

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan**

### **„Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“**

Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch

**Ka – 170a**

rechtskräftig seit: 31.10.2019

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsaufstellung .....	4
2. Planungserfordernis .....	5
2.1 Planungsleitsätze .....	5
2.2 Planungsanlass .....	5
3. Einfügung in die Gesamtplanung .....	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV .....	5
3.3 Flächennutzungsplan .....	5
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ .....	6
4. Verfahren .....	7
4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a Baugesetzbuch .....	7
4.2 Natura 2000 Gebiete .....	7
5. Angaben zum Plangebiet .....	8
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	8
5.2 Siedlungsstruktur .....	8
5.3 Benachbarte Nutzungen .....	8
5.4 Verkehrserschließung .....	8
5.5 Immissionsvorbelastungen .....	9
5.6 Natur und Umwelt .....	9
5.7 Bodentragfähigkeit .....	10
5.8 Bodenbelastungen .....	10
5.9 Kampfmittel .....	12
5.10 Archäologie und Denkmalschutz .....	12
6. Planinhalt und Abwägung .....	12
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung .....	12
6.2 Alternative Standorte .....	12
6.3 Städtebauliches Konzept .....	13
6.3.1 Planungskonzept .....	13
6.3.2 Flächenbedarf .....	13
6.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	13
6.4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
6.4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	14
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.6 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets .....	15
6.7 Umweltbelange / Artenschutz .....	15
6.8 Grünordnerische Festsetzungen .....	17
6.9 Bodenbelastung .....	17

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets .....	17
7.1 Löschwasserversorgung des Gebiets .....	17
7.2 Überflutungsschutz .....	18
7.3 Abschnittsweise Realisierung .....	19
8. Kosten und Finanzierung .....	20

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebiets.....	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 .....	6
Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ mit dem Geltungsbereich der Teiländerung 1 .....	6
Abbildung 4: Abgrenzung der Altablagerungen und der umwelttechnischen Untersuchung ...	11
Abbildung 5: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der umwelttechnischen Untersuchung	11

# 1. Allgemeines / Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Im Juli 2015 wurde der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“, der die städtebauliche Neuordnung des östlichen Bereiches des ehemaligen Geländes des Eisenbahn-Ausbesserungswerks zum Ziel hat, rechtskräftig.

Einer der damaligen Grundstückseigentümer beabsichtigt zwischenzeitlich, Flächen im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (an der Pariser Straße) weiterzuverkaufen. Die neue geplante Grundstückseigentümerin der Flächen, ein gemeinnütziger eingetragener Verein, plant die Errichtung eines Nahversorgungsmarkts und einer Tankstelle.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ lassen eine Nahversorgungs- und eine Tankstellennutzung des Geländes nicht zu, so dass die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich gewesen wäre. Um für die Realisierung des Vorhabens die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ mit der Teiländerung 1 geändert.

Der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ wird nach § 13a Baugesetzbuch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Innenstadt an der Pariser Straße auf dem Gelände des ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks.

**Die Größe des Plangebiets „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ beträgt ca. 8.922 m<sup>2</sup> (ca. 0,89 ha).**

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebiets**



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

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

### **2.2 Planungsanlass**

Die geplante Grundstückseigentümerin beabsichtigt den Betrieb eines Nahversorgungsmarkts und einer Tankstelle im Bebauungsplangebiet. Die vorgesehenen Betriebe sollen Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung bereitstellen.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ sind die gewünschten Nutzungen bauplanungsrechtlich nicht umzusetzen, so dass der Bebauungsplan zu ändern ist.

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

In § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch wird das 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 einen oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt fest. Für das Plangebiet wird keine gesonderte Festlegung dargestellt.

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV**

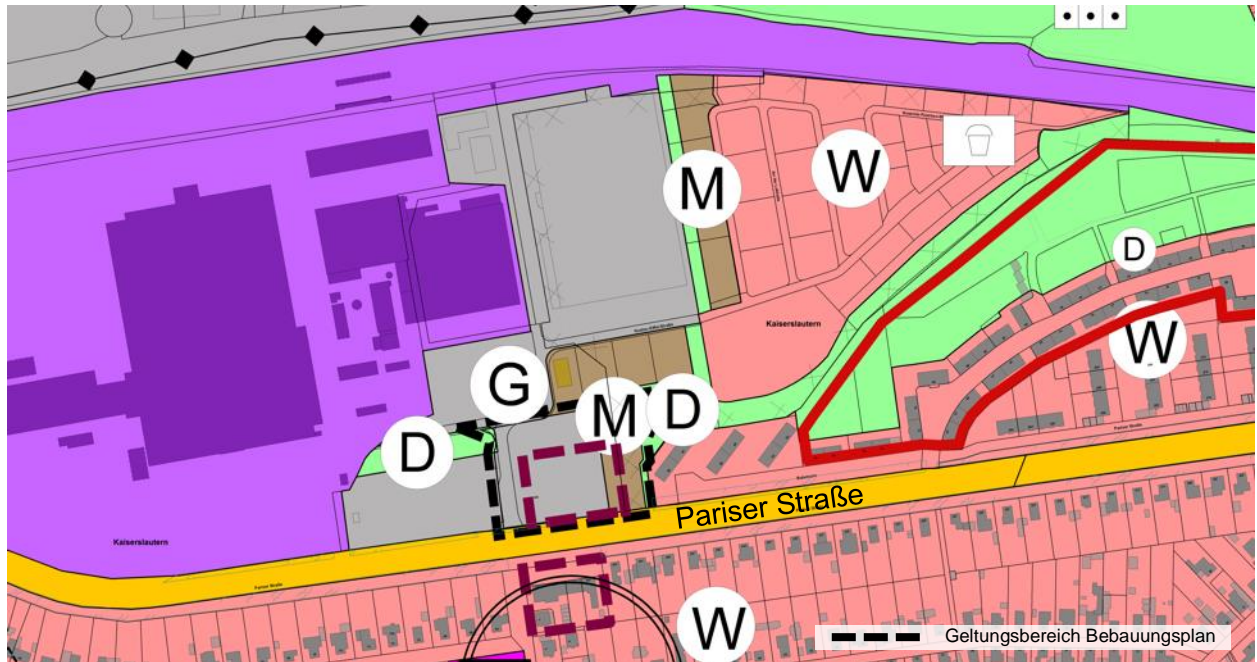
Mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz am 06.08.2012 wurde der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV wirksam. Am 16. März 2015 wurde die Teilfortschreibung 2014 zu „Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs“ und der „Erneuerbaren Energien“ wirksam. In beiden wird das Plangebiet des Bebauungsplans als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 als gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus werden diese teilweise von einem nachrichtlich aus der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2009 übernommenen „Zentralen Versorgungsbereich“ überlagert.

Der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ sieht die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt und Tankstelle“ vor. 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.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

### 3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ befindet sich innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“, der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.07.2015 rechtskräftig wurde.

Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ mit dem Geltungsbereich der Teiländerung 1



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ und die Verkehrsuntersuchung wurden für den vorliegenden Bebauungsplan, soweit erforderlich, aktualisiert.

## **4. Verfahren**

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

Die Aufstellung Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Bahnfläche innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“. Die Teiländerung 1 des bestehenden Bebauungsplans dient der Anpassung der Festsetzungen an die Planungen der neuen Grundstückseigentümerin.

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

Die Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

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

Der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 entwickelt. Daher ist der Flächennutzungsplan 2025 nach der Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13a Baugesetzbuch zu berichtigen.

### **4.2 Natura 2000 Gebiete**

Das im Westen von Kaiserslautern liegende FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, so dass von keinen Beeinträchtigungen des Bebauungsplangebietes auf die FFH-Gebiete auszugehen ist.

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

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

## **5. Angaben zum Plangebiet**

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ befindet sich in Kaiserslautern westlich der Innenstadt auf dem ehemaligen Gelände des Eisenbahnausbesserungswerks. Der östliche Bereich des Eisenbahnausbesserungswerks ist von bahnbetriebszwecken freigestellt und soll nachgenutzt werden. Hierzu wurde der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ im Juli 2015 zur Rechtskraft gebracht. Der westliche Bereich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des entwidmeten Geländes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 5611/39 und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden von der Gustave-Eiffel-Straße,
- im Osten von privaten Grundstücken,
- im Süden von der Pariser Straße (Bundesstraße 37).

Die Größe des Baugebiets „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ beträgt ca. 8.922 m<sup>2</sup> (ca. 0,89 ha).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **5.2 Siedlungsstruktur**

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Geländes des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks und war über viele Jahre hinweg bahntechnisch-industriell vorgenutzt. Entlang der Pariser Straße befanden sich eingeschossige ehemalige Büro- und Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn AG, die über die Jahre hinweg unterschiedlich genutzt wurden und zuletzt lange leer standen. Die Gebäude sind mittlerweile im Rahmen der Baureifmachung des Geländes (auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“) alle abgerissen worden. Das Gelände ist derzeit vollständig abgeräumt.

### **5.3 Benachbarte Nutzungen**

Auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 ergeben sich für das Plangebiet die folgenden benachbarten Nutzungen:

- Westlich und nördlich des Plangebiets: gewerbliche und gemischte Flächen des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“. Daran westlich angrenzend befindet sich ein Industriebetrieb, der Eisenbahnwaggons und Bahnreifen repariert und aufbereitet.
- östlich des Plangebietes: Wohngebiet „Bahnheim“
- südlich des Plangebietes: Pariser Straße und Wohngebiet „Am Belzappel“

### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Gustave-Eiffel-Straße an die Pariser Straße im Knotenpunkt „Pariser Straße / Am Belzappel“ angebunden. Die Zu- beziehungsweise Abfahrt zum Plangebiet erfolgt über diese Straße, wobei hier die Zufahrtsbeschränkungen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) zu beachten sind.

