

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Siegelbach Bebauungsplan „Zwerchäcker, Teiländerung 5“ Ka - Sie 13/e

-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB-

in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Siegelbach, Zwerchäcker“,
rechtskräftig seit 15.07.2006 (Ka - Sie 13) und dem Bebauungsplan
„Siegelbach, Zwerchäcker, Teiländerung 1“,
rechtskräftig seit 07.11.2008 (Ka - Sie 13/a)

**Fassung gemäß Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
und § 88 Abs. 1 LBauO**

rechtskräftig seit 05.07.2018

Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
1.1 Planungsleitsätze	3
1.2 Planungsanlass	3
2. Planinhalt	4
2.1 Nutzung und Baustruktur	4
2.2 Übergeordnete Planung	5
2.3 Belange der Ver- und Entsorgung	5
2.4 Verkehrskonzept	6
2.5 Grünstruktur	7
2.6 Belange der Energieversorgung, Klimaschutz	7
3. Energieeffizienz	8
4. Verfahren	9
5. Umweltprüfung und Artenschutz	9
6. Umsetzung	10
7. Kosten und Finanzierung	10

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsleitsätze

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

1.2 Planungsanlass

Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Siegelbach, Zwerchäcker“, rechtskräftig seit dem 15.07.2006, verfolgte unter anderem das Ziel, die Erweiterung des Siegelbacher Friedhofes planungsrechtlich sicherzustellen. Zu diesem Zweck wurde in direktem nördlichen Anschluss an den bestehenden Friedhof eine etwa 1 ha große Fläche vorgehalten.

Aufgrund der Veränderungen im Bestattungswesen, beispielsweise die Zunahme von Feuerbestattungen und einer wachsenden Anzahl von Beisetzungen in Ruheforsten, hat sich die damals vorgesehene Erweiterungsfläche als nicht mehr notwendig herausgestellt, da der vorhandene Platz für Grabstellen unter den oben genannten Veränderungen auf dem bestehenden Friedhofsgelände ausreicht. Schon in der Planfassung Siegelbach, Zwerchäcker, Teiländerung 1, rechtskräftig seit 08.11.2008 wurde ein Teil der ehemals zur Friedhofserweiterung reservierten öffentlichen Grünfläche ohne die Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ weitergeführt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen im Baugebiet „Zwerchäcker“ wird es daher möglich zusätzliche Baugrundstücke auf dem bisher als Grünfläche ausgewiesenen Bereich zu schaffen.

Neben der Schaffung von Grundstücken für den Eigenheimbau durch Umwandlung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet sollen weitere Planänderungen vorgenommen werden:

- Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung gegenüber gewerblicher Nutzungen im Mischgebiet und dem daraus resultierenden geringeren Verkehrsaufkommen von LKW im Plangebiet wird die Verringerung des Querschnitts der Planstraße „A“ von 11,0 Meter auf 10,50 Meter vorgenommen. Diese Änderung wurde im Teiländerungsplan 1 bereits vorgenommen.
- Zum Zwecke der Notableitung von Oberflächenwasser wird öffentliche Grünfläche in einer Breite von 2,50 Metern im nördlich angrenzenden Mischgebiet festgesetzt.

Die Teiländerung 5 begrenzt sich flächenmäßig auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie dessen erste Teiländerung.

Die Größe des Teiländerungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 4,3 ha.

2. Planinhalt

Das Plangebiet liegt, gemäß folgender Übersicht, im südlichen Bereich des Plangebietes Zwerchäcker. Der Friedhof Siegelbach grenzt unmittelbar in Südrichtung an.



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

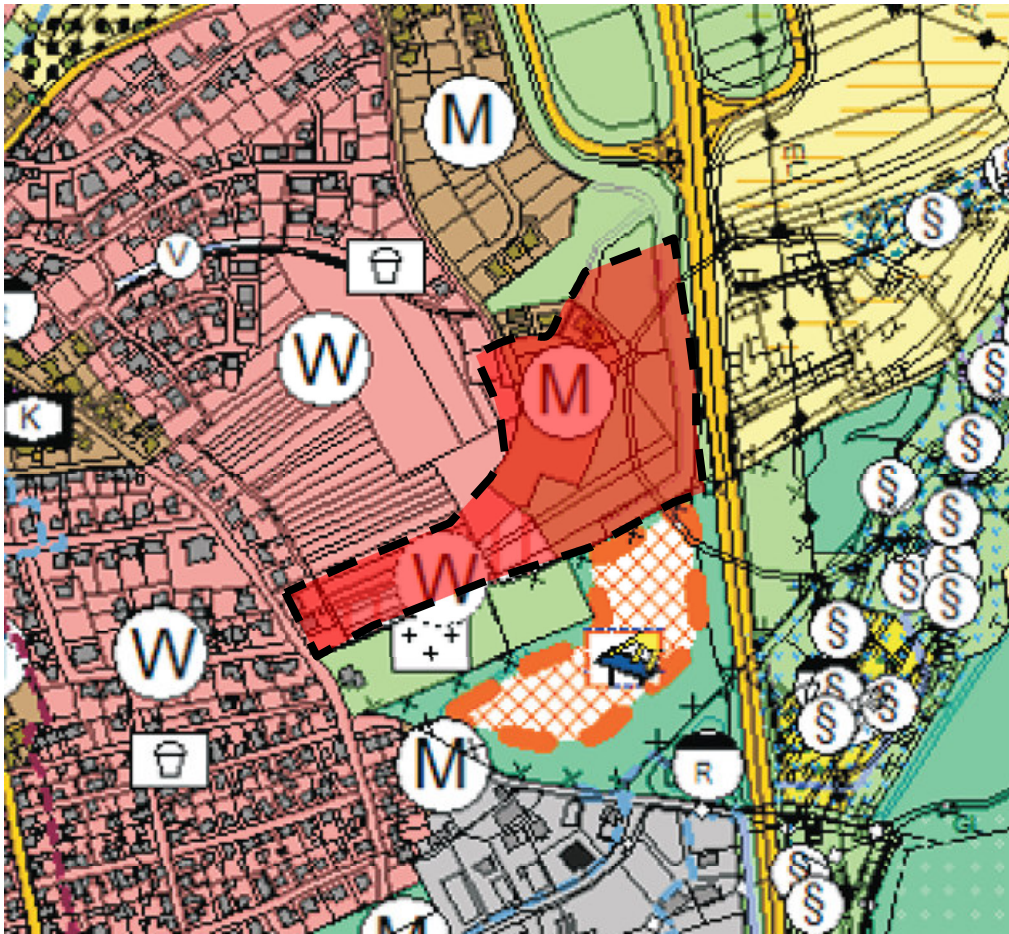
2.1 Nutzung und Baustruktur

Die Gebietsausweisung wird als **Allgemeines Wohngebiet** vorgenommen, da die geplante Wohnnutzung in direktem Zusammenhang zu den im Norden angrenzenden Wohnnutzungen gesichert werden soll. Die Planinhalte folgen vollinhaltlich den im Bebauungsplan „Siegelbach, Zwerchäcker“ vorgenommenen Festsetzungen.

Die Ausnutzungsziffern orientieren sich demgemäß mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 und einer Grundflächenzahl von 0,35 an den Werten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwerchäcker“, um eine einheitliche Grundstücksausnutzung sowie eine einheitliche städtebauliche Gesamtstruktur zu erreichen.

Die offene Bauweise sieht Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vor. Ebenso wurden die bisher zulässigen Dachneigungen und Dachformen übernommen.

2.2 Übergeordnete Planung



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

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht den den Darstellungen des Flächennutzungsplans.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Bestehende Entwässerung:

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch noch nicht erschlossen.

Die abflusswirksame Fläche des Geltungsbereichs ist als Prognosefläche des Schmutz- und Mischwassereinzugsgebiets der Zentralkläranlage und der zugehörigen Entlastungsanlagen enthalten.

In der Straße „Mühlenweg“ verläuft ein best. Mischwasserkanal DN 250. Dieser Kanal weist einen hohen Auslastungsgrad, hohe Wasserstände und eine erhöhte Rückstaugefährdung aus.

Nördlich des Plangebietes verläuft ein best. Trennsystem des bereits erschlossenen NBG Zwerchäcker. Die Anlagen (Kanal, Rückhaltebecken und Pumpstation) müssen hydraulisch und genehmigungstechnisch auf die zusätzlichen Wassermengen geprüft werden. Eine grundsätzliche Ableitung zu diesen Anlagen ist jedoch möglich.

Zukünftige Entwässerung:

Das Gebiet muss im modifizierten Trennsystem erschlossen werden. Eine Einleitung in den Bestandskanal im Mühlenweg ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht möglich. Die Ableitung der Schmutz- und Regenwassermengen hat in Richtung Baugebiet „Zwerchäcker“; 3. Bauabschnitt in das dort geplante Entwässerungssystem (Trennsystem) zu erfolgen. Im Zuge der Erschließung und Bebauung sind die erforderlichen Nachweise zum Überflutungsschutz für Grundstücke > 800 m² gem. DIN 1986-100 (2008) zu erbringen. Hinsichtlich des Entwässerungskonzeptes und der detaillierten Entwässerungsplanung empfiehlt die Stadtentwässerung die Abstimmung mit der Grundstücksentwässerungsabteilung und der Planungsabteilung der Stadtentwässerung Kaiserslautern.

Technische Voraussetzungen:

Für die Ableitung der im Planbereich anfallenden Wassermengen, ist eine Verbindung der geplanten Erschließungsstraße zur vorgesehenen Haupterschließungsstraße (Planstraße A) zu ermöglichen. Diese Verbindung erfolgt über die geplante, 6 Meter breite, Ringstraße.

Die Anlagen innerhalb der Haupterschließung (Kanal und Rückhaltebecken) müssen hydraulisch und genehmigungstechnisch auf die zusätzlichen Wassermengen geprüft und ausgelegt werden. Weitere Voraussetzung ist die zeitliche Anbindung an die Realisierung des 3. Bauabschnitts. Die Herstellung der Erschließungsflächen innerhalb der Teiländerung 5 kann nur im Zuge der Erschließung des 3. Bauabschnitts oder danach erfolgen.

Eine weitere planerische Ergänzung sieht die Ausweisung einer 2,5 Meter breiten Fläche im nördlichen Planbereich vor. In diesem Bereich befindet sich ein topographischer Tiefpunkt. Die Fläche wird als Notableitung bei Starkregenereignissen zur Verbindung des östlich gelegenen Regenrückhaltebeckens gebraucht. Die ca. 25 Meter lange Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

2.4 Verkehrskonzept

Die Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt über eine 6 Meter breite Ringstraße, die über den bestehenden Parkplatz an den Mühlenweg angebunden ist. Er mündet in die Planstraße „A“ im Baugebiet Zwerchäcker. Der Ausbau orientiert sich an den städtischen Ausbaurichtlinien und den brandschutztechnischen Regelwerken. Zudem ist die Befahrbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge der ASK sichergestellt.

Des Weiteren wird die Wegeführung des Wartungsweges entlang des Lärmschutzwalls an diese neue Straße angebunden. Die ehemalige Wegeführung an die Planstraße A entfällt.

Da eine Seite der Straße nicht angebaut ist, können hier im Zuge der Realisierung des Baugebiets PkW-Stellplätze vorgesehen werden, deren Lage sich an den künftigen gegenüberliegenden Garagen- bzw. Grundstückszufahrten orientieren.

Durch den geringen Anteil von gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet kann der anfänglich auf 11 Meter breite Straßenquerschnitt reduziert werden. Da der Anteil von LKW-Verkehr und entsprechender Begegnungsverkehr geringer als anfänglich angenommen ist, wird die Straßenbreite auf 10,5 Meter verringert.

2.5 Grünstruktur

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Entlang der Friedhofsmauer verläuft ein Feldweg. Dieser wird für die neue Verkehrsfläche erweitert. Zwischen der Friedhofsmauer und der geplanten Straße ist eine 0,5 Meter breite Grünfläche festgesetzt, um die Standsicherheit der Friedhofsmauer zu gewährleisten.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern Aufnahmen: Mai 2014

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine entscheidende ökologische Bedeutung für die kleinklimatischen Verhältnisse ist daher nicht vorhanden.

2.6 Belange der Energieversorgung, Klimaschutz

Energieversorgung:

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Kaiserslautern mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht vorhanden.

Klimaanalyse:

Aus klimatechnischer Sicht ist folgendes anzumerken:

Gemäß der Klimafunktionskarte fällt nahezu das komplette Plangebiet unter die Kategorie „Ausgleichsräume“ mit hoher Kaltluftlieferung. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde verläuft von Ost nach West.

Diesen Gegebenheiten wurde in die Planung folgenderweise Rechnung getragen: Die zukünftige Bebauung sowie die Hauptfirstrichtung verlaufen vornehmlich in West-Ost Richtung, wodurch die Durchlüftung des Plangebietes sichergestellt wird. Zudem ist die Gebäudehöhe auf 7,00/11,00 Meter Trauf-/Firsthöhe begrenzt. Dadurch kann den stadtklimatologischen Gegebenheiten weitgehend entgegengekommen werden kann. Zudem ist durch die Beschränkung der Bauweise der Gebäude auf Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise eine Riegelbebauung nicht zulässig.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass keine bis geringe Beeinträchtigungen der Durchlüftung, bezogen auf die gesamtstädtische Klimasituation, zu erwarten sind.

3. Energieeffizienz

Im Zuge der Realisierung und Nachverdichtung 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.

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

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

4. Verfahren

Zur Umwandlung der öffentlichen Grünfläche (Friedhofserweiterung) in **Allgemeines Wohngebiet** muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Das Verfahren wird im Rahmen einer Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt, da auch eine Friedhofserweiterung bauliche Eingriffe verursacht hätte.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige geänderte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben als zulässig festgesetzt, 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 (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete - und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

5. Umweltprüfung und Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Plangebiet wird durch entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sowie Begrünungsfestsetzungen auf den Grundstücken, Dach- und Fassadenbegrünungen eine intensive Durchgrünung und ökologische Aufwertung des Gebietes erreicht.

Der Wegfall der bisherigen Ackerfläche der durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung eine ökologisch geringwertige Bedeutung zukommt ist insoweit durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung¹⁾ nach § 44 BNatSchG hat für das Plangebiet folgendes Fazit getroffen:

„Durch die geplante Baumaßnahme sind voraussichtlich Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand notwendig, die potenzielle Quartierfunktionen für Vögel aufweisen. Es ist somit mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.“

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

¹ LFPLAN, Juli 2017

sind Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden, sodass die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Bezug erhalten bleibt. Unter Einhaltung der bauzeitlichen Vorgabe zur Baufeldräumung (nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) ist ein Eintritt der Verbotstatbestände, insbesondere die Tötung von Individuen auszuschließen.

Für die verbleibenden planungsrelevanten Artengruppen können Vorkommen und Betroffenheit aufgrund einer fehlenden notwendigen Habitatausstattung sicher ausgeschlossen werden.

Unter Einbehaltung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahme ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

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

6. Umsetzung

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet noch als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Realisierung des Bebauungsplans soll innerhalb der nächsten zwei Jahre erfolgen.

7. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage von §124 BauGB durch einen privaten Erschließungsträger. Sie setzt keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen voraus.

Kaiserslautern, 28.6.2018
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 21.06.2018
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 28.6.2018
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister