

Begründung

ENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Kurpfalzstraße - Im Dunkeltälchen“

Ka 0/197

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

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit
§ 13 BauGB

Stand: November 2024



Gliederung

1.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
3.	Planungserfordernis	4
	3.1 Planungsleitsätze	4
	3.2 Planungsanlass	5
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
	5.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen	6
	5.3 Natura 2000 Gebiete und Naturpark „Pfälzerwald“	7
	5.4 Rodungsgenehmigung	7
6.	Angaben zum Plangebiet	7
	6.1 Bestandssituation im Plangebiet	7
	6.2 Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets	8
	6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV	8
	6.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	8
	6.5 Kampfmittel	8
	6.6 Bodentragfähigkeit	8
	6.7 Archäologie	9
	6.8 Bestehende Entwässerungssituation	9
	6.9 Vorbehandlung von ggf. verunreinigtem Oberflächenwasser	9
	6.10 Starkregengefahrenkarten	9
	6.11 Entwässerung des Plangebietes	10
7.	Umweltbelange	11
	7.1 Beschreibung des Plangebiets	11
	7.2 Ausgewiesene Schutzgebiete / sonstige naturschutzrechtlich relevante Flächen	12
	7.3 Schutzbezogene Analyse der Betroffenheiten und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Gegenmaßnahmen	13
	7.4 Artenschutzrechtliche Belange	16
	7.5 Grünordnerische Maßnahmen	17
	7.6 Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c und 16d, §9 Abs. 3 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB	18
	7.7 Fazit Umweltbelange	18
8.	Planinhalt und Abwägung	18
	8.1 Städtebauliches Konzept	18
	8.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
	8.2.1 Art der baulichen Nutzung	19
	8.2.2 Maß der baulichen Nutzung	20
	8.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
	8.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	22
	8.2.5 Verkehrsflächen	22
	8.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung	

	und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken	23
8.2.7	Grünflächen	23
8.2.8	Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung	23
8.2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	23
8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
8.3.1	Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen	23
8.3.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	24
8.4	Nachrichtliche Übernahmen	25
8.4.1	Bauliche Gesamtanlage „Kaiserslautern, Kurpfalzstraße 1, 3 und 5, 7“	25
9.	Städtebauliche Zahlen	25
10.	Energieeffizienz	25
11.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	26
12.	Kosten und Finanzierung	26

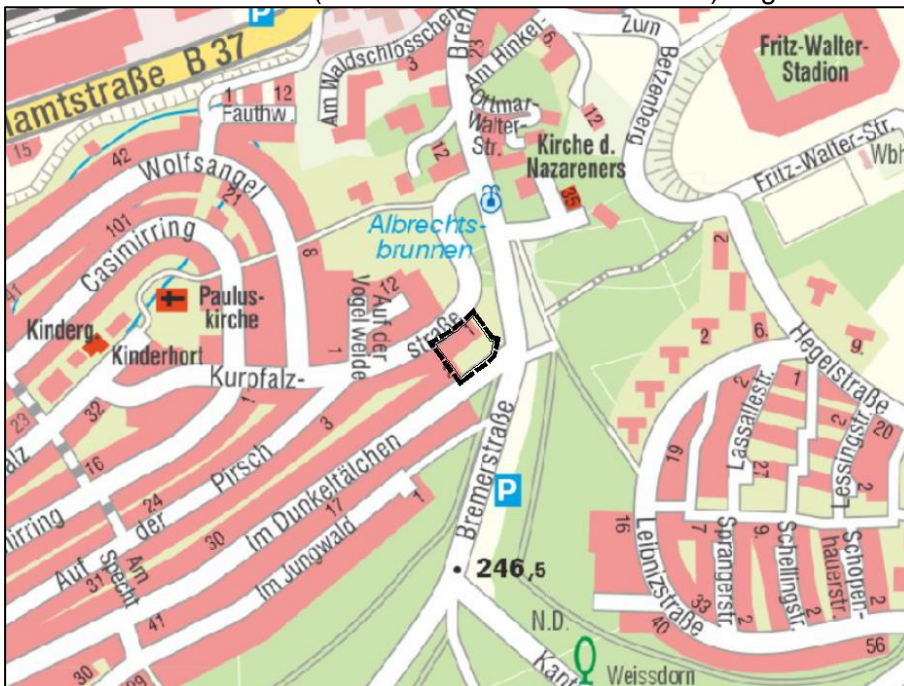
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kurpfalzstraße - Im Dunkeltälchen“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um insbesondere im Bereich „Kurpfalzstraße/ Im Dunkeltälchen“ eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll dabei eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert werden.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird im Norden durch Wohnbauflächen (Flst. Nrn. 3707/242 und 3707/246), im Osten insbesondere durch Wald- und Erholungsflächen (Flst. Nrn. 3707/293 und 3707/294), im Süden durch Straßenverkehrsflächen (Flst. Nr. 3707/270) sowie im Westen durch Wohnbauflächen (Flst. Nrn. 3707/5 und 3707/15) begrenzt.



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

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500. Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.189 m².

3. Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 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.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde der Bebauungsplan aufgestellt, um den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken zu können.

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundstücke befinden, die für eine Nachverdichtung in Frage kommen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich das geeignete Instrumentarium zur Sicherung einer zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der im Plangebiet erhaltenswerte Baumbestand wird in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Durch die vorhandenen ausgebauten Straßen „Kurpfalzstraße“ und „Im Dunkeltälchen“ ist die verkehrliche Anbindung/ Erschließung gesichert.

Um eine ausreichende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zukünftig zu erreichen, wird ein Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und der Begründung erstellt.

4. Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

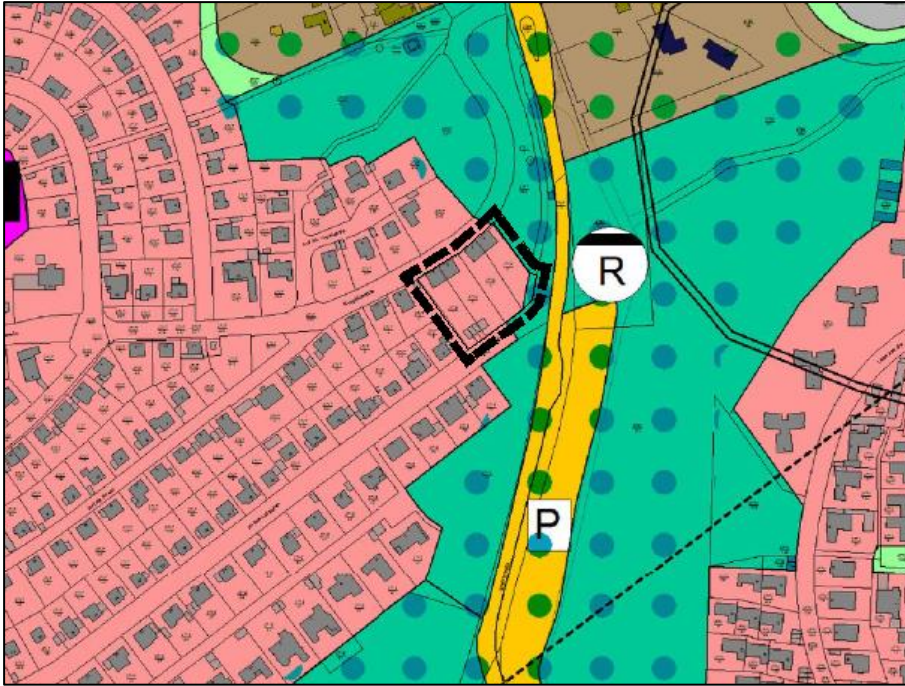
Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohn- und Gewerbestandort.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion und der gewerblichen Funktion 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. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus 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 unbeplante Innenbereichsfläche zu sehen, die im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nutzung 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. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

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

5.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Im Bereich des Plangebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Baugebiet „Lämmchesberg“ ist jedoch auf der Grundlage des Bebauungsplans „Lämmchesberg“ entstanden. Dieser ist auf Grund eines Ausfertigungsmangels unwirksam geworden. Da die Bebauung des Wohngebiets „Lämmchesberg“ unter konsequenter Beachtung des Bebauungsplanes erfolgt ist, bildet dieser jedoch eine wichtige Grundlage um den „Einfügestab“ bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu definieren.

5.3 Natura 2000 Gebiete und Naturpark „Pfälzerwald“

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher 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.

Im Süden grenzt an das Plangebiet an das Waldgebiet des Naturparks „Pfälzerwald“.

5.4 Rodungsgenehmigung

Zur Nachverdichtung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke werden Baumfällungen erforderlich; diese bedürfen voraussichtlich einer Rodungsgenehmigung entsprechend der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Bestandssituation im Plangebiet

Im Plangebiet stehen in der Kurpfalzstraße zwei Doppelhäuser mit Walmdächern (Kurpfalzstraße 1, 3 und 5, 7). Im topographisch tiefergelegenen südlichen Bereich dieser Anwesen befinden sich - orientiert zur Straße „Im Dunkeltälchen“ - insgesamt fünf Garagen. Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sind in südliche Richtung terrassenförmig angelegt.



Straße „Kurpfalzstraße 1 und 3“ (Blickrichtung Südost)



Straße „Kurpfalzstraße 5 und 7“ (Blickrichtung Südost)



Straße „Im Dunkeltälchen“ - Fünf Garagen mit vorgelegerten Stellplätzen (Blickrichtung Nord)



Straße „Im Dunkeltälchen“ (Blickrichtung Nord)

6.2 Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist durch eine relativ homogene Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wohngebietes „Lämmchesberg“. In diesem gewachsenen Wohngebiet befinden sich überwiegend zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. In den letzten Jahren wurden einige Häuser modernisiert und umgebaut. Das Gebiet wird weiterhin u. a. stark durch seinen alten Gehölz- und Baumbestand geprägt; dieser Umstand wirkt sich sehr positiv auf das Straßenbild, den Gebietscharakter sowie die kleinklimatische Situation aus.