Das Plangebiet ist über den Buslinienverkehr der Stadtwerke Kaiserslautern, Verkehrs-AG erreichbar. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich „Bahn-

heim/Pariser Straße“. Alle Bushaltestellen werden von der Stadtbuslinie 101 in einem sehr dichten Takt bedient, an Wochenenden außerdem von den Nachtbuslinien N1 (bzw. 121) und N4 (bzw. 124). Die Bushaltestelle „Am Belzappel“ wird darüber hinaus von den Regionalbuslinien 139, 140, 141 und 143 angefahren. Diese Linien sind jedoch schwach frequentiert und bieten zum Teil nur gelegentliche Fahrten an.

In kurzer räumlicher Distanz zum Plangebiet befindet sich der Bahnhofpunkt „Kennelgarten“, der Zu- und Ausstiegsmöglichkeiten für Bahnreisende der S-Bahn „Rhein-Neckar“ und auf der Strecke „Kaiserslautern-Kusel“ bietet.

Für die zukünftige Verkehrsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Umgebung wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die Bestandteil des Bebauungsplans ist.

## **5.5 Immissionsvorbelastungen**

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

### Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet grenzt direkt an die Pariser Straße (Bundesstraße 37). Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens sind hier stärkere Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Des Weiteren sind Lärmimmissionen von den Verkehren der Käuferinnen und Käufer sowie der Andienungsverkehre des Nahversorgungsmarkts, von den Nutzerinnen und Nutzern der Tankstelle, von Angestellten der Betriebe im Plangebiet zu erwarten.

### Schienerverkehrslärm

Bedingt durch die Lage des Plangebiets in räumlicher Nähe zu der Bahnstrecke „Saarbrücken – Mannheim“, auf der auch die Hochgeschwindigkeitszüge von Frankfurt nach Paris fahren, ist eine Schienenverkehrslärmimmission auf das Plangebiet zu erwarten.

### Fluglärm

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

### Gewerbelärm

Von den folgenden Bereichen sind Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten:

- durch die nördlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe,
- durch die zukünftigen Betriebe der angrenzenden Bauflächen.

## **5.6 Natur und Umwelt**

Da die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB vorliegen, kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Das Plangebiet enthält keine Biotope, die im Biotopkataster erfasst sind. Auch ist der Bereich nicht Bestandteil einer landesweiten Biotopverbundfläche. Die flächendeckende Biotoptypenerfassung im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“, ergab keine Flächen, für die eine Schutzwürdigkeit gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz besteht. Das Plangebiet selbst unterliegt keiner Schutzgebietsverordnung.

Nördlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 900 Meter das etwa 22 ha große Naturschutzgebiet „Vogelwoog – Schmalzwoog“ (NSG-7312-188). Übergeordnete Schutzziele sind die Erhaltung und Entwicklung des Hammerbachtals mit dem Vogelwoog und den westlich und östlich angrenzenden unzerschnittenen Wiesen und nördlich und südlich angrenzenden Wäldern mit Fließ- und Stillgewässertypen, Röhrichten und Seggenrieden, Flach-, Zwischen- und Hochmoor-Standorten, Feucht- und Nasswiesen, Wiesenbrachen, Sandrasen, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden, Moorheiden, Bruchwäldern sowie Gebüsch- und Saumbiotopen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Kaiserslauterer Reichswald“ (07-LSG-7312-011) befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m nördlich zum Plangebiet. Schutzzweck ist die Erhaltung des Waldgebietes nordwestlich von Kaiserslautern wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung sowie die Erhaltung der seltenen Pflanzengesellschaften in der Verlandungszone des Vogelwooges und dem anschließenden Feuchtgebiet wegen ihrer Vielfalt und Eigenart.

Aufgrund der Entfernung und der zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet liegenden Bebauung können Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die genannten Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Das zum Bebauungsplangebiet nächstgelegene Natura 2000-Gebiet DE-6512-301 „Mehlinger Heide“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,5 km. Es handelt sich dabei um eine um einen ehemaligen Truppenübungsplatz mit trockenen Heideflächen und mit Waldkomplexen auf trockenem Sandboden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auszuschließen, dass die geplanten Nutzungen im Plangebiet den Umgebungsschutz des Schutzgebietes z.B. durch Stoffeintrag oder Lärmemissionen erheblich beeinträchtigen.

## **5.7 Bodentragfähigkeit**

Zur Tragfähigkeit der Böden im Plangebiet im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung, liegen derzeit keine Informationen vor. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

## **5.8 Bodenbelastungen**

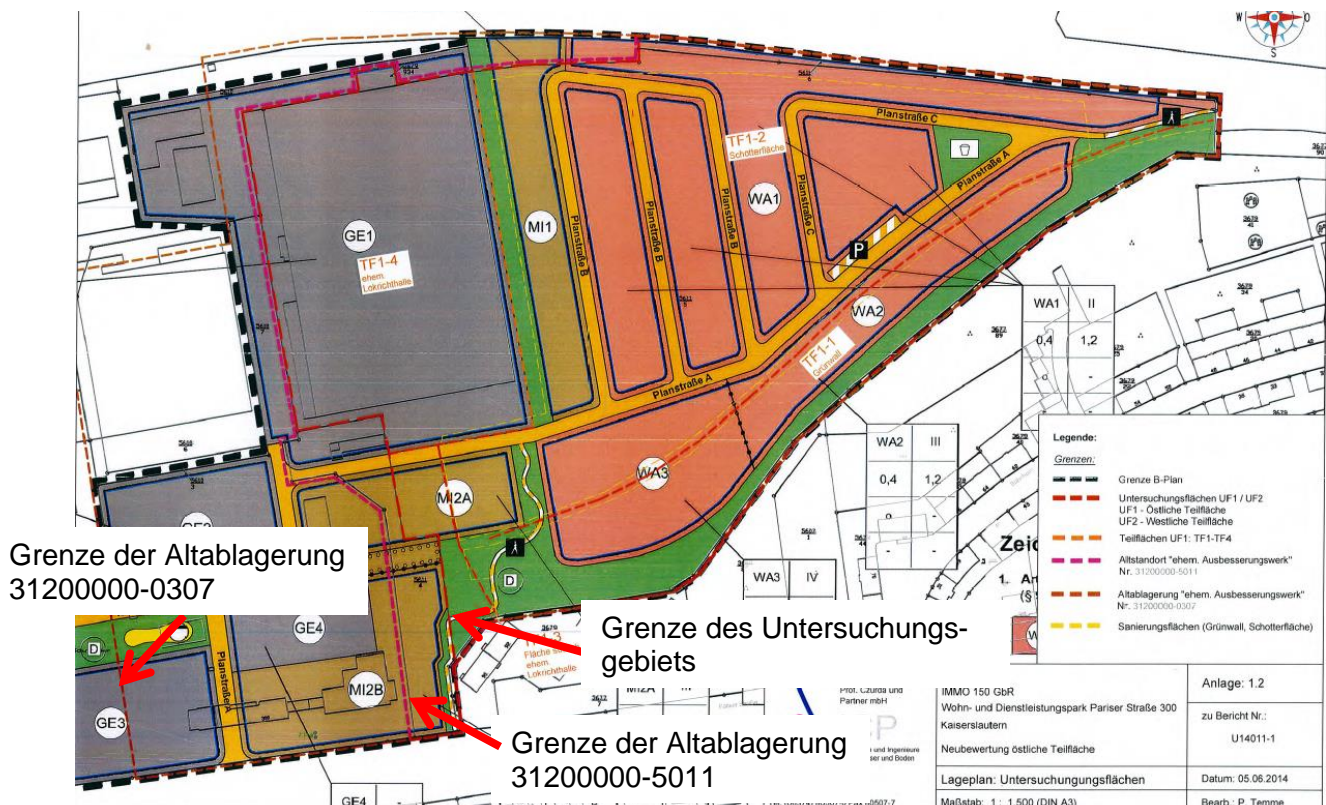
Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des im Altlastenkataster mit der Nummer 31200000-0307 registrierten Altstandorts „DB-Ausbesserungswerk“. Des Weiteren überlagert das Plangebiet in seinem östlichen Bereich die registrierte Altablagerung „DB-Ausbesserungswerke“ mit der Registrierungsnummer 31200000-5011 (siehe Abbildung 3).

Im Rahmen der Aufstellung des seit Juli 2015 rechtskräftigen Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ wurde eine umwelttechnische Untersuchung des gesamten Geländes durchgeführt und in einem Bericht<sup>1</sup> aufgearbeitet. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist der Abbildung 4 zu entnehmen).

---

1 ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach (Hrsg.): Umwelttechnische Untersuchungen und Neubewertung der östlichen Teilfläche, Projektnummer U14011-1, Juli 2014

**Abbildung 4: Abgrenzung der Altablagerungen und der umwelttechnischen Untersuchung**



Grenze der Altablagerung  
31200000-0307

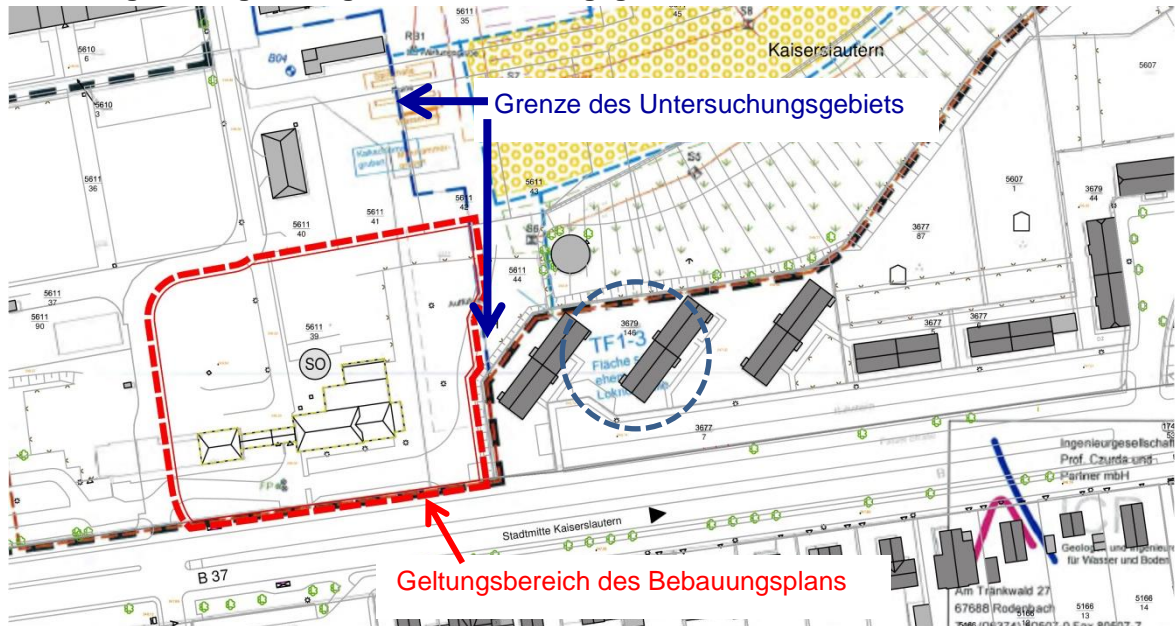
Grenze des Untersuchungs-  
gebiets

Grenze der Altablagerung  
31200000-5011

Quelle: Umwelttechnische Untersuchung, Anlage 1.2, Karte: Untersuchungsgebiet mit Ergänzung durch das Referat Stadtentwicklung

Die Projektfläche auf dem ehemaligen Bahngelände an der Pariser Straße wurde anhand der beabsichtigten Nutzungen in mehrere Untersuchungsflächen unterteilt. Das Plangebiet grenzt an die die Untersuchungsfläche TF 1-3 an.

**Abbildung 5: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der umwelttechnischen Untersuchung**



Grenze des Untersuchungsgebiets

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle: Umwelttechnische Untersuchung, Anlage 1.3, Karte: Aufschlusspunkte/Nutzung<sup>3</sup> mit Ergänzung durch das Referat Stadtentwicklung

2 ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach (Hrsg.): Umwelttechnische Untersuchungen und Neubewertung der östlichen Teilfläche, Projektnummer U14011-1, Juli 2014, Seite 40

3 Ebenda, Seite 41

Ausführliche Informationen zur Bodenbelastung sind den beiden Gutachten „Umwelttechnischen Untersuchung und Neubewertung der östlichen Teilfläche“ und „Historische und orientierende Erkundung im Hinblick auf die geplante Umnutzung“ (beide: ICP Ingenieursgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, Juli 2014) zum rechtskräftigen „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ zu entnehmen.

Alle bodenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen im Plangebiet werden von der für Altlasten zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt an der Weinstraße, festgelegt. Die entsprechenden Auflagen sind **vor** Baubeginn mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen.

## 5.9 Kampfmittel

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

## 5.10 Archäologie und Denkmalschutz

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Hochbunker (Luftschutztürme), die als Kulturdenkmäler unter Schutz steht. Die Kulturdenkmäler genießen nach §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Die denkmalgeschützten Hochbunker sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis aufgenommen.

Denkmalpflegerische Belange sind insofern betroffen, als dass sich mit den beiden Luftschutztürmen westlich sowie östlich des Planungsgebietes zwei Kulturdenkmäler in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplans befinden.

Des Weiteren befindet sich in räumlicher Nähe die Denkmalzone der „Gartenstadtsiedlung-Bahnheim.“

In den Textlichen Festsetzungen sind Hinweise zum Denkmalschutz enthalten, die im Rahmen der baulichen Tätigkeiten zu beachten sind.

# **6. Planinhalt und Abwägung**

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

Der Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ vollzieht die bauplanungsrechtliche Anpassung an die geänderten Planungserfordernisse im Hinblick auf das Bauvorhaben der neuen Grundstückseigentümerin.

## **6.2 Alternative Standorte**

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans waren im ursprünglichen Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ als Gewerbe- und als Mischgebiet festgesetzt. Mit der Teiländerung 1 werden die Festsetzungen für ein Sondergebiet „Nahversorgungsmarkt und Tankstelle“ angepasst. Da sich die Flächen des Bebauungsplans im Eigentum des Investors befinden, ergibt sich keine Realisierung des Vorhabens an anderer Stelle.

## 6.3 Städtebauliches Konzept

### 6.3.1 Planungskonzept

Die Grundstückseigentümerin, ein eingetragener gemeinnütziger Verein, plant die Errichtung eines Nahversorgungsmarkts und einer Tankstelle auf dem Gelände nördlich der Pariser Straße und östlich der Gustave-Eiffel-Straße. Beide Vorhaben sollen Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung schaffen.

Der Nahversorgungsmarkt ist im östlichen Plangebiet vorgesehen. Das Gebäude des Markts kann zweigeschossig gebaut werden, um im Obergeschoss andere Nutzungen anzusiedeln. Die Tankstelle soll im westlichen Bereich des Plangebiets errichtet werden. Die Zu- bzw. Abfahrt erfolgt von der Gustave-Eiffel-Straße.

Als Verkaufsflächenobergrenze sind maximal 1.200 m<sup>2</sup> für das gesamte Sonstige Sondergebiet (Nahversorgungsmarkt und Tankstelle) in den Textlichen Festsetzungen ausgewiesen.

Bauplanungsrechtlich ist für beide Vorhaben im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt und Tankstelle“ festgesetzt.

### 6.3.2 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt und Tankstelle“	ca. 8.007 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Flächen: ca. 7.281 m <sup>2</sup> (ca. 0,73 ha)	
Straßenverkehrsfläche	ca. 915 m <sup>2</sup>
<b>Gebietsgröße insgesamt:</b>	<b>ca. 8.922 m<sup>2</sup> (ca. 0,89 ha)</b>

## 6.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Art der baulichen Nutzung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich, Teiländerung 1“ die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt und Tankstelle“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Sonstigen Sondergebiet ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Haupt- und Randsortimente sind entsprechend der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern<sup>4</sup> in den Textlichen Festsetzungen vorgegeben und sichern die Nahversorgung der Bevölkerung vor Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs und unterstützen gleichzeitig die Sicherung und Entwicklung der Innenstadt sowie des zentralen Versorgungsbereich und der oberzentralen Versorgung. Weiterhin ist im Sonstigen Sondergebiet die Errichtung einer Tankstelle mit einer Verkaufsfläche bis maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Das Obergeschoss des Nahversorgungsmarkts könnte mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, sonstigen nicht wesentliche störenden Gewerbenutzungen oder auch mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bebaut werden. Durch

4 vgl.: Sortimentsliste der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern, 2009

eine zweigeschossige Bebauung kann entlang der Pariser Straße eine städtebauliche Raumkante erreicht werden.

Vergnügungsstätten, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordell-ähnliche Betriebe, Lauffhäuser, Modellwohnungen, Sexshops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da es sich bei dem in Rede stehenden Areal um eine Stadteingangssituation handelt und bei der Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen befürchtet werden muss, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann. Eine solche Abwärtsspirale kann sich unter anderem in Leerständen, einer hohen Fluktuation sowie geringer wertigen Nutzungen niederschlagen, aber auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen beziehungsweise Nutzungen führen. Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen.

Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für BetriebsinhaberInnen und BetriebsleiterInnen unzulässig. Durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet vorhandenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorbehalten bleiben. Zudem ist in anderen Gewerbegebieten in Kaiserslautern die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter beim Betrieb möglich, so dass andere Gebiete hierfür zur Verfügung stehen. Zudem soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass durch die in einem Sondergebiet „Nahversorgungsmarkt und Tankstelle“ zulässigen Lärm- und Geruchsemissionen und den für eine Wohnnutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse keine Nutzungskonflikte entstehen.

#### **6.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Sondergebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Entsprechend des § 17 Baunutzungsverordnung wird die Grundflächenzahl für das Sondergebiet mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt, um eine intensivere Nutzung der Flächen zu ermöglichen und entsprechen gängigen gewerblich genutzten Gebieten.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 12 Metern festgelegt und dient der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der, unter Beachtung der Grenzabstände der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Meter gebaut werden können.

#### **6.4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Sondergebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um auf den verbleibenden Randflächen Freiflächen zu sichern, die der landschaftlichen Eingrünung dienen.

### **6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO wurden Festsetzungen zu Dachform, Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen vorgenommen. Diese dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes und tragen dazu bei, ein inhomogenes Erscheinungsbild mit großen gestalterischen Unterschieden auszuschließen.

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

## **6.6 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets**

Das Plangebiet wird über die Gustave-Eiffel-Straße an die Pariser Straße im Knotenpunkt „Pariser Straße / Am Belzappel“ angebunden. Die Zu- beziehungsweise Abfahrt zum Plangebiet erfolgt über diese Straße, wobei hier die Zufahrtsbeschränkungen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) zu beachten sind.

Das Plangebiet ist über den Buslinienverkehr der Stadtwerke Kaiserslautern, Verkehrs-AG erreichbar. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich „Bahnhof / Pariser Straße“. Alle Bushaltestellen werden von der Stadtbuslinie 101 in einem sehr dichten Takt bedient, an Wochenenden außerdem von den Nachtbuslinien N1 (bzw. 121) und N4 (bzw. 124). Die Bushaltestelle „Am Belzappel“ wird darüber hinaus von den Regionalbuslinien 139, 140, 141 und 143 angefahren. Diese Linien sind jedoch schwach frequentiert und bieten zum Teil nur gelegentliche Fahrten an.

In kurzer räumlicher Distanz zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof „Kennelgarten“, der Zu- und Ausstiegsmöglichkeiten für Bahnreisende der S-Bahn „Rhein-Neckar“ und auf der Strecke „Kaiserslautern-Kusel“ bietet.

Für die zukünftige Verkehrsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Umgebung wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die Bestandteil des Bebauungsplans ist. Die Verkehrsuntersuchung kommt unter anderem zum Ergebnis, dass das Plangebiet mit den geplanten Nutzungsänderungen an die Pariser Straße, Knoten Am Belzappel und Anschluss railmaint GmbH, angebunden werden muss. Die nutzbare Länge des bereits hergestellten Rechtsabbiege-/Geradeausfahrtstreifen für aus dem Entwicklungsgebiet ausfahrende Fahrzeuge soll jedoch von derzeit 24 Meter auf 48,50 Meter verlängert werden.

*Der Zeitpunkt, zu dem die Verlängerung des Rechtsabbiege-/Geradeausfahrtstreifen hergestellt werden muss, ist in einem Städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu regeln.*

## **6.7 Umweltbelange / Artenschutz**

### **Belange von Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB erstellt wird, kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Das Plangebiet ist bereits durch die frühere Bebauung des Eisenbahnausbesserungswerks stark anthropogen vorgeprägt. Die früheren Gebäude beziehungsweise die Gehölze sind mittlerweile alle abgerissen beziehungsweise entfernt worden.

## Belange des Immissionsschutzes

Für die Belange des Immissionsschutzes wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durch einen Fachgutachter erstellt. In dieser wird das Sonstige Sondergebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften durch eine Geräuschkontingentierung gegliedert. Danach sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten, zulässig.

Die Emissionskontingente LEK in dB(A)/m<sup>2</sup> wurden wie folgt festgelegt.

Sonstiges Sondergebiet	$L_{EK, Tag}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK, Nacht}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
Bereich 1	61	46
Bereich 2	47	32

Die Abgrenzung der Bereiche 1 und 2 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Festsetzung der Emissionskontingente für die geplanten Sonstigen Sondergebiete erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften).

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Des Weiteren wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgelegt.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Fassadenteile von Gebäuden, insbesondere von Wohngebäuden, welche in die Lärmschutzwand integriert sind liegen im Lärmpegelbereich V und müssen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß gem. Lärmpegelbereich V erfüllen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 10 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **6.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Gliederung und Begrünung von Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze und je angefangene acht Stellplätze ein Baumstandort in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume begrünen und beschatten die Stellplatzflächen und unterstützen die Verbesserung des Mikroklimas in diesem Bereich.

Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Hierdurch wird insbesondere der Bereich entlang der Pariser Straße und der Bereich zur benachbarten Wohnbebauung begrünt und bietet dadurch einen Sichtschutz.

Die getroffenen Festsetzungen sichern ein Grundgerüst der Gebietsbegrünung. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Stadtbildfunktionen beitragen.

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

## **6.9 Bodenbelastung**

Siehe Kapitel 5.8

# **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets**

## **7.1 Löschwasserversorgung des Gebiets**

Die Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG teilt im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass sich in Verbindung mit dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt und Tankstelle“ und der vorgesehenen Geschossflächenzahl von 2,4 bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW W 405 ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h ergibt. Dieser Löschwasserbedarf kann durch die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen in der Pariser Straße gewährleistet werden.

Das Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz weist darauf hin, dass bei der Gebäudeplanung die Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen ist. Zudem müssen die Hydranten im öffentlichen Straßennetz jederzeit frei zugänglich sein (z.B. keine Anordnung in Parkbuchten) und dürfen einen maximalen Abstand von 100 Meter untereinander haben.

## 7.2 Stromversorgung

Das Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG ist im Bereich des Plangebiets auf der Grundlage des Bebauungsplans „Pariser Straße 300, östlicher Teilbereich“ fertiggestellt. Abhängig vom Leistungsbedarf der geplanten Neubauten im Plangebiet muss gegebenenfalls eine Verstärkung der Stromleitungen durchgeführt werden. Diese Maßnahme wäre von der Bauherrin/ dem Bauherrn zu bezahlen.

## 7.3 Überflutungsschutz

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

Damit neben der ausreichenden Dimensionierung des Entwässerungssystems auch die bauliche Vorsorge gegen Überflutungen der Gebäude auch in dem Bebauungsplangebiet gewährleistet ist, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens mit einer Höhe von 20 cm über dem Straßenniveau vorgegeben (siehe auch: Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AÖR). Als Straßenbezugshöhe werden hier mindestens 238,15 Meter über NN vorgegeben. Falls die vorhandene beziehungsweise geplante Straßenhöhe größer als 238,15 Meter über NN ist, gilt das höhere Straßenniveau.

Im vorliegenden Fall wird auf den weitergehenden Überflutungsschutz hinsichtlich der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen einer Tankstelle hingewiesen. Bei Flächen, die an einen Abscheider angeschlossen sind ist ein möglicher Zufluss von außen zu verhindern. Vor der geplanten Tankstelle befindet sich in der Gustave-Eiffel-Straße ein Geländetiefpunkt, so dass zufließendes Wasser aus der Pariser Straße in die Gustave-Eiffel-Straße bei größeren Regenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Tankstelle ist gegen zufließendes Oberflächenwasser aus dem Straßenraum entsprechend zu schützen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass über die Entwässerungseinrichtungen (z.B. Lüftungsleitungen Abscheider) den Abscheideanlagen nicht unkontrolliert Oberflächenwasser zufließt.

### Überflutungsschutz und Barrierefreiheit

Die Stadt Kaiserslautern tritt schon seit Jahren für eine barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden für alle Menschen im Sinne einer nachhaltig gebauten Umwelt ein. Umfassende Barrierefreiheit ist Grundvoraussetzung für die Teilhabe, Gleichstellung und Selbstbestimmung von Menschen mit Beeinträchtigungen. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung ist sie unabdingbarer Bestandteil einer nachhaltig geplanten und gebauten Umwelt, bei deren Gestaltung der Mensch im Mittelpunkt steht und stellt ein Qualitätsmerkmal für alle Bürger dar.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Forderungen der UN-Behindertenrechtskonvention zur Gestaltung einer inklusiven Gesellschaft sowie der Gleichstellungsgesetzgebung und Teilhabeplanung von Bund und Land sieht sich die Stadt Kaiserslautern in einer besonderen Verantwortung und Multiplikatorenfunktion. Der Belang der Barrierefreiheit ist auch in den Planungsleitsätzen § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch enthalten, wonach bei der Aufstellung der Bau-

leitpläne insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen sind. Stadtplanung, Architekten und Bauherren kommt damit eine wichtige Schlüsselrolle bei der Vermeidung neuer Barrieren zu. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung der barrierefreien äußeren und inneren Gebäudeerschließung (Erreichbarkeit / Zugänglichkeit). Daher empfiehlt die Stadt, die Gebäude im Plangebiet – unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes – barrierefrei zu bauen (z. B. Rampe im Eingangsbereich), um die Zugänglichkeit der Gebäude allen Menschen gleichgestellt zu ermöglichen.

Die Untere Wasserschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß des Übersichtsplans „Entwässerungstechnische Betroffenheit – Starkregen“ des Klimaanpassungskonzepts der Stadt im Bereich der früheren Pariser Straße 300 (Plangebiet) bei Starkregen ein hohes Schadenspotential für die Gebäude auf dem zukünftigen Tankstellengelände bestehe. „Bei Starkregen hohes Schadenspotenzial an Gebäude“ heißt, dass das Baugrundstück und die darauf errichteten Gebäude bei einem Starkregenereignis überschwemmt werden könnten. In Anbetracht der Lage in einem Starkregen überschwemmungsgefährdeten Bereich rät die Untere Wasserschutzbehörde daher, dass das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgende Literatur zu Schäden bei Hochwasser und Starkregen verwiesen:

- „Schäden durch Hochwasser und Starkregen -Schritt für Schritt zum richtigen Versicherungsschutz Leitfaden der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz
- Hochwasserangepasstes Planen, Bauen und Sanieren, Informationen des Kompetenzzentrums für Hochwassermanagement und Bauvorsorge
- Broschüre „Land unter“
- Hochwasserschutzfibel. Objektschutz und bauliche Vorsorge abrufbar über Bundesbauministerium
- Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR),
- Ratgeber für Notfallvorsorge und richtiges Handeln in Notsituationen, Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK)
- Bürgerinformationen für Sturzflut und Hochwasser, Bürgerinformationen des BBK
- Tipps und Informationen für Gewässeranlieger, Gemeinnützige Fortbildungsgesellschaft für Wasserwirtschaft und Landschaftsentwicklung (GFG) mbH

Die Untere Wasserschutzbehörde weist zudem darauf hin, dass sich auch bei der Zustimmung zu einem Bauvorhaben kein Schadensersatzanspruch oder Anspruch auf Errichtung von Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Weiterhin weist die Untere Wasserschutzbehörde darauf hin, dass die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage (HVA) in einem Risikogebiet gemäß § 78 c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten ist, es sei denn, es stehen keine weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung oder die HVA kann hochwassersicher errichtet werden. In diesem Fall muss der Bauherr sein Vorhaben bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kaiserslautern spätestens 6 Wochen vor der Errichtung der HVA anzeigen. Die Untere Wasserschutzbehörde empfiehlt dem Bauherrn diesbezüglich, rechtzeitig vor Baubeginn mir ihr Kontakt aufzunehmen.

#### **7.4 Freihaltung von Versorgungsleitungen**

Für alle Versorgungsleitungen der Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG gilt, dass sie nicht überbaut beziehungsweise mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Bei Baumpflanzungen in Leitungsnähe ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Kapitel 4.9, in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege (RAS-LP 04) ein Sicherheitsabstand einzuhalten.

#### **7.5 Abschnittsweise Realisierung**

Eine Realisierung des Plangebiets in Bauabschnitten ist nicht vorgesehen.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Da das Vorhaben durch die Grundstückseigentümerin realisiert wird, fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

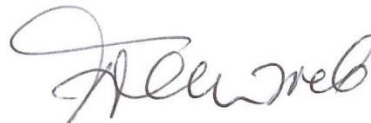
*Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans werden von der Grundstückseigentümerin übernommen werden. Hierzu ist ein Städtebaulicher Vertrag bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen.*

Kaiserslautern, *22. 10. 2019*  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, *24.9.2019*  
Stadtverwaltung



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, *22. 10. 2019*  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

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

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