

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Morlautern „Turmstraße (ehemalige Gärtnerei)“

Ka-Mor 20

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

rechtskräftig seit dem 28.10.2022

Gliederung

1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	3
3	Planungserfordernis	4
	3.1 Planungsleitsätze	4
	3.2 Planungsanlass.....	4
4	Einfügung in die Gesamtplanung	5
	4.1 Landesentwicklungsprogramm IV.....	5
	4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
	4.3 Flächennutzungsplan 2025	5
5	Verfahrensvorschriften.....	6
	5.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB	6
6	Angaben zum Plangebiet.....	7
	6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld.....	7
	6.2 Siedlungsstruktur, Umgebungsbebauung.....	8
	6.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft	8
	6.4 Verkehrserschließung und ÖPNV.....	10
	6.5 Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen	10
	6.6 Kampfmittel	10
	6.7 Baugrund	10
	6.8 Archäologie und Denkmalpflege.....	11
7	Planinhalt und Abwägung	12
	7.1 Baukonzept	12
	7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
	7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
	7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
	7.5 Verkehrliche Belange, Rettungszufahrt, Feuerwehrezufahrt, Geh- Fahr- und Leitungsrecht, Parkplätze, ÖPNV	13
	7.6 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen	13
	7.7 Umweltbelange, Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	14
	7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
8	Städtebauliche Zahlen	22
9	Energieeffizienz.....	23
10	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	24
	10.1 Entwässerung des Plangebiets	24
	10.2 Bodenordnung	27
	10.3 Umweltmonitoring.....	27
11	Kosten und Finanzierung	27

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Turmstraße - (ehemalige Gärtnerei)“, verfolgt insbesondere das Ziel, ein derzeit als Brachfläche bzw. Solarenergieanlage genutzte ehemalige Gärtnereigelände im Westen Morlauterns als Allgemeines Wohngebiet umzunutzen.

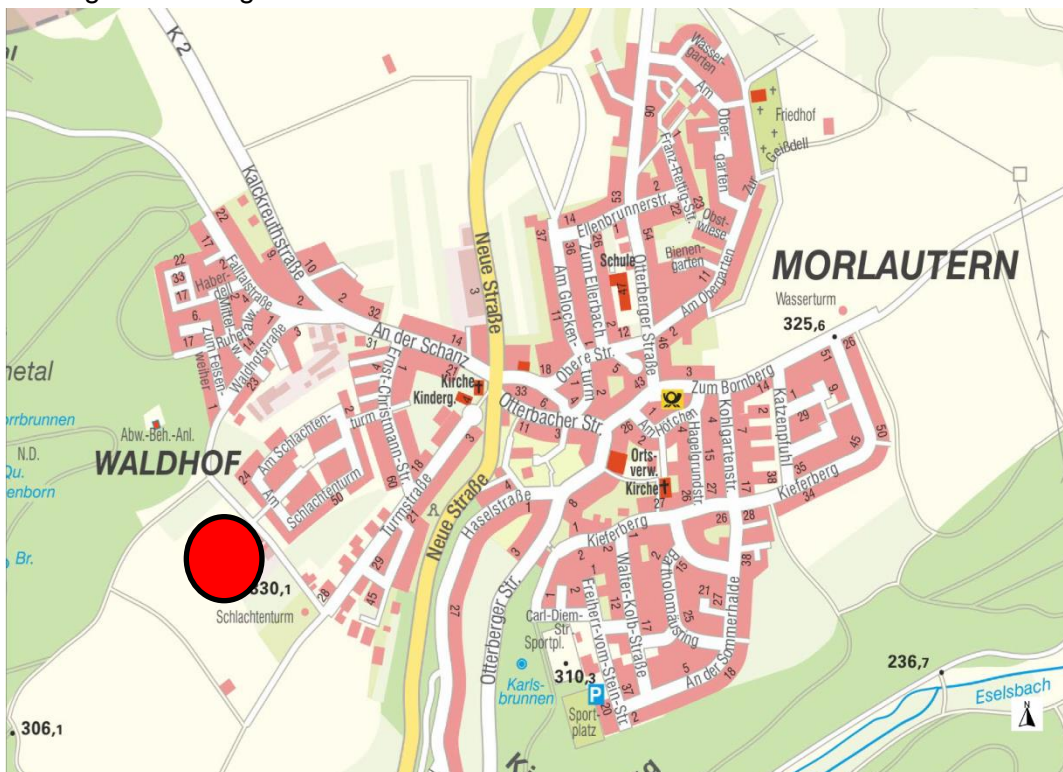
Möglich wurde diese Nutzungsänderung durch den Verkauf der Fläche an einen privaten Grundstückseigentümer.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Durchgrünung der unbebaubaren Grundstücksanteile des Plangebietes wird dem dörflichen Charakter Rechnung getragen und die Einbindung des neuen Wohngebietes in das Ortsbild begünstigt.

2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Morlautern. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.787 m².

Die Lage des Plangebietes ist aus nachstehendem Plan zu ersehen.



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

3 Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Gärtnereibetriebes zu schaffen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans „Turmstraße - (ehemalige Gärtnerei)“ sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnflächen in Kaiserslautern,
- Wohnbauliche Nutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung unter Berücksichtigung der Schaffung von klimawirksamen Grünflächen, Steigerung der Lebensqualität im Quartier sowie der Förderung der Biodiversität im urbanen Bereich durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Durchgrünung der nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen.
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien und
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und Festlegung von erforderlichen Artenschutzmaßnahmen.
- Ausgleich der versiegelten Flächen und die Minimierung des Überflutungsrisikos gem. Klimaanpassungskonzept (KLAK)
- nachhaltige Planung durch Minimierung Ausstoß treibhauswirksamer Gase durch klimangepasste Bauweise sowie Anpassung Bauart und Bauweise an den Klimawandel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in den Wohngebieten durch Reduktion des Ausstoßes an Feinstaub durch Kleinf Feuerungsanlagen.

Die Realisierung der Bauvorhaben soll durch einen Investor erfolgen.

3.2 Planungsanlass

Durch den Grundstücksverkauf, eines bisher als Gärtnereibetriebes genutzten Bereiches ergibt sich die Möglichkeit das Areal umzunutzen. Dadurch lassen sich weitere Grundstücke für den Wohnungsbau im Randbereich des Siedlungsbereichs (Bereich Neubaugebiet Waldhof) anbieten.

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

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

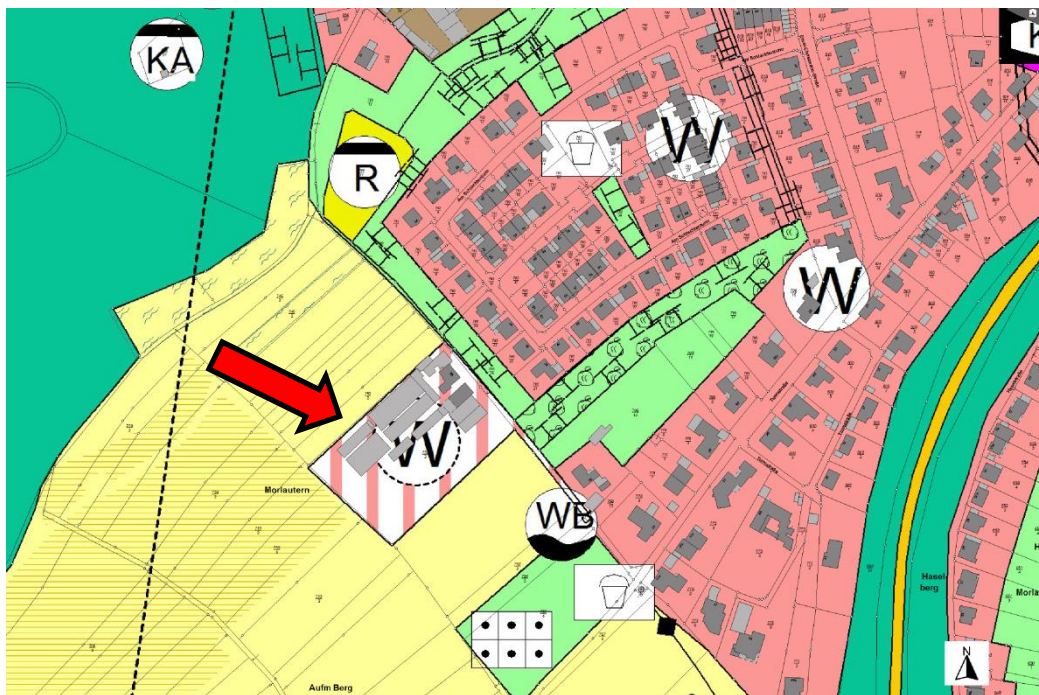
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

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

4.3 Flächennutzungsplan 2025

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Gebietsausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

5 Verfahrensvorschriften

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

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung der bestehenden Umgebungsnutzung und damit als Innenbereichsfläche zu sehen, die im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Verdichtung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Demnach ist nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

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

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von einer separaten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem separaten Umweltbericht nach § 2 a 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. Die umweltrelevanten Belange sind daher in die vorliegende Begründung eingearbeitet.

6 Angaben zum Plangebiet

6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld

Der zu überplanende Bereich liegt am westlichen Ortsrand von Morlautern. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Baugebiet Waldhof an.



Quelle: Luftbild 2018, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung 2017

Die Bausubstanz auf dem Gärtnergelände ist desolat und wurde durch den Investor bereits zum Teil entfernt.

6.2 Siedlungsstruktur, Umgebungsbebauung

Der Bereich ist im Norden, Süden und Westen von Landwirtschaftsflächen umgeben und im Osten grenzt Bestandsbebauung des Baugebietes Waldhof an.



Im Nordosten schließt das Baugebiet „Waldhof“ an

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung 2017

Diese Anschlussbebauung des Baugebietes Waldhof weist eine homogene Baustruktur auf und besteht aus Wohngebäuden aus dem Zeitraum ab etwa 2004.

6.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Biotoptypendarstellung

Für das Plangebiet sind folgende Biotoptypen mit faunistischer Bedeutung hervorzuheben:

- Randliche Gehölzbestände entlang der Grundstücksgrenzen
- Flächenhafte Ruderalflur mit Stauden

Aktuelle Nutzungsstruktur

Die aktuelle Situation entspricht nicht mehr der Ausgangssituation Gärtnerei, da der weitaus größte Teil der Schuppen, Gewächshäuser bereits abgebrochen wurde. Auch Gehölzbestände innerhalb der Fläche wurden bereits beräumt. In diesem Zuge erfolgte auch eine flächenhafte Veränderung des Gesamtareals. Das Plangebiet ist aktuell charakterisiert durch verdichtete Bodenflächen, eine überdachte Lagerfläche (mit Solardach) und mehreren ungeordneten Lagerflächen (Boden, Schrott). In der Nordwestecke steht ein Wohnhaus.

Umfeld/ Vernetzungsbeziehungen

Das Nutzareal ist im Norden von Wohngärten und Wohngebäuden umgeben. Benachbarte Parzellen im Norden haben den Status „Kompensationsflächen“ und bilden einen Biotopkomplex mit mehreren Entwicklungszielen (Feuchtwiese, Teich, Baumgruppen, Feldgehölz). Ein Biotopaustausch mit dem Biotopkomplex im Norden und der Obstwiese im Süden ist anzunehmen.

Ausgewiesene Schutzgebiet und sonstige naturschutzfachlich relevante Flächen

Schutzgebiete nach EU-, Bundes- oder Landesrecht sowie Objekte des Biotopkatasters oder pauschal geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet und auch nicht im näheren Umfeld.

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“, das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ und das im Nordosten gelegene FFH-Gebiet "Mehlinger Heide" des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach derzeitiger Kenntnislage keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen. Aus dem Plangebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Die betroffenen Baumgehölze unterliegen nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern.

Biotoppflegeflächen bzw. rechtlich ausgewiesene Kompensationsflächen für Naturschutz befinden sich nördlich angrenzend an das Plangebiet.

Die Planung Vernetzter Biotopsystem für den Landkreis Kaiserslautern trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

Der Landschaftsplan trifft keine umweltfachlichen Aussagen zu diesem Gebiet.

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 bietet umweltfachliche Hinweise.

6.4 Verkehrserschließung und ÖPNV

Die Zuwegung bis zur Turmstraße entspricht nicht den städtischen Standards. Hier ist eine Straßenverbreiterung auf 6 Meter bis zur Turmstraße erforderlich.

Die Ausbaubreite des direkten Anschlusses der Turmstraße bis zum Flurstück 756/6 wird in der Bestandsbreite beibehalten um den dortigen Baumbestand zu schützen.

Eine weitere Rücknahme des Straßenquerschnitts ist durch die Nichtverfügbarkeit eines des Flurstücks 756/2 auf einer Länge von 10 Metern notwendig.

Eine Haltestelle des ÖPNV ist nicht vorhanden.

6.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein nicht altlastenverdächtiger Altstandort „Ehem. Gärtnerei Burkhardt, Kaiserslautern“ Reg.Nr. 312 00 000 - 5507 / 000 – 00 (ASOnav) sowie ein altlastenverdächtiger Altstandort „Restfläche, ehem. Gärtnerei Burkhardt, Kaiserslautern“ Reg.Nr. 312 00 000 - 5507 / 000 – 01 (ASOav – BWS 2).

Da sich im Planbereich Altstandorte im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG befinden, ist bei der Umsetzung (Baumaßnahmen, Umnutzungen) im jeweiligen Einzelfall mit Auflagen durch die nach § 13 Abs. 3 LBodschG zuständige Bodenschutzbehörde, die SGD-Süd Regionalstelle Kaiserslautern, zu rechnen.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei und dem damit möglicherweise Vorliegen von Schadstoffverunreinigungen (Pflanzenschutz und Düngemittel) sollten entsprechende Untersuchungen vorgenommen werden.

Die entsprechenden Ergebnisse sind gegebenenfalls der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.

Der Bereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Teile des Plangebiets sind durch Betonwege, Verkehrs- und Lagerflächen sowie Baukörper versiegelt. Diese wurden mittlerweile zum Teil zurückgebaut.

6.6 Kampfmittel

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

6.7 Baugrund

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

Laut vorliegendem Baugrundgutachten (ICP vom 26.02.2021) sind unter einem geringmächtigen Oberboden bis ca. 0,5 m u. GOK stellenweise Auffüllungen aus schluffigen Sanden der LAGA-Zuordnungsklasse Z1.2 vorzufinden und darunter bindige Böden aus tonigen, feinsandigen Schluffen der LAGA- Zuordnungsklasse Z1.1 in weicher bis halbfester Konsistenz vorhanden.

Unterhalb der bindigen Böden folgt dann der Verwitterungshorizont aus kiesigen, schwach schluffigen Sanden ab ca. 1,7 – 2 m u. GOK und darunter die Übergangszone zum Festgestein. Grundwasser wurde im Zuge der Untersuchungen nicht angetroffen. Aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus ist aber temporär auftretendes Schicht- und Stauwasser nicht auszuschließen.

Gemäß DWA-A 138 ist für eine gezielte Versickerung in den Untergrund ein kf-Wert von mindestens $1 \cdot 10^{-6}$ m/s vorauszusetzen. Dieser Wert kann nur im Bereich des Verwitterungshorizonts eingehalten werden. Eine flächige Versickerung von Regenwasser am Ort des Niederschlags ist laut den Untersuchungen jedoch grundsätzlich möglich.

Entsprechend der Empfehlung des geotechnischen Gutachtens ist bei der Anlage des zentralen Mulden-Rigolen-Systems die bindige Bodenschicht bis in eine Tiefe von ca. 2 m, bzw. dem Antreffen des Verwitterungshorizonts auszutauschen und durch unbelastetes Material (Z0) z.B. in Form einer Schotterrigole zu ersetzen. Hierbei ist gemäß Abstimmung mit der SGD, Regionalstelle WAB Kaiserslautern eine Freimessung der Schadstoffbelastung des angrenzenden Bodens erforderlich.

6.8 Archäologie und Denkmalpflege

Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

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

7 Planinhalt und Abwägung

7.1 Bebauungskonzept

Das Plankonzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Zusätzlich sind gebietsweise Hausgruppen möglich.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet, da die Wohnfunktion dominieren soll.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll eine bauliche Dichte, die der Lage im Stadtteil angemessen Rechnung trägt, ermöglicht werden. Zudem wird dadurch eine bodensparende Bebauung sichergestellt.

Es sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich ist ein Staffelgeschoss zulässig.

Die Begrenzung auf Flach- und Pultdächer ist einerseits aufgrund der Bereitstellung von notwendigen Regenrückhaltevolumen notwendig andererseits ermöglicht diese Dachform eine kompakte und dadurch energieeffiziente, umwelt- und klimaangepasste Bauart in Kombination mit einer zeitgemäßen Architektur. Dieser Gebäudetyp ist auf dem Markt derzeit stark nachgefragt.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt und begrenzt damit Baukörper auf eine Maximallänge von 50 Metern. Für das Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hierdurch kann ein breiter Käuferkreis angesprochen werden. Dadurch soll eine soziale Mischung der künftigen Bewohner initiiert werden.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert worden.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine angemessene Offenhaltung der unbebauten Grundstücksflächen gewährleistet werden.

Die Stellplätze sind überwiegend in den Gebäuden zuordneten Einzel- und Doppelgaragen angeordnet.

Im WA-Gebiet können ca. 20 neue Wohneinheiten entstehen. Für diese wurden in Anlehnung an die EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 vier Parkstände im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Pro Wohneinheit werden aus planerischer Sicht mindestens 2 private Stellplätze gefordert. Dies entspricht dem oberen Wert der städtischen Stellplatzverordnung und soll das Parken im Straßenraum entlasten.