Baulicher Bestand in der Straße „Im Dunkeltälchen“ (Hausnrn. 2, 4 und 6)



Baulicher Bestand in der Straße „Im Dunkeltälchen“ (Hausnrn. 3, 3a, 5, 7, 7a und 9) (Südseite)



Ecke Straße „Im Dunkeltälchen“/ „Bremerstraße“



Baulicher Bestand in der Kurpfalzstraße (Hausnrn. 9, 11 und 13) (Westseite)

6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die bereits bestehende Kurpfalzstraße (im Norden) und die Straße „Im Dunkeltälchen“ (im Süden) an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Auf Grund von gewerblicher Nutzung, die über einen längeren Zeitraum im Plangebiet stattgefunden hat, verbleibt ein allgemeines Restrisiko auf den Bodenverunreinigungen in diesen Bereichen bestehen.

6.5 Kampfmittel

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

6.6 Bodentragfähigkeit

Bei Bauwerksgründungen sind die einschlägigen Anforderungen an den Baugrund zu be-

achten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

6.7 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.

6.8 Bestehende Entwässerungssituation

Die vorhandene Bebauung in den Straßen „Kurpfalzstraße“ (WA 1.1 und WA 1.2) und „Im Dunkeltälchen“ (WA 2) ist an das vorhandene Entwässerungssystem (Trennsystem) in den jeweiligen Straßen angeschlossen.

6.9 Vorbehandlung von ggf. verunreinigtem Oberflächenwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Wohngebiet; es sind keine neuen Straßen vorgesehen. Für das anfallende Regenwasser auf den Privatgrundstücken (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Versickerung durch eine mind. 30 cm dicke belebte Bodenzone (siehe hierzu Regelwerk DWA A 138) ausreichend.

6.10 Starkregengefahrenkarten

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Auftrag der Stadtentwässerung Kaiserslautern Starkregengefahrenkarten erstellt (2/2022).

Das Gebiet im Bereich der Bremerstraße ist als stark überflutungsgefährdet ausgewiesen, dies hat sich bei dem Starkregenereignis am 11.06.2018 bestätigt. Siehe hierzu nachfolgenden Kartenauszug eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses, SRI7. Diese Darstellung entspricht der Situation von 2018. Beide an das Plangebiet angrenzende Straßen („Kurpfalzstraße“ und Straße „Im Dunkeltälchen“) sind betroffen. In Bezug auf den betrachteten Bebauungsplan ist konkret das Gebiet WA 2 stark gefährdet, die Überflutungsflächen reichen in die bebaubaren Flächen hinein.

Eine zusätzliche Bebauung darf in keinem Fall zu einer Verschlechterung der Situation führen. Jede bauliche Veränderung sollte daraufhin geprüft werden, ob eine Verbesserung des Abflussgeschehens möglich ist.



Quelle: Auszug Starkregengefahrenkarte Kaiserslautern, SRI7, Dahlem Ingenieure Februar 2022

6.11 Entwässerung des Plangebietes

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser auf den Grundstücken ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der jeweiligen Straße anzuschließen. Jede eigenständige neue Wohneinheit benötigt gemäß Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern einen eigenen Schmutzwasseranschluss.

Regenwasser:

Die betrachtete Fläche des Bebauungsplans liegt in einem Überflutungsschwerpunkt von Kaiserslautern.

Es sind zwei Punkte zu unterscheiden:

1. Keine Verschärfung der vorhandenen Situation, soweit möglich ist eine Verbesserung zu erreichen
2. Eigenvorsorge

Allgemeines Wohngebiet (WA) 1.1:

1. Bestehende Bebauung, vorhandene Entwässerung hat Bestandsschutz. Bei zusätzlichen baulichen Anlagen ist das anfallende Regenwasser vollständig auf dem Grundstück, in der privaten Grünfläche zurückzuhalten und dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen (Verdunstung und Versickerung). Terrassen, Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Kein Anschluss an die Kanalisation. Unterhalbliegende Grundstücke dürfen nicht durch zufließendes Wasser aus den Grundstücken beeinträchtigt werden.
2. Eigenvorsorge vor Überflutung ist erforderlich

Allgemeines Wohngebiet (WA) 1.2:

1. Bestehende Bebauung, vorhandene Entwässerung hat Bestandsschutz. Bei zusätzlichen baulichen Anlagen ist das anfallende Regenwasser vollständig auf dem Grundstück, in der privaten Grünfläche zurückzuhalten und dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen (Verdunstung und Versickerung). Terrassen, Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Kein Anschluss an die Kanalