere Erschließung.....	13
5.4 Natur und Landschaft .....	13
5.5 Immissionsvorbelastung .....	13
5.6 Klimaschutz .....	13
5.7 Erschütterung und Sekundärluftschall.....	13
5.8 Freiräume und Grüngestaltung .....	13
5.9 Baugrund und Grundwasser, Altlasten und Kampfmittel .....	13
5.10 Kampfmittel.....	13
5.11 Archäologie.....	14
5.12 Energieeffizienz/Baumschutz/Grün- und Freiflächengestaltung .....	14
<b>6. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>14</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung.....	14
6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.2.1 Art der Nutzung .....	14
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3 Verkehrsflächen.....	15
6.4 Entwässerung.....	15
6.5 Fließwege .....	15
6.6 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen .....	16
6.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	17
6.8 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen .....	17
6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18

6.10	Nachrichtliche Übernahme.....	18
6.11	Hinweise.....	18
6.12	Städtebauliche Kennwerte.....	18
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Entwicklung des Plangebieteteilbereichs .....</b>	<b>18</b>
7.1	Entwässerung.....	18

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets .....	4
Abbildung 2:	Planzeichnung des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“ .....	6
Abbildung 3:	Bauleitplanerisches Konzept der Teiländerung 2 .....	7
Abbildung 5:	Teilbereich 2B, Gegenüberstellung der Festsetzungen.....	8
Abbildung 6:	Planung für den Teiländerungsbereich 2, Teilgebiet MI 3 .....	9
Abbildung 7:	Teilgebiet Grünflächen / (öffentlich) Quartiersspielplatz / Außerschulischer Lernstandort .....	9
Abbildung 8:	Flächennutzungsplan 2025 mit dem Geltungsbereich der Teiländerung 2 .....	10
Abbildung 9:	Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (SRI 7), .....	16

# 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

## 1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung

Die Stadt Kaiserslautern beabsichtigt die Teiländerung des seit 15.07.2015 rechtskräftigen Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“ im Wege der Teiländerung 2.

Das Eisenbahnausbesserungswerk (EAW) an der Pariser Straße wurde 2001 als „bahneigene Nutzung“ aufgegeben. Mit dem Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“ hat der Grundstückseigentümer ein Mischnutzungskonzept aus Wohnen, Arbeiten und gebietsbezogener Nahversorgung umgesetzt. Das Gesamtareal war bahntechnisch-industriell vorgenutzt, während der Landesgartenschau Kaiserslautern 2000 als Ausweichparkplatz in Nutzung und ist zwischenzeitlich bis auf wenige Teilflächen entwickelt, bebaut und einer Nutzung zugeführt.

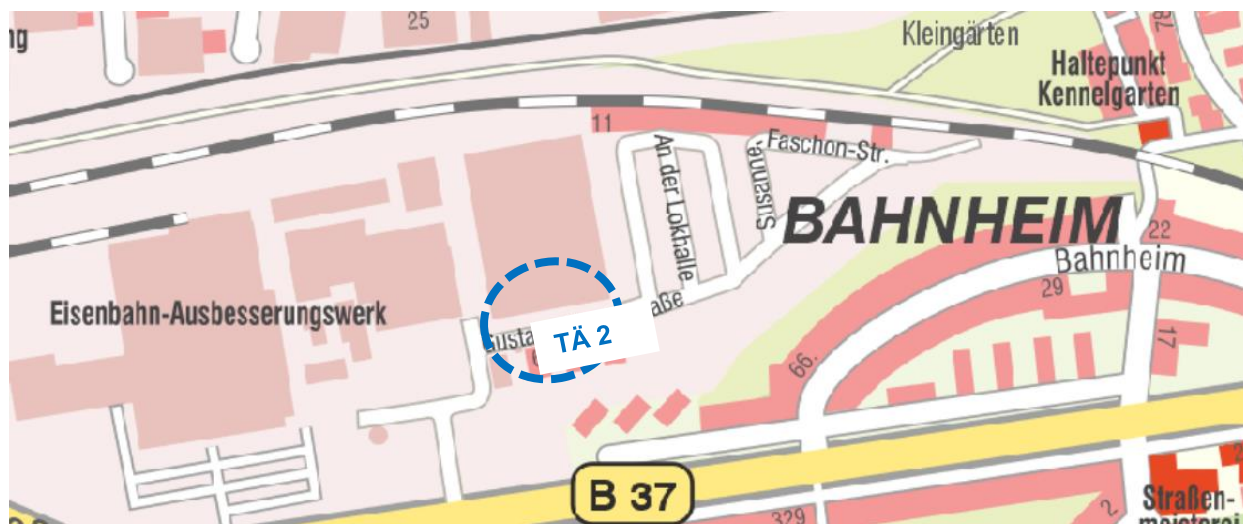
Ohne Nutzung verblieben sind bislang kleinere Teilflächen mit aktuell gewerblicher Nutzungsfestlegung sowie eine Hochbunkeranlage (Spitzbunker aus den 1940er Jahren). Im Weiteren ist ein im Osten des Plangebietes liegender Spielplatz noch nicht verwirklicht worden.

Mit der Teiländerung soll die ursprüngliche Planungskonzeption auf Wunsch eines Investors bzw. Grundstückseigentümers wie folgt angepasst werden:

- Schaffung von Wohnraum (Werkwohnungen) im Wege der Ausweisung eines Mischgebietes und Kompaktierung von Spielflächen im Schwerpunkt des Baugebietes als begleitende Maßnahme der Quartiersentwicklung inklusive Schaffung eines außerschulischen Lernstandortes in einem Kulturdenkmal (Spitzbunker) im südwestlichen Teil des Entwicklungsgebietes (Teiländerung 2) (ca. 0,7 ha)

Die Lage der Teiländerung 2 des Bestandsbebauungsplans im städtischen Gefüge ist aus folgender Übersichtskarte zu ersehen. Die Größe des Geltungsbereichs der Teiländerung 2 beträgt ca. 0,7 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

## 1.2 Wesentliche Rahmenbedingungen des Vorhabens

Die Planung basiert auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“, dessen Grundzüge nicht

Begründung zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk), Teiländerung 2“

Stand: Mai 2024

Seite 4 von 18

verändert werden. Die vorliegende Teiländerung 2 enthält gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachfolgende Zielsetzungen:

- Umwidmung eines ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen aktuell als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Teilbereiches zugunsten einer Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum für Werksbelange und sonstiger gewerblicher Nutzung,
- Umgestaltung einer privaten Grünfläche inklusive Hochbunkerareal zu einem für die Öffentlichkeit nutzbaren Quartiersspielplatz sowie zusätzlich Aktivierung und Betrieb des Hochbunkers als außerschulischen Lernstandort in einem Kulturdenkmal (Zeitzeuge Hochbunker) in einer Größenordnung von ca. 1.500 m<sup>2</sup>,
- Die Gestaltung des Spielplatzes, die Aktivierung des Hochbunkers und die Nutzung als außerschulischer Lernstandort erfolgen durch eine Stiftung des Privatrechts für die Stadt Kaiserslautern kostenfrei.
- Die Maßnahme ist auf der Grundlage eines bestehenden städtebaulichen Vertrages mit dem Investor / Grundstückseigentümer weitergehend im konkreten Vollzug regelbar.

Das Planvorhaben vervollständigt die bestehende städtebauliche Struktur im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“. Zugleich schafft sie mit dem bestehenden Nahversorger, der Grünverbindung und in der Nachbarschaft zur Gartenstadt Bahnheim ein Stadtquartier von Gewicht und Qualität. Nicht zuletzt leistet das Projekt einen nachhaltigen Beitrag zur Bildungsinitiative in Kaiserslautern („Stadt der Schulen“) und bindet privates Engagement (Stiftung) dauerhaft in die Stadtentwicklung ein. Wohnungswirtschaftlich wird im engeren Siedlungskörper der Stadt ein weiteres dringend benötigtes Angebot geschaffen.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der vorgenannten Spielplatzfläche befinden sich alle Teilflächen der hier vorgesehenen Teiländerung im privaten Eigentum.

## 2. Planungserfordernis

### 2.1 Planungsleitsätze

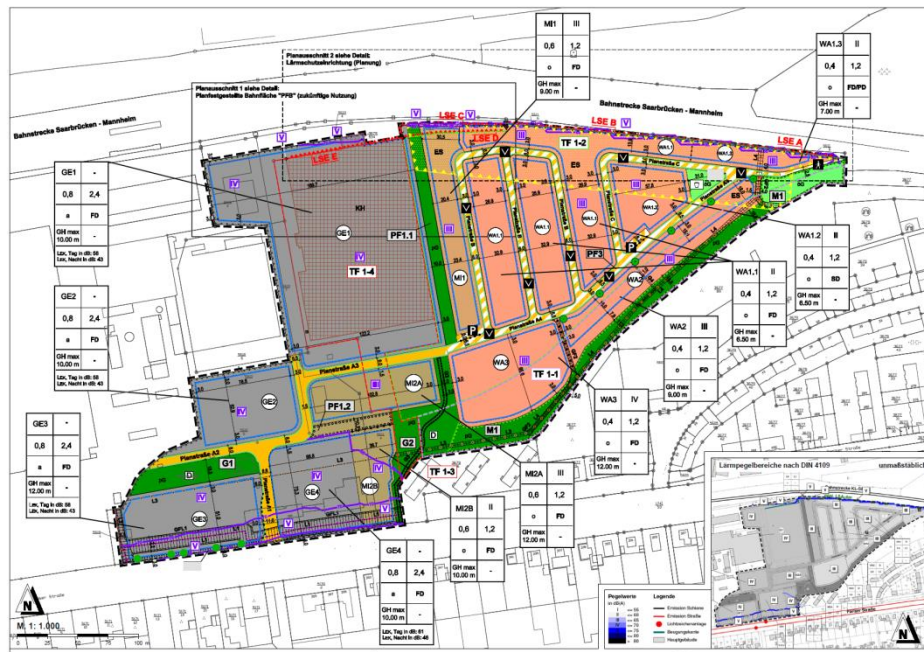
Die Bebauungspläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu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

### 2.2 Bestehendes bauleitplanerisches Konzept der Stadt Kaiserslautern

Das bestehende bauleitplanerische Konzept der Stadt Kaiserslautern gemäß 15.07.2015 rechtskräftigem Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“ in einem Gesamtzusammenhang von ca. 11 ha bleibt unverändert einschließlich der darauf bezogenen Festsetzungen zur Bewältigung des Immissionsschutzes und sonstigen Umweltschutzes. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändernd berührt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das bestehende bauleitplanerische Konzept:

Abbildung 2: Planzeichnung des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“



Quelle: FIRU mbH, Kaiserslautern

## 2.3 Einordnung des Bereichs Teiländerung 2 in das bestehende bauplanungsrechtliche Konzept

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Bereich der Teiländerung 2 innerhalb des bestehenden bauleitplanerischen Konzeptes.

Abbildung 3: Bauleitplanerisches Konzept der Teiländerung 2

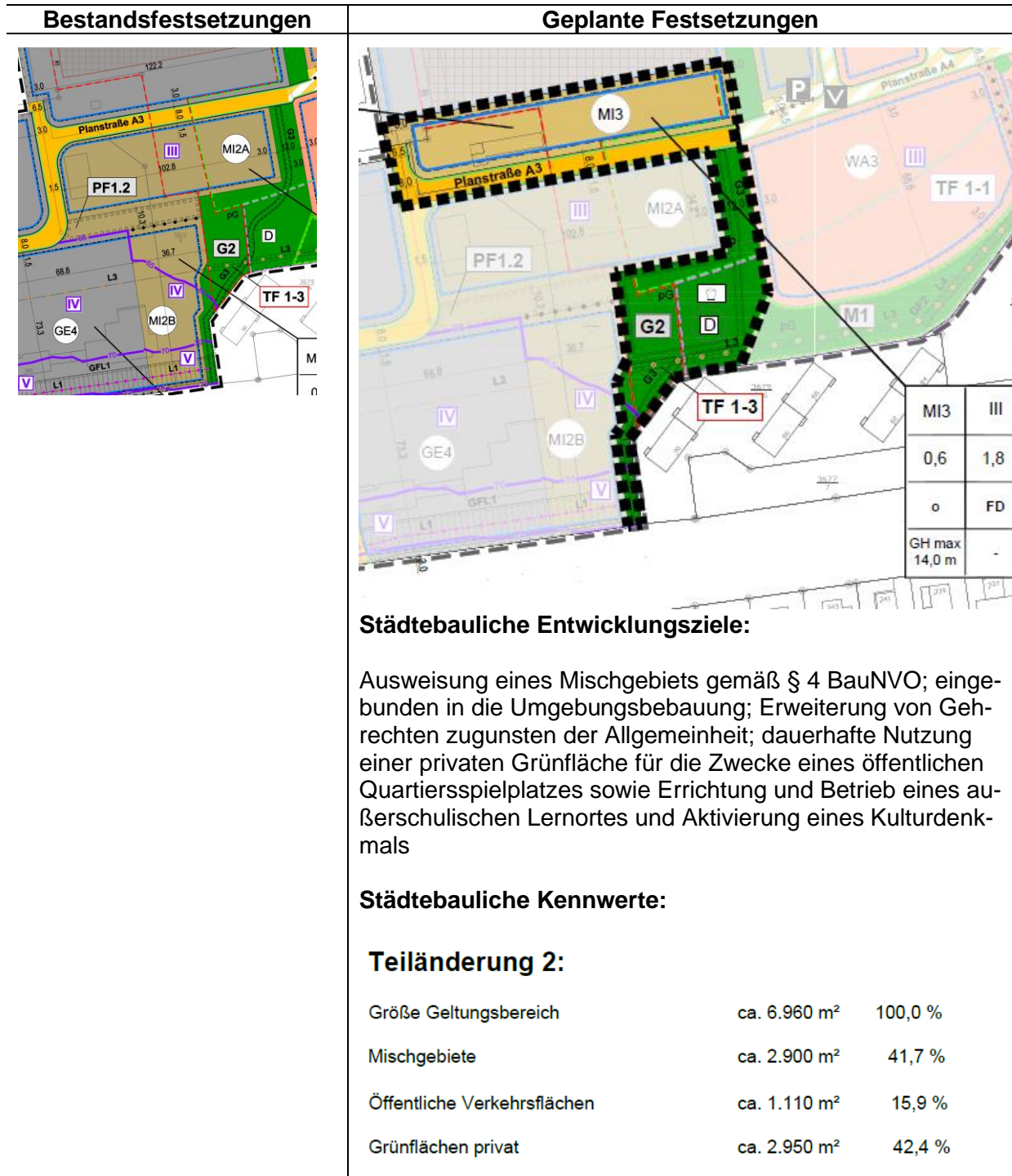


Quelle: FIRU mbH, Kaiserslautern

## 2.4 Teiländerung 2 – Planungsziele gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und Städtebauliches Konzept

Die nachfolgende Abbildung zeigt den geplanten Bereich **Teiländerung 2** im Detail:

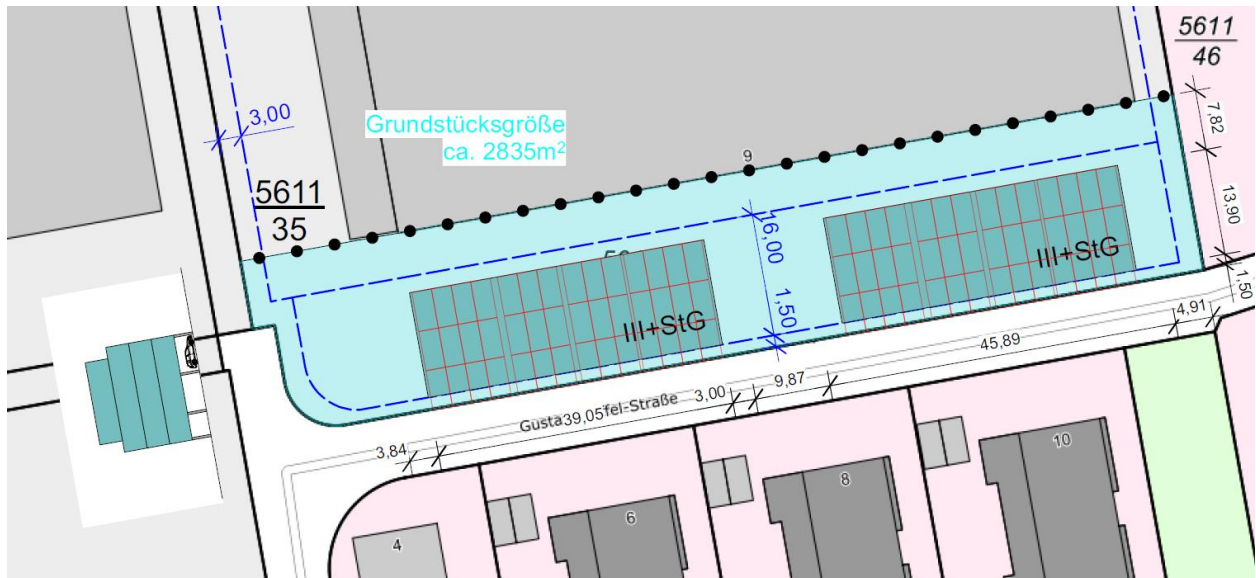
Abbildung 4: Teilbereich 2, Gegenüberstellung der Festsetzungen





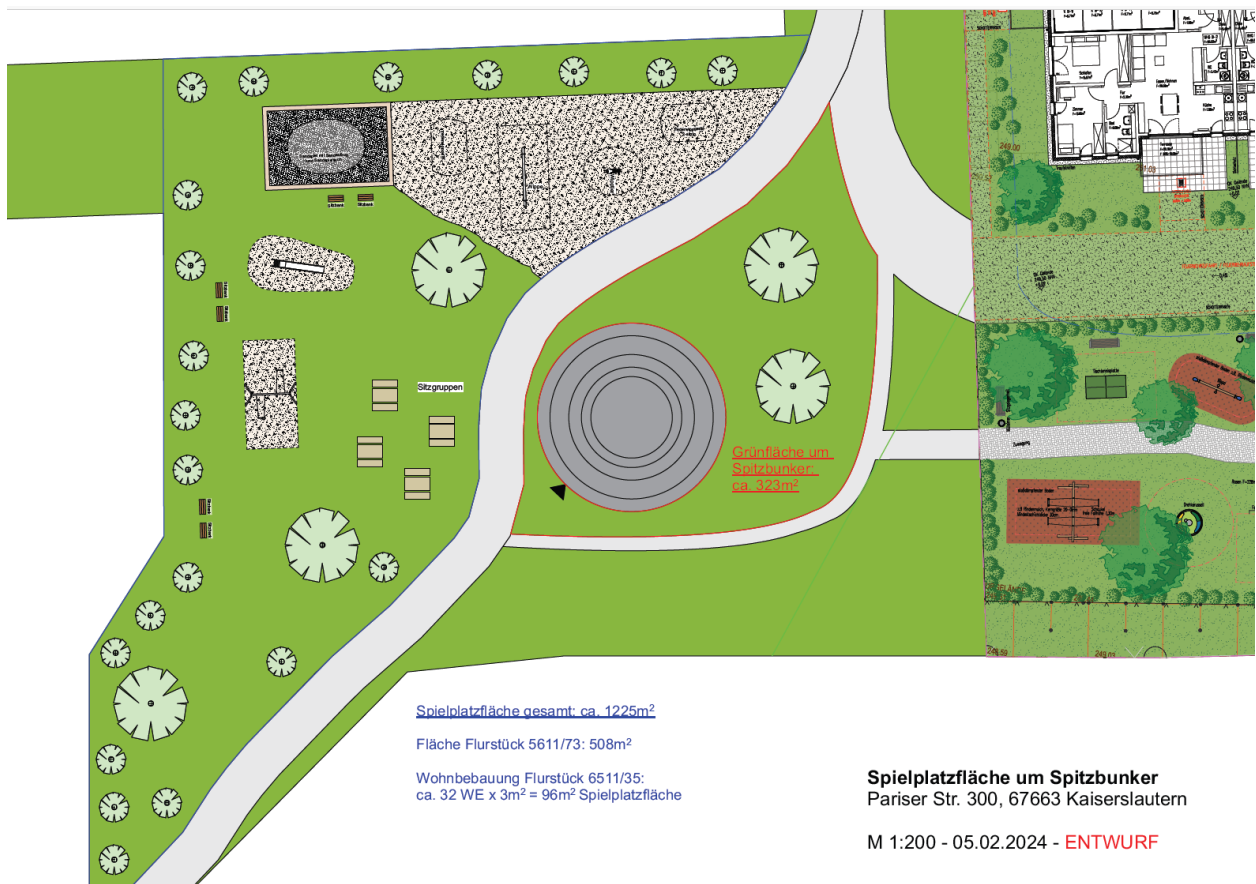
Das städtebauliche Konzept umfasst wie folgt:

Abbildung 5: Planung für den Teiländerungsbereich 2, Teilgebiet MI 3



Quelle: FIRU mbH, Kaiserslautern

Abbildung 6: Teilgebiet Grünflächen / (öffentlich) Quartiersspielplatz / Außerschulischer Lernstandort



Quelle: FIRU mbH, Kaiserslautern

### 3. Einfügung in die Gesamtplanung

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

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

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

Für die Teilbereiche des Bebauungsplans sind im LEP IV keine expliziten Darstellungen enthalten.

#### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

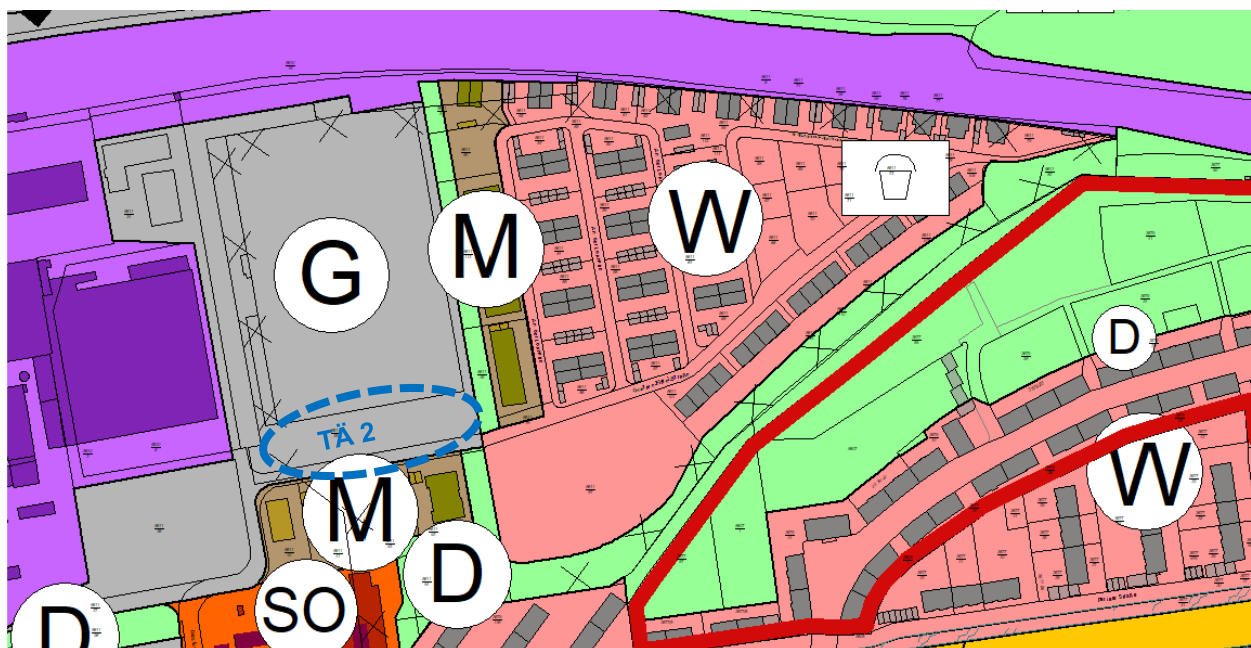
Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 06.08.2012 wurde der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV wirksam. Dieser sieht, sowie auch die Teilfortschreibungen 1-3, für beide Teilbereich des Bebauungsplans „Siedlungsfläche Wohnen“ vor, so dass keine regionalplanerischen Vorgaben zu beachten sind.

#### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 2025

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern), Teiländerung 2“ liegende Teilbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

An den Änderungsbereich grenzen nördlich gewerbliche Bauflächen und südlich gemischte Bauflächen an.

Abbildung 7: Flächennutzungsplan 2025 mit dem Geltungsbereich der Teiländerung 2



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern), Teiländerung 2“ sieht die Festsetzung eines Mischgebiets vor, was nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans 2025 entspricht.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan 2025 entwickelt ist, aber nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen**

### **4.1 Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern), Teiländerung 2“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch.

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

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

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

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

### **4.2 Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem Bestandsbebauungsplan**

Auf die zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“ durchgeführte Umweltprüfung wird verwiesen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde aufgrund der Komplexität und Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kaiserslautern im Regelverfahren durchgeführt, so dass der Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht erstellt wurde.

Ergänzend zur Begründung waren verschiedene Fachbeiträge /-gutachten erstellt worden:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“,
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“,
- Boden- und Baugrunduntersuchungen zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“.
- Prognose von Schwingungs- und Sekundärluftschallimmissionen zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“
- Gutachten zu den Schadstoff-, Staub- und Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich

Im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens wurde zudem eine umwelttechnische Bodenuntersuchung der Teilflächen vorgenommen.

Der Teiländerungsbereich 2 berührt weder fachlich noch räumlich funktional die im Bestandsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft noch sonstige Sicherungsfestsetzungen in Bezug auf sonstige Umweltgüter. Die beabsichtigte Teiländerung führen indes zu umweltrelevanten Verbesserungen wie folgt:

### Schutzgut Boden:

<b>Teiländerung 2</b>	GE zu MI	
Rahmendaten:	Teilfläche in m <sup>2</sup>	Versiegelungsanteil in m <sup>2</sup>
GE 1 (GRZ = 0,8)	ca. 2.900,00	ca. 2.320,00
Mischgebiet MI 3 (GRZ=0,6)	ca. 2.900,00	ca. 1.740,00
	0,00	ca. 580,00

Differenz Bodeninanspruchnahme:	ca. 580,00 m <sup>2</sup>
---------------------------------	---------------------------

Im Plangebiet entsteht durch die Teiländerung bilanziell ca. 580 m<sup>2</sup> zusätzlich offener Boden (Versickerung/Begrünung, Klimaaspekte).

### Schutzgut Mensch:

<b>Teiländerung 2</b>	private Grünfläche zu öffentlichem Spielplatz	
Rahmendaten:	Teilfläche in m <sup>2</sup>	Versiegelungsanteil in m <sup>2</sup>
Spielplatz bislang	ca. 495,00	0,00
Spielplatz neu	ca. 1.528,00	0,00
Differenz Flächenangebot Spielplatz:		ca. 1.033,00

Im Plangebiet entsteht durch die Teiländerung 2 bilanziell ca. 1.033 m<sup>2</sup> zusätzliche öffentliche Spielplatzfläche.

## 5. Angaben zum Plangebiet

### 5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Für die Teiländerung 2 ergibt sich eine Abgrenzung durch die Lage südlich einer gewerblichen Bestandsimmobilie zur Gustave-Eiffel-Straße und davon südlich die festgelegten Grünflächen als Fuge zwischen östlich gelegenem Allgemeinem Wohngebiet und westlich gelegenem Mischgebiet.

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **5.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV**

Die äußere Anbindung wird durch einen Knoten an der Pariser Straße sichergestellt.

## **5.3 Innere Erschließung**

Im Plangebiet ist die Erschließung durch die Gustave-Eiffel-Straße gesichert.

## **5.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet enthält in seiner Teiländerung keine Biotope.

## **5.5 Immissionsvorbelastung**

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet (Verkehrslärm und Anlagenlärm). Lufthygiene  
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ wurden die lufthygienischen Auswirkungen des Projekts auf die Nachbarschaft und die Einwirkungen auf das Projekt selbst untersucht. Die getroffenen Festsetzungen sind für die Teiländerung nicht relevant.

## **5.6 Klimaschutz**

Durch die Teiländerung wird bilanziell die Bodenfunktion aufgewertet und damit mittelbar den Aspekten des planerischen Klimaschutzes gem. § 13 Klimaschutzgesetz positiv Rechnung getragen.

## **5.7 Erschütterung und Sekundärluftschall**

Der Belang ist für die hier in Rede stehenden Planänderung infolge Entfernung zur Quelle (Schienenverkehr) ohne Belang.

## **5.8 Freiräume und Grüngestaltung**

Um den Spitzbunker werden Grünflächen ebenso angeordnet wie auch ein Abstandsgrün zwischen Wohnen und Logistikhalle. Qualitätsträger des Quartiers ist die Ausprägung eines Nachbarschaftsplatzes/Parks mit Aufenthalts- und Treffpunktfunktionen.

## **5.9 Baugrund und Grundwasser, Altlasten und Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen von Untersuchungen Altlasten festgestellt und abschließend untersucht. Die zuständige SGD-Süd, Obere Bodenbehörde hat für die in Rede stehende Teiländerung wie für den Bestandsbebauungsplan Vorgaben zum Bodenschutz getroffen, die festsetzungsrelevant sind und hier übernommen werden.

## **5.10 Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist grundsätzlich im Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen, insbesondere für die westliche Fläche empfohlen.

## 5.11 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

## 5.12 Energieeffizienz/Baumschutz/Grün- und Freiflächengestaltung

Es sind die Vorgaben des Landessolargesetzes für gewerbliche Gebäude sowie Ziel für die Errichtung solarer Energieerzeugung zu berücksichtigen; ebenso die Aspekte des Baumschutzes sowie der Grün- und Freiflächengestaltung von baulichen Anlagen.

# 6. Planinhalt und Abwägung

## 6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit der Planung soll kleinräumig ein Teilbereich des Bestandsbebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich (ehemaliges Eisenbahn-Ausbesserungswerk Kaiserslautern)“ städtebaulich neu geordnet und die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohn- und Spiel-/Kulturangebot geschaffen werden.

## 6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Art der Nutzung

#### Mischgebiet (MI 3)

In dem Mischgebiet MI 3 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern und der dort festgelegten Zone 5 (Vollausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten), in der das Plangebiet liegt. Dieser Vollausschluss von Einzelhandel umfasst gemäß der Einzelhandelskonzeption 2021.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für Mischgebiet MI 3 über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl im MI 3 ausnahmsweise mit 1,8 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit III im MI 3 festgesetzt. Die Zulässigkeit einer Geschossflächenzahl von 1,8 im MI 3 dient der Schaffung einer baulich dominanten städtebaulichen Eingangssituation und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Regelungen zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Stellplätzen und Garagen und zu Nebenanlagen sowie zur Höhe baulicher Anlagen sichern im Weiteren die städtebaulich gewünschten Kenn- und Dichtewerte. Garagengeschosse sind im Gebiet MI 3 nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen; damit wird der Vorgabe entsprochen, dass eine Unterkellerung von baulichen Anlagen ausgeschlossen ist und zugleich eine Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet wird. Auch dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

### 6.3 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden im erforderlichen Umfang zeichnerisch festgesetzt. Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass das geplante interne Erschließungssystem umgesetzt werden kann.

### 6.4 Entwässerung

Voraussetzung für die Regenwasserbewirtschaftung von Grundstücken und neuen Gebäuden ist die Entflechtung von Regen- und Schmutzwasser auf den einzelnen Parzellen. Aufgrund der bestehenden Altstandort-, Altablagerungs- und Altlastenproblematik ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund nicht vorgesehen.

Für die Regenwasserbewirtschaftung auf den Flächen wird zum Schutz nachfolgender Entwässerungssysteme ein Rückhaltevolumen von mindestens 25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche (= 250 m<sup>3</sup>/ ha A<sub>red</sub>) gefordert. Das resultierende Rückhaltevolumen kann durch dichte Rasen-, Erd- bzw. Folienbecken, dichte unterirdische Speicherblocksysteme, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Das Grün- und Retentionsdach wird dem gesamt geforderten Speichervolumen angerechnet.

Grundsätzlich kann das gesamte Rückhaltevolumen einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Die Entleerung des Rückhaltevolumens erfolgt dann über die Brauchwasserentnahme des Speichers. Dafür ist nachweislich ein ausreichender dauerhafter Verbraucher (Toilettenspülungen, betriebliche Wasserentnahme für Produktionszwecke) anzuschließen.

Die Brauchwassernutzung, nur in Form einer Gartenbewässerung, ist in der Regel nicht ausreichend. Wird das Speichervolumen ganz oder teilweise als Retentionsraum ausgelegt, darf das anfallende Niederschlagswasser nur über eine vorgegebene Drosselspende in den entsprechenden Kanal entleert werden. Die Drosselspende zur direkten Einleitung in den Oberflächenwasser- oder Mischwasserkanal beträgt maximal 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Grundstücksfläche für Neubauten.

Aufgrund eventueller Einstauereignisse im Mischwasserkanal und einer möglichen Rückführung von Mischwasser in Regenwasserbewirtschaftungsanlagen muss die Einleitung von Drosselwassermengen und Notüberläufen vom Mischsystem hydraulisch entkoppelt erfolgen. Dies kann im Fall von privaten Zisternen und Speicherschächten bzw. Brauchwassernutzungsanlagen über Pumpen und im Fall von flachen oberflächigen Rückhaltenanlagen, einen oberflächennahen Kanal bzw. eine Rinne zum öffentlichen Kanal erfolgen.

Im Hinblick auf eine Abwasservermeidung sind alle Verkehrs- und Stellflächen auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (Drainpflaster, Drainsphal, wassergebundene Schichten) herzustellen. Diese Maßnahme stellt keine gezielte Versickerung von Regenwasser in den Untergrund dar.

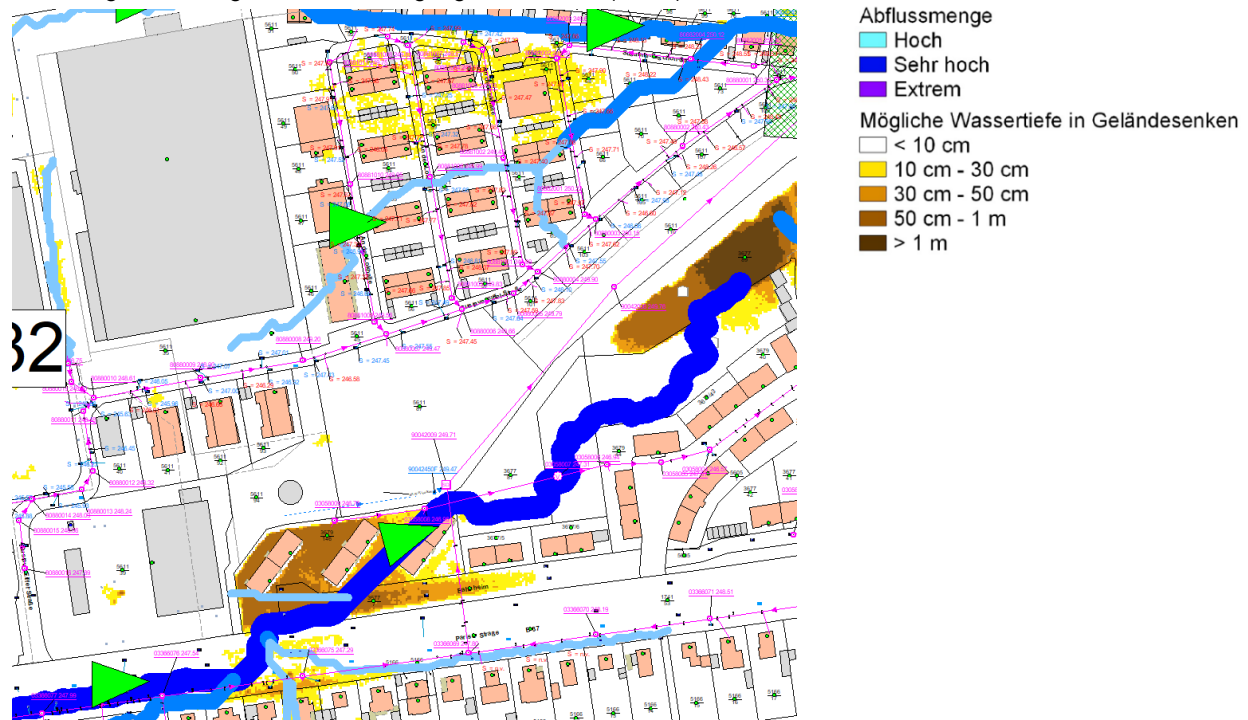
Die Ableitung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen (Mischwasser) erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR in die Zentralkläranlage.

### 6.5 Fließwege

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Auftrag der Stadtentwässerung Kaiserslautern Starkregengefahrenkarten erstellt (Februar 2022). Bei einem außergewöhnlichen Ereignis (SR17)

verläuft ein Fließweg nördlich der Gustav-Eiffel-Straße im Bereich der Teiländerung 2 in Richtung Nord-Osten (siehe auch nachfolgende Abbildung). Hierbei ist die nun vorhandene Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Pariser Straße 300 laut Angabe der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR jedoch nicht berücksichtigt.

Abbildung 8: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (SRI 7),



Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR /Büro Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft. Februar 2022

Siehe hierzu auch die Textliche Festsetzung Nr. 1.7 „Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge“.

## 6.6 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und Nr. 25 a/b BauGB)

Die Schaffung beziehungsweise Erhaltung von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs dient der Entwicklung von „Insel- und Trittsteinbiotopen“ und stützt somit die Vernetzung von Biotopverbundsystemen. Auf der Grünfläche G 3 ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

Im grünordnerischen Konzept sind eingriffsmindernde Maßnahmen beziehungsweise Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung wertvoller Lebensräume vorgesehen, die auf Ebene des Bebauungsplanes wie nachfolgend beschrieben festgesetzt werden:

- Die Artenschutzmaßnahmen sind erforderlich, um sicher zu stellen, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schadungsverbot und Störungsverbot nach § 44 BNatSchG) eingehalten werden.
- Baumsäume an Straßen und Wegen stellen wichtige Kulturlandschaftselemente dar. Durch Alleebäume können die Proportionen der Straßenräume gegliedert sowie die Beeinträchtigungen des Mikroklimas gemindert werden. Es sollen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt werden.