7.5 Verkehrliche Belange, Rettungszufahrt, Feuerwehrzufahrt, Geh- Fahr- und Leitungsrecht, Parkplätze, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Turmstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Zudem wird die Breite der Zugangsstraße von der Turmstraße zum Baugebiet erweitert. Zum Schutz der am Spielplatz am Schlachtenturm bestehenden Baumpflanzungen wird –in Absprache mit Referat Umwelt- eine Straßenverbreiterung auf 6 Meter Breite erst ab Flurstück 756/6 vorgenommen. Der Bereich bis zur Kreuzung Turmstraße soll nicht verbreitert werden.

Eine weitere Rücknahme des Straßenquerschnitts ist durch die Nichtverfügbarkeit eines des Flurstücks 756/2 auf einer Länge von 10 Metern notwendig.

Im Baugebiet selbst erschließt eine 6 Meter breite Mischverkehrsfläche, die geplanten Gebäude. Diese ist als Ringstraße geführt. Entsprechend sind keine Wendeanlagen notwendig. Die Planstraße ist öffentlich zu widmen, damit die Zugänglichkeit der Leitungen durch die Leitungsträger und insbesondere eine gebietsübergreifende und öffentliche Funktion des Kanals sichergestellt werden kann.

7.6 Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Beim kombinierten Einsatz von Photovoltaik und Dachbegrünung sind nur aufgeständerte Systeme zulässig.

7.7 Umweltbelange, Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um die Umweltbelange materiell in das Verfahren einzubringen, wurden die Inhalte einer zugelieferten Fachtechnischen Stellungnahme (Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen) in die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

Das Plangebiet war bislang als Gärtnerei gewerblich genutzt. Es dominierten hier gepflasterte Flächen Gewächshäuser und Unterstellhallen

Der Vorhabenträger hat bereits umfangreiche Rückbaumaßnahmen durchgeführt, sodass nun freigeräumte Flächen vorliegen. Weitere Umweltbelange sollen im laufenden Verfahren nachrichtlich/redaktionell ergänzt werden.

Schutzgutbezogene Analyse der Betroffenheiten und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen

Flächen/Boden/Geologie

Die derzeitige Flächennutzung einer Gärtnerei (-branche) wird zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben. Durch die Bebauung kommt es zur Neuversiegelung von biologisch aktivem Boden. Die Neuversiegelung geht über den derzeitigen Versiegelungsgrad hinaus.

Hinzu kommt, dass die Zufahrt des bisherigen Wirtschaftsweges verbreitert werden soll. Unter Beachtung der gleichrangig zu behandelnden Schutzgüter „Arten und Biotope“, „Landschaftsbild“, „Klima/Luft“ sind die prägnanten Baumbestände (Roßkastanien, Hainbuchen) im südlichen Teil des Zuwegs (auf Höhe des Schlachtenturms) unbedingt zu erhalten; auf eine Verbreiterung der Fahrbahn ist für das dargestellte Teilstück im Sinne der Eingriffsvermeidung zu verzichten. Für Arbeiten an der bestehenden Fahrbahn ist der Wurzelraum bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Auf die Geologie hat das Vorhaben keine Auswirkungen.

- Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Boden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden notwendig.

Bodenbelastungen

Im Bereich von ehemaligen Gärtnereien oder Gartenanlagen mit längerer Nutzungsdauer kann eine Bodenbelastung durch übermäßigen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vorliegen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nicht altlastenverdächtiger Altstandort "ehem. Gärtnerei Burkhardt, Kaiserslautern" Reg.Nr. 312 00 000 - 5507 / 000 – 00 (ASOnav). Außerdem auch ein altlastenverdächtiger Altstandort „Restfläche, ehem. Gärtnerei Burkhardt, Kaiserslautern“ Reg.Nr. 312 00 000 - 5507 / 000 – 01 (ASOav – BWS 2).

- Das Plangebiet wird daher entsprechend gekennzeichnet, so dass die bauliche Umsetzung in Abstimmung mit den Fachbehörden zu erfolgen hat.

Wasser

Mit der geplanten Neuversiegelung kommt es zu einem deutlichen Verlust an Versickerungsflächen (Erschließungsstraße, sonstige befestigte Flächen, Wohngebäude).

Die Starkregenkarte RLP zeigt für den Landschaftsausschnitt keine unmittelbare Gefährdung. Über die Grundwasserverhältnisse in diesem Gebiet liegen keine Daten vor.

Das Oberflächenwasser der neuen Verkehrsflächen im Baugebiet wird gesammelt (Mulden

Rigolen-System) und in einer Rückhaltefläche im Baugebiet versickert. Die Entwässerung auf den Privatflächen muss jeweils vor Ort erfolgen: gefordert sind 50 l/m² abflusswirksamer Fläche. Am Südostrand soll eine Aufwallung erfolgen, um Außengebietswasser schadlos abzuleiten.

Mit diesen Maßnahmen wird der Oberflächenabfluss aus dem Neubaugebiet auf die natürliche Abflussspende gedrosselt.

- Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Versickerungsflächen.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden notwendig.

Klima, Stadtklima, Lufthygiene, Klimawandelanpassung

Das Klima am südlichen Ortsrand wird durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Diese bewirken eine sehr hohe Kaltluftlieferung und sind als Ausgleichsraum von Bedeutung; die Strömung ist dabei nach Süden und Westen gerichtet. Es besteht somit kein direkter Bezug für die Ortslage; aber für die Randbebauung. Die bioklimatische Situation ist für den südwestlichen Ortsteil besonders günstig.

Die nicht versiegelten Flächen fungieren stadtklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen und wirken im Umfeld von Siedlungsgebieten einer Aufheizung entgegen. Durch die Neuversiegelung kommt es zu einem erheblichen Verlust an Kaltluftproduktionsflächen. Gleichzeitig wird die Funktion des thermischen Ausgleichs beeinträchtigt.

Flächen mit einer bedeutsamen Funktion für die Lufthygiene befinden sich nicht im Vorhabensbereich bzw. werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Gemäß der Klimafunktionenkarte der Stadt Kaiserslautern (Stand: 2012) gehört die Fläche der ehemaligen Gärtnerei zu einem Ausgleichsraum¹ mit hoher Wertigkeit im Hinblick auf die Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen dar.

