

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Morlautern Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ Ka / Mor 18

rechtskräftig seit: 09.11.2017



Gliederung

1. Allgemeines/ Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
2. Planungserfordernis	5
2.1 Planungsleitsätze	5
2.2 Planungsanlass	5
3. Einfügung in die Gesamtplanung.....	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).....	7
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	7
3.3 Flächennutzungsplan 2010 / 2025	7
4. Verfahren.....	8
4.1 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen	8
4.2 Natura 2000 Gebiete	8
4.3 Einzelhandelskonzeption 2009	8
5. Angaben zum Plangebiet	9
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	9
5.2 Bestandssituation	10
5.2.1 Siedlungsstruktur.....	10
5.2.2 Verkehrserschließung und ÖPNV	11
5.2.3 Boden, Natur und Landschaft	11
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	11
5.2.5 Kampfmittel.....	11
5.2.6 Bodentragfähigkeit	11
5.2.7 Archäologie.....	12
5.2.8 Immissionsvorbelastung.....	12
6. Planinhalt und Abwägung.....	13
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung	13
6.2 Städtebauliches Konzept.....	13
6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
6.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
6.3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
6.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	16
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
6.5 Städtebauliche Zahlen.....	16
6.6 Verkehrskonzept.....	16
6.7 Grünordnerisches Konzept und Festsetzungen	17
6.8 Entwässerung.....	23
6.9 Niederschlagswasserbehandlung	27

6.10	Löschwasserversorgung	28
6.11	Versorgungsleitungen	28
7.	Umweltschutzmaßnahmen.....	28
	Stadtklima, Klimaschutz und Energieeffizienz	29
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	35
8.1	Erschließungsmaßnahmen	35
8.2	Bodenordnung.....	35
8.3	Überwachung/Monitoring	35
9.	Kostenschätzung und Finanzierung.....	37

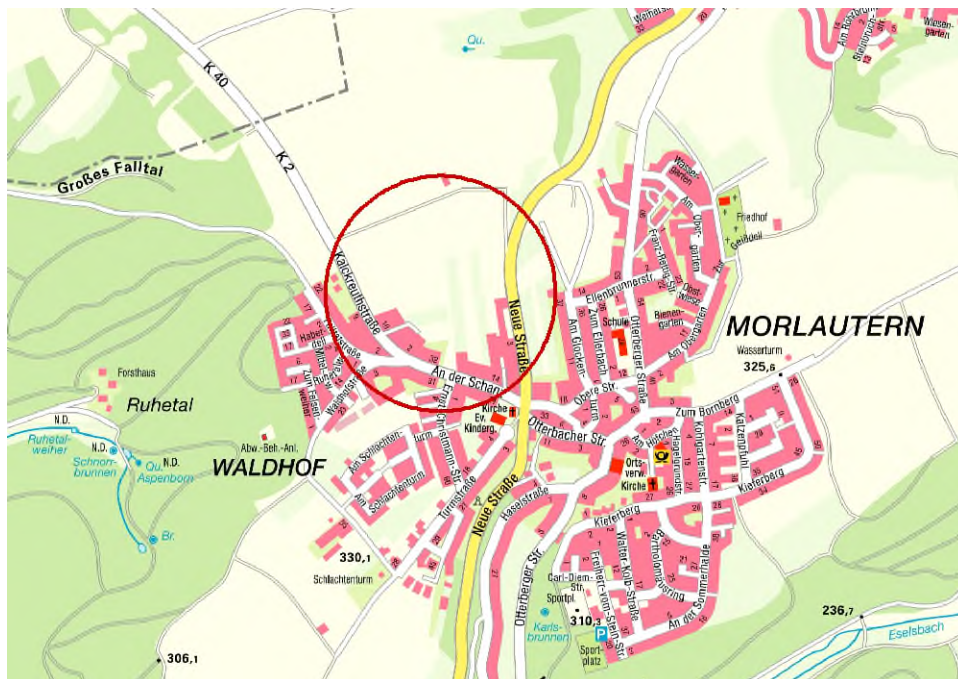
1. Allgemeines/ Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und die Bebauung geschaffen werden, um jungen Familien und sonstigen Bauinteressenten Bauland zur Verfügung stellen zu können und die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern sowie eine nachhaltige, geordnete und städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Mit der Ausweisung des Wohngebiets soll des Weiteren der Bedarfs und die Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtgebiet von Kaiserslautern gedeckt werden. Gleichzeitig werden Mischgebietsflächen in Ortsrandlage ausgewiesen, die neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auch die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) zulässt, dadurch kann die Nahversorgung für den Stadtteil Morlautern verbessert und gesichert werden. Der Stadtteil Erlenbach wird ebenfalls von der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs profitieren. Durch die Lage in der Nähe zur Ortsmitte ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu den Wohngebieten gegeben.

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung beziehungsweise als Abrundung der bestehenden Umgebungsbebauung sowie als Arrondierung des Ortsrandes zu sehen. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans soll der rechtliche Rahmen für die künftigen Bauungsmöglichkeiten in dem Gebiet abgesteckt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. **5,93** ha.



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

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgungsbetriebs ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) zu schaffen. Mit der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs könnte die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden und der derzeitigen Unterversorgung der Stadtteile Morlautern und Erlenbach entgegengewirkt werden.

Luftbild



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

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetriebe, die Errichtung eines Lebensmittel-Nahversorgungsbetriebes und Bauplätze für Bauwillige zu Verfügung zu stellen. Hierdurch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

Bereitstellung von Bauland:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen für Bauwillige und Bauinteressierte im Stadtteil Morlautern,
- die Sicherung der Wohnbauflächen für Wohngebietsentwicklungen,

- die Sicherung der Erschließung (Verkehr, Versorgung und Entsorgung).
- Die Sicherung von Mischbauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. eines Nahversorgungsbetriebes.

Die Festlegungen von Umweltschutzmaßnahmen, grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt.

Sicherung der Nahversorgung:

- Schon seit langer Zeit besteht im Stadtteil Morlautern der Bedarf nach einer verbesserten Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Nach Aufgabe verschiedener Läden in der Vergangenheit ist die Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr in ausreichendem Maße sichergestellt.
- Ein Betreiber einer Lebensmittelkette ist an das Referat Stadtentwicklung herangetreten, mit der Bitte um Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit eines Lebensmittelbetriebes auf dem Gelände nördlich des bestehenden Autohauses an der Straße Neue Straße. Mit dem Eigentümer des Grundstücks Flurstücknummer 218/11 sei eine Einigung bei einer Realisierungsmöglichkeit des Vorhabens zu erwarten.
- Die Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt wertet die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Morlautern und dem benachbarten Stadtteil Erlenbach als unterdurchschnittlich. Somit liegt in beiden Ortsteilen eine Unterversorgung vor. Die Flächen im Ortsmittelpunkt, die im Einzelhandelskonzept als Flächen für einen „Zentralen Versorgungsbereich für die Nahversorgung“ dargestellt sind, reichen nicht aus, beziehungsweise sind nicht verfügbar und geeignet, um den gesamten Bedarf zu decken, so dass ein zusätzlicher Standort favorisiert werden muss. Die Einzelhandelskonzeption soll diesbezüglich angepasst werden.
- Da ein großes öffentliches Interesse vorliegt und die Überprüfung von Standortalternativen aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit, beziehungsweise die baulichen Gegebenheiten nicht den Bedürfnisse potentieller Betreiber entsprach und zu keinem Ergebnis führte, wird das Vorhaben in Ortsrandlage auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht.
- Die Lage des Anschlussknoten „Neue Straße“/Zufahrtsstraße zum Mischgebiet wurde so gewählt, dass eine Anbindung des geplanten Wohngebiets über diese Straße ebenso möglich ist.
- Eine gute fußläufige Anbindung zum Ortsmittelpunkt und den umliegenden bestehenden Wohngebieten ist gewährleistet.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 Landesbauordnung und integrierten umweltbezogenen beziehungsweise grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

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

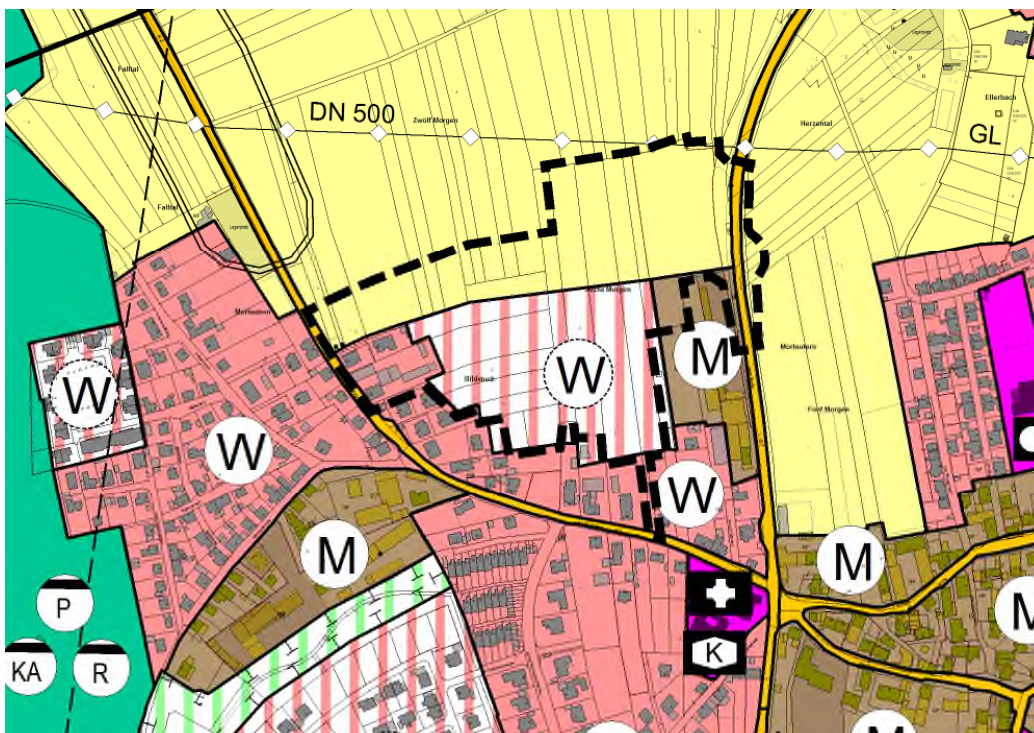
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion die Aussagen des Landesentwicklungsplan IV. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

3.3 Flächennutzungsplan 2010 / 2025

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet bereits zum Teil als Wohngebiet (Planung) dargestellt. Die Ausweisung eines Mischgebiets für gewerbliche Nutzungen und/oder die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs sowie die Anforderungen an die Erschließung machen eine weitere Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

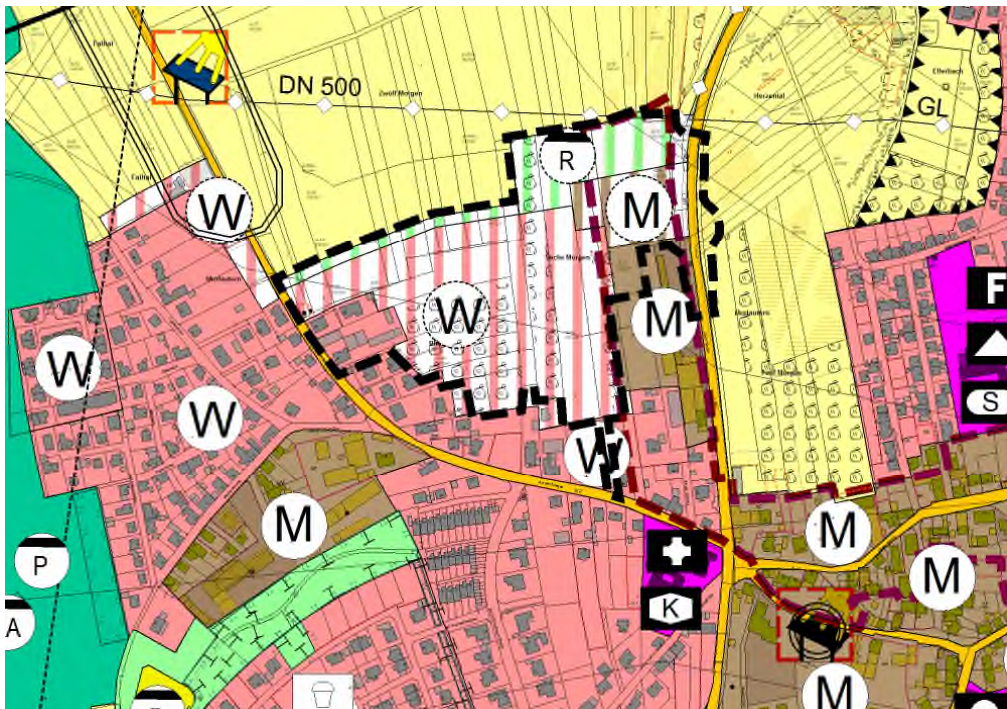
Flächennutzungsplan 2010



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

Im Entwurf des Flächennutzungsplan 2025 ist die Plankonzeption bereits dargestellt.

Flächennutzungsplan 2025 - Entwurf



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung,
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 ohne Maßstab

4. Verfahren

4.1 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Im Umfeld des beabsichtigten Plangebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4.2 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“, das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ und das im Nordosten gelegene FFH-Gebiet "Mehlinger Heide" des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach derzeitiger Kenntnislage keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

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

4.3 Einzelhandelskonzeption 2009

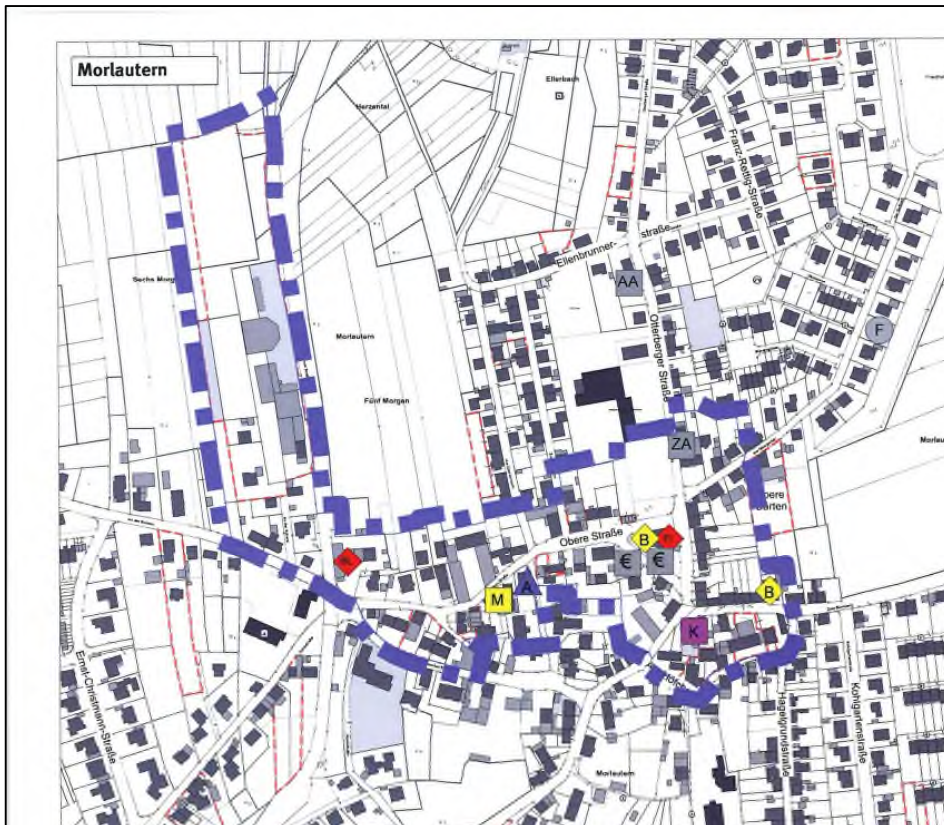
In der Einzelhandelskonzeption 2009 wurde der Ortsmittelpunkt als „Zentraler Versorgungsbereich“ für den Stadtteil Morlautern festgelegt. Seit der Erfassung 2009 hat die Versorgungssituation weiter verschlechtert.

Da nicht genügend verfügbare Mischgebietsflächen im und um den Ortsmittelpunkt bzw. an

anderer Stelle im Stadtteil zur Verfügung stehen und die Flächen im Ortsmittelpunkt von Morlautern nicht ausreichen, um den gesamten Bedarf zu decken, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.10.2012 bereits die räumliche Erweiterung des in der Einzelhandelskonzeption 2009 definierten „Zentralen Versorgungsbereichs“ für den Stadtteil Morlautern beschlossen.

Die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs am möglichen Standort (Ortsrandlage) kann sowohl für Morlautern als auch für Erlenbach die Lücke in Bezug auf die Nahversorgung schließen und den Bedarf decken. Das Gebiet ist für Morlautern fußläufig gut erreichbar.

Neue Versorgungsbereichsabgrenzung:



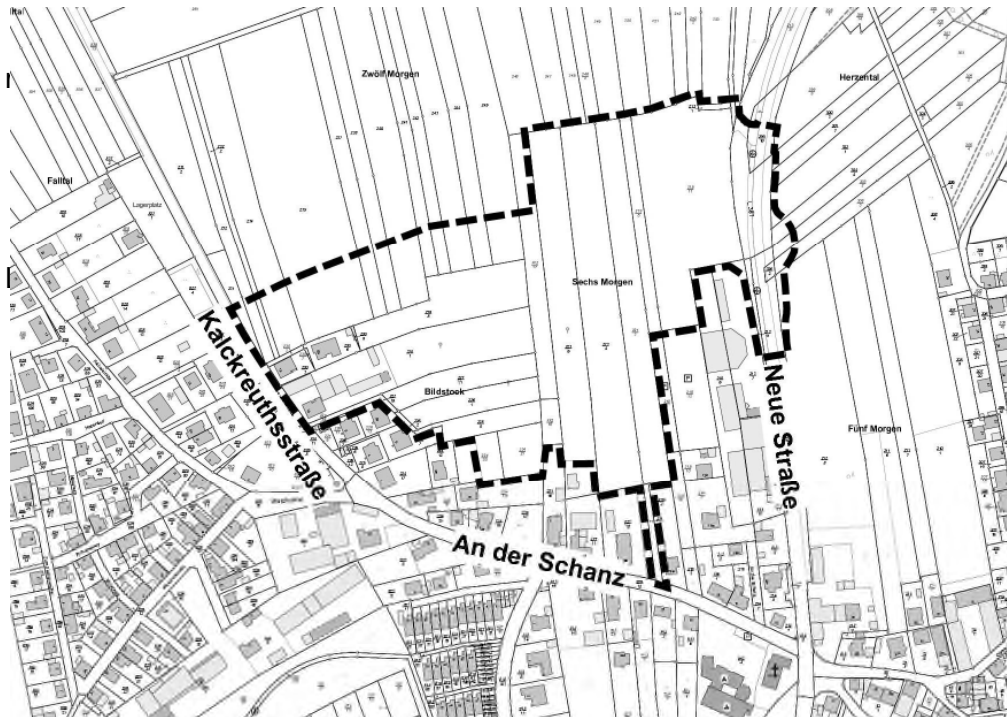
Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern
Einzelhandelskonzeption 2009, Teilfortschreibung 2012; ohne Maßstab

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zwischen der im Westen verlaufenden Kalkreuthstraße und der Straße Neue Straße. Für den Verkehrskreisel werden Teilflächen der Grundstücke 212/8, 300/3, 305/2, 304/4, 302/1, 301/3, 300/3 im Osten in Anspruch genommen. Das Gebiet grenzt an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Straße An der Schanz. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke Flurstücknummern 213/1 und 218/11, 210/0, 221/2, 223/4, 223/6, 223/17 sowie Teilflächen der Grundstücke 245 - 240, 238, 237, 235, 234, 232 und 231 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist den Lageplan zu entnehmen.

Lageplan mit Geltungsbereich:



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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. **5,93** ha.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Innerhalb des Gebiets:

Das Areal ist derzeit unbebaut und grenzt an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke der Straße Neue Straße, der Straße An der Schanz und der Kalckreuthstraße. Die Flächen werden mit Ausnahme der im Gebiet liegenden Streuobstwiesen zurzeit landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet.

Nähere Umgebung:

Entlang der Straße „An der Schanz“ und „Kalckreuthstraße“ sind weitgehend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser angesiedelt. Entlang der Straße „Neue Straße“ sind Wohnhäuser und ein Autohaus mit Werkstatt, Ausstellungs- und Bürogebäude sowie Verkaufsflächen für Autos untergebracht. Das Grundstück des Autohauses, das am Ortsrand liegt, ist mit 2 - 3 m hohen Stützmauern umgeben, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Weitere mittelständige Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind im Bereich Waldhof angesiedelt.

In der Ortsmitte von Morlautern sind Läden des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Sparkasse, Drogeriemarkt untergebracht. Zurzeit ist im Stadtteil keine Metzgerei mehr vorhanden. Die Grundschule mit Spielplatz und die evangelische Kirche mit Kindergarten liegen in der Nähe zum Plangebiet.

5.2.2 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „An der Kirche“ und der Straße „Neue Straße“ an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Buslinienverkehr ist das Plangebiet mit der Linie 112 der SWK und den Buslinien der RSW 506, 509, 521 erreichbar.

Die Zufahrt von der Straße „Neue Straße“ zum geplanten Wohngebiet und dem Mischgebiet liegt ca. 85 m hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze von Morlautern. Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM), als zuständiger Träger der Straßenbaulast, hat im Vorfeld stattgefunden. Inwieweit die Ortsdurchfahrtsgrenze nach dem Ausbau der Straße bzw. der Realisierung des Plangebiets verlegt wird und damit die Straßenbaulast an die Stadt Kaiserslautern übergeht, wird Gegenstand weiterer Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Mobilität sein.

5.2.3 Boden, Natur und Landschaft

Grün-/Baumbestand

Auf der Westseite der Straße Neue Straße verläuft ein Gehölzstreifen. Dieser soll als öffentliche Grünfläche erhalten werden. Er liegt innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone der Landesstraße L 387. Die Restflächen des Grundstücks werden als private Grünflächen angelegt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich einige Einzelbäume und eine Streuobstwiese die in der Planung teilweise als erhaltenswerte Baumbestände aufgenommen wurden.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Weder bei der Stadt Kaiserslautern, noch bei den Grundstückseigentümern liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung der als Wohngebiet festgesetzten Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen.

5.2.5 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von vorhandenen Kampfmitteln freigeräumt werden.

5.2.6 Bodentragfähigkeit

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

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen soll die Stabilität des Untergrunds im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden (Info: www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html und www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html).

Radon

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet Radon vorkommt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebiets können hierbei als Information dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Sollten Radonmessungen vorgenommen werden, das Landesamt bittet um die Übermittlung der Ergebnisse.

Über die korrekte Durchführung von Radonmessungen gibt das Landesamt für Geologie Rheinland-Pfalz in Mainz Auskunft.

5.2.7 Archäologie

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

5.2.8 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- Die Straße „Neue Straße“ (Landesstraße L387) und
- den Gewerbelärm des angrenzenden Gewerbebetriebs (Autowerkstatt mit Verkauf)
- sowie den Gewerbebetrieb in der Kalckreuthstraße 10 (Fensterbau und Schlosserei).

Durch das geplante Mischgebiet ist durch An- und Abfahrverkehre bei Zulieferungen und Besucherverkehr mit Lärmbelastungen zu rechnen. Das angrenzende geplante Wohngebiet stellt eine schutzwürdige Nutzung dar, sodass ein Schallschutznachweis mit dem Bauantrag eines Gewerbe- bzw. Nahversorgungsbetriebs vorgelegt werden muss.

Sollte von Seiten der Investoren (Gewerbe bzw. Nahversorger) eine Schutzwürdigkeit innerhalb eines Betriebs (z. B. Büroräumen etc.) gesehen werden, sind entsprechende Nachweise mit dem Bauantrag vorzulegen.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser) zur Deckung der Nachfrage von Bauwilligen und Interessenten sowie die Ansiedlung von Gewerbebetriebe bzw. eines kleinflächigen Lebensmittelnahversorgungsbetriebs im Stadtteil von Morlautern gesichert werden.

Mit der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs kann eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden. Zurzeit ist die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Morlautern als unterdurchschnittlich zu bewerten (gemäß Einzelhandelskonzept 2009), es liegt eine Unterversorgung vor.

Die städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung eines Wohngebiets zur Deckung des Wohnbedarfs und eines Mischgebiets zur Ansiedlung von Gewerbebetriebe bzw. eines Nahversorgungsbetriebes (≤ 800 qm Verkaufsfläche) am Ortsrand Morlautern zur Sicherung der Nahversorgung mit Produkten zur Deckung des täglichen Bedarfs in Morlautern.

6.2 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts aufgestellt werden und weist ein Wohngebiet und ein Mischgebiet aus.

Wohngebiet

Im diesem Bereich sind ca. 16 Einzelhäuser, ca. 10 (x2) Doppelhäuser, Hausgruppen (15 Reihenhäuser- 5 Zeilen x 3) und 3 Kettenhäuser* geplant.

* Definition Kettenhäuser:

Kettenhäuser sind aneinandergereihte deutlich erkennbare Wohnhäuser mit kleineren Zwischenräumen (niedrigere Anbauten) aus Garagen oder Nebenräumen.

Mischgebiete

Im Mischgebiet **MI 1** sind Gewerbebetriebe bzw. ein Nahversorgungsbetrieb (mit ≤ 800 m² Verkaufsfläche) geplant. Es ist eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach festgesetzt. Erforderliche Stellplätze sollen den Gebäuden vorgelagert angeordnet werden und zwischen den Baukörpern und der Straße „Neue Straße“ untergebracht werden, sodass das Verkehrsaufkommen durch gewerbliche Nutzung bzw. einen Nahversorgungsbetrieb keine Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet darstellt.

Die Fläche **MI 2** grenzt an das Grundstück bzw. die Ausstellungsfläche des bestehenden Autohauses. Es sind mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetriebe, alle nach § 6 BauNVO festgelegten Nutzungsarten zulässig, jedoch sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Ausschluss der Tankstellen und Gartenbaubetrieb im Bereich MI 2 wird durch die fehlende Flächenverfügbarkeit (Grundstücksgröße ca. 1080 m²) begründet, sowie die damit verbundenen Lärm- und Geruchsbelästigungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Wohngebietes.

Die Fläche **MI**Bestand und **MI 3** liegt zwischen der Planstraße B und Planstraße C im westlichen Bereich des Plangebietes. Die als MI Bestand ausgewiesenen Grundstücke liegen im Bereich der Bestandsgebäude Kalckreuthstraße 10 und 12. Es sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Sexshops o.ä. sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe, alle nach § 6 BauNVO festgelegten Nutzungsarten zulässig. Jedoch sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Ausschluss der Tankstellen und Gartenbaubetrieb im Bereich MI_{Bestand} und MI 3 wird durch die Lage und die fehlende Flächenverfügbarkeit begründet, sowie die damit verbundenen Lärm- und Geruchsbelästigungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Wohngebietes.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest:

Wohngebiet:

Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland zu Wohnzwecken soll das Gebiet in Morlautern vorrangig dieser Funktion dienen.

Im Gebiet werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, um eine verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Nicht zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltungen, da diese Nutzungen an anderer zentraler Stelle (Ortsmitte) im Stadtteil sinnvoller anzusiedeln sind.

Ausgeschlossen werden weiterhin Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Da im Stadtteil Morlautern bereits zwei Gartenbaubetriebe angesiedelt sind und durch diese Nutzung Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen (z.B. Kompostierung, Düngung) zu erwarten sind, ist eine solche Nutzung mit der geplanten Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vereinbar.

Die Ansiedlung einer Tankstelle ist aufgrund der Topographie und der Lage sowie den zu erwartenden Störungen auf das angrenzende geplante Wohngebiet durch üblicherweise großflächig angelegte Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten, die Lärm erzeugen und durch an- und abfahrende Verkehre, als Standort für diese Nutzung nicht geeignet. Die sich aus der Lage ergebende fehlende Zentralität (Ortsrand) und der sich daraus ergebende fehlende hohe Frequentierung machen den Standort zudem für diese Nutzung unattraktiv.

Mischgebiet:

Im Mischgebiet **MI 1** werden Geschäfts- und Bürogebäude, ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche), Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Mit der Ansiedlung eines Versorgungsbetriebs kann die Infrastruktur und die Nahversorgung für die Bevölkerung im Stadtteil wesentlich verbessert werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO an diesem Standort ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten stehen an anderer Stelle im Stadtteil städtebaulich bessere bzw. geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung, als in der Lage am Siedlungsrand.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine Stärkung der angestrebten Funktion des Mischgebiets erreicht werden und Beeinträchtigungen auf das geplante angrenzende Wohngebiet vermieden werden.

Durch die Ortsrandlage und das geplante angrenzende Wohngebiet ist die Nutzung für 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, ungeeignet. Durch die Ansiedlung solcher Betriebe könnte die erwünschte mit dem benachbarten Wohngebiet verträgliche Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden (Trading-Down-Effekt).

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

Im Bereich **MI 2, MI 3 und MI** Bestand sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Vergnügungsstätten, Betriebe mit sexuellem Hintergrund, werden in den Bereichen MI 2, MI 3 und MI Bestand ausgeschlossen und nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Begründungen für den Ausschuss von Nutzungen entspricht der im Bereich MI 1.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im **Wohngebiet** auf **0,4** und die Geschossflächenzahl je nach Geschossigkeit auf **0,6 (I+D)** beziehungsweise bei zwei Geschosse auf **0,8** (siehe Planeintrag) festgesetzt.

Im **Mischgebiet** wird im Bereich **MI 1** die Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf **0,6** bei Stadtteil Morlautern

einem Vollgeschoss und im Bereich **MI 2, MI 3** und **MI** Bestand wird die Grundflächenzahl auf **0,4**, die Geschossflächenzahl auf **0,4** bzw. **0,8** bei ein/zwei Vollgeschossen festgesetzt (vgl. Planeintrag).

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

6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden die Gebäudestrukturen der umliegenden vorhandenen Bebauung berücksichtigt.

6.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Anforderungen an die baulichen Anlagen und die nicht überbauten Grundstücksflächen nach Punkt 4.0 ff. der Textlichen Festsetzungen erfolgen unter der Zielsetzung einer „ortsverträglichen“ Objektgestaltung.

6.5 Städtebauliche Zahlen

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von **5,93** ha.

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 2,41 ha Wohngebietsflächen und 0,06 ha bestehende Bauflächen (WA Bestand) sowie 1,12 ha Mischgebietsflächen. Die privaten Grünflächen betragen 0,15 ha und die öffentlichen Grünflächen 1,04 ha. Die Verkehrsflächen umfassen insgesamt 1,15 ha (einschließlich Fuß-/Radwege, Straßenbegleitgrün und Wirtschaftsweg).

6.6 Verkehrskonzept

Im Bereich der Anschlussstelle zur Straße Neue Straße wurde eine Anbindung gewählt, die gleichzeitig für die Erschließung des westlich geplanten Wohngebiets dient.

Die Landesstraße L 387 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit im Anschlussbereich zum Mischgebiet bzw. Nahversorgungsbetrieb mit einem Verkehrskreisel angebunden. Die notwendigen Parkplätze wurden parallel zur L387, den Gewerbebetrieben bzw. einem Nahversorgungsbetrieb vorgelagert, angeordnet, sodass durch Kunden- bzw. Besucherverkehr keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten sind.

Das Wohngebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, die an zwei Anschlussstellen an das bestehende Straßennetz von Morlautern angebunden ist. Dadurch kann ein reibungsloser Verkehrsfluss gewährleistet werden. Die östliche Anbindung (Planstraße A) liegt unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze des bestehenden Autohauses und erschließt neben dem Wohngebiet die Mischgebietsflächen. Die Planstraße B verläuft parallel zur nördlichen Gebietsgrenze und mündet in die Kalckreuthstraße. Die Planstraße C (Stichstraße mit Wendemöglichkeit) verläuft in westliche Richtung und ist durch einen Fußweg an die Kalckreuth-

straße angebunden. Im Süden ist das Plangebiet über einen 3 m breiten Fußweg an die Straße An der Schanz angebunden.

Im Bereich der Ringstraße und der Planstraße B, die als verkehrsberuhigte Straßen in einer Breite von 6,50 m ausgebaut werden, können unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten Besucherparkplätze angeordnet werden. Die Anordnung (genaue Lage und Markierung) der Parkstände ist durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu veranlassen.

6.7 Grünordnerisches Konzept und Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25, 25a und 25b BauGB, § 44 BNatSchG sowie § 88 Abs. 1 und 3 Landesbauordnung (LBauO))

Im Planverfahren sollten folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Berücksichtigung finden, um die zu erwartenden Eingriffe reduzieren zu können:

▪ Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten

Um eine Zerstörung von Vogeleiern oder -nestern und eine Gefährdung von Jungvögeln sowie von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren zu vermeiden, ist die Fällung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September.

Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1, in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG, (vermeidbare Tötung, Verletzung, Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) eintritt. Darüber hinaus dient die Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. Schädigungen möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und zur Reduzierung von Störwirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

▪ Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Fledermausindividuen (zeitliche Begrenzung der Rodung bzw. Vorabkontrolle auf Besatz)

Bäume mit Höhlen oder Spalten stellen potenzielle Sommerquartiere, evtl. auch Winterquartiere für Fledermäuse dar.

Bei den nicht vermeidbaren Rodungen von Bäumen ist eine direkte Gefährdung von Fledermausindividuen zu vermeiden, entweder durch Durchführung der Rodung im Oktober (in diesem Monat ist das Risiko einer Gefährdung baumbewohnender Fledermäuse am geringsten) oder (falls diese zeitliche Vorgabe nicht eingehalten werden kann) durch vorgezogene Kontrollen der Höhlen bzw. Spalten auf Fledermausbesatz und weitere Schutzmaßnahmen (bei negativem Befund Verschluss der Höhlen/Spalten, bei festgestelltem Besatz Aufschub der Rodung bis zum Ausflug).

Durch die Maßnahme wird ein Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für Fledermäuse vermieden.

Schutzmaßnahmen:

Im Planverfahren sollten folgende Schutzmaßnahmen Berücksichtigung finden, um die zu erwartenden Eingriffe reduzieren zu können:

▪ S1 Maßnahmen zum Bodenschutz

Zum Schutz des Oberbodens sind Maßnahmen gemäß DIN 18915 zu ergreifen, d.h. keine Überdeckung oder Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie keine Verdichtung des Oberbodens durch Baufahrzeuge.

Der abgeschobene naturnahe Oberboden ist bis zur Wiederverwendung (Andeckung im Baufeld des Hochbehälters) zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufgesetzt. Auf eine Zwischenansaat wird verzichtet, um eine Verfälschung des Samenpotenzials zu vermeiden.

▪ S2 Maßnahmen zum Schutz von angrenzenden Bäume

Generell ist die Arbeitsbreite so gering wie möglich zu halten, insbesondere dort, wo Gehölzbestände und Bäume unmittelbar angrenzen.

In das Baufeld ragende, störende Äste müssen fachgerecht zurückgeschnitten werden. Bei Eingriff in den Wurzelbereich muss bei Vorhandensein stärkerer Wurzeln (ab ca. 5 cm Durchmesser) die Wurzel schneidend durchtrennt werden.

Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu ergreifen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

▪ A1 Anbringen von Nisthöhlen

Zur Kompensation des Verlustes von 5 im Gebiet nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhstätten sowie vorsorglichen Sicherung der ökologischen Funktionen im Gebiet, sind im Geltungsbereich in den öffentlichen Grünflächen ÖG 2, ÖG 3 und ÖG 4.1 (siehe Planzeichnung) 9 Holzpfähle (Mindesthöhe nach Stellen mind. 2,20 m, Durchmesser 8 cm, Montage mit Balkenschuhen) aufzustellen. An 7 Holzpfählen sind je 2 Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten. Die Aufhängung muss am Holzpfahl auf der Südost- und Südwestseite erfolgen. Aus Gründen der Dauerhaftigkeit sind Holzpfähle aus beständigen Holzarten, wie Robine oder Eiche zu verwenden.

Als Nistkastentyp für Höhlenbrüter wird die „Nisthöhle 1 B“ der Fa. Schwegler empfohlen (Fluglochweite 32 mm, geeignet für z.B. Meisen, Kleiber, Trauerschnäpper). Für Nischen- und Halbhöhlenbrüter wie Hausrotschwanz, Rotkehlchen und Zaunkönig bietet sich die „Nischenbrüterhöhle Typ 1 N“ von Schwegler an.

An 2 Holzpfählen sind je zwei Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es wird das Ganzjahresquartier „Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW der Firma Schwegler empfohlen.

Bei Verlust oder Funktionseinbußen der Nisthilfen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Gegebenfalls ist die Anbringung der Nisthilfen zu modifizieren. .

Begründung: Durch die Schaffung der Ersatzquartiere wird der Verlust der 5 nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhstätten und der Verlust der Höhlenbäume kompensiert und die ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang gesichert.

▪ Gestalterische Einbindung der Stellplätze durch Baumpflanzungen

Für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 16 - 18 cm.

Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 bis 6 m² auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

Die überbauten Baumscheiben zwischen den Stellplätzen sind gemäß den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 herzustellen.

▪ **Bepflanzung der privaten Grünflächen**

In der mit „PG1“ gekennzeichneten Fläche sind mind. 7 Strauchgruppen (3-streifige Heckenpflanzung: Pflanzabstand: 1,5 m in und zwischen den Reihen bei versetzter Anordnung; Pflanzqualität: 2xv, 60-100 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 5 % des Gehölzbestandes sind aus Heistern zu bilden. (Vegetationsauswahl siehe beigefügte Pflanzliste 1C). Die übrige Fläche ist durch (ggf.) vorherige Bodenvorbereitung und Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern in extensives Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

▪ **Begrünung von Flächen mit Regenrückhalteeinrichtungen**

Bei Becken mit einer Basisabdichtung ist diese mit Oberboden zu überdecken und durch Gras-/Krauteinsaat zu begrünen. Im Bereich der Böschungen sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Abrutschen zu treffen (Geotextilien o.ä.).

Soweit dies zur Funktionssicherung, insbesondere auch an Ein-, Aus- und Überläufen und Ableitungsgräben notwendig ist, sind naturnahe Sicherungsmaßnahmen, wie Steinschüttung, zulässig. Notwendige Absetz- oder Tosbecken können aus gleichen Gründen auch mit Betonsteinen hergestellt werden; Dammscharten zur Hochwasserentlastung mit Betonsteinpflaster.

▪ **Begrünung der öffentlichen Grünflächen**

In der Fläche „ÖG 1“ sind 8 bis max. 10 großkronige, heimische Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die 8 Bestandobstbäume sind nicht erhaltenswert, dies hat eine Begehung durch einen städtischen Baumgutachter ergeben, die zu gewährleistende Verkehrssicherheit ist nicht gegeben. Die nicht für Spielflächen benötigten Flächen sind durch Gras-/Kräutereinsaat zu begrünen.

Im Bereich mit Übergang zur freien Landschaft sind auf der Fläche „ÖG 2“ mind. 5 Strauchgruppen (3-streifige Heckenpflanzung: Pflanzabstand: 1,5m in und zwischen den Reihen bei versetzter Anordnung; Pflanzqualität: 2xv, 60-100 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 5 % des Gehölzbestandes sind aus Heistern zu bilden. Zwischen den Gehölzgruppen sind mind. 15 Wildobstbäume zu pflanzen (Festlegung der Art und Qualität in Abstimmung mit Referat 67).

Alle Grünflächen, in denen keine Sträucher gepflanzt werden, sind durch eine Ansaat von Regio-Saatgut, welche ohne zusätzlichen Oberbodeneinbau vorzubereiten sind, zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Auf der Fläche „ÖG 3“ sind die vorhandenen Obstbäume zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung mit „Wildfrucht“ tragenden Laubbäumen zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Alle Grünflächen, in denen keine Bäume o. Sträucher gepflanzt werden, sind durch Gras-/Kräutereinsaat zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Im Bereich der Fläche „ÖG 4.1“ sind mind. 13 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung oder II. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3xv mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle Grünflächen, in denen keine Sträucher gepflanzt werden, sind durch eine Ansaat von Regio-Saatgut, welche ohne zusätzlichen Oberbodeneinbau vorzubereiten sind, zu begrünen und extensiv zu pflegen.

In der Fläche „**ÖG 4.2**“ entlang der L387 sind mind. 2 Strauchgruppen (3-streifige Heckenpflanzung: Pflanzabstand:1,5m in und zwischen den Reihen bei versetzter Anordnung; Pflanzqualität: 2xv, 60-100 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 5 % des Gehölzbestandes sind aus Heistern zu bilden.

Alle Grünflächen, in denen keine Sträucher gepflanzt werden, sind durch eine Ansaat von Regio-Saatgut, welche ohne zusätzlichen Oberbodeneinbau vorzubereiten sind, zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Die geplanten Regenrückhaltebecken (inclusive der Böschungen) und Ableitungsgräben sind von der Bepflanzung mit Bäumen/Büschen freizuhalten. Die genauen Abmessungen der Rückhaltebecken sind im Zuge der Detailplanung festzulegen.

▪ **Begrünung nichtbebaubarer Flächen**

Die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80 % durch Gras- / Krauteinsaat (z.B. mit RSM „Landschaftsrassen mit Kräutern“) oder gärtnerisch zu begrünen und zu pflegen.

▪ **Begrünung der Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden**

Alle nicht bebauten bzw. für befestigte Fahrbahnen und Wege benötigten Flächen sind, soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, zu begrünen (z.B. mit RSM „Landschaftsrassen mit Kräutern“) oder gärtnerisch zu gestalten.

Vorhandene Flächenversiegelungen sind, soweit nicht mehr benötigt, zurückzubauen. Die Bereiche sind mit Oberboden anzudecken und zu begrünen.

▪ **Dach- und Fassadenbegrünung:**

Flachdächer, auch Garagen- und Carportdächer (bis 10 Grad Dachneigung), sind extensiv zu begrünen (Höhe der Vegetationstragschicht: mindestens 8 cm). Die Vegetation ist flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu erhalten

▪ **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bestände an Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie RAS- LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten und einzuhalten. Für gegebenenfalls angängige Bäume sind (Neu-) Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumgrube ist gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültige FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.

Die Pflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgende Pflanzperiode, jedoch spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Gebäudes, vorzunehmen.

▪ **Bestandsbäume und Neuanpflanzungen Bäume/Sträucher**

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher (Bestand und Neupflanzungen) sind

zu erhalten. Kommt es zum Verlust eines Baumes oder Strauches, ist er 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.

- **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.

- **Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge und Plätze**

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

- **Fahrbahnteiler /Verkehrsschilder in Grünflächen**

Fahrbahnteiler sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit erst ab einer Breite > 1,00 m zu begrünen.

Verkehrsschilder in einer Grünfläche sind mit einer Umpflasterung zur leichteren Unterhaltung der Grünflächen zu versehen.

- **Umweltbaubegleitung**

Für die Kontrolle, Einhaltung, Organisation und Durchführung aller Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die Kontrolle und Einhaltung aller Schutzmaßnahmen bezüglich Oberboden (S1) und mindestens 53 zu erhaltenden Bestandsbäumen (S2) und die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen sowie die Kontrolle der Bepflanzung aller privaten Grünflächen (Kapital 9) im Umweltbericht, ist eine „Ökologische Begleitung“ zu beauftragen.

Externe Ausgleichsflächen

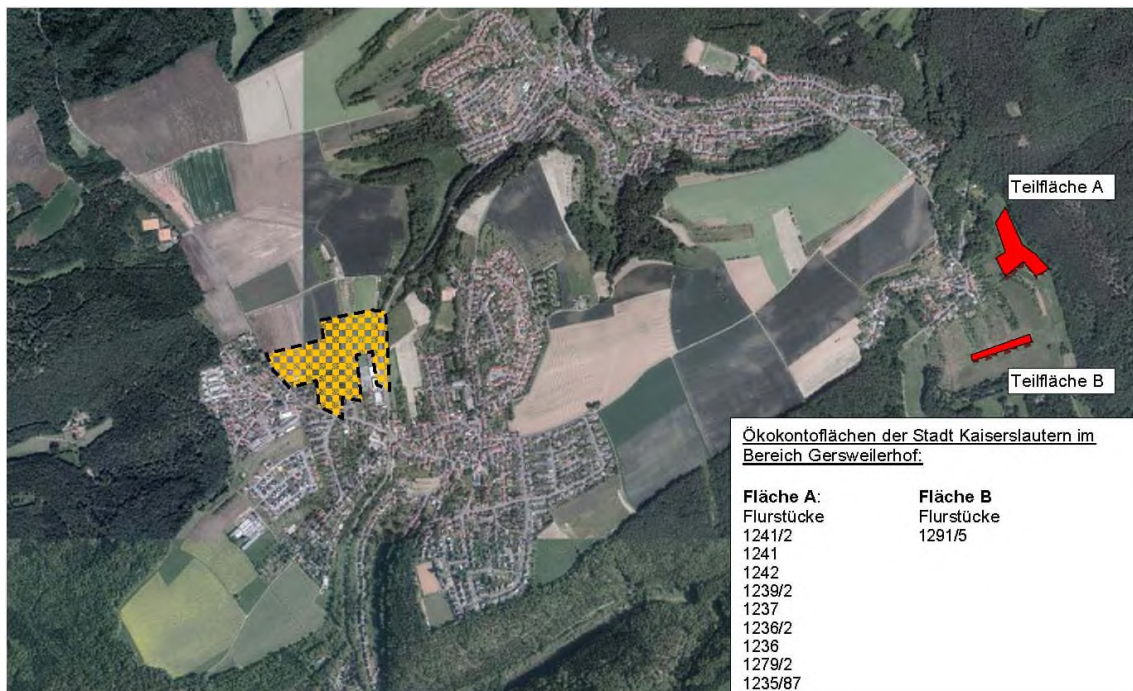
Da die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden können, wird die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen erforderlich.

Maßnahmen am „Gersweilerhof“:

Die Maßnahmen auf den externen Flurstücken wurden bereits durch die Stadt Kaiserslautern umgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Neben einer extensiven Grünlandbewirtschaftung wurden Obstbaumhochstämme auf den nachfolgend genannten Grundstücken gepflanzt. Die Anrechenbarkeit resultiert aus dem durch das Büro LF Plan (2013) erarbeiteten Ausgleichskonzept für den Bebauungsplan „Industriegebiet Nord, Teil B, Änderung I“. Die hier genannten Flächen sind gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 18.02.2013 nicht mehr Bestandteil des B-Planes für das Industriegebiet und können somit für die Kompensation des B-Planes „Kalckreuthstraße-Neue Straße“ im Stadtteil Morlautern herangezogen werden. Die Anrechenbarkeitsfaktoren wurden aus Plausibilität überprüft und für angemessen befunden.

Übersichtslageplan:

Externe Ausgleichsflächen Gersweilerhof



Flurstück	Größe (m ²)	Ausgangszustand	Anrechenbare Fläche (m ²)	Maßnahmen
Teilfläche A				
1241/2	3460	Fettweide	1038 (30%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes
1241	3450	Fettweide	1035 (30%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes
1242	6510	Fettweide	3255 (50%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes und teils Neuanpflanzung von Obstbäumen
1239/2	1120	Fettweide	336 (30%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes
1237	2180	Fettweide	1090 (50%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes
1236/2	1330	Fettweide	665 (50%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes und teils Neuanpflanzung von Obstbäumen
1236	1330	Fettweide	690 (30%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes und teils Neuanpflanzung von Obstbäumen
1279/2	1630	Nass- und Feuchtweide	815 (50%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes

1235/87	980	Streuobst- wiese	294 (30%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes und Ergänzung von Obstbäumen
Teilfläche B				
1291/5	3800	Fettweide	1900 (50%)	Extensivierung des intensiv beweideten Grünlandes und teils Neuanpflanzung von Obstbäumen
Zur Verfügung stehende Fläche			11.118	
Auszugleichende Neuversiegelung			12.000	

6.8 Entwässerung

Vorgaben für das Entwässerungskonzept

Ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz in Morlautern ist im freien Gefälle nicht möglich.

Die zusätzliche Flächenversiegelung und der damit verbundene Oberflächenabfluss muss gemäß den Vorgaben des LWG Rheinland-Pfalz ausgeglichen werden (erforderlicher Rückhalt von mind. 500 m³/ha abflussrelevanter Fläche).

Die vorhandenen abwassertechnischen Bauwerke (RÜ/RÜB/PST), die durch die Erschließung des Baugebietes betroffen sind, müssen entsprechend überrechnet und ggf. angepasst werden.

Das bestehende Hochwasserrückhaltebecken am südlichen Ortsrand von Erlenbach ist bei der geplanten Entwässerung zu berücksichtigen.

Für alle erforderlichen Entwässerungseinrichtungen, die sich nicht in öffentlichen Flächen befinden, sind die beanspruchten Flächen mit entsprechenden Leitungsrechten gemäß § 9 Abs.1, Pkt. 21 zu belasten, siehe hierzu beiliegender Lageplan.

Bereits vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans genießt Bestandsschutz, bei Um- bzw. Neubau ist die Entwässerung der Grundstücke jedoch entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans und der Stadtentwässerung vorzusehen.

Entwässerungskonzept

Für das betrachtete Baugebiet ist ein modifiziertes Trennsystem mit Rückhalt/Versickerung und gedrosselter Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Der erforderliche Rückhalt erfolgt über Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken (WA und MI2) und zentrales Rückhaltebecken in einer nordöstlichen gelegenen Fläche (ÖG 4.1). In diesem Bereich ist auch die erforderliche Regenwasserbewirtschaftung bzw. der Regenwasserrückhalt für die Mischfläche MI 1 angeordnet.

Die Herstellung des erforderlichen Entwässerungssystems - einschließlich benötigter Ableitungssysteme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans – erfolgt zu Lasten des Investors. Zwecks Übernahme der Abwasseranlagen in das öffentliche Kanalnetz ist zwischen Investor und Stadtentwässerung ein Durchführungsvertrag zu schließen.

Schmutzwasser

Stadtteil Morlautern

Begründung zum Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“

Seite 23 von 39

Das anfallende Schmutzwasser wird über neu zu verlegende Schmutzwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Baugebietes abgeleitet. Zur geregelten Schmutzwasserentsorgung der geplanten Grundstücke sind weiterhin im allgemeinen Wohngebiet, WA 2 (siehe beiliegenden Lageplan) Schmutzwasserkanäle in privaten Fußwegen erforderlich.

Es besteht aufgrund der vorhandenen Geländebeziehungen, keine Möglichkeit anfallende Abwassermengen im freien Gefälle dem Mischwasserkanal in Morlautern zuzuführen. Eine Anschlussmöglichkeit im Freispiegel ist erst in ca. 500 m Entfernung in nördliche Richtung zwischen Erlenbach und Morlautern vorhanden.

Alternativ wäre ein Schmutzwasseranschluss an den Mischwasserkanal in der Kalckreuthstraße über eine Pumpstation mit anschließender Druckleitung möglich. Der Standort der Pumpstation wäre im nordöstlichen Bereich des Baugebietes anzuordnen, die Druckleitung würde innerhalb des Baugebietes (Straßenraum, Fußweg) zur Kalckreuthstraße führen.

Aus technischen, betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen wird durch die Stadtentwässerung Kaiserslautern eine Ableitung im freien Gefälle für eine dauerhafte Entwässerung favorisiert, somit ist ein Verbindungssammler entlang der L 387 bis zum Anschlussschacht 03696015 erforderlich. Der Sammler verläuft in Flächen der Stadt Kaiserslautern und des Landes Rheinland-Pfalz. Die vorhandene Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH ist zu beachten.

In der detaillierten Entwässerungsplanung ist die Ableitungsrichtung der Schmutzwasserentsorgung in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR festzulegen. Für die im weiteren Verlauf vorhandenen genehmigungsrelevanten abwassertechnischen Bauwerke (RÜ, RÜB) sind die bestehenden Genehmigungen anzupassen. Hierzu sind im Verlauf des Verfahrens weitere technische und genehmigungstechnische Rahmenbedingungen zu klären.

Regenwasserableitung

Es ist vorgesehen, parallel zu den geplanten Schmutzwasserkanälen, Regenwasserkanäle zu verlegen. Sie nehmen das anfallende Oberflächenwasser der Straßenflächen und den Drosselabfluss bzw. Überlauf aus den privaten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen auf. Auch hier sind wie bei den Schmutzwasserleitungen Kanäle auf privaten Flächen erforderlich. Der abschließende Regenwasserkanal führt zum vorgesehenen Regenrückhaltebecken.

Der geplante Wohnbereich WA 3 entwässert den Drosselabfluss bzw. Notüberlauf aus den privaten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen in nördliche Richtung in den geplanten Graben in der öffentlichen Grünfläche ÖG 2. Der Graben führt zum geplanten Rückhaltebecken in der Fläche ÖG 4.1. Der Verlauf des Grabens innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 (Erhalt Bäume) ist im Zuge der Detailplanung zu klären.

Kreisverkehrsanlage

Die Kreisanlage soll nach den vorliegenden Planunterlagen (Büro Schönhofen, Stand März 2016) ungedrosselt an die bestehende Entwässerung der Landesstraße L 3387 Richtung Erlenbach angeschlossen werden. Von Seiten der Stadtentwässerung Kaiserslautern AÖR wird dies nicht befürwortet. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisverkehrsanlage soll den geplanten Rückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche ÖG 4.1 zugeführt werden (siehe Entwässerungsplan). Dadurch ist eine Drosselung der Richtung Erlenbach geführten Wassermenge gegeben und der erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich für Mehrversiegelungen von 500 m³/ha abflusswirksamer Fläche eingehalten. Das Entwässerungskonzept der Kreisverkehrsanlage ist mit dem landesbetrieb Mobilität und der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen.

Regenwasserbewirtschaftung

Der erforderliche Rückhalt erfolgt über Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken (WA, MI 2), und zentrale Rückhaltebecken in einer nordöstlichen gelegenen Fläche (ÖG 4.1). Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt mind. 500 m³/ha abflussrelevanter Fläche. Dies beinhaltet auch die Mehrversiegelung im Bereich der Kreisverkehrsanlage. Das Volumen ergibt sich aus den dezentralen und zentralen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen bzw. Regenwasserrückhaltmaßnahmen.

Für die Regenwasserbewirtschaftung auf den zukünftigen Bauflächen (WA, MI 2) und den zugehörigen nichtöffentlichen Verkehrsflächen wird auf den Grundstücken die Bereitstellung eines Rückhalte- bzw. Speichervolumens von mindestens 25 l/m² abflussrelevanter Fläche gefordert.

Für das geplante Baugebiet liegt derzeit noch keine Baugrunderkundung vor, so dass keine Aussage zur möglichen Versickerung getroffen werden kann. Deshalb wird zum jetzigen Zeitpunkt von einem Rückhalt mit gedrosselter Ableitung ausgegangen.

Das Gesamtrückhaltevolumen kann durch Dachbegrünung, abgedichtete Rasen-, Erd- oder Folienbecken, unterirdische abgedichtete Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

Grundsätzlich kann das Rückhalte- bzw. Zisternenvolumen ganz oder teilweise einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Die Entleerung des Rückhaltevolumens erfolgt dann über die Brauchwasserentnahme des Speichers. Dafür ist die kontinuierliche Entleerung über dauerhafte Verbraucher (z.B. Toilettenspülungen, betriebliche Entnahme zu Produktionszwecken; u. ä.) nachzuweisen. Kann eine vollständige Entleerung nicht nachgewiesen werden, ist der Rest des Speichervolumens als Retentionsvolumen mit starker Abflussdrosselung (i.d.R. mittels Pumpe) auszubilden.

Wird das Speicher- bzw. Zisternenvolumen ganz oder teilweise als Retentionsraum ausgelegt, darf das anfallende Niederschlagswasser nur über eine vorgegebene Drosselspende in den entsprechenden Kanal entleert werden. Die Drosselspende beträgt maximal 0,2 l/s pro 100 m² (= 20 l/s x ha) der abflusswirksamen Grundstücksfläche. Im Hinblick auf hydraulische oder wasserwirtschaftliche Zwangspunkte kann die Drosselspende im Zuge des Bauantragsverfahrens noch modifiziert werden. Die notwendigen Speichervolumina für Um- und Neunutzung sind bei den erforderlichen Nachweisen zum Überflutungsschutz gem. DIN1986-100 (2008) zu berücksichtigen.

Die Regenwasserbewirtschaftung für den vorgesehenen Nahversorgungsbetrieb (MI) wird voraussichtlich komplett in einem Regenrückhaltebecken erbracht. Da der Drosselabfluss/Notüberlauf direkt Richtung Ellerbach erfolgt, berechnet sich der erforderliche Rückhalt hier über 50 l/m² abflussrelevanter Fläche und den Vorgaben bezüglich des vorhandenen Hochwasserrückhaltebeckens vor der Ortslage Erlenbach, siehe Punkt – Zentrale Regenrückhaltebecken.

Zentrale Regenrückhaltebecken

Für das anfallende Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen und als weiterer Rückhalt für das gedrosselt abfließende Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken ist ein zentrales, netzabschließendes Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Die Rückhaltemaßnahme wird am hydraulisch günstigen Punkt, am nördlichen Rand des Baugebietes auf einer öffentlichen Grünfläche (ÖG 4.1) angeordnet.

Auf den Grundstücken wird, wie bereits unter Punkt zur Regenwasserbewirtschaftung erläutert, ein Rückhalt von 25 l/m² abflussrelevanter Fläche gefordert. Insgesamt sind für das Baugebiet 500 m³/ha abflusswirksamer Fläche anzusetzen, weiterhin darf der Drosselabfluss aus den zentralen Rückhaltebecken den natürlichen Abfluss (rd. 5-10 l/s*ha) aus dem Gebiet nicht überschreiten, der entsprechende Ansatz in den Berechnungen zum Hochwasserrückhaltebecken Erlenbach ist zu berücksichtigen.

Die vorgesehenen Fläche (ÖG 4.1) für die geplanten Rückhaltebecken und Ableitungsgräben werden nach derzeitigem Planungsstand im vollen Umfang benötigt, erforderliche Böschungen im Bereich des Mischgebiets MI 1 (Nahversorgungsbetriebes) sind auf der Fläche nicht möglich.

Zur besseren Ausnutzung der Flächen und Optimierung des Regenwasserrückhalts (nur ein Drosselbauwerk, ein Notüberlauf, Wartung) wäre es sinnvoll eine kombinierte Rückhaltemaßnahme anzuordnen.

Der Ablauf aus den Rückhaltebecken erfolgt über einen Graben in nördlicher Richtung zum Ellerbach. Im Bereich der vorhandenen Gashochleitung wird eine Überquerung im befestigten Graben und auf kurzen Weg vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung ist dies mit dem Leitungsträger (Creos Deutschland GmbH) im Detail abzustimmen. Für den Graben und eine Zufahrt ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen mind. 8 m breiten Streifen (siehe beiliegenden Lageplan) festzusetzen.

Für die Einleitung in den Ellerbach (Gewässer III. Ordnung) ist die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zu beantragen.

Wartungsweg

Zur Pflege und Wartung der Entwässerungseinrichtungen und der Bepflanzung ist ein gemeinsamer Wartungsweg (Breite mind. 3 m) in den öffentlichen Grünflächen ÖG 2, ÖG 3 und ÖG 4 anzuordnen (vgl. Planeintrag - Entwässerungsplan). Der vorgesehene Wartungsweg, der aus Planstraße A in nördliche Richtungen zu den Rückhaltebecken verläuft, ist ebenfalls in 3 m Breite auszubilden.

Zufluss aus Außeneinzugsgebieten

Die vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen dienen ausschließlich der ordnungsgemäßen

Entwässerung des Baugebietes. Zufließendes Wasser aus den angrenzenden Gebieten, vorrangig aus landwirtschaftlichen Flächen, ist durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern.

Die genannten entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen für die Regenwasserbewirtschaftung und -einleitung sowie für die Schmutzwasserableitung und -behandlung müssen im Verlauf des Verfahrens mit den jeweiligen Genehmigungsbehörden (SGD, Umweltamt, LBM), der Creos Deutschland GmbH und der Stadtentwässerung (AÖR) auf Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit im Detail abgestimmt werden. Eine Vorabstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Kaiserslautern auf eine grundsätzliche Machbarkeit des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes ist bereits erfolgt.

6.9 Niederschlagswasserbehandlung

Nach § 55 Abs. 2 WHG (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Vor einer eventuellen Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet ist zu klären, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse überhaupt möglich ist. Ein entsprechendes Gutachten ist einzuholen.

Wasserrechtliche Aspekte der dezentralen Niederschlagswasserbehandlung

(a) Nach dem rheinland-pfälzischen Wasserrecht ist die Anordnung einer dezentralen Niederschlagswasserbehandlung zulässig (vergleiche § 58 Abs. 2 LWG). Danach ist die Stadt Kaiserslautern als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht befugt, durch Satzung die Voraussetzungen der Vorhaltung und der Benutzung ihrer Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung zu regeln.

(b) Die Errichtung von Brauchwasseranlagen (Zisternen) und Gründächern auf den Privatgrundstücken sowie die Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung sind wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig.

(c) Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden-Rigolen-Systemen auf den Privatgrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4 und 57 WHG in Verbindung mit §§ 25 ff. LWG. Die Stadt Kaiserslautern als untere Wasserbehörde ist für die Erteilung dieser Erlaubnis zuständig. Hierzu ist vom jeweiligen Bauherrn ein qualifizierter Entwässerungsplan für das Oberflächenwasser bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

(d) Die Errichtung von Sickerschächten ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.

(e) Falls flache Versickerungsmulden, die wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig sind, auf den Privatgrundstücken angelegt werden, sind die einschlägigen Regelwerke (ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138) zu beachten. Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Bei der Einleitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen und von Privatgrundstücken über Sammelkanäle bzw. Rinnen in das zentrale Regenrückhaltebecken und bei der Einleitung des Ablaufs des Regenrückhaltebeckens über einen Graben in den Ellerbach, ist eine gehobene Einleiterlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Bei einem privaten Erschließungsträger ist die SGD-Süd Regionalstelle Kaiserslautern für die Erteilung dieser Erlaubnis zuständig.

6.10 Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung im Baugebiet ist dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abteilung vorbeugender Brandschutz zur Freigabe vorgelegen. Im Falle, dass die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Versorgernetz sichergestellt werden kann, muss der Erschließungsträger für eine alternative Bereitstellung sorgen. Die erforderliche Menge ist unter anderem von der Art der Bebauung abhängig.

6.11 Versorgungsleitungen

Strom:

Die Stromversorgung des geplanten Neubaugebietes wird von der vorhandenen Trafostation Nr. 226 an der Straße An der Schanz (Ecke Ernst-Christmann-Straße) gesichert. Die Leitungsführung erfolgt über die geplante Stichstraße und den geplanten öffentlichen Fußweg.

Gas:

Es ist geplant das Neubaugebiet mit Erdgas zu versorgen, wenn aufgrund der zu erwartenden Anschlussdichte eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erwarten ist.

Trink- und Löschwasser:

In dem Plangebiet kann die Trink- und Löschwasserversorgung durch die örtliche Wasserversorgung sichergestellt werden.

7. Umweltschutzmaßnahmen

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht aufgestellt, der alle umweltrelevanten Belange wie Biotop, Schutzflächen und Schutzgebiete, geschützte Arten, Naturschutz, Klima, Landschaftsbild, Boden, Natur- und Landschaftsschutz etc., berücksichtigt. Die daraus abgeleiteten grünordnerischen Maßnahmen sind bereits in Kapitel 6.7. dargelegt.

Wasserschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, Überschwemmungsgebiets oder eines Gewässerrandstreifens.

Stadtklima / Lufthygiene

Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind nicht zu erwarten.

Der unbebauten Flächen im Plangebiet wird eine mittlere stadtklimatische Bedeutung mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber einer Nachverdichtung zu geordnet. Trotzdem wird die Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen als bedeutsam angesehen, da der lokale Luftaustausch potentiell beeinträchtigt werden könnte (vergleiche Umweltbericht Punkt 4.3 Abs.3). Der Kaltlufttransport erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Richtung Norden und somit weg von der weniger begünstigt bioklimatischen Situation der bestehenden und angrenzend geplanten Wohnbebauung. Durch das städtebauliche Konzept, die geplante Verkehrsführung, die Grünbereiche und die offene Bauweise wird der Kaltlufttransport in Richtung Norden begünstigt.

Artenschutz

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Eingriffsregelung zu beachten.

Stadtklima, Klimaschutz und Energieeffizienz

Im Zuge der Ausweisung 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.

Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (EnEV und EEWärmeG) liegt die Annahme nahe, dass, soweit ihre Regelungen greifen, es auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz erneuerbarer Energien bedarf. Eine sonst auf diese Maßnahmen ausgerichtete Bauleitplanung wird hier gewissermaßen entlastet. Allerdings können sich aus beiden Rechtsbereichen Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben, z.B. um die Durchführbarkeit der Maßnahmen planungsrechtlich sicher zu stellen. Auch kann die Gemeinde darüber hinausgehende Maßnahmen beabsichtigen.

Insofern kann der Bauleitplanung für die von beiden Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien eine unterstützende oder gar weitergehende Funktion zukommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch die Bedeutung des Abwägungsgebotes und zwar insbesondere der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, Eignung und Durchführbarkeit von Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten. Vor allem bei verbindlichen Festsetzungen müssen auch die hiervon berührten privaten Belange in die Abwägung einbezogen werden, um zu gewährleisten, dass die Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Es wird auf die Möglichkeiten des Einsatzes „weicher“ Instrumente hingewiesen, von Anreizsystemen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards bis zur Energieberatung des Bauherrn.

Erneuerbare Energien

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) vorgeschrieben.

Mit Beschlussfassung des Klimaschutzkonzepts 2020 der Stadt Kaiserslautern durch den Stadtrat hat sich die Stadt verpflichtet den Klimaschutz, u.a. durch nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung Erneuerbarer Energien, zu fördern. Mit der Integration einer solaroptimierten Bauweise in die Bauleitplanung wird dieser Verpflichtung nachgekommen.

Richtwerte und Einflussfaktoren im Rahmen der solaroptimierten Planung

Essentiell für die solaroptimierte Planung sind insbesondere die Ausrichtung der ausschlaggebenden Gebäudeteile nach Süden und potenzielle Verschattungen durch die Gebäude untereinander sowie durch die umgebende Begrünung.

Durch die Anwendung und Berücksichtigung der im folgenden beschriebenen Maßgaben und Einflussfaktoren können die Besonnungsdauer der Gebäude erhöht, die Wärmeverluste bzw. Heizenergiekosten reduziert sowie die Wirtschaftlichkeit der aktiven Solarenergienutzung gesteigert werden:

- Die Gebäudehöhe sollte von Süden nach Norden hin ansteigen oder zumindest gleich bleiben. Das Geländeprofil (z.B. Hanglage) sollte hierbei berücksichtigt werden.
- Die Hauptfassade (Wohnräume) ist nach Süden hin auszurichten (Abweichungen von +/- 30° nach Süden sind akzeptabel). Dementsprechend sollten Nord-Süd-Straßenführungen so weit wie möglich vermieden werden.
- Der Anteil der Fensterflächen der südausgerichteten Hauptfassade sollte bei etwa 40 % der Gesamt-Fensterfläche des Gebäudes liegen.
- Die Dachflächen sind möglichst nach Süden (Pultdächer) oder Ost-West (Satteldächer) auszurichten. Alternativ können Flachdächer mit ost-west-ausgerichteten PV-Modulen und aufgeständerten oder fassadenintegrierten solarthermischen Anlagen festgesetzt werden. Insbesondere für eine optimierte Eigenstromnutzung sind ost-west-ausgerichtete Systeme zu bevorzugen.
- Die Größe der süd- oder ost-west-ausgerichteten PV-Modulflächen sollte für ein Einfamilienhaus bei etwa 40 bis 60 m² liegen, je nach angestrebtem Eigenverbrauchsanteil und bilanziellem Deckungsgrad (z.B. Plusenergie). Die Größe solarthermischer Anlagen liegt bei etwa 1 bis 1,5 m² Kollektorfläche pro Person (Röhrenkollektoren) für die Warmwasserbereitung und 2,5 bis 3,5 m² Kollektorfläche pro Person inklusive Heizungsunterstützung (ca. 0,2 bis 0,3 m² Kollektorfläche pro m² beheizter Wohnfläche, je nach angestrebtem Deckungsanteil).
- Der Abstand zwischen den Gebäuden sollte in Nord-Süd-Richtung die 2,8-fache Gebäudehöhe nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen den Gebäuden in Ost-West-Richtung sollte die 1,5-fache Gebäudehöhe nicht unterschreiten. Je nach angestrebter Bebauungsdichte kann von diesen Werten geringfügig abgewichen werden.
- Der Abstand der Begrünung 1. Ordnung (Bäume) zu südorientierten Fassaden und Dachflächen sollte die 1,5-fache (erreichbare) Baumhöhe nicht unterschreiten. Begrünungen unmittelbar vor der Südfassade sollten die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Insbesondere die Dachflächen sollten ferner frei von Verschattungen durch bestehende Gebäude, Begrünungen, Laternen-, Strom- oder Telefonmasten, Schornsteine oder sonstigen Hindernissen sein.
- Zur Vermeidung von Überhitzungen sind passive Maßnahmen zum Sonnenschutz statt aktiven Kühlsystemen (Klimaanlagen) zu empfehlen (z.B. Außenjalousien, Vorsatzfassaden, Sonnenschutzgläser und intelligentes Glas mit Tönungseffekt, drehbare Fenster mit Sommer- und Winterbetrieb, begrünte Fassaden etc.). Darüber hinaus reduzieren effiziente Elektrogeräte und Beleuchtungen die internen Wärmelasten.
- Begrünungen vor der Südfassade dienen als sommerlicher Sonnenschutz. Begrünungen zwischen Süd-Ost- und Süd-West-Richtung zur Hauptfassade sollten die Gebäudehöhe jedoch nicht übersteigen, da bereits der Schattenwurf durch blätterlose Äste in den Wintermonaten und der Übergangszeit zu Ausfällen ganzer PV-Modulreihen führt (begründet durch die Verschattung von einzelnen Zellen zu Strängen).
- Begrünte Flachdächer dienen als Sonnenschutz sowie zur Verbesserung des Gebäude-

klimas und des Mikroklimas im Plangebiet und können mit PV- oder solarthermischen Anlagen kombiniert werden.

Hinweis: Die aufgeführten Maßgaben und Einflussfaktoren sind allgemein bewährte Richtwerte. Erst durch eine standortspezifische Ertrags- und Verschattungsanalyse können die genauen Abstandswerte oder sonstige Einflussfaktoren definiert bzw. berücksichtigt werden. Auch zur Erreichung besonderer Ziele (z. B. Plusenergie oder 100 %-Solar) sollten solare Standortanalysen zum Tragen kommen.

Immissionsschutz

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der gegebenen Lärmvorbelastungen sind im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens auch die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Dies erfolgt auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung¹.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden ermittelt und beurteilt:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Straße „Neue Straße“ und der Kalckreuthstraße,
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die bestehenden Gewerbetriebe an der Straße „Neue Straße“ (Autohaus mit Werkstatt) und die Gewerbebetriebe in der Kalckreuthstraße 10 (Fenster- und Metallbaubetrieb).

Emissionsberechnung und Beurteilung Verkehrslärm:

Zu untersuchen sind die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße – Neue Straße“ in Kaiserslautern - Morlautern durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets (K 2 und L 387) östlich und südlich bzw. westlich des Plangebiets.

Emissionsberechnung Verkehrslärm

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den betreffenden Straßenabschnitten erfolgt auf der Grundlage der Verkehrsmengen der aktuellen Verkehrszählung der Stadt Kaiserslautern für die Kalckreuthstraße und die Neue Straße vom September 2016. Die Schwerverkehrsmengen wurden durch den Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz übermittelten Verkehrsdaten aus dem Jahre 2014 entnommen.

Die Verkehrslärmemissionen des Kfz-Verkehrs sind gemäß RLS-90 zu berechnen. Aus den Daten der Verkehrszählung der Stadt Kaiserslautern für die beiden Straßen kann die Verteilung der Kfz-Mengen auf den Tag- und Nachtzeitraum direkt abgelesen werden. Die jeweiligen Summen der Kfz-Menge im Tag- und Nachtzeitraum werden zur Ermittlung der maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke gemäß RLS-90 für den Tag gleichmäßig auf 16 Stunden, für die Nacht auf 8 Stunden verteilt. Dabei wird im Sinne einer Beurteilung „auf der sicheren

¹ FIRU GfI GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kalckreuthstraße – Neue Straße“ in Kaiserslautern, Stadtteil Morlautern, Dezember 2016

Seite“ ganzzahlig nach oben aufgerundet. Der maßgebende Lkw-Anteil der L387 wird gemäß Tabelle 3 der RLS-90 für Landesstraßen für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelt (Weitere Details vgl. Schalltechnische Untersuchung).

Tabelle: Emissionsberechnung - Straßenverkehr

Straße	v km/h	DTV Kfz/24h	M_{Tag} Kfz/h	M_{Nacht} Kfz/h	p_{Tag} %	p_{Nacht} %	L_{m,E T} dB(A)	L_{m,E N} dB(A)
L 387	70	5.780	344	35	4	2	61,2	50,2
L 387	50	5.780	344	35	4	2	58,9	47,8
K 2	30	1100	66	6	0	0	46,7	36,3
K 2	50	1100	66	6	0	0	48,9	38,5

v = zulässige Höchstgeschwindigkeit; DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; M_{Tag/Nacht} = maßgebliche stündliche Verkehrsstärke; p_{Tag/Nacht} = maßgebender Lkw-Anteil; L_{m,E T/N} = Emissionspegel Tag/Nacht

Immissionsberechnung Verkehrslärm

Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch den Kfz-Verkehr auf den betreffenden Straßenabschnitten erfolgt gemäß den Regelungen der RLS-90 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.).

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden für den ungünstigsten Fall bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets in flächiger Ausbreitung in 4 m ü.Gr. berechnet. Die Ergebnisse dieser Berechnung sind in Karte 2 für den Tag (6-22 Uhr) und in Karte 3 für die Nacht (22-6 Uhr) dargestellt.

Beurteilung Verkehrslärm

An den bestehenden Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Kalckreuthstraße werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 55 dB(A) am Tag und von bis zu 45 dB(A) in der Nacht berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird gerade eingehalten.

An der westlichen Baugrenze des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 3 nördlich der Planstraße B werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 55 dB(A) am Tag und bis zu 45 dB(A) in der Nacht berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden gerade eingehalten. In allen weiteren geplanten allgemeinen Wohngebieten sind Verkehrslärmeinwirkungen von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrswerteinwirkungen im allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird in allen geplanten allgemeinen Wohngebieten unterschritten.

In den geplanten Mischgebieten M1 und M2 im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden am Tag Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu rund 55 dB(A) und in der Nacht von bis zu rund 45 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Ver-

Stadtteil Morlautern

kehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht wird unterschritten. Auch im MI Bestand und MI 3 an der Kalckreuthstraße im Westen des Geltungsbereichs wird der Orientierungswert für Mischgebiete am Tag und in der Nacht unterschritten.

Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen des Kfz-Verkehrs auf den Straßen in der Umgebung sind innerhalb der geplanten Wohn- und Mischgebiete nicht erforderlich. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Bebauungsplan sind nicht vorzunehmen.

Immissionsberechnung und Beurteilung Gewerbelärm:

An den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen (in Wohn- und Mischgebieten) sollen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auftreten. Ebenso sollen durch die gemäß dem Bebauungsplan möglichen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen verursacht werden. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbelärmeinwirkungen in Wohn- und Mischgebieten entsprechen im Wesentlichen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Es gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Tabelle : Immissionsrichtwerte TA Lärm/ Orientierungswerte DIN 18005 Gewerbe

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nacht bezieht sich auf die ungünstigste (lauteste) Nachtstunde.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten für die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich von gewerblichen Betrieben und Anlagen. Diese Immissionsorte liegen in bebauten Gebieten in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Schutzbedürftige Räume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume. Bei unbebauten Flächen liegen die maßgeblichen Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen.

Immissionsberechnung Gewerbelärm

Die Berechnung der Gewerbelärmeinwirkungen durch schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge der drei bestehenden Betriebe erfolgt auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch

Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.).

Für eine Berechnung auf der „sicheren Seite“ werden alle Flächen auf dem Schallausbreitungsweg als schallharte Flächen gemäß DIN ISO 9613-2 mit einem für die Schallausbreitung günstigen Bodenfaktor von $G = 0$ berücksichtigt.

Die Gewerbelärmeinwirkungen für die maßgeblichen Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung werden geschossweise in Einzelpunktberechnungen und zusätzlich flächig in einem Punkteraster in einer Höhe von 4 m über Grund berechnet. Die Berechnungsergebnisse für das lauteste Geschoss und die Lage der Immissionsorte sind in Karte 1 dargestellt.

Beurteilung Gewerbelärm

Auf Grundlage der in Kapitel 2.1, 2.2 und 2.3 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge werden an den maßgeblichen Immissionsorten die in nachfolgenden Tabelle dargestellten Beurteilungspegel L_r berechnet. Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sind in Fettdruck hervorgehoben.

Tabelle: Beurteilungspegel Tag

Immissionsort	Nutzung	RW,T dB(A)	LrT dB(A)
An der Schanz 12 A	WA	55	48,9
An der Schanz 12 D	WA	55	54,0
An der Schanz 12 E-1	WA	55	47,1
An der Schanz 12 E-2	WA	55	51,2
Kalckreuthstraße 1a	WA	55	42,1
Kalckreuthstraße 3	WA	55	46,2
Kalckreuthstraße 4	WA	55	46,3
Kalckreuthstraße 5	WA	55	53,7
Kalckreuthstraße 6	WA	55	38,8
Kalckreuthstraße 7	WA	55	41,1
Kalckreuthstraße 8	WA	55	50,5
Kalckreuthstraße 8 A	WA	55	51,5
Kalckreuthstraße 12	WA	55	49,9
Kalckreuthstraße 12a (Bestand)	WA	55	59,0
MI1-1	MI	60	38,0
MI2-2	MI	60	40,3
MI 2-1	MI	60	42,8
Neue Straße 1	WA	55	53,2
WA 2-1	WA	55	41,2
WA 2-2	WA	55	42,0
WA 2-3	WA	55	41,6
WA 2-4	WA	55	40,7

WA 2-5	WA	55	40,0
WA 3-1	WA	55	48,6
WA 3-2	WA	55	38,7
WA 4-1	WA	55	50,5
WA 5-1	WA	55	60,8
WA 5-2	WA	55	60,0

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen am Tag von 60 dB(A) wird an allen maßgeblichen Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird an allen Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets eingehalten.

Durch die Gewerbelärmeinwirkungen der bestehenden Betriebe sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm auf die schutzbedürftigen Nutzungen in ihrer Umgebung zu erwarten. Im Bebauungsplan sind daher keine Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber dem Gewerbelärm erforderlich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Erschließungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Realisierung des Bebauungsplans erforderlich.

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Die Realisierung des Gebietes, die gesamte Erschließung (Verbreiterung der L 387, Ausbau der Straßen, Wasser- Strom- und Gasversorgung, Abwasserbeseitigung, Regenwasserrückhaltung etc.) soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen.

Die Kosten für die Herstellung der für eine geordnete Abwasserbeseitigung erforderlichen Entwässerungsanlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sind durch den Investor zu tragen. Eine Kostenbeteiligung der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht vorgesehen.

Übernahme der Anlagen

Zwecks Übernahme der Abwasseranlagen in das öffentliche Kanalnetz ist zwischen Investor und Stadtentwässerung ein Durchführungsvertrag zu schließen.

8.2 Bodenordnung

Zur Sicherstellung der notwendigen Eigentums- und Rechtsregelungen soll ein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.

8.3 Überwachung/Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Die Umsetzung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan wird im Rahmen der üblichen Kontrollen, insbesondere aber auch bei der Baugenehmigung und der Freiflächengestaltungspläne überprüft und in den Bauschein übernommen.

Weitergehende spezielle Monitoringprogramme sind nicht notwendig.

8.4 Abschnittsweise Realisierung

In Abhängigkeit von bauwilligen Interessenten kann die Erschließung im Plangebiet in Abschnitten erfolgen.

9. Kostenschätzung und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Erschließung (Straßen und Wege), Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserversorgung, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung.

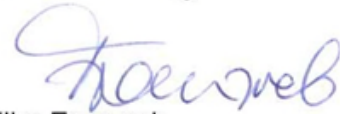
Das gesamte Gebiet soll durch einen privaten Versorgungsträger erschlossen werden. Die Kosten werden gemäß Städtebaulichen Vertrag von dem Versorgungsträger übernommen und auf die Bauherren umgelegt.

Kaiserslautern, 26.10.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

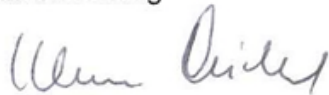
Kaiserslautern, 11.10.2017
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung: 27.10.2017

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Anlage 1 Pflanzliste

Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus spec.	Apfel
Pyrus spec.	Birne
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Sorbus domestica	Sperberbaum,
Sorbus. intermedia	Schwedische Mehlbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten.

Pflanzliste 1 D: Stadtklimaverträgliche Bäume zur Stellplatzbegrünung

Artenauswahl, z.B.:

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare	Säulenahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn
Acer rubrum 'Armstrong'	Rotahorn
Aesculus carnea,	Rotblühende Kastanie
Alnus spaethii,	Erle Spaethii
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche
Ginkgo biloba 'Princeton Sentry	Ginkgo
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Christusdorn
Liquidambar styraciflua 'Moraine'	Amberbaum

Pflanzliste 1 D ist nicht abschließend. Darüber hinaus können weitere Bäume aus der Straßenbaumliste 2006 (GALK-Arbeitskreis Stadtbäume) Verwendung finden.

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, STU 16-18

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, STU 16-18

Heister: 2xv. mit Ballen, 150-200

Sträucher: 2xv., 60-100

Pflanzdichte:

Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Pflanzungen, werden die Pflanzabstände auf 1,5m in und zwischen den Reihen bei versetzter Anordnung festgelegt (Abstimmung mit Referat 67).

Y 32410180.277
X 5480427.517

Y 32410139.649
X 5480785.218

LEGENDE

Vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen

- Stromversorgung (Erdkabel)
- Wasserversorgung
- Gasleitung
- Fernmeldeleitung/Kommunikation
- Mischwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung

Die Versorgungsleitungen sind aus Unterlagen der Versorgungsträger in unterschiedlicher Genauigkeit übernommen.
Wie der Versorgungsträger kann auch der Planverfasser keine Garantie für Genauigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Daher stellen die Leitungspläne nur eine informative Zusammenfassung der bekannten Leitungen dar, zur gegenwärtigen Berücksichtigung und Abstimmung. Im übrigen gelten die Pläne und Merkblätter des jeweiligen Versorgungsträgers.
Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen muss bei der Bauausführung geortet und örtlich überprüft werden.

**Erschließung
Bebauungsplan
"Kalkkreutherstraße - Neue Straße"**

**Kreisverkehrsanlage
D = 36.00 m
Fahrbahnbreite = 7.00 m**

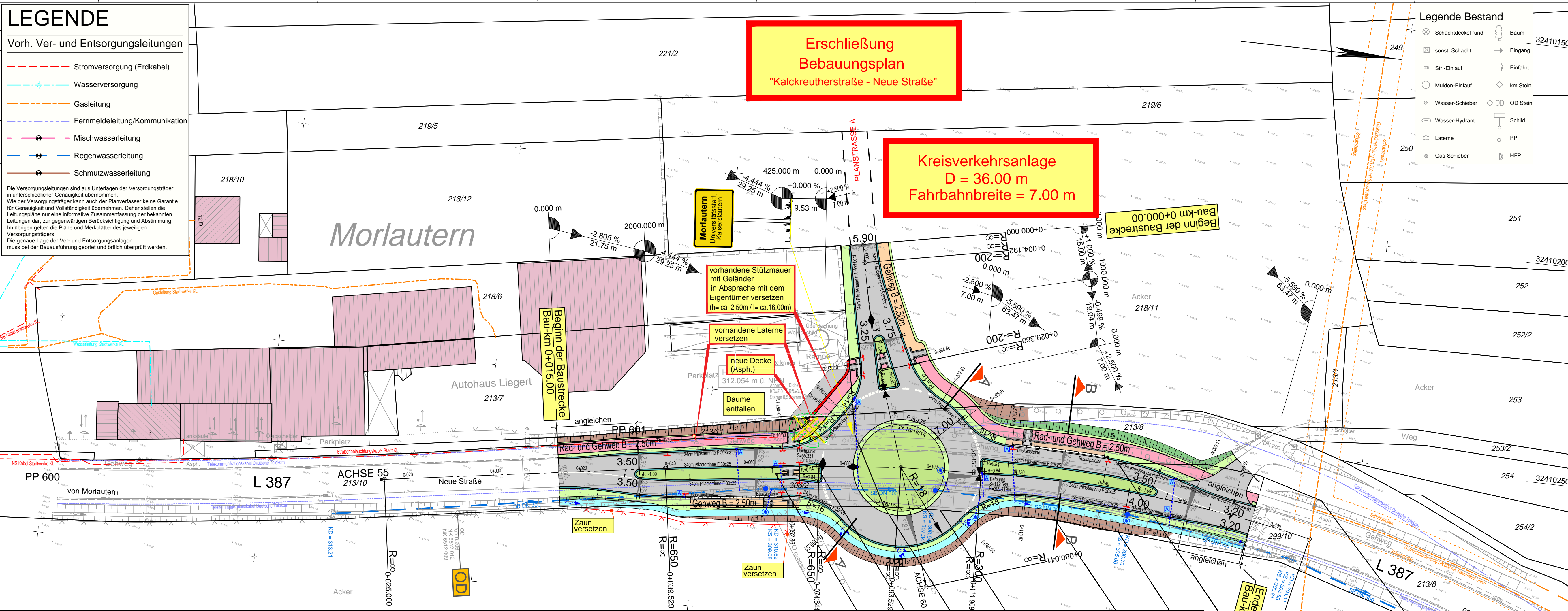
Legende Bestand

- Schachtdruck rund
- Baum
- sonst. Schacht
- Eingang
- Str.-Einlauf
- Einfahrt
- Mulden-Einlauf
- km Stein
- Wasser-Schieber
- OD Stein
- Wasser-Hydrant
- Schild
- Laterne
- PP
- Gas-Schieber
- HFP

LEGENDE

Technische Planung

- vorh. gepl. Einschnittsböschung
- Bankett
- Straßennebenflächen Mittelinsel
- Rinne
- Fahrbahn (Asphalt)
- Rinne Gehweg (Betonsteinpflaster)
- Bankett
- Dammböschung
- Rad- und Gehweg
- Straßenlaterne
- Kontrollschacht
- Muldeneinlaufschacht
- Straßenablauf (mit Anschlussleitung)
- Stützmauer
- Fahrbahnquerneigung
- Hochpunkt
- Tiefpunkt
- Neigungsbrechpunkt mit Angabe von Gefälle (-) und Steigung (+) in Prozent, Länge der Gefälle- (Steigungs-) Strecke und Halbmesser
- vorhandener Laubbaum / Nadelbaum
- vorh. Baum entfällt

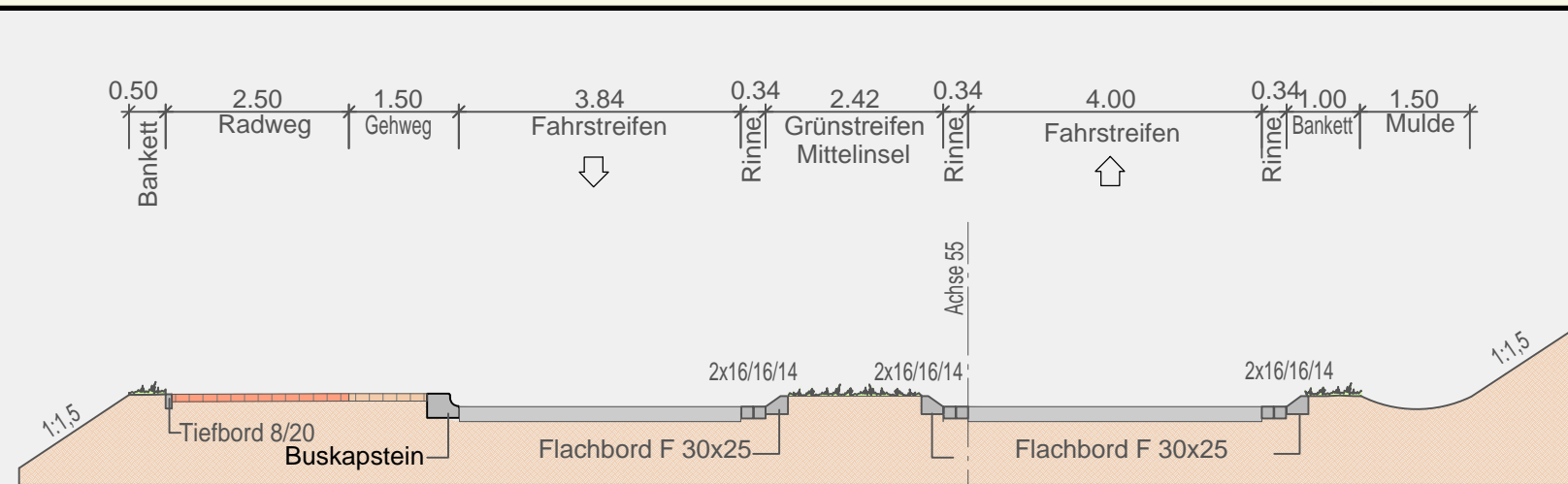
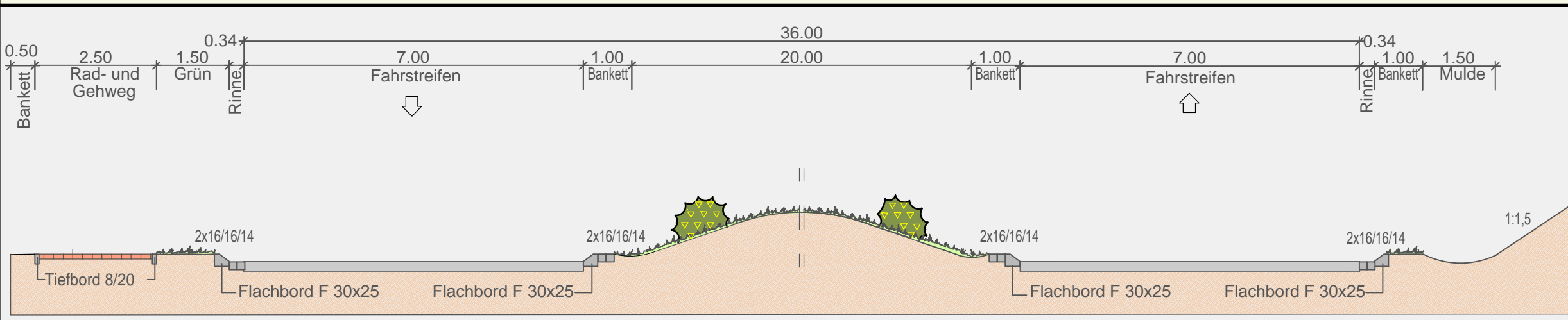


Schnitt A - A

M.=1:100

Schnitt B - B

M.=1:100



Y 32410364.095
X 5480448.395

Y 32410323.467
X 5480806.096

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
1			
2			
3			
4			
5			
6			

VORENTWURF



Entwurfsbearbeitung: Hertelsbrunnengasse 5 67657 Kaiserslautern Tel.: 0631 / 34 12 40 Telefax: 0631 / 4 37 45 e-mail: info@st-kl.de	SCHÖNHOFEN INGENIEURE	2016.021 aufgenommen bearbeitet gezeichnet geprüft	Datum Name Stadtvermessung Kaiserslautern A.Berg U./De Zirkel
--	---------------------------------	--	--

Stadtverwaltung, Referat Stadtentwicklung
67653 Kaiserslautern, Rathaus Tel.:0631/365-0
Straße: L 387 Neue Straße
Nächster Ort: Kaiserslautern- Morlautern

L 387	bearbeitet gezeichnet geprüft	Datum Name
-------	-------------------------------------	---------------

Neubau einer Kreisverkehrsanlage
an der L 387 in KL - Morlautern
Lageplan
Maßstab: 1 : 500

Die Versorgungsleitungen sind aus Unterlagen der Versorgungsträger in unterschiedlicher Genauigkeit übernommen.
Wie der Versorgungsträger kann auch der Planverfasser keine Garantie für Genauigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Daher stellen die Leitungspläne nur eine informative Zusammenfassung der bekannten Leitungen dar, zur gegenwärtigen Berücksichtigung und Abstimmung. Im übrigen gelten die Pläne und Merkblätter des jeweiligen Versorgungsträgers.

Niv.pkt. 6512 712
Otterberger Str.53
312.594 m ü. NNH