## 6.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leistungsrechte werden im erforderlichen Umfang vorgenommen. In der Planzeichnung 2 im Umfeld des Spitzbunkers wird ein umfassendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um sicherzustellen, dass die vorgesehene Fläche nachhaltig der Öffentlichkeit als fußläufige Querungsmöglichkeit und als Quartiersspielplatz inklusive außerschulischem Lernstandort zur Verfügung steht.

## 6.8 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Zur Bewältigung der Lärmvorbelastung enthält der Bestandsbebauungsplan Regelungen zum passiven Lärmschutz mit Vorgaben von Schalldämmmaßnahmen getroffen, um die zulässigen Wohnnutzungen im MI 3 zu schützen.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von 2014 liegen die geplanten Gebäude im MI 3 nördlich der Gustav-Eiffel-Straße im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 von 1989. Gemäß Festsetzung 8.1 im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pariser Straße 300 – östlicher Teilbereich“ haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Lärmpegelbereich IV ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,res}=40\text{dB}$  aufzuweisen. Wegen der hohen Verkehrslärmbelastungen durch den Schienenverkehr im Nachtzeitraum ist zusätzlich festgesetzt, dass für Schlafräume und Kinderzimmer um 10 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße gelten, als für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Mit der Übernahme und Einhaltung dieser Festsetzungen in die Teiländerung 2 wird für die geplanten (wohn) baulichen Anlagen im MI 3 ein ausreichender passiver Schallschutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sichergestellt.

Zugleich werden Festsetzungen zum Schutz vor den vorhandenen Bodenbelastungen getroffen. Letztere dienen vornehmlich auch dem Schutz des Menschen bei der Nutzung der Grün- und Freiflächen für Spiel und Aufenthalt. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der Oberen Bodenschutzbehörde. Mit Blick auf die vorhandenen Bodenbelastungen wird zudem festgesetzt, dass eine Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

### Geplante Teiländerung 2 (MI3)

In Bezug auf die Teiländerung 2 (MI3) ist zu beachten, dass die Fläche „312 00 000 – 5011 / 000 – 21“ auf Basis einer Gefährdungsabschätzung vom 18.10.2017 im Bodenschutzkataster als „nicht altlastverdächtiger Altstandort“ bewertet ist und keine Überschreitung der oSW2 Werte festgestellt wurden, was für eine Errichtung der geplanten Werkwohnungen ausreichend ist. Hier besteht bodenschutzrechtlich kein weiterer Handlungsbedarf.

### Geplante Teiländerung 2 (Spielplatzfläche um Spitzbunker)

In Bezug auf die Teiländerung 2 (Spielplatzfläche um Spitzbunker) ist darauf hinzuweisen, dass dieser Bereich im Erschließungsbereich EBvB gemäß Sanierungsrahmenvertrag liegt, zu dem der Untervertrag Nr.4 geschlossen wurde. Gemäß Sanierungsabschlussdokumentation vom 20.02.2020) wurde die Teilfläche „312 00 000 – 5011 / 000 – 14“ mit mindestens 50 cm Z0 Material abgedeckt und ist im Bodenschutzkataster als „gesicherte Altlast“ bewertet. Vor dem Hintergrund der nun geplanten sensiblen Nutzung ist im zukünftig genutzten Bereich der Spielplatzfläche die Verlegung eines Geotextils als Grabsperre erforderlich, das mit nochmals 30 cm Bodenmaterial (Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV) überdeckt wird. Die geplanten Maßnahmen sind vor Beginn der Umnutzung in einem angepassten Sanierungsplan von einem Fachgutachter in Detail zu darzustellen.

Kennzeichnungen der vorgenannten Bereiche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind nicht erforderlich.

## 6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Inhalt des Bebauungsplans. Dadurch können auf der Bebauungsplanebene die gestalterischen Vorgaben nach Landesrecht (LBauO) in die Satzung rechtsverbindlich getroffen werden.

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

Weiterhin wird auf die Geltung der Vorgaben des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz für Dächer gewerblicher Gebäude und die Regelungen des Landeswassergesetzes sowie auf die Baumschutz- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern verwiesen, die jeweils unmittelbare Bindungswirkungen im Plangebiet entfalten.

## 6.10 Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine nach Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz geschützte bauliche Anlage (Hochbunker) nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

## 6.11 Hinweise

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen sonstigen Anforderungen Rechnung, die aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse bei der Verwirklichung zu beachten sind.

## 6.12 Städtebauliche Kennwerte

Die Teiländerung 2 umfasst eine Fläche von ca. 6.960 m<sup>2</sup> (ca. 0,7 ha). Die Flächenaufteilung stellt sich wie folgt dar:

Teiländerung 2b		
Mischgebiete	ca. 2.900 m <sup>2</sup>	41,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.110 m <sup>2</sup>	15,9 %
private Grünflächen	ca. 2.950 m <sup>2</sup>	42,4 %
<b>Größe Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6.960 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 7. Maßnahmen zur Entwicklung des Plangebieteteilbereichs

### 7.1 Entwässerung

Westlich und südlich des Mischgebiets 3 (MI 3) befinden sich bestehende Mischwasserkanäle DN 700 bzw. DN 1100. Der bestehende Hausanschluss des Spitzbunkers im Bereich privaten Grünfläche „G2“ konnte nicht aufgefunden werden. Ein Anschluss ist derzeit an den Mischwasserkanal in der Gustave-Eiffel-Straße geplant. Mögliche Anschlüsse an die genannten Kanäle sind mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR frühzeitig abzustimmen.