Der bestehende Ausgleichsraum weist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung aus; der Luftaustausch mit der Umgebung ist zu erhalten. Bei nutzungsintensivierenden Eingriffen ist die Baukörperstellung zu beachten und die Bauhöhen sind möglichst gering zu halten.

Zur Überflutungsvorsorge ist laut Vorentwurf zum Bebauungsvorschlag vom 06.07.2021 neben einem naturnahen Mulden-Rigolen-System eine Entwässerungsmulde bzw. alternativ eine Aufwallung am Südostrand des Baugebietes vorgesehen. Aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht wird die Aufwallung bevorzugt, zwecks Kombination mit multifunktionalen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe M1, M2 und M6).

- Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von klimatisch wirksamen Ausgleichsflächen.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden notwendig.

Fauna, Flora und Biologische Vielfalt

Die randständigen Gehölze sind frequentierte Ruhestätten verschiedener Vogelarten. Für einige Standorte sind auch Brutplätze zu erwarten.

Habitatbäume (mit Höhlen, Spalten) sind nicht vorhanden; daher keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Die offene Dachkonstruktion bietet ebenfalls keine Quartiermöglichkeiten.

Das Areal ist ohne Reptilienbesiedlung; ein mögliches Potenzial ist nur für einen Teil der

¹ GEONET (April 2012): Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern – Klimafunktionskarte sowie Planungshinweise Stadtklima, im Auftrag der Stadt Kaiserslautern, Hannover;

außenliegenden Randsäume zu vermuten.

Die gärtnerisch genutzten Flächen sind für die naturnahe Flora nicht relevant; auch die Randsäume enthalten nur „Allerweltsarten“.

- Eine Beeinträchtigung der Biologischen Vielfalt ist ausgeschlossen.
- Durch die Bebauung kommt es zum Verlust potenzieller Vogelbrutplätze.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden notwendig
>>vgl. *Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung*

Orts-/Landschaftsbild

Die Strukturvielfalt des Plangebietes ist auf die randlichen Gehölzbestände beschränkt. Nach der Ausprägung der Gehölze ist hier von einer geringen bis mäßigen Vielfalt auszugehen. Die resultiert auch aus dem Anteil an Ziergehölzen und/oder standortfremden Arten.

Mit der bisherigen Flächennutzung überwiegt bereits ein beeinträchtigter Charakter der Kulturlandschaft. Als raumwirksame Elemente treten nur die hochgewachsenen Einzelbäume in Erscheinung. Das Landschaftserleben ist durch Störgeräusche der Autobahn eingeschränkt (je nach Windrichtung).

Mit der geplanten dichteren Bebauung ergibt sich durch die spornartige Lage des Baugebiets außerhalb der geschlossenen Ortslage eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dies umso mehr, weil der tatsächliche Erhalt von randständigen Gehölzen nicht gesichert ist.

- Durch die Bebauung kommt es zum Verlust der Gehölzstrukturen
- Vermeidungsmaßnahmen notwendig (Erhalt von Gehölzen)
- Minimierungsmaßnahmen notwendig: Vollständige Eingrünung des Baugebietes; hier bietet sich auch die Anlage einer Hecke auf Wallstandort an (vgl. Hinweis zu Maßnahme M 1, M 2, M6)

Mensch und seine Gesundheit

Das direkte Umfeld ist als Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Umwidmung und Bebauung entstehen weitere Gebäude mit einer Wohnfunktion.

Es sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind keine Objekte des kulturellen Erbes im Projektgebiet bekannt. Bestehende Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. zu verlegen. Es sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen bzw. wahrscheinliche Vorkommen (worst-case-szenario) abzuleiten (vgl. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung²).

Dabei wurde geprüft, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird. Im Ergebnis wurde entschieden, dass keine vertiefende Prüfung zu bestimmten Arten/ Artengruppen erforderlich wird. Hieraus wurden Empfehlungen zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände formuliert.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung³ bewertet und in die Planung eingestellt.

Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Umweltbeitrags wurden Vorschläge für die Grünordnerischen Festsetzungen formuliert, die im Hinblick auf die Trennung von Festsetzung / Begründung / Hinweis wie folgt angepasst wurden:

M4 Bepflanzung und Begrünung nicht überbaubarer Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind grünordnerisch zu gestalten.

Hinweis: Diese Flächen übernehmen Grundfunktionen für die oben aufgeführten Schutzgüter. Zu empfehlen ist eine extensive Nutzung der Flächen.

Für die Einfriedung von Grundstücken können anstatt eines Zaunes heimische Gehölze verwendet werden, die sich gut als Schnitthecken eignen (vgl. Pflanzenliste). Werden die Einfriedungen als Zäune ohne durchlaufenden Sockel ausgeführt bzw. lassen eine Bodenfreiheit von 15-20 cm zu, ermöglicht das Kleinsäugern wie Igel das Durchwandern der Gärten.

M5 Erhalt prägender Bäume im Bereich der Zuwegung

Vier Baumstandorte (Roßkastanie, Hainbuche) im südlichen Bereich des Zuwegs (auf Höhe des Schlachtenturms) sind zwingend zu erhalten. Sollten dennoch Arbeiten im Wurzelraum des Baumbestands erforderlich sein, sind bauzeitlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (vgl. RAS-LP 4; vgl. Anhang).⁴ Eine Ökologische Baubegleitung (fachlich versierte Person) hat die Arbeiten anzuleiten, zu überwachen und zu dokumentieren. Gleiches gilt für den Baumbestand nordöstlich der Zuwegung, auch dieser ist bei Arbeiten im Wurzelraum wie beschrieben zu schützen.

M6 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pro 250 m² grünordnerisch zu gestaltender Fläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität nachzupflanzen.

Hinweis:

Auf den restlichen Flächen ist es empfehlenswert ca. 10-15% der Flächen mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Sie werden Lebensraumfunktionen für die heimischen Vögel übernehmen. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben des Nachbarrechts gemäß Rheinland-Pfalz zu beachten. Die Randbereiche des Baugebietes sind im Südosten und im Süden durch artenreiche Strauchhecken mit Einzelbäumen einzugrünen (vgl. M1); dies erfolgt in Kombination mit der Entwicklung gehölzbegleitender Krautsäume (vgl. M2). Zu pflanzen sind standorttypische Sträucher regionaler Herkunft; mindestens zweireihig; Pflanzqualität verpflanzter Strauch; mit mindestens fünf verschiedenen Arten.

