

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Einsiedlerhof Bebauungsplan „Einsiedlerhof Nordteil, Teiländerung 2“ Ka Eins 3

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

rechtskräftig seit: 18.10.2018

Gliederung

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	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.....	5
3.3 Flächennutzungsplan 2025.....	5
4. Verfahrensvorschriften	6
4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a in Verbindung mit 13 BauGB ...	6
4.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	6
4.3 Natura 2000 Gebiete.....	7
4.4 Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern	7
5. Angaben zum Plangebiet	8
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
5.2 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld.....	8
5.2.1 Siedlungsstruktur	9
5.2.2 Verkehrserschließung und ÖPNV	10
5.2.3 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	10
5.2.4 Kampfmittel	11
5.2.5 Bodentragfähigkeit	11
5.2.6 Immissionsschutz.....	11
5.2.7 Klimaschutz.....	12
5.2.8 Archäologie	13
5.2.9 Bestehender Entwässerungskanal.....	13
5.2.10 Schutzgebiete und geschützte Flächen und Strukturen.....	13
6. Planinhalt und Abwägung	13
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung	13
6.2 Städtebauliches Konzept	13
6.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
6.3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
6.4 Verkehrliche Belange.....	14

6.5	Grünordnerisches Konzept und Festsetzungen.....	15
6.6	Immissionskonzept.....	18
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
6.8	Entwässerung	19
7.	Städtebauliche Zahlen	19
8.	Umweltprüfung	19
9.	Energieeffizienz	19
10.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	20
11.	Kosten und Finanzierung	21

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einsiedlerhof Nordteil, Teiländerung 2“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Veräußerung des Grundstücks 4767/3 geschaffen werden. Mit der Überplanung soll eine städtebauliche Fehlentwicklung verhindert und eine dem Umfeld verträgliche Nutzung zugelassen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch die städtebauliche Neuordnung die derzeit vorhandene Gebietsstruktur zu verbessern und nach dem Abriss der viergeschossigen Gebäude (Schlichtwohnungen) die Rahmenbedingungen für die Veräußerung der Grundstücke zu schaffen.

Die städtebauliche Zielsetzung macht eine Teiländerung 2 des Bebauungsplans „Einsiedlerhof Nordteil“ in diesem Bereich notwendig. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Einsiedlerhof Nordteil“ aus dem Jahr 1991 wird in diesem Bereich durch die Teiländerung 2 ersetzt.

Ausgangslage

Im Bebauungsplan „Einsiedlerhof Nordteil“ aus dem Jahr 1991 wurden im nordwestlichen Plangebiet vier viergeschossige Gebäude ausgewiesen, was der damaligen Bestandssituation entsprach.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs:

Die Größe des Änderungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,4 ha. Das Gebiet liegt an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Einsiedlerhof Nordteil“. Die Lage des Plangebiets ist aus dem nachstehenden Plan zu ersehen.



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

2. Planungserfordernis

2.1. Planungsleitsätze

Zielsetzung der Bebauungsplan-Teiländerung 2 ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Veräußerung des Grundstücks Flurstück 4767/3 und die Neuordnung bzw. die Folgenutzung einer bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Fläche zu schaffen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Einsiedlerhof Nordteil, Teiländerung 2“ sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Befriedigung der Bauplatznachfrage in Kaiserslautern im Stadtteil Einsiedlerhof.
- Festlegung städtebaulicher Rahmenbedingungen für die zukünftige Nutzung, unter Berücksichtigung der Bebauung des Umfeldes und die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Schaffung von Rechtssicherheit für die Veräußerung der Grundstücke.
- Realisierung von wohnbaulicher Nutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der „Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“.

Die Teiländerung 2 bezieht sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einsiedlerhof Nordteil“ aus dem Jahre 1991, der eine Gesamtfläche von 19,48 ha umfasst.

2.2 Planungsanlass

Die aus dem Grundstück Flurstück-Nr. 4767/3 bestehende Wohnanlage Königsau 19 - 25 befand sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass diese Gebäude im Jahr 2016 abgerissen wurden.

Durch den Abriss der Wohnanlage Königsau 19 - 25 und der dadurch freigewordenen Flächen ergibt sich die Möglichkeit, das Areal neu zu überplanen, um neue Bauplätze für Bauwillige und junge Familien in Ortsrandlage anbieten zu können.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

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

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion die Aussagen des LEP IV.

Die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

3.3 Flächennutzungsplan 2025

Im Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist die Fläche des Plangebiets als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Lage (Ortsrand) und Erschießung (Sackgasse) sowie der Nachbarschaft (Wohngebiet) ist dieser Bereich nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet und wird daher im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Ein Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans wird aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme (ca. 0,4 ha) nicht erforderlich. Im Flächennutzungsplan 2025 soll

die Planung nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13 a nachrichtlich übernommen werden.



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

4. Verfahrensvorschriften

4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a in Verbindung mit 13 BauGB

Das Plangebiet stellt nach dem Abriss der „Bauruinen“ eine Ergänzung der bestehenden Umgebungsnutzung dar und ist als Innenbereichsfläche zu sehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzung einer durch den Abriss entstandene Brachfläche im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher nach § 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 § 13a BauGB durchzuführen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

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

4.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einsiedlerhof, Nordteil“ aus dem Jahr 1991.

4.3 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederungen“ grenzt hinter der Wohnbebauung der Straße „Königsau“ an das Plangebiet. 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.

Im Westen befinden sich gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG mit ausgedehntem Gehölzbestand, die jedoch durch die Planung nicht berührt bzw. beeinträchtigt werden.

Vorübergehende Störungen können sich während der Bauphase durch den Baulärm und Lkw-Verkehre ergeben.

Außerhalb des zu überplanenden Grundstücks dürfen keine Flächen als Arbeitsraum oder Lagerfläche genutzt werden. Diese westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Bautabuzone zu betrachten.

4.4 Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Kaiserslautern und der Ausbildung als Grünfläche ist hier die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern vom 20.03.1991 (geändert 01.01.2002) zu berücksichtigen.

Diese besagt, dass alle Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm geschützt sind, was im Plangebiet auf zahlreiche vorhandene Bäume zutrifft. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

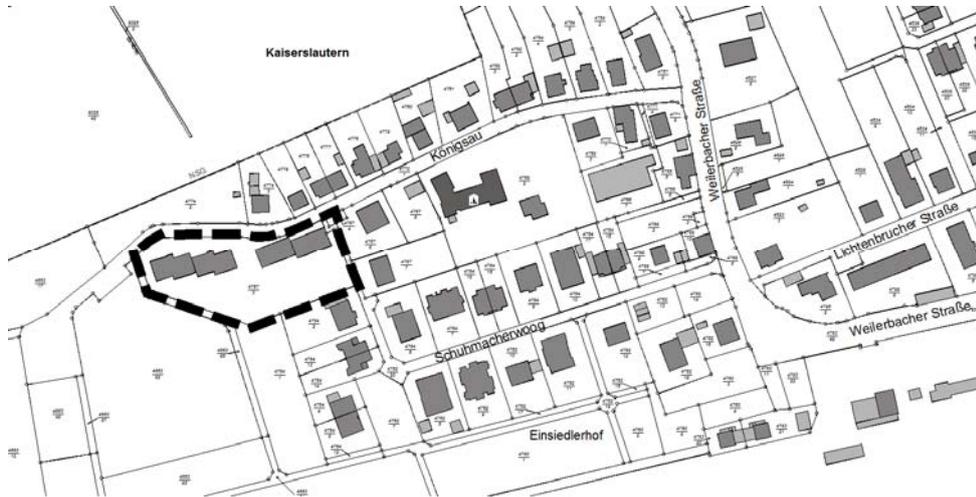
1. Der Verlust solcher Bäume (ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung ist zu stellen) ist durch Neuanpflanzungen gemäß dem § 5 der Baumschutzsatzung auszugleichen. Gemäß § 5 Abs. 5 der Baumschutzsatzung sind bei einer dringend erforderlichen Fällung von Bäumen aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden Maßnahmen des öffentlichen Interesses (§ 5, Abs.1 Nr. e) Ausgleichspflanzungen vorzusehen.
2. Der Standort der geplanten Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm und einer entsprechenden Pflanzgruben-Vorbereitung gem. FLL-Richtlinie ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
3. Der Vollzug der Pflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls anzuzeigen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Königsau am Ortsrand des Stadtteils Einsiedlerhof.

Lageplan mit Geltungsbereich:



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung
Kartengrundlage: ALKIS; ohne Maßstab

5.2 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld

Die vier Wohnblöcke (Schlichtwohnungen) wurden nach und nach aufgegeben und waren ab 2009 ganz geräumt. Der fortschreitende Verfall der Bausubstanz und die erfolglos gebliebenen Veräußerungsversuche führten zu der Abrissentscheidung (im Jahr 2016) und der Neuüberplanung.

Bilder:



Abb. Fußweg zwischen Straße Königsau und Schuhmacherwoog
(geplante Begradigung des Weges)



Abb. Plangebiet mit Baum- und Gehölzbestand
im südlichen Bereich

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist durch angrenzende ein- bzw. zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt.

Bilder:



Abb. Straßenzug Straße Königsau



Abb. Umgebungsbebauung (südöstliche Grenze mit Baum- und Gehölzbestand)



Abb. Umgebungsbebauung (östliche Grenze mit Fußweg und Baumbestand)

5.2.2 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Weilerbacher Straße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Buslinienverkehr ist das Plangebiet mit der Linie 101 (Haltestelle Weilerbacher Straße) der SWK erreichbar (Entfernung zur Haltestelle ca. 300 Meter).

5.2.3 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das gesamte Grundstück ist Teil der registrierten Altablagerung 312-00000-300, welche auf der Basis einer Ersterkundung 2013 von der zuständigen Bodenschutzbehörde als „altlastverdächtig“ eingestuft wurde. Daher ist bei allen Bauanträgen, Nutzungsänderungen und geplanten Tiefbauarbeiten bzw. Eingriffen in den Untergrund sind die sogenannten Standardauflagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zur berücksichtigen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd im Vorfeld zu beteiligen.

Gefährdungspfad Boden - Mensch:

Für den Bereich der Grünfläche ergibt sich aufgrund der Bodenbelastung i.V. mit der sensiblen Nutzung (Wohnen mit Grünflächen) die Notwendigkeit, einen potenziellen direkten Kontakt zu unterbinden. Dies kann erfolgen durch:

- a. einen Bodenaustausch der oberen 35 - 60 cm oder
- b. die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit, bzw. in Verbindung mit dem Einbringen einer Grabsperre (z.B. Geotextil).

Beide Vorgehensweisen müssen fachtechnisch begleitet werden.

Gefährdungspfad Boden - Grundwasser:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt sieht auf der Basis der festgestellten geringen PAK-Belastung keine Grundwassergefährdung, daher sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist zur detaillierten Klärung der weiteren Vorgehensweise für den Umgang bzw. den Rückbau der Altablagerungen. Im Falle eines Rückbaus ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein Rückbaukonzept vorzulegen.

Die notwendige Dokumentation (inklusive Freimessung) ist dem Referat Umweltschutz vorzulegen.

Im Falle eines evtl. notwendig werdenden Bodenaustauschs o.ä. und einer ggfs. damit verbundenen potenziellen Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben hinsichtlich der Rodungszeitenbeschränkung bzgl. des Artenschutzes sowie die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zu berücksichtigen.

5.2.4 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.

Sollte im Rahmen der Sondierungsmaßnahmen Rodungen des festgesetzten Baum- und Gehölzbestandes erforderlich werden, sind die festgesetzten Rodungszeiten bezüglich des Artenschutzes sowie die Brutzeiten von Vögeln einzuhalten und Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung vorzunehmen.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

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

5.2.6 Immissionsschutz

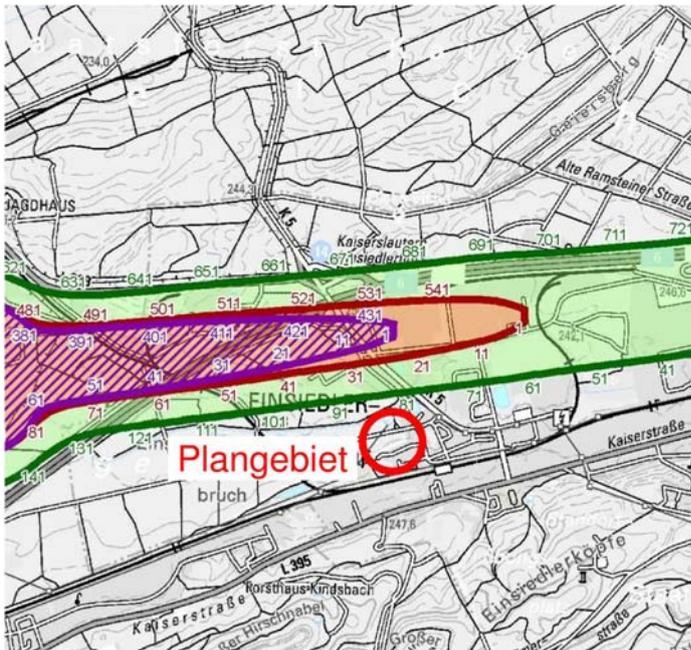
Verkehrslärm:

Die **Bundesautobahn 6** (Anschluss Kaiserslautern West) liegt in einer Entfernung von 1150 m. Im Plangebiet muss nach Berechnungsergebnissen des Referats Stadtentwicklung zum Verkehrslärm mit Lärmimmissionen von bis zu **51 dB(A)** tags und **46 dB(A)** nachts im Plangebiet gerechnet werden. Die Berechnung basiert auf Zahlen der Bundesanstalt für Straßenwesen (Bast) von 2015 (Dauerzählstelle Kaiserslautern-West) bei einer Verkehrsbelastung von 64.560 Kfz/24h.

Die **Kaiserstraße (Landesstraße L 395)** liegt in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet. Durch das Verkehrsaufkommen von ca. 18.000 Kfz/24h sind Immissionsbelastungen von **54,3 dB(A) tags** und **43,5 dB(A) nachts** (Mittlungspegel nach RLS-90) im Plangebiet zu erwarten.

Fluglärm:

Das Plangebiet liegt ca. 250 m südlich des Lärmschutzbereichs (Tag-Schutzzone 2) des **Flugplatz Ramstein**:



Bahnlärm:

Das Plangebiet liegt in ca. 120 m von der **Bahnstrecke Homburg - Ludwigshafen** als dominierende Lärmquelle. Im Plangebiet muss gemäß den Berechnungsergebnissen zur Lärmsanierung an der Strecke Saarbrücken/Kaiserslautern vom Dezember 2014 mit Bahnlärmimmissionen von bis zu **60 dB(A) tags** und bis **62 dB(A) nachts** im Plangebiet gerechnet werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen, insbesondere Luft- und Körperschall. Die Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110KV Bahnstromfreileitungen sind einzuhalten.

Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Homburg – Ludwigshafen (Entfernung von ca. 120 m), dem Fluglärm des Militärflugplatzes Ramstein und dem Verkehrslärm der Bundesautobahn 6 und der Kaiserstraße ist eine Lärmvorbelastung gegeben.

Ergebnis:

Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete bei **55 dB(A) tags** und **45 dB(A) nachts**. Durch die Lärmimmissionen im Plangebiet, insbesondere durch die Lärmimmissionen der Bahnstrecke in den Nachtstunden, werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Mit jedem Bauantrag ist ein entsprechender Schallschutznachweis vorzulegen.

5.2.7 Klimaschutz

Das Planungskonzept wird durch eine Einzelhausbebauung geprägt. Im Hinblick auf die lokale Luftaustauschprozesse stellt das neue planerische Konzept insbesondere auch aufgrund der Reduzierung der Gebäudehöhen und der geringeren Baumassen, eine erhebliche Verbesserung der klimaökologischen Bedingungen gegenüber der früheren Bestandssituation dar.

5.2.8 Archäologie

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

5.2.9 Bestehender Entwässerungskanal

Im Plangebiet befindet sich eine Entsorgungsleitung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR. Diese Entsorgungsleitung (Mischwasserkanal DN 900) darf nicht überbaut bzw. mit Bäumen bepflanzt werden. Beidseitig der Leitung ist ein Sicherheitsabstand von 3,0 m (Schutzstreifenbreite: 6 m) einzuhalten. Die Leitung ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.

5.2.10 Schutzgebiete und geschützte Flächen und Strukturen

Im Norden liegt hinter der bestehenden Bebauung und dem Grundstück Flurstück-Nr. 4774/2 nördlich der Straße Königsau das Naturschutzgebiet „Westlicher Moorniederung“. Im Westen befinden sich gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG mit ausgedehntem Gehölzbestand, die jedoch durch die Planung nicht berührt bzw. beeinträchtigt werden.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage von Bauwilligen und Interessenten im Stadtteil von Einsiedlerhof gesichert werden.

Die städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Baugrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs und der Nachfrage nach Bauland im Stadtteil Einsiedlerhof.

6.2 Städtebauliches Konzept

In diesem Bereich sind Einzelhäuser mit Satteldach (25°-35° Dachneigung) geplant. Die Gebäude sollen max. zwei Vollgeschosse haben. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 400 - 700 m². Auf der Südseite befinden sich Gehölz- und Baumbestände die zu erhalten sind.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Königsau“. Die geplanten Häuser in „zweiter Reihe“ werden über private Zufahrtswege erschlossen.

In der Mitte des Grundstücks Flurstück 4767/3 verläuft eine Entsorgungsleitung (Mischwasserkanal DN 900) der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR. Unter Berücksichtigung der Schutzabstände (Schutzstreifenbreite 6 m) wurden die Baufelder so angeordnet, dass keine Überbauung stattfindet.

Der bestehende Fußweg in der Verlängerung der Straße „Schuhmacherwoog“ wurde im Anschlussbereich zur Straße „Königsau“ begradigt.

6.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO. Diese bauliche Nutzung ist auch in der Umgebung des Planbereiches anzutreffen und passt sich damit den örtlichen Gegebenheiten an.

Zugelassen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, da diese Nutzungen mit der Umgebungsbebauung verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wenn die Gebietsverträglichkeit nachgewiesen wird.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO **ausgeschlossen**.

Ausschlussbegründung:

Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet beziehungsweise des Ortsbezirks Einsiedlerhof besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Zulassung solcher Nutzungen würde im Übrigen der deutlich hohen Flächenattraktivität des Plangebiets für eine überwiegende Wohnnutzung zuwiderlaufen. Aufgrund der notwendigen Betriebsgrößen derartiger Betriebe dürfte ein wirtschaftlicher Betrieb hier ohnehin problematisch sein.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Bereich auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Zufahrten, Garagen, Carports und Stellplätze bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen gewährleisten eine bauliche Dichte, die der Lage am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft angemessen Rechnung trägt.

Die vorgesehenen Baukörper sind in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern geplant. Die umgebende Bebauung ist durch gleichartig gestaltete Baukörper geprägt. Dadurch können die neuen Baukörper harmonisch in die vorhandene Baustruktur integriert werden.

6.3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Durch den Bau von Einzelhäusern soll eine aufgelockerte bauliche Struktur erreicht werden. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans sollen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden.

6.3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.4 Verkehrliche Belange

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits ausgebaute Anliegerstraße „Königsau“ und private Zufahrten.

6.5 Grünordnerisches Konzept und Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden Regelungen zur Bepflanzung vorgegeben:

6.5.1 Bestandsbäume und Neuanpflanzungen Bäume/Sträucher

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, wodurch das Plangebiet mit zusätzlichen Bäumen aufgewertet wird. Die zu erhaltenden Bäume auf den Grundstücken sind mit anzurechnen.

Darüber hinaus entstehen durch die im Bebauungsplan enthaltenen Begrünungsvorschriften zusätzliche verschattete Bereiche. Die vorhandenen Bäume (Eiche, Ahorn und Feldahorn) sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen zu erhalten.

