

Begründung

ENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Morlautern

Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“

Ka - Mor/18a

**Fassung zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach
§ 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2
BauGB**

Stand: 23.10.2024

Gliederung

1.	Allgemeines, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung und -erweiterung	3
2.	Planungserfordernis	3
2.1	Planungsleitsätze	3
2.2	Planungsanlass	3
3.	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV	4
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	4
3.3	Flächennutzungsplan 2025	4
3.4	Sonstige kommunale Planungen und Konzepte	4
4.	Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen	5
5.	Angaben zum Plangebiet	6
5.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2	Bestandssituation	7
5.2.1	Siedlungsstruktur	7
5.2.2	Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	8
5.2.3	Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft	8
5.2.4	Immissionsvorbelastung	8
5.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	8
5.2.6	Bodentragfähigkeit	8
5.2.7	Archäologie	9
5.2.8	Starkregen / Überflutungsvorsorge / Fließwege	9
6.	Planinhalt und Abwägung	10
6.1	Ziele und Grundzüge	10
6.2	Städtebauliches Konzept	10
6.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.2.3	Städtebauliche Zahlen	19
6.3	Verkehrskonzept	19
6.4	Grünordnerisches Konzept	19
6.5	Entwässerungskonzept	21
7.	Umweltbelange	21
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes	22
8.1	Erschließungsmaßnahmen	22
8.2	Bodenordnung	23
8.3	Abschnittsweise Realisierung	23
9.	Energieeffizienz	23

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“ wird insbesondere die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen, um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf Teilflächen eines ortsansässigen Autohauses (inkl. Ausstellungsgebäudes) am nördlichen Ortsausgang des Ortsbezirks Morlautern realisieren zu können.

Mit der Bebauungsplanänderung wird weiterhin die Möglichkeit eröffnet, eine städtebauliche Neuordnung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ als MI 1 festgesetzten Fläche vollziehen zu können. Diese Neuordnung wird möglich, da die ursprüngliche Zielsetzung - Realisierung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs - auf dieser Fläche nicht mehr weiterverfolgt werden soll. Ein entsprechender Einzelhandelsbetrieb soll nunmehr - wie eingangs beschrieben - auf einer Teilfläche des lokalen Autohauses entstehen. Durch die „frei“ gewordene Fläche MI 1 besteht nun dort die Möglichkeit, dringend benötigten Wohnraum sowie im Ortsbezirk nachgefragte Nutzungen für die Verwaltung (bspw. eine Kindertagesstätte) und soziale Zwecke (bspw. ein Feuerwehrgerätehaus) schaffen bzw. realisieren zu können.

Ferner wird mit der Bebauungsplanänderung u. a. die Errichtung einer Trafo-Station sowie eines Spielplatzes ermöglicht.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

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

2.2 Planungsanlass

Die 1. Teiländerung inkl. südlicher Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ wurde im Wesentlichen durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Teilaufgabe von Betriebsflächen eines Autohauses und der damit einhergehende Funktionsverlust von Grundstücksflächen,
- Änderung bisher verfolgter Planungsziele in Folge der vorgenannten Teilaufgabe von Betriebsflächen.

Um die nunmehr geänderten Planungsziele umsetzen (u. a. Realisierung von Wohnraum) und die in Teilen aufgegebenen Flächen einer baulichen Nachnutzung (Bau eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs) zuführen zu können, wird die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan, der in zwei Teilbereiche gegliedert ist, umfasst eine Fläche von rund 1,97 ha.

Der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern hat zur Erreichung der vorgenannten Zielsetzung in seiner Sitzung am 09.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als 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 2025

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Die innerhalb des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, 1. Teiländerung und südliche Erweiterung“ liegenden Flächen werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern als Mischgebiet, geplante Wohn- und Mischgebiete sowie als geplante Grünflächen dargestellt.

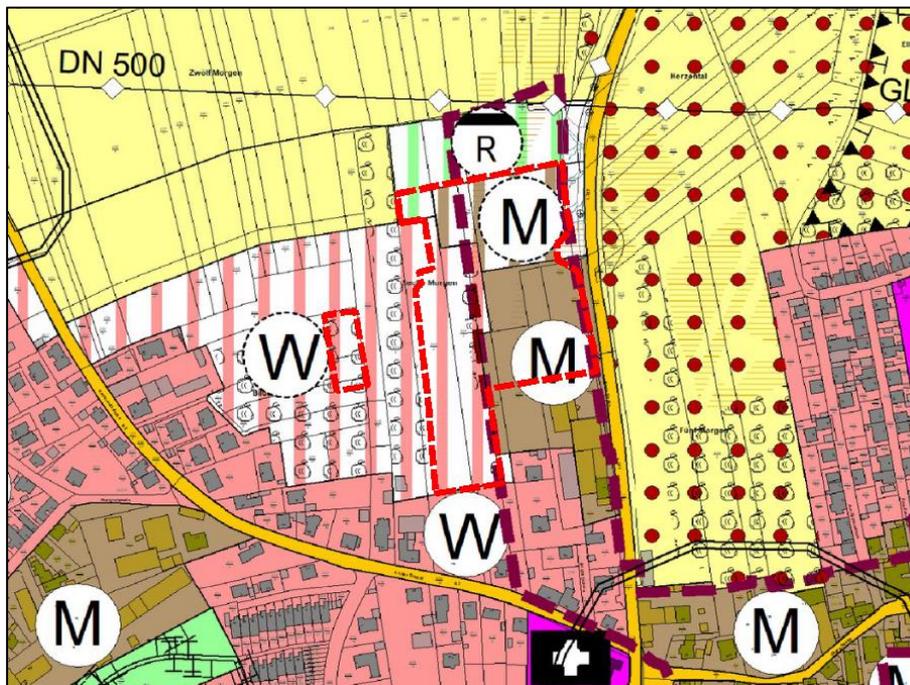


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, 1. Teiländerung und südliche Erweiterung“ (rot gestrichelte Umrandung); ohne Maßstab [Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung]

Da der vorliegende Bebauungsplan u. a. Flächen für ein Sondergebiet festsetzt, weicht dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 ab; der Bebauungsplan wird demnach nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den „Masterplan 100 % Klimaschutz“ und in seiner Sitzung am 04.02.2019 das Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK) mit der

darin enthaltenen Strategie, den Kernzielen sowie den Maßnahmenpaketen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels, beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher bereits durch das städtebauliche Konzept Vorkehrungen getroffen werden, um eine klimaangepasste Bebauung zu erreichen. Wichtige Ziele dabei sind:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Freiräume erhalten und sichern,
- Kaltluftentstehung und -zufluss erhalten,
- Barrieren für den Luftaustausch vermeiden,
- Hitze vermeiden durch Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden,
- Regenwasser rückhalten, speichern und versickern,
- Notabflusswege sichern,
- Albedo von Oberflächen erhöhen,
- Energieeinsparung durch Gebäudestellung, -kubatur und Energieverwendung.

4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen

Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Da der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm² hat, kann auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien verzichtet werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden und
- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Grundsätzlich kann gemäß § 13a BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Ebenso gelten im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Es besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Verhältnis zu rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“ überplant Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ vom 09.11.2017 und ändert diesen in den entsprechend rot gestrichelten Bereichen. Die überplanten Teilbereiche können dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden.



Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“ (rot gestrichelte Umrandung); ohne Maßstab [Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung]

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.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“ liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsbezirks Morlautern.

Der Bebauungsplan hat zwei separate Geltungsbereiche: Teilbereich A und Teilbereich B.

Teilbereich A wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 228/1,
- im Osten durch Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 226/1, 227/1 und 228/1,
- im Süden durch Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 226/1 und
- im Westen durch Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 226/1, 227/1 und 228/1.

Teilbereich B wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 218/11, 219/6, 221/2 und 223/4,
- im Osten durch Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 213/13, 213/16, 213/19, 213/20, 219/4 und 219/5,
- im Süden durch Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 220/2, 221/4 und 223/22 und
- im Westen durch Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 223/4.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die beiden Teilbereiche des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“.



Abb. 3: Amtliches Kataster mit Stand vom 24.09.2024 sowie den Abgrenzungen des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, 1. Teiländerung und südliche Erweiterung“ (schwarz gestrichelte Umrandung); ohne Maßstab [Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung]

Die genauen Plangebietsabgrenzungen sind aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße, 1. Teiländerung südliche Erweiterung“, der in zwei Teilbereiche gegliedert ist, umfasst eine Fläche von ca. 1,97 ha.

Die Abgrenzungen beziehen sich auf das amtliche Kataster mit Datum vom 24.09.2024.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Die Flächen des Teilbereichs A werden derzeit im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft genutzt (u. a. Streuobstacker).

Die Flächen des Teilbereichs B werden aktuell sowohl zu Zwecken für die Landwirtschaft - Ackerland - (nördliches Areal) als auch zu Industrie- und Gewerbebezwecken - Handel - (südli-

ches Areal) beansprucht. Darüber hinaus werden vereinzelte Flächen des Teilbereichs B als Wegeflächen genutzt (Fahrwege).

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet soll sowohl über zwei noch zu realisierende Straßen („Ringstraße“ und „Planstraße A“) als auch eine Kreisverkehrsanlage erschlossen werden.

Die noch herzustellenden Straßen werden auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ gebaut.

5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Die landespflegerische Situation wird in Kapitel 7 „Umweltbelange“ erläutert.

5.2.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist u. a. lärmvorbelastet durch:

- den Verkehrslärm auf der Straße „Neue Straße“ (Landesstraße L 387) und
- den Gewerbelärm des Gewerbebetriebs Neue Straße 3 (Autowerkstatt mit Verkauf).

Durch den geplanten Nahversorgungsmarkt im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ist insbesondere im Bereich WA 2 mit zusätzlichen Lärmbelastungen (u. a. durch An- und Abfahrverkehre bei Zulieferungen und Besucherverkehr) zu rechnen.

Eine noch zu erstellende Schalluntersuchung soll darüber Aufschluss geben, wie sich der Nahversorgungsbetrieb auf die umliegende Wohnbebauung auswirkt.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden an dieser Stelle bei Vorliegen entsprechend ergänzt.

Sowohl die geplante Bebauung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ als auch die geplante Bebauung, die auf Basis dieses Bebauungsplans realisiert werden soll, stellen i. T. immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Nutzungen dar. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen von etwaigen Bauanträgen von Gewerbetreibenden entsprechende Schallschutznachweise vorgelegt werden müssen.

5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

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.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges 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

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.

Radon

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet 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 Starkregen / Überflutungsvorsorge / Fließwege

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar. Für die Stadt Kaiserslautern liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamtes für Umwelt vor. Diese soll bei geplanten Baugebieten und Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Bei der Modellierung, Befestigung und Anlage der jeweiligen Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass Oberflächenwasser im Starkregenfall nicht gezielt auf unterliegende bzw. benachbarte Grundstücke geleitet wird.

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen durchgeführt. Die nachfolgende Graphik zeigt die Fließwege im Bereich des Bebauungsplangebiets.

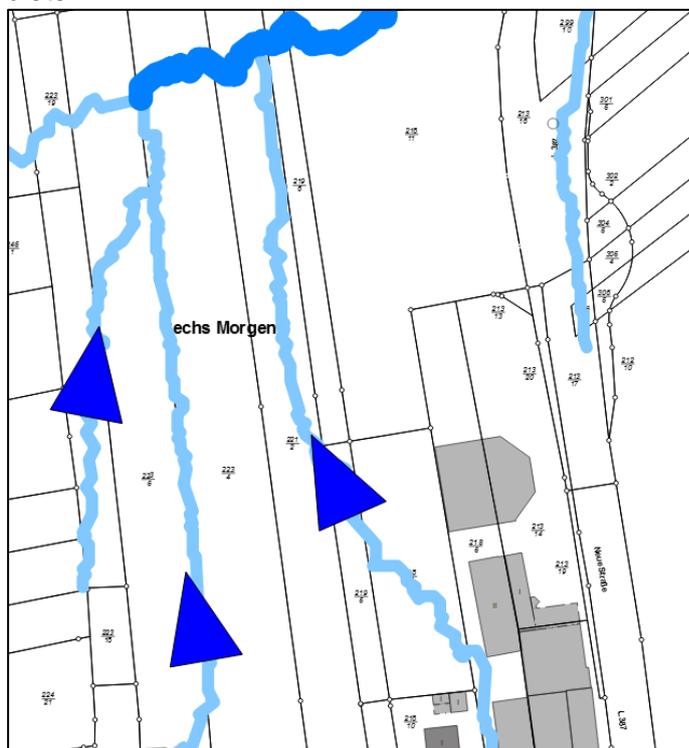


Abb. 4: Fließwege im Bereich des Bebauungsplangebiets [Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR / Büro Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft, 2018]

Auf der groben Fließwegeanalyse aufbauend wurden im Auftrag der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR Starkregengefahrenkarten erstellt (Februar 2022). Danach verläuft bei einem außergewöhnlichen Ereignis (SR17) ein Fließweg von Süden nach Norden über den Blechhammerweg von Osten kommend u. a. auf den Bereich WA2 (Flurstück 221/2) im Plangebiet. Bei einer Bebauung ist auf wassersensibles Planen und Bauen zu achten.

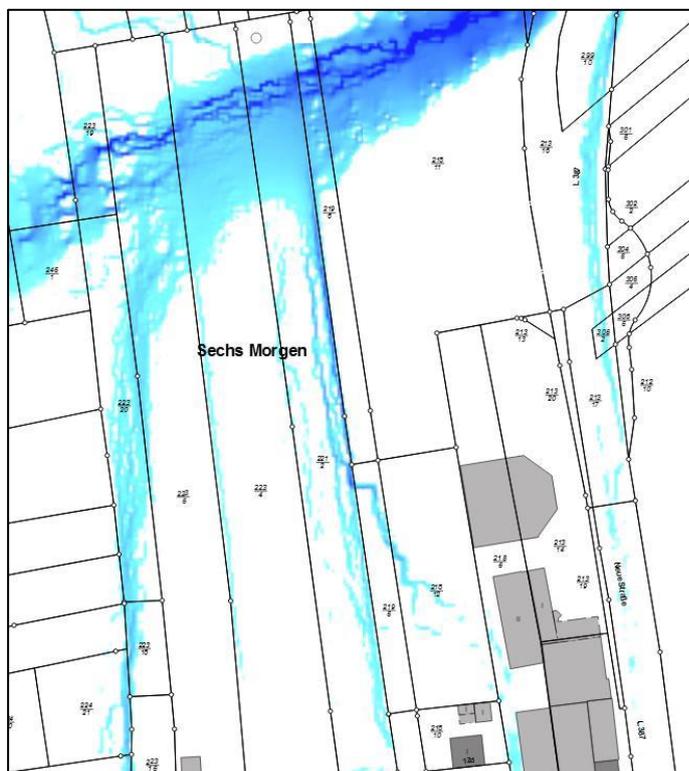


Abb. 5: Starkregengefahrenkarte für den Bereich des Bebauungsplangebiets [Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR / Büro Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft, Februar 2022]

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge

Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen, um einen **nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb** auf Teilflächen eines Autohauses am nördlichen Ortsausgang des Ortsbezirks Morlautern realisieren zu können. Darüber hinaus wird mit der Bebauungsplanänderung die Möglichkeit eröffnet, eine städtebauliche Neuordnung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ als MI 1 festgesetzten Fläche vollziehen zu können. Diese Fläche war im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ ursprünglich für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit angrenzender Parkplatzfläche vorgesehen. Durch den geplanten Bau eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs u. a. auf der Fläche des bisherigen Ausstellungsgebäudes wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ für die als MI 1 festgesetzte Fläche obsolet. Der Bebauungsplan eröffnet für diesen Bereich nunmehr u. a. die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum sowie im Ortsbezirk nachgefragte Anlagen für die Verwaltung (bspw. eine Kindertagesstätte) und soziale Zwecke (bspw. ein Feuerwehrgerätehaus) schaffen bzw. realisieren zu können.

Ferner wird mit der Bebauungsplanänderung u. a. die Errichtung einer Trafo-Station sowie eines Spielplatzes ermöglicht.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ städtebaulich modifiziert; des Weiteren erfolgt eine Erweiterung

zung des ursprünglichen Plangebiets in Richtung Süden.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht insbesondere wie folgt aus:

Für den Bereich WA 1.1 sieht das städtebauliche Konzept drei Doppelhäuser mit insgesamt sechs Doppelhaushälften vor. Die Gebäude, die in eingeschossiger Bauweise und mit Satteldächern errichtet werden sollen, bilden dabei den nördlichen Abschluss zur offenen Landschaft in Richtung Erlenbach. Die Planung sieht weiterhin vor, die Gebäude in einer Bauflucht sowie mit einer einheitlichen Firstrichtung zu errichten und an der Erschließung zu orientieren.

Für den Bereich WA 1.2 sieht die Planung eine Bebauung mit einer Hausgruppe mit insgesamt drei Gebäuden vor. Die Bebauung ist als zweigeschossige Bebauung vorgesehen, wahlweise mit Sattel- oder Flachdächern ausgebildet. Entsprechend dem Konzept stehen die Gebäude in einer Bauflucht und orientieren sich an der Erschließungsstraße.

Für den als MI festgesetzten Bereich ist die Errichtung einer Hausgruppe mit insgesamt drei Gebäuden - analog zur Bebauung im Bereich WA 1.2 - vorgesehen. Darüber hinaus sieht die Planung den Bau einer Kindertagesstätte oder eines Feuerwehrgerätehauses vor. Je nach Grundstücksausnutzung ist zusätzlich die Errichtung eines Bürogebäudes u. a. zur Unterbringung eines Allgemeinmediziners denkbar.

Mit Ausnahme der möglichen Kindertagesstätte (1 Geschoss) sieht die aktuelle Planung vor, alle Gebäude als zweigeschossige Gebäude mit einem Pult- bzw. Flachdach zu errichten.

Im Hinblick auf den Bereich WA 2 wurde das städtebauliche Konzept u. a. in derlei Hinsicht geändert, als dass nicht nur Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig sollen, sondern künftig auch Doppelhäuser. Darüber hinaus sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig.

Die Erschließung der Bereiche WA 1.1, WA 1.2 und Teile des Bereichs MI soll über eine private Straße erfolgen, die an die noch zu bauende Planstraße A angebunden werden soll. Die weiteren Nutzungen im Gebiet MI sollen über eine weitere, separate Zuwegung erschlossen werden; die Zufahrt soll ebenso über die Planstraße A erfolgen.

Für den als SO festgesetzten Bereich ist die Errichtung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorgesehen. Dieser ist als eingeschossiges Gebäude geplant. Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze schließen im Osten an die geplante Bebauung an. Die Zufahrt zum Grundstück des Einzelhandelsbetriebs soll im Norden über die noch herzustellende Planstraße A erfolgen.

6.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1.1, WA 1.2 und WA 2), ein Mischgebiet (MI) sowie ein Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO) fest.

Die Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ für die Bereiche WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 setzt die bestehenden allgemeinen Wohngebiete in der Umgebung (Baugebiet „Kalckreuthstraße - Neue Straße“) fort. Bedingt durch die allgemeine Zweckbestimmung soll mit den drei Bereichen zusätzlicher Wohnraum im Stadtgebiet von Kaiserslautern geschaffen werden können. Ebenso, wie in der näheren Umgebung, sind über die Wohnnutzung hinaus kleinere Ladeneinheiten, die mit dem Wohnen verträglich sind, möglich. Um eine verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen sind weiterhin Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung eines

Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Kann ausreichend begründet dargelegt werden, dass ein geplanter, sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb keine negativen Auswirkungen auf die im Umfeld liegenden Nutzungen hat, kann in Ausnahmefällen in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 sowie WA 2 ein entsprechender Betrieb zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Ferienwohnungen) sind im Plangebiet nicht zulässig. Dieser Ausschluss begründet sich im Wesentlichen mit der Zielsetzung des Bebauungsplans (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum); diese würde durch das Zulassen von Ferienwohnungen, die den Wohndruck nicht lindern würden, konterkariert. Bei Anlagen für Verwaltungen ist mit regelmäßigem Pendler- und Publikumsverkehr zu rechnen. Insbesondere auf Grund der begrenzten Verfügbarkeit von Stellplätzen sind Anlagen für Verwaltungen an diesem Standort nicht gewünscht. Von Tankstellen gehen regelmäßige erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Diese sind Lärmemissionen, z. B. durch Reparatur oder Wascheinrichtungen sowie ein hohes Verkehrsaufkommen. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden; dies ist hier nicht der Fall. Gartenbaubetriebe würden dem planerischen Ziel entgegenstehen, zusätzliche Wohnbauflächen in der Stadt Kaiserslautern zur Verfügung zu stellen. Diese Zielstellung würde durch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs konterkariert. Darüber hinaus gehen mit Gartenbaubetrieben regelmäßige Beeinträchtigungen (z. B. Geruchsbelästigungen) einher, die mit der geplanten Wohnnutzung nicht vereinbar sind.

Die Festsetzung des Mischgebiets (MI) gemäß §6 BauNVO begründet sich im Wesentlichen dadurch, dass mit dieser Festsetzung die im Ortsbezirk Morlautern nachgefragten Nutzungen (bspw. Schaffung von Wohnraum, Einrichtungen für die Feuerwehr, Flächen für eine Kindertagesstätte, sowie von Büroflächen und Praxisräume) am besten miteinander in Einklang gebracht werden können. Der gewählte Standort eignet sich für die angedachten Nutzungen insbesondere im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit, der Art der überwiegend geräuschunempfindlichen Nutzungen sowie der guten Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr. Auf Grund der vorgenannten Gründe sind - mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen - alle allgemein zulässigen Nutzungen eines Mischgebiets zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind an diesem Standort - analog zu den bereits formulierten Gründen zu den Allgemeinen Wohngebieten - unzulässig.

Durch die Ortsrandlage und die geplanten Wohnbereiche 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.

Mit der Festsetzung des Sondergebiets Nahversorgung (SO) wird die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen, einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsflä-

che) sowie zusätzlich einen Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Backwaren ($\leq 100 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) umsetzen zu können. Bedingt durch die geplante Inanspruchnahme entsprechender Flächen für ausschließlich eine einzelne, spezifische Nutzung greift die Stadt im vorliegenden Fall zur Realisierung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf das Baugebiet „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO zurück; die Festsetzung eines SO ist ferner dringend geboten, da sich für die angedachte Nutzung kein anderes Baugebiet nach BauNVO eignen würde. Der Bebauungsplan definiert für den Bereich SO weiterhin die zulässigen Haupt- und Randsortimente sowie Funktionsräume, die für den Betrieb eines Einzelhandelsbetriebs erforderlich sind (u. a. Warenlager, Sozialräume, Räume für die Verwaltung sowie Stellplätze).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 WA 1.2 und WA 2 wird jeweils eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt; der zulässige Wert entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Im Mischgebiet (MI) wird die GRZ auf maximal 0,6 und im Sondergebiet SO auf maximal 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ für die beiden Bereiche entspricht den Orientierungswerten der BauNVO (vgl. § 17 BauNVO).

Der Bebauungsplan setzt im Zusammenhang mit der GRZ für alle Bereiche weiterhin fest, dass in die GRZ die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) mitzurechnen sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 wird die maximal zulässige GRZ auf 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 auf maximal 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“.

Die Festsetzungen für den Bereich WA 2 (GFZ: 0,8) wurden vollumfänglich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ übernommen.

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet (MI) eine GFZ von maximal 1,2 fest. Diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten für Mischgebiete nach § 17 BauNVO.

Für das Sondergebiet (SO) wird die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen innerhalb des Gebiets maximal 1-geschossig errichtet werden können.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Form einer maximalen Traufhöhe (TH) sowie einer maximalen Gebäudehöhe (GH) fest.

Als zulässige Traufhöhe (TH) gilt die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Analog der maximal zulässigen Traufhöhe im Baugebiet „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ (Bereich WA 3) wird auch für den Bereich WA 1.1 eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude im Bereich des Ortsrandes - u. a. im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen (u. a. Dachform und -neigung) - dem baulichen Bestand des näheren Umfelds anpassen.

Die maximal zulässige Traufhöhe für den Bereich WA 2 (TH=6,50 m) wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ übernommen.

Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m für die Bereiche WA 1.2 und MI orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ (Bereich MI 1). Die maximale Höhe wird - zur Gewährleistung einer einheitlichen Höhenentwicklung entlang der Landesstraße L 387 - auf maximal 7,50 m festgesetzt.

Für den Bereich SO setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m fest. Diese Festsetzung stellt sicher, dass sich ein möglicher Nahversorgungsbetrieb in Bezug auf die Höhenentwicklung harmonisch in die nähere Umgebung einfügt. Die Höhe entspricht weiterhin den üblichen Gebäudehöhen von Verbrauchermärkten.

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und MI jeweils eine offene Bauweise fest. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Zur Schaffung einer städtebaulichen Eigenart analog des angrenzenden Baugebiets „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ sowie einer optimalen Flächenausnutzung werden im Rahmen dieses Bebauungsplans weiterhin die zulässigen Hausformen festgesetzt.

Im Bereich WA 1.1 sind sowohl Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig. Zwar sieht das städtebauliche Konzept ausschließlich Doppelhäuser vor, dennoch soll eine noch stärkere Ausnutzung der Flächen im Sinne einer optimalen Nachverdichtung ermöglicht werden.

Im Bereich WA 1.2 sind für eine optimale Ausnutzung der Flächen ausschließlich Hausgruppen zulässig. Hierdurch soll eine bestmögliche Nachverdichtung sichergestellt werden.

Im Bereich WA 2 sind sowohl Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig. Diese Festsetzung nimmt Bezug zu den bereits zulässigen Hausformen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“.

Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

Mit dieser Festsetzung soll u. a. sichergestellt werden, dass die zusammenhängenden privaten Grünflächen - u. a. in den rückwärtigen Grundstücksteilen (Gärten) der Bereiche WA 1.1 und WA 1.2 - von einer Bebauung freigehalten werden.

Für den Bereich WA 2 wurden die festgesetzten Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ übernommen.

Im Bereich MI setzt der Bebauungsplan bewusst eine umfassende überbaubare Grundstücksfläche fest; so können etwaige Planungen für eine Kindertagesstätte bzw. ein Feuerwehrgerechteshaus möglichst problemlos umgesetzt werden. Die gewählte Abgrenzung lässt aus Sicht der Stadt eine flexible und zugleich ortsverträgliche Bebauung mit einer der vorgenannten Nutzungen zu.

Die festgelegte Baugrenze im Bereich SO bildet das für eine Realisierung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorliegende Konzept ab.

Stellung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich WA 1.1 und WA 2 die Stellung der baulichen Anlagen fest.

Die in der Planzeichnung dargestellte Ausrichtung der baulichen Anlagen im Bereich WA 1.1 soll einen harmonischen, einheitlichen Abschluss gegenüber der offenen Landschaft in Richtung Erlenbach gewährleisten. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung die tatsächlich vorhandene Topographie in Teilen aufgegriffen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Ausrichtung der baulichen Anlagen im Bereich WA 2 orientiert sich an der Firstrichtung der übrigen Gebäudeausrichtungen im Plangebiet „Kalckreuthstraße - Neue Straße“. Hierdurch wird ein harmonisches, einheitliches Ortsbild sichergestellt.

Im Hinblick auf den Umwelt- und Klimaschutz ist diese Festsetzung ebenfalls positiv zu werten, da sich Dachflächen auf Grund der festgesetzten Ausrichtung für die Nutzung von Photovoltaikanlagen besser eignen, als bei einer etwaigen giebelständigen Bebauung, bei der die Sonneneinstrahlung deutlich weniger effizient genutzt werden könnte.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche WA 1.2 und WA 2 fest, dass Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung für den Bereich WA 1.2 soll u. a. sichergestellt werden, dass der aus der Wohnbebauung resultierende Parkverkehr über einen Seitenarm (private Erschließungsstraße) erfolgt und nicht über die voraussichtlich deutlich stärker befahrenere Planstraße A.

Die Festsetzung für den Bereich WA 2 zielt im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes Errichten von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu verhindern.

In den Bereichen WA 1.1, MI und SO sind Stellplätze und ihre Zufahrten hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wird erforderlich, da für die i. T. flächenmäßig groß zugeschnittenen Grundstücke der Bereiche MI und SO zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgesetzt werden kann, wie die innere Erschließungssituation inkl. Parkverkehr aussieht. Durch diese Festsetzung wird ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gewährleistet.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass in den Bereichen WA 1.1, WA 1.2 und MI Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung soll im Wesentlichen ein ungeordnetes Zubauen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen verhindern.

Die Festsetzung, dass im Bereich WA 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen auch innerhalb der in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, eröffnet den Bauherinnen und Bauherren - gegenüber den Bauherinnen und Bauherren in den Bereichen WA 1.1, WA 1.2 und MI - bewusst einen größeren Gestaltungsspielraum für die in Rede stehenden Anlagen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass zwar ein ungeordnetes Zubauen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vermieden wird, gleichzeitig jedoch auch ermöglicht, dass bspw. hauswirtschaftliche Anlagen

(u. a. Müllboxen) oder kleinere Gartenhäuser in geringerem Umfang - zusätzlich zu der eigentlichen Hauptnutzung - realisiert werden können.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Bereich WA 2 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ übernommen.

Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Gesamterschließung der zu überplanenden Flächen eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) fest. Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Wesentlichen übernommen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche fest. Diese Verkehrsfläche, die an die Planstraße A anschließt, dient der Erschließung der Bereiche WA 1.1 und WA 1.2. Die gewählte Dimensionierung der privaten Verkehrsfläche lässt insbesondere Begegnungsverkehr (u. a. PKW - PKW) zu.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Fußwege für die innere Erschließung des Baugebiets (u. a. öffentliche und private Fußwege) sowie Bewirtschaftungs-/Pflwegewege fest.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin einen Bereich fest, in dem keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass etwaige Ein- und Ausfahrten nicht in Bereichen realisiert werden, die zu unmittelbaren Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs führen können.

Bedingt durch die topographischen Gegebenheiten setzt der Bebauungsplan weiterhin fest, dass an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücke bis zu einer Grundstückstiefe von 3 m der Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen sind. Tiefer gelegene Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe anzuböschern, höher gelegene Baugrundstücke hingegen abzuböschern.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die vorübergehende Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 0,5 m durch die Eigentümer zu dulden.

Flächen für Versorgungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt westlich des Bereichs WA 1.1 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest. Mit der Festsetzung soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden, eine Trafostation errichten zu können; diese dient u. a. der Versorgung des Wohngebiets „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ mit Elektrizität. Die Fläche lässt die Errichtung einer Trafostation mit gängigen Maßen zu.

Festsetzungen zu Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Grundstücksgestaltung Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen sind, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen mit einer Böschungsneigung von max. 1: 1,5 hergestellt werden. Die Festsetzung soll insbesondere ein harmonisches Einfügen künftiger Planungen in das Ortsbild sicherstellen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest.

Den Nutzungsberechtigten wird das Recht eingeräumt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen u. a. zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren. Hierdurch soll u. a. die fußläufige Zugänglichkeit - insbesondere für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Anliegerinnen und Anlieger - privater Flächen und die Pflege entsprechender Flächen ermöglicht werden.

Leitungsrechte sind bspw. für die Errichtung von Entwässerungseinrichtungen durch die Stadtentwässerung Kaiserslautern oder die Stadtwerke Kaiserslautern erforderlich.

Falls notwendig sind diese Rechte durch Grundbucheintrag öffentlich-rechtlich zu sichern.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei geplanten Gebäuden in den Bereichen WA 1.1, WA 1.2 und MI - insbesondere im Hinblick auf Lärmquelle „Landesstraße L 387“ - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Im Bereich SO sind lärmerzeugende Nutzungen so auszurichten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bei den nächstgelegenen lärmempfindlichen Nutzungen (WA 1.1 und WA 2) eingehalten werden.

Weiterführende Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der festgesetzten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise sowohl auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen als auch auf die Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätzen und Einfriedungen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherren bzw. die Bauherrin in seiner/ ihrer Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken.

Bei den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachformen und -neigungen) wird davon ausgegangen, dass die Dächer der künftigen Gebäude im Plangebiet das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes in hohem Maße prägen werden. Um ein stimmiges Ortsbild und eine damit einhergehende hochwertige, städtebauliche Qualität im Plangebiet zu erreichen, setzt der Bebauungsplan für den Bereich WA 1.1 fest, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig sind.

Um Bauherinnen und Bauherren künftig eine größtmögliche und mit dem Ortsbild verträgliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für die Bereiche WA 1.2 und WA 2 fest, dass neben Satteldächern mit einer Dachneigung von 15° bis 40° auch Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig sind. Die erweiterte Gestaltungsfreiheit ergibt sich insbesondere durch den Umstand, dass die Bereiche - gegenüber dem Bereich WA 1.1 - mehr vom Ortsrand in den Ortskern abgerückt sind und so nur bedingt die Wahrnehmung des Ortsbildes von außerhalb beeinträchtigen können.

Hinsichtlich des Bereichs MI setzt der Bebauungsplan fest, dass sowohl Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° als auch Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° bis 25° zulässig sind. Die Festsetzung ergibt sich insbesondere durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzungen, die sich i. d. R. mehr durch funktionale Aspekte (vollumfängli-

che Nutzung von Geschossen) auszeichnen. Da Ortseingänge oftmals durch spezifische Nutzungen und vom historischen Ortskern abweichenden Gestaltmerkmalen geprägt sind, erachtet die Stadt im Bereich des MI die Zulässigkeit sowohl von Flachdächern als auch Pultdächern für diesen Bereich als gestalterisch verträglich.

Da sich Nebenanlagen und Garagen i. d. R. der Hauptnutzung unterordnen und diese sich dadurch nur in geringerem Maße negativ auf das Ortsbild auswirken können, sind bei Nebenanlagen und Garagen in den Bereichen WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und MI Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

Im Hinblick auf zulässige Dachformen im Bereich SO setzt der Bebauungsplan - dem Zweck des Gebiets entsprechend - ein Flachdach bzw. ein Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° fest. Die Dachformen und Neigung lassen den Bau von konventionellen Verbrauchermärkten zu.

Zur Gewährleistung eines ansehnlichen Gesamterscheinungsbildes sind alle Dächer, die als Satteldächer ausgebildet werden sollen, symmetrisch auszuführen.

Hinsichtlich der Ausbildung der Dachlandschaft - im Speziellen zum Einbau von Gauben - setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Bereichen WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 Gauben ausschließlich dann zulässig sind, wenn die Dächer eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen. Diese Festsetzung leitet sich im Wesentlichen durch Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis ab; bei zu geringen Dachneigungen sind die Gauben für eine sinnvolle Nutzung derart hoch auszugestalten, sodass diese hierdurch die Dachlandschaft sehr dominieren und beeinträchtigen können. Mit steileren Dachneigungen können Dachgeschosse darüber hinaus sinnvoller genutzt werden.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, wie die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen erfolgen darf. Die Festsetzungen zur Verwendung von Farben und (zulässigen) Materialien sollen sicherstellen, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Zur Vermeidung etwaiger Beeinträchtigungen des Ortsbildes formuliert der Bebauungsplan weiterhin Festsetzungen, die den Umgang mit Werbeanlagen regeln. Ausgeschlossen werden insbesondere blickende Werbeanlagen, sowie solche, die auf Grund einer übermäßigen Proportionierung (größer als 10 m²) zu starken Einschränkungen des bestehenden Ortsbildes führen könnten.

Die Festsetzungen leiten sich im Wesentlichen aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ ab.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen soll vorrangig gewährleistet werden, dass sich nicht nur die künftigen Gebäude positiv in das Ortsbild einfügen, sondern auch die jeweiligen Außenanlagen (Einfriedungen) der Baugrundstücke ein positives Erscheinungsbild erzeugen.

Um einen optischen Gesamtzusammenhang zwischen neuem Baugebiet („Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“) und altem Baugebiet („Kalckreuthstraße - Neue Straße“) herzustellen, entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans zur Gestaltung von Einfriedungen der des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“.

6.2.3 Städtebauliche Zahlen

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 1,97 ha. Diese setzt sich u. a. zusammen aus:

Allgemeine Wohngebiete:	ca. 0,63 ha
Mischgebiete:	ca. 0,25 ha
Sondergebiete:	ca. 0,59 ha
(davon überbaubare Fläche:	ca. 0,38 ha)
Verkehrsflächen:	ca. 0,21 ha
Grünflächen:	ca. 0,29 ha
Gesamtfläche	ca. 1,97 ha

6.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die „Planstraße A“ erschlossen, die im Zuge der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ gebaut werden soll.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Öffentliche Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Mit der Festsetzung soll zum einen die grundsätzliche Möglichkeit der Schaffung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets ermöglicht werden und zum anderen die Errichtung eines Spielplatzes, der als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich insbesondere für Kinder aus dem Quartier dienen soll.

Die im Planwerk des Bebauungsplans dargestellte Breite des Weges (3,5 m) wurde so gewählt, dass ein Befahren mit einem LKW oder Kran zu Pflegezwecken grundsätzlich möglich ist.

Hinweise für die Spielplatzplanung:

Fallschutzbereiche im Bereich des Spielplatzes sind so anzulegen, dass diese direkt angefahren werden können. Dies dient sowohl dem Arbeitsschutz (Heben von schweren Lasten) als auch der wirtschaftlichen Unterhaltung der Flächen.

Im Zuge der Spielplatzplanung sind Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und Kinder bis zum vollendeten 12. Lebensjahr zu berücksichtigen; zusätzlich ist ein Seniorentreff in die Planung zu integrieren. Darüber hinaus sind die Wege barrierefrei zu gestalten und es ist mindestens ein inklusives Spielgerät anzubieten.

Da die neu gepflanzten Bäume erst nach einigen Jahren Schatten spenden werden, ist im Rahmen der Spielplatzplanung ein zusätzlicher Sonnenschutz vorzusehen. Das Element Wasser soll - wenn möglich - ebenfalls ein Teil des Spielplatzes werden. Der zusätzliche Sonnenschutz und das Element Wasser sollen der Belastung der Nutzer besonders an Tagen mit besonders hohen Temperaturen (zunehmende Extremwetterlagen) entgegenwirken.

An den Eingängen sind Umlaufbügel zu installieren. Zusätzlich sind mindestens zwei Mülleimer sowie drei Sitzgelegenheiten (mindestens eine hiervon seniorengerecht) in der Planung vorzusehen. In der Nähe des U3-Bereichs ist eine Abstellmöglichkeit für Kinderwagen vorzusehen. Der Spielplatz ist einzufrieden.

Bei der Planung des Spielplatzes sind die Planungsgrundsätze der DIN 18034-1 in angemessenem Umfang zu beachten.

Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche (PG 1) fest. Mit der Festsetzung dieser Fläche wird den Bewohner(-innen) des an die private Grünfläche angrenzenden Bereichs WA 2 die Möglichkeit eröffnet, zu ihren privaten Grundstücksflächen zusätzliche private Grünbereiche anlegen zu können. Das Gebiet SO soll optisch vom Gebiet WA 2 getrennt werden.

Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zur Pflanzung von zehn hochstämmigen Laubbäumen auf der Fläche ÖG 1 soll einerseits die zahlreichen Belange des Umweltschutzes unterstützen und andererseits die Aufenthalts- und Gestaltqualität des Baugebiets erhöhen. Mit den ergänzenden Festsetzungen (u. a. dauerhafter Erhalt, Ersatzpflanzungen) soll sichergestellt werden, dass die vorgenannten Pflanzungen dauerhaft eine entsprechende Qualität aufweisen und auch auf Dauer ausgelegt sind.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass auf der mit PG 1 gekennzeichneten Fläche mindestens acht Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Darüber hinaus sind die übrigen Bereiche der Fläche PG 1 in extensives Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Diese Festsetzung unterstützt - wie die Festsetzung zur Grünfläche ÖG 1 - ebenfalls die Belange des Umweltschutzes und erhöht gleichzeitig die Aufenthalts- und Gestaltqualität im Baugebiet. Die Festsetzung bzgl. des dauerhaften Erhalts soll sicherstellen, dass die vorgenannten Pflanzungen dauerhaft eine entsprechende Qualität aufweisen und auch auf Dauer ausgelegt sind. Die Entwicklung der übrigen Flächen in extensives Grünland unterstützt die vorgenannten Zielstellungen.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin die Anpflanzung von Bäumen in den Bereich WA 1.2, WA 2 und MI fest. Diese Festsetzung soll insbesondere die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes unterstützen. Mit der Wahl der Standorte soll darüber hinaus eine entsprechende Gestaltqualität - sowohl im öffentlichen - aber auch im privaten Bereich geschaffen werden. Die ergänzenden Festsetzungen sollen insbesondere einen dauerhaften Erhalt der Pflanzungen sicherstellen.

Der Bebauungsplan setzt ferner Bäume zur Anpflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich SO fest. Die Festsetzung soll insofern den Klimaschutz unterstützen, als dass - wenn auch nur kleinteilig - einer übermäßigen Erhitzung auf den versiegelten Parkplatzflächen des Einzelhandelsbetriebs vorgebeugt wird. Die Festsetzung wurde so formuliert, dass der gewünschte Zustand dauerhaft erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan übernimmt weiterhin die Planzeichen für die Anpflanzung von Bäumen westlich des Bereichs WA 1.1 entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“.

Begrünung nicht bebaubarer Flächen

Der Bebauungsplan nimmt an dieser Stelle Bezug zur Grün- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern.

Die Festsetzung bezüglich des Bereichs SO ist erforderlich, da die Grün- und Freiflächengestaltungssatzung keine pauschalen Werte für das Baugebiet „SO“ benennt.

Bedingt durch die angestrebte Nutzung für den Bereich SO (Nahversorgungsbetrieb) ist daher der Wert für „gewerbliche Bauflächen“ anzunehmen.

Dachbegrünung

Der Bebauungsplan nimmt an dieser Stelle Bezug zur Grün- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern.

Die Festsetzung bezüglich des Bereichs SO ist erforderlich, da die Grün- und Freiflächengestaltungssatzung keine pauschalen Werte für das Baugebiet „SO“ benennt. Bedingt durch die angestrebte Nutzung für den Bereich SO (Nahversorgungsbetrieb) ist daher der Wert für „gewerbliche Bauflächen“ anzunehmen.

Im Hinblick auf die erforderliche Niederschlagswasserbewirtschaftung sollte die Dachbegrünung in Form eines Grün- und Retentionsdaches mit entsprechendem Aufbau und nachgewiesenem Speichervolumen von mindestens 25 – 50 l/m² Dachfläche ausgebildet werden. Zu bevorzugen sind Systemdächer mit nachgewiesenem Speichervolumen.

6.5 Entwässerungskonzept

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes Kalckreuthstraße - Neue Straße erfolgt im modifizierten Trennsystem. Entsprechend ist die Entwässerung für die Geltungsbereiche der Teiländerung 1 und südliche Erweiterung in das bestehende Entwässerungskonzept zu integrieren. Die Maßgaben zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser werden für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (WA), Mischflächen (MI) und Sonderflächen (SO) unverändert übernommen.

Hinsichtlich der Einleitung von Regenwasser aus gewerblich genutzten Flächen in das nachgeschaltete zentrale, öffentliche Regenrückhaltebecken und das darauffolgende Gewässer, sind aktuelle technische Regelwerke (hier: DWA-A 102 T2) zu beachten. Eine Einleitung von verschmutztem bzw. belastetem Regenwasser aus Verkehrs- und Betriebsflächen der Grundstücke mit Zweckbestimmung SO und MI ist nur nach Vorreinigung gem. Regelwerk A 102 T2 möglich.

Eine Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gem. DWA-M 102 T4 mit dem Ziel der ausgeglichenen Bilanzierung eines natürlichen Wasserhaushalts ist aufgrund der geringen Flächenanteile des geänderten Geltungsbereichs nicht sinnvoll. Zur Minimierung der versiegelten Fläche bzw. der Erhöhung der örtlichen Verdunstungsrate und der Rückhaltung sowie der Verringerung der Ableitung von Niederschlagswasser, ist für den gewerblich genutzten Flächenanteil (SO) ein flach geneigtes Dach bzw. ein Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° und einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen. Zur Unterstützung der vorgenannten Zielstellung sind im Bereich MI ebenfalls nur flachgeneigte Dächer bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.

Die Dachbegrünung sollte daher in Form eines Grün- und Retentionsdaches mit entsprechendem Aufbau und nachgewiesenem Speichervolumen von mindestens 25 – 50 l/m² Dachfläche ausgebildet werden.

Eine aus der Teiländerung und südlichen Erweiterung resultierende Mehrversiegelung und Abflussverschärfung ist auf Grund der vorgenannten Festsetzungen und einer vorhandenen Volumenreserve im zentralen Rückhaltebecken unschädlich und führt nicht zu einer hydraulischen Mehrbelastung des nachfolgenden Gewässers Illerbach.

7. Umweltbelange

Die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, folgende landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen in die Planung einfließen zu lassen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß (festgesetzt unter 1.2.1),
- Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (festgesetzt unter 2.1.1),

- Festsetzung von Regelungen bzgl. einer naturnahen Gestaltung von anzulegenden Grünflächen zur Minderung der Auswirkungen auf die lokale Fauna durch den Verlust von Gehölzflächen und Teilbereiche von Gräser- und Kräuterfluren (festgesetzt unter 2.1.3),
- Festsetzung einer Dachbegrünung (festgesetzt unter 2.1.4),
- Festsetzung bestimmter Materialien für Stellplätze zur Reduzierung der Neuversiegelung und zur Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (festgesetzt unter 3.1).

Bauzeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten

Um eine Zerstörung von Vogeleiern oder -nestern und eine Gefährdung von Jungvögeln sowie von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren zu vermeiden sowie Störwirkungen während der Brut- und Wochenstubenzeit zu mindern, 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 mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse 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.

Das Kapitel „Umweltbausteine“ wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der städtebaulichen und umweltplanerischen Ziele und Maßnahmen ist eine Einbeziehung der Fachreferate z. B. bei der Erstellung der koordinierten Leitungspläne erforderlich.

Verkehrsanlagen:

Die zur Erschließung der Bereiche WA 1.1 und WA 1.2 erforderlichen Verkehrsanlagen sollen als private Verkehrsflächen hergestellt werden.

Entwässerung:

Im Zuge der Teiländerung 1 und südlichen Erweiterung ist es erforderlich, Teile der bisher geplanten Regenwasserkanalisation zu überrechnen und ggf. auf eine hydraulische Mehrbelastung auszulegen. Das grundsätzliche Entwässerungskonzept erfährt keine Änderung.

Die im Sondergebiet anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen sind zukünftig der neuen Gebietsentwässerung (Trennsystem) zuzuführen. Eine Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser in Richtung Ortskanalisation (An der Schanz; Mischkanal) ist aus hydraulischen Gründen nicht gewünscht.

8.2 Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der Erschließung in Abschnitten ist aufgrund der Größe des Gebiets nicht erforderlich.

9. Energieeffizienz

Vorgaben zu den energetischen Anforderungen der Gebäude sind in dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 geregelt.

Weiterhin wurde von Regelungen zu Solaranlagen im Rahmen des Bebauungsplans bewusst abgesehen, da entsprechend dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen des Landes Rheinland-Pfalz (Landessolargesetz - LSolarG) insbesondere bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten - hier in den Bereichen MI und SO - sichergestellt werden muss, dass auf den Neubauten Photovoltaikanlagen installiert werden müssen (vgl. u. a. § 2 LSolarG).

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

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,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung, Maßstab 1:1 000
- Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Begründung (Entwurf)