M7 Vorgartenbereiche

⁴ Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999)

Bei der Gestaltung der Freiflächen und Gärten sind vollflächige Schotter- bzw. Steinbeläge („Schotterteppiche“) nicht zulässig. Der Anteil an gärtnerisch gestalteten Flächen muss mindestens 50 % der Freiflächen und Gärten betragen. Bepflanzte Steingärten sind zulässig.

M8 Flächenbeläge

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Der Bodenbelag von Flächen, Wegen, Straßen und Fahrbahnen ist in hellen Farben auszuführen.

M9 Dachflächen

A) Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen und/oder zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss 10- 12 cm betragen. Die zu begrünenden Flächen müssen zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut (Gräser /Kräuter, Gehölze) extensiv begrünt werden: Sedum-Sprossenansaat und mind. 20% Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern (vgl. Pflanzliste).

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-„Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)“ entsprechen. Für beschattete Flächen ist eine entsprechende Ansaatmischung zu verwenden.

Hinweis:

Mit den begrünten Dächern wird sich ein günstiges Habitat- und Nahrungspotenzial für Insekten aber auch Vögel entwickeln. Entstehender Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen. Ein Monitoring sichert Umsetzung und Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung. Minimierung Ortsbild

M10 Mülltonnenplätze

(Die Formulierung wurde nicht übernommen, da die Festsetzungen bereits unter B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 3 entsprechende Festsetzungen vorsehen)

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Betrachtungen wurden weitere Vorschläge für die Festsetzungen formuliert.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Die Konflikte lassen sich durch folgende **Maßnahmen** vermeiden oder minimieren:

Hinweis zum Artenschutz: Die Rodung von Gehölzen kann nur im Winterhalbjahr vor der Brutsaison stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).

M1 Erhalt / Neupflanzung von zusammenhängenden Strauchbeständen (im Plangebiet) mit Brutplatzzeichnung für Heckenvögel.

Sonstige randständige Gehölze sind soweit als möglich zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen.

Hinweis:

Für die Neupflanzung sind insbesondere die Südostseite und die Südseite von besonderer

Bedeutung zur bestmöglichen Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft. Die Maßnahme ist in Verbindung mit M2 zu entwickeln. Heckenpflanzung erfolgt daher in mind. 5-10m langen Abschnitten.

M2 Erhalt / Entwicklung von Krautsäumen

Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind mit Säumen von mindestens 3,0 m Breite auszubilden. Hierfür sind die geplanten Verwallungen zum Überflutungsschutz (Randbereiche des Baugebietes im Südosten und im Süden) heranzuziehen.

Hinweis:

So ergibt sich in Verbindung mit M1 ein Wechsel aus Krautsäumen und Strauchbeständen. Dazu ist eine Aufwertung des Artenspektrums notwendig: Heumulchsaat aus benachbarter Obstwiese oder ergänzende Ansaat mit Regiosaatgut. Zudem sind Habitats für die Fauna zu integrieren: Stein-/Holz-Habitats (2 Stck; Größe je 3 m²). Hier sind insbesondere die Südostseite und die Südseite von besonderer Bedeutung für den Biotopverbund mit der freien Landschaft.

M3 Beleuchtung Erschließungsstraßen

Es sind nur streulichtarme Lampen mit einem max. UV-Anteil von 0,02 % zulässig (z.B. Natriumdampflampen und warmweiße LED-Leuchten). Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und die Blendwirkungen in benachbarte Gehölzbestände sind zu vermeiden. Bei der Wahl geeigneter Lampengehäuse sind Leuchtmittel im Gehäuse immer zu bevorzugen (Verhinderung Falleneffekt).

Hinweis:

Die Richtlinie der Stadt Kaiserslautern zum nachhaltigen Umgang mit Licht im Außenbereich – Beleuchtungsrichtlinie vom 17.05.2021 ist zu beachten.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild.

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

Die Gestaltung der Dachlandschaft (Dachform und Dachneigung) ist im Hinblick auf eine klimaangepasste Bauweise und eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung für die Ausbildung von extensiv begrünten Retentionsdächern festzusetzen. Mit der Beschränkung auf Pultdächer bis 5° Dachneigung soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden, das bewusst neue Bauformen in der Ortsmitte zulässt und einer Klimaanpassung und Regenwasserbewirtschaftung Rechnung trägt.

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

Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu. Gleichzeitig wird die Stadt durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, in 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.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Hinblick auf eine Abwasservermeidung sind alle privaten Hof- und Stellflächen etc. auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit bei.

Die Festsetzung zur Begrünung der straßenseitigen Gebäudevorzonen sichert ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke über Gebühr einzuschränken.

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen 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.

Zahl der notwendigen Stellplätze:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533)“. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken selbst abzudecken.

8 Städtebauliche Zahlen

Allgemeines Wohngebiet:	7.598 m ²
Verkehrsfläche:	2.841 m ²
öff. Grün	75 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	273 m ²
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>10.787 m²</u>

Im Plangebiet sind 10 Doppelhaushälften sowie 11 Einzelhäuser vorgesehen. Die Gebäudehöhe wird auf zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,0 Meter festgesetzt.

Die Gebietsdichte berücksichtigt den gestiegenen Wohnflächenbedarf und orientiert sich in Bezug auf die Gebäudehöhe an der Umgebungsbebauung am Waldhof. Die vorgeschlagene Grundstücksparzellierung ermöglicht Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 210 m² und ca. 480 m². So kann eine breite Käuferschicht angesprochen werden.

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 Maßnahmen 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.

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

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

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.

Nutzung von Photovoltaik

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet wurden dahingehend solarenergetische Aspekte als wesentlicher Bestandteil der Entwurfsplanung berücksichtigt. Dabei wurden sowohl die Lage und Ausrichtung der Gebäude bzw. der Hauptfassaden nach Süden hin, die Verteilung der Fensterflächen als auch die umgebende Begrünung berücksichtigt, um eine möglichst energiesparende, verschattungsfreie und damit ertragsreiche Bauweise zu ermöglichen. Im Ergebnis konnte die passive (Fassaden und Fenster) und aktive (Photovoltaik und Solarthermie) Nutzung der Solarenergie, unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauungsdichte sowie der Quartier-

sästhetik, optimal gestaltet werden.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

10.1 Entwässerung des Plangebiets

Zur Wasserbewirtschaftung des Plangebietes wurde im Juni 2021 ein Entwässerungskonzept durch die WVE GmbH Kaiserslautern erstellt.

Durch den Investor wurde auch ein geotechnischer Bericht von der ICP Rodenbach beauftragt.

Schmutzwasser

Das Neubaugebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Zur Entwässerung des Gebietes wurden bereits durch den Investor und mit Teilnahme des planenden Büros Abstimmungen mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern geführt. Diese hat auch eine erste Abstimmung zum notwendigen Umfang der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern, geführt. Vorgaben und Ziel des Entwässerungskonzeptes ist der Ausgleich des Wasserhaushaltes im technisch und wirtschaftlich erreichbaren Umfang.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers von den privaten Grundstücksflächen erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal. Aus dem Neubaugebiet heraus erfolgt die Ableitung in Richtung „Am Schlachtenturm“. Hierzu wird in dem vorhandenen Fußweg der neue Kanal weitergeführt und am Schacht 80454017 an den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadtentwässerung Kaiserslautern angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser zum Pumpwerk und RÜB „Waldhof“ geleitet und in die Ortskanalisation des Stadtteils Morlautern gepumpt. Das Vorhaben wurde mit der SGD Süd abgestimmt und die die wasserrechtliche Genehmigung für die vorgenannten Anlagen wurde entsprechend angepasst (Änderungsbescheid vom 17.02.2022). Die weitere Ableitung erfolgt zur Zentralkläranlage Kaiserslautern.

Oberflächenwasser

Das auf den Verkehrsflächen im Bereich des neuen Wohngebietes anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und nach Norden geleitet. Dort wird unmittelbar westlich des vorhandenen Gebäudes eine Anlage zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers angeordnet. In diesem Bereich bieten die Durchlässigkeiten des Untergrundes die Möglichkeit der planmäßigen Versickerung von Oberflächenwasser, wobei eine Freimessung der Schadstoffbelastung des angrenzenden Bodens im Rahmen der Bautätigkeit erfolgen muss.

Das Konzept sieht ein offenes Becken mit Mulden-/Rigolenversickerung vor. Das Rigolenvolumen muss mindestens 60 m³ betragen. Das Muldenvolumen beträgt mindestens 15 m³. Aus diesem Mulden – Rigolen – System wird lediglich ein Notüberlauf an den weiterführenden Regenwasserkanal vorgesehen.

Auf den Baugrundstücken muss das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen und Anlagen mit 50 l/m² abflusswirksamer Fläche zurückgehalten werden. Dies geschieht unter anderem durch Flachdächer, woraus diese Dachform festzuschreiben ist.

Vorgeschlagen werden Grün- und Retentionsdächer auf den Gebäuden und Nebengebäuden sowie, zur Aufnahme des Wassers von den Nebenflächen, Zisternen oder Speicherboxen.

Hier sollen auch die Überläufe aus den Gründächern angeschlossen werden. Erlaubt wird

dann lediglich der Anschluss von Notüberläufen an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Die Notüberläufe dürfen erst bei einer Überlastung der privaten Rückhalteräume anspringen. Die neuen Regenwasser- sowie Schmutzwasserkanäle werden an das vorhandene Trennsystem der Straße „Am Schlachtenturm“ angeschlossen.

Auf die an den südseitigen Grundstücken vorgesehene Aufwallung zum Schutz vor Außengebietszuflüssen wird verzichtet. Durch die in diesem Bereich vorgesehene, zweireihige Strauchhecke (vgl. A 1.8 Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz; M2) und die Anlage von flachen Mulden kann ein Schlammeintrag auf die Grundstücke vermieden werden. Die Anlage der flachen Mulden im Bereich der Strauchhecken dient auch der Bewässerung und Verdunstung und kann für die geforderten Rückhalteräume auf den Grundstücken in Ansatz gebracht werden.

Zur weiteren Überflutungsvorsorge sind je nach individueller Lage der Gebäude geeignete Maßnahmen des gezielten Objektschutzes im Rahmen der Grundstücksbebauung zu prüfen (vgl. B 1.3 Festsetzungen der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge).

Die Forderungen des Entwässerungskonzeptes werden zwischen Investor und der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR mittels städtebaulichen Vertrags geregelt.

Wasserhaushaltsbilanz

Das Arbeitsblatt DWA-A 100 gibt als übergeordnete, emissionsbezogene Zielsetzung vor, die Veränderung des Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten so gering zu halten, wie es ökologisch, **technisch und wirtschaftlich** vertretbar ist. Entsprechend wird im Merkblatt DWA-M 102-4 als Ziel definiert, im langjährigen Mittel den lokalen Wasserhaushalt des bebauten Zustands im Vergleich zu einer gebietscharakteristischen Kulturlandnutzung ohne Siedlungs- und Verkehrsflächen als Referenzzustand möglichst zu erhalten oder weitestgehend anzunähern.

Der Referenzzustand wird in Anlehnung an den hydrologischen Atlas Deutschlands (HAD, Hrsg. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Koblenz) und weiterer vergleichender Quellen planerisch festgelegt. Die Ermittlung des Referenzzustands nach dem HAD ist jedoch mit größeren Unsicherheiten behaftet und daher nur als qualitativer Orientierungswert zu verstehen.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für die Entwässerungskonzeption vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der städtischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber einer ableitungsorientierten Entwässerungskonzeption reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Für den Ausgleich der Wasserführung und für den Nachweis der Wasserbilanz sind die Verdunstung oder Versickerung vor Ort einem reinen Rückhalt mit gedrosselter Ableitung vorzuziehen.

Der Schwerpunkt der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Abwassermeidung; Ausgleich des Wasserhaushalts) liegt entsprechend auf dem Rückhalt und der Verdunstung über Grün- und Retentionsdächer und soweit möglich auf einer flächenhaften Versickerung über durchlässige Beläge (z.B. Ökopflaster).

Die Grundstücksbebauung wird im Rahmen der nachfolgenden Wasserbilanzierung nur durch Flächenansätze berücksichtigt, da hier keine gezielte Versickerung möglich ist.

Die Wasserbilanzierung erfolgt mit dem Softwaretool WABILA gemäß DWA-M 102-4. Das Wasserbilanz-Modell bildet realitätsnah den lokalen Wasserhaushalt ab, d.h. es lassen sich projektbezogene Wasserbilanzen erstellen und Planungsvarianten überprüfen. Im Rahmen dieser Bilanzierung werden die im Bebauungsplan vorgesehenen, wasserwirtschaftlich

relevanten Maßnahmen auf ihre Wirkung zum Wasserhaushalt untersucht und bewertet.

Für die Abweichungen der Wasserbilanzierung ist gem. DWA-M 102-4 ein Richtwert von +/- 10% für die einzelnen Parameter festgelegt, größere Abweichungen sind fachlich zu begründen. Eine Unterschreitung des Direktabflusses ist anzustreben, insofern der Direktabfluss nicht als Zuleitung für ein stehendes Gewässer erforderlich ist. Eine Überschreitung des Anteils der Versickerung ist vertretbar, insofern keine baulichen oder technischen Gründe dem entgegenstehen.

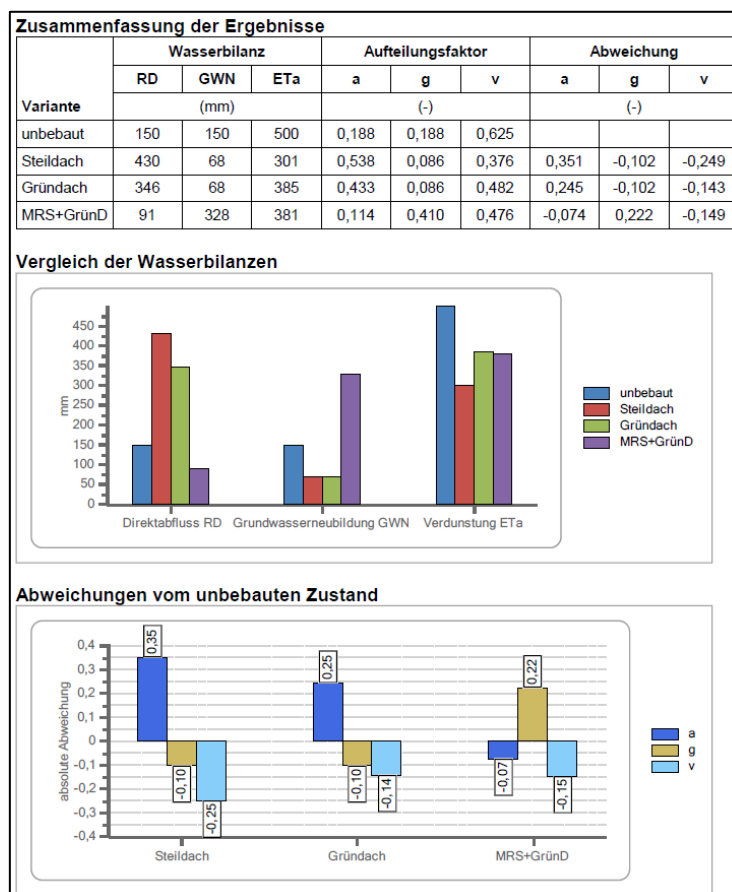
Auf eine detaillierte Beschreibung der Simulation wird an dieser Stelle verzichtet und nachfolgend die Ergebnisse für unterschiedliche Simulationsvarianten dargestellt.

Unbebaut = unbebaute Kulturlandschaft (Referenzzustand)

Steildach = klassische Bebauung mit Satteldächern etc.

Gründach = Bebauung mit extensiv begrünten Flachdächern

MRS+GrünD = Bebauung mit Gründächern und Mulden-Rigolen-System (Planzustand)



Wasserbilanz des Bebauungsplanentwurfs „BP Turmstraße (ehemalige Gärtnerei)“

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs lässt sich eine deutliche Verbesserung der lokalen Wasserhaushaltsbilanz erzielen. Der Direktabfluss kann durch die vorgesehenen Gründächer und das Mulden-Rigolen-System sogar unter den Referenzwert des unbebauten Kulturlands reduziert werden. Die Gründächer tragen zu einer Erhöhung der Verdunstung bei, wobei diesbezüglich der Referenzzustand zunächst nicht erreicht wird.

Die Verdunstung durch die Transpiration der geplanten Bäume im Betrachtungsgebiet lässt sich allerdings aufgrund der Variabilität der Baumgrößen modelltechnisch kaum abbilden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Verdunstung mit steigendem Baumalter zunimmt und sich die Anteile der Verdunstung und Versickerung in der Wasserbilanz mittel- bis langfristig aneinander annähern werden.

10.2 Bodenordnung

Die etwaige Grundstücksbildung, die notwendigen Rechtsbestellungen und die Übertragung der öffentlichen Flächen sollen im Rahmen einer vereinfachten Umlegung erfolgen.

10.3 Umweltmonitoring

Ein Umweltmonitoring ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, wohingegen ein Monitoring zum Artenschutz unbedingt durchzuführen ist. Hier ist ein maßnahmenbezogenes und ein populationsbezogenes Monitoring nötig.

11 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans werden gemäß Vereinbarung durch den Investor getragen.

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßen gewidmet. Bei einer öffentlichen Widmung ist vor Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Erschließungsfragen zu fixieren.

Ebenso ist eine Kostenübernahme sämtlicher natur-/artenschutzrechtlicher Auflagen zu vereinbaren.

Kaiserslautern, *18.10.22*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, *11.10.22*
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, *18.10.22*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

1. Planzeichnung, Maßstab 1:500
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

Gutachten:

4. Artenschutzrechtliche Potenzialbetrachtung
5. Entwässerungskonzept