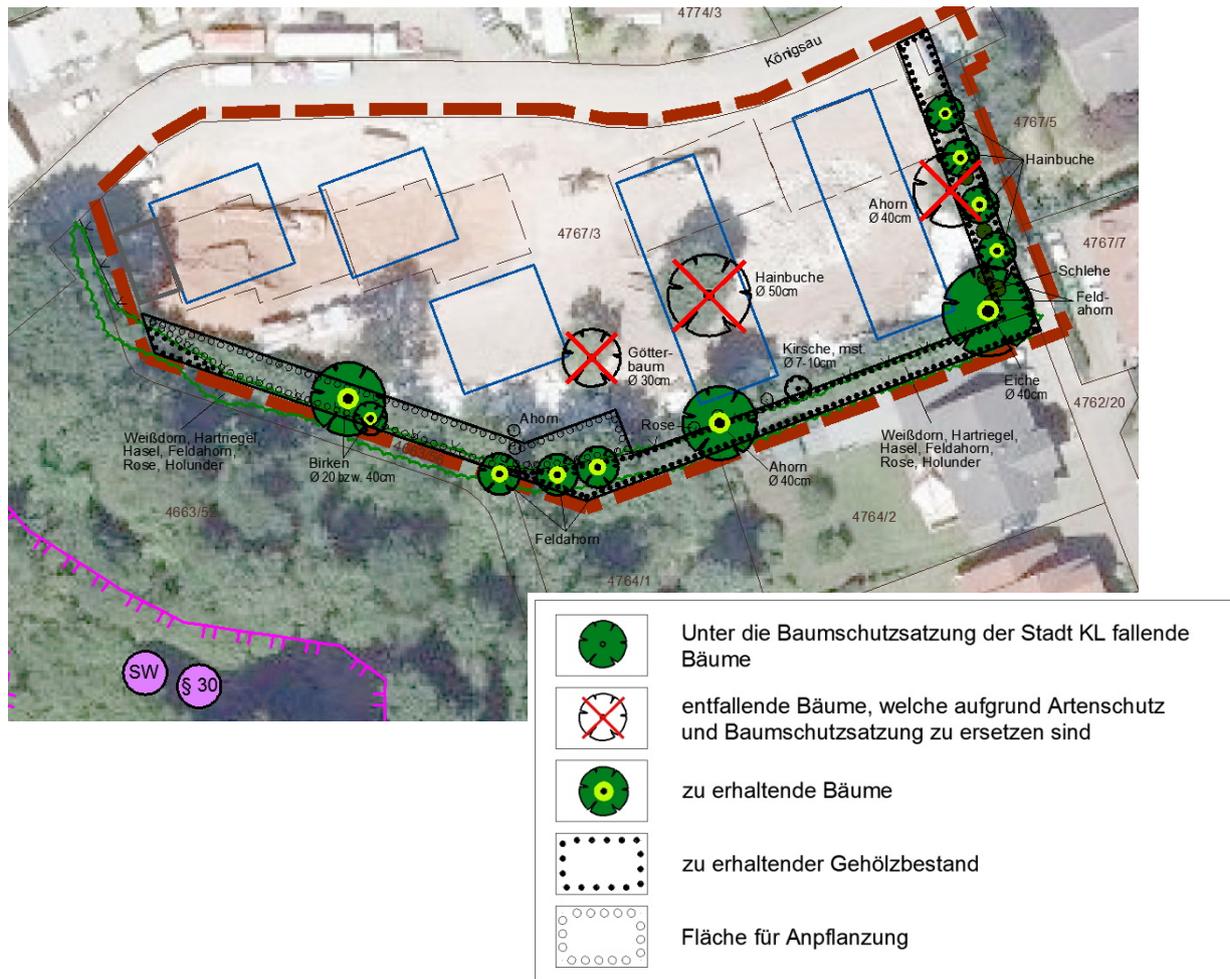
Alle im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher (Bestand und Neupflanzungen) sind zu erhalten. Kommt es zum Verlust eines Baumes, ist er gemäß der Baumschutzsatzung Kaiserslautern oder Strauches, zu ersetzen. Standort, Art und Umfang von Ausgleichspflanzungen werden nach Maßgabe der geltenden Baumschutzsatzung im Benehmen mit der zuständigen Behörde festgesetzt. Sträucher sind 1:1 zu ersetzen.

Weitere Regelungen wurden durch Begrünungsvorschriften bezüglich Bepflanzungsregelungen zu Mauern, großflächigen, fensterlosen Außenwände und Garagen-flachdächern getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen sichern ein Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Stadtbildfunktionen beitragen und Eingriffe in Natur und Landschaft mindern. Zudem ist es für den Schutz und Erhalt der freien Landschaft auch im Sinne der allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen wünschenswert, der Innenbereichsentwicklung Vorrang vor weiterer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen.

Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten.

Lageplan mit Eintragung des Baum- und Gehölzbestandes:



Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung:

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Durch die geplante Baumaßnahme sind Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand notwendig, die potenzielle Quartierfunktionen für Vögel aufweisen.

Es ist somit mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 zu rechnen.

Bei den potenziell betroffenen, weitverbreiteten Vogelarten handelt es sich vornehmlich um solche, die einen gleichbleibenden oder zunehmenden Bestandstrend aufweisen und gut auf Veränderungen reagieren können, so dass erhebliche Störungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation nicht auftreten werden.

Aufgrund des Entfallens von mindestens drei Bäumen (Ahorn D=40cm, Hainbuche D=50 cm, Götterbaum D=30 cm) und eines hohen Konkurrenzdruckes um Niststätten im Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Bezug erhalten bleiben wird. Aus diesem Grund sind Pflanzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen A2) notwendig. Zur Verbesserung der Habitatqualität wird die Anlage von naturnahen Gartenflächen aber zusätzlich empfohlen.

Ausgleichsmaßnahmen:

A2 : Anpflanzung von mindestens drei Laubbäumen im Bereich des Plangebietes

Durch die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen Gehölzstrukturen etabliert werden, die mittelfristig neue Habitatslemente bilden und somit auch für eine Lebensraumoptimierung sorgen werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind daher umzusetzen, wobei die Anpflanzung von mindestens drei Laubbäumen sicher zu stellen ist, um eine Mindesthabitatqualität im Plangebiet zu gewährleisten.

Im Schutzbereich der Richtfunkverbindung sind Bäume der 3. Ordnung (gemäß Pflanzliste) anzupflanzen. Die Bäume dürfen maximal 10 m hoch werden. Die Art der Bäume und der Standort sind mit Referat Grünflächen abzustimmen.

Abschätzung der Betroffenheit weiterer relevanter Artengruppen:

Aufgrund der aktuellen Habitatqualität und der vorhandenen Biotopstrukturen wird durch den Gutachter für das Plangebiet nur von einer Bedeutung für die Avifauna ausgegangen. Für alle anderen Artengruppen weist das Plangebiet keine Lebensraumstrukturen auf, bzw. es werden einzig nicht essenzielle Nahrungshabitate (Fledermäuse) beansprucht.

Aus diesem Grund erfolgte für die Artengruppen der Schmetterlinge, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und weitere Säugetiere, Pflanzen, Libellen, Rundmäuler und Käfer keine weitere nähere Betrachtung. Eine Prüfung der genannten Artengruppen ist gemäß gutachterlicher Einschätzung daher nicht notwendig.

Unter Einhaltung der bauzeitlichen Vorgabe zur Baufeldräumung (nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) ist ein Eintritt des Verbotstatbestandes der Tötung von Individuen auszuschließen.

Das Vorhaben ist unter Einhaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahme (V1) sowie der Ausgleichsmaßnahme (A2) aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutsaison durchzuführen.

Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) und ein Ausnahmeverfahren (Stufe III) nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht notwendig.

6.5.2 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

6.5.3 Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge und Plätze

Die Befestigung der Stellplätze, ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder Gleichwertiges). Zufahrten, Zugänge und Plätze sind auf die Mindestflächen zu begrenzen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass infolge der vorliegenden Bebauungsplanung

keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen und mit der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine wesentliche Verbesserung des Straßen und Landschaftsbildes erreicht werden kann.

6.6 Immissionskonzept

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts dürfen nicht überschritten werden. Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel insbesondere auch im Nachtzeitraum ist ein ausreichender passiver Schallschutz (Lärmschutzfenster, etc.) erforderlich. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Hierbei ist auch die Lage und Nähe zur Bahnstrecke Homburg-Ludwigshafen und zur Lärmschutzzone des Flugplatz Ramstein zu beachten.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Wohngebiets wird durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt. Ein weiterer städtebaulicher Einfluss auf das Gesamtbild hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers. Gleichzeitig wird die Stadt durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, auf gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Dachgestaltung

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebiets in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen in bestimmten Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebiets durch die künftigen Bewohner und die Bevölkerung allgemein.

Mit der Beschränkung auf Satteldächer soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden, das sich an der Umgebungsbebauung orientiert.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks bei. Die Festsetzung zur Begrünung der straßenseitigen Gebäudevorzonen sichert ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke über Gebühr einzuschränken.

Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum erscheint geboten, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets zu gewährleisten.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Maßnahmen, sowie die Beschränkung auf einige wenige Materialien tragen zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Straßenbildes bei.

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen Wohngebiet eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien der Sicht zu entziehen und/oder intensiv einzugrünen.

6.8 Entwässerung

Die abflusswirksame Fläche des Geltungsbereichs ist in der genehmigten Fläche des Schmutz- und Mischwassereinzugsgebietes der Kläranlage und der zugehörigen Entlastungsanlagen enthalten. Das Gebiet wird weiterhin im klassischen Mischsystem entwässert. Die Neuversiegelung ist geringer als die Versiegelung im Bestand. Somit ist ein Ausgleich der Wasserführung nicht zu erbringen.

Grundsätzlich können die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen durch den bestehenden Mischwasserkanal aufgenommen und weitergeleitet werden. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den bestehenden Kanal sollte soweit möglich vermieden werden. Eine gezielte Versickerung ist aus bodenschutzrechtlichen Gründen jedoch ausgeschlossen. Es wird empfohlen, die Versiegelung mittels wasserdurchlässigen Befestigungen möglichst gering zu halten und mittels Grün- und Retentionsdächer eine Verdunstung bzw. Abflussminderung zu erzielen.

7. Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 0,4 ha Wohngebietsflächen (einschließlich private Grünflächen und Zufahrten).

8. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Wohl aber sind das Vermeidungsverbot sowie die naturschutzbezogenen Belange abwägend zu berücksichtigen. Hierzu müssen die dargelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern zur Anwendung kommen.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist das Anpflanzen von drei Laubbäumen im Bereich des Plangebiets festgelegt (nach Potenzialabschätzung). Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutsaison durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme). Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Baumschutzsatzung sind zu berücksichtigen.

9. Energieeffizienz

Im Zuge der Wiedernutzung neuer Baugebiete kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Minderung des Ausstoßes an CO₂ und weiteren so genannten Treibhausgasen vorsehen, und der Frage, welchen Beitrag die Stadt Kaiserslautern bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Allerdings sind in diesem Zusammenhang auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu bedenken, weil sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz Erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können. Insbesondere hat der Vorhabenträger erklärt, die Vorgaben der EnEV 2012 bei den geplanten Gebäuden einzuhalten. Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (EnEV und EEWärmeG) bedarf es auf der Ebene der Bauleitplanung keiner zusätzlichen Maßnahme für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz Erneuerbarer Energien.

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.

Es wird 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.

Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) werden in den Regelwerken der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) gesetzlich vorgeschrieben. Mit Einführung des Klimaschutzkonzepts 2020 der Stadt Kaiserslautern hat sich die Stadt darüber hinaus dazu verpflichtet den Klimaschutz, u.a. durch nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung Erneuerbarer Energien, zu fördern. Mit der Integration einer solaroptimierten Bauweise und der Vorgabe zur Nutzung Erneuerbarer Energien (in Form von Photovoltaik und Solarthermie) wird dieser Verpflichtung nachgekommen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Erschließung wird über die bestehenden Anlagen (Straße „Königsau“, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) sichergestellt. Die notwendigen Hausanschlüsse für die neu gebildeten Grundstücke sind herzustellen.

Abwasserentsorgung

Die abflusswirksame Fläche des Geltungsbereichs ist in der genehmigten Fläche des Schmutz- und Mischwassereinzugsgebietes der Kläranlage und der zugehörigen Entlastungsanlagen enthalten. Das Gebiet wird weiterhin im klassischen Mischsystem entwässert. Die Neuversiegelung ist geringer als die Versiegelung um Bestand. Somit ist ein Ausgleich der Wasserführung nicht zu erbringen.

Grundsätzlich können die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen durch den bestehenden Mischwasserkanal aufgenommen und weitergeleitet werden. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den bestehenden Kanal sollte soweit möglich vermieden werden. Eine gezielte Versickerung ist aus bodenschutzrechtlichen Gründen jedoch ausgeschlossen. Es wird empfohlen, die Versiegelung mittels wasserdurchlässigen Befestigungen möglichst gering zu halten und mittels Grün- und Retentionsdächer eine Verdunstung bzw. Abflussminderung zu erzielen.

Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, abgestimmt.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung sind die erforderlichen Nachweise zum Überflutungsschutz für Grundstücke > 800 m² gem. DIN 1986-100 (2008) zu erbringen. Das Ent-

wässerungskonzept und der detaillierten Entwässerungsplanung ist mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen.

Energieversorgung:

Eine Fernwärmeversorgung ist im Gebiet nicht möglich, da keine Sammelleitungen im Umfeld vorhanden sind. Das Plangebiet kann an die vorhandene Gasversorgung angeschlossen werden.

Abfallentsorgung:

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

11. Kosten und Finanzierung

Der Wert, der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des Bebauungsplans sowie der Wert, der von der Abteilung Stadtvermessung erbrachten Leistungen (Erstellung der Kartengrundlage, Vermessungsarbeiten etc.) und sonstige entstandene Kosten kommen dem Grundstückswert zugute.

Die Kosten für den Abriss der vier Wohngebäude betragen insgesamt 250.000 Euro. Die Kosten für die Beseitigung und Entsorgung der registrierten Altablagerung 312-00000-300 wird auf ca. 350.000,- Euro geschätzt.

Für die Herstellung des („begradigten“) Fußweges in der Verlängerung der Straße „Schuhmacherwoog“ werden Kosten in Höhe von 5.000,- Euro geschätzt.

Kaiserslautern, 8.10.2018
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 27.09.2018
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 8.10.2018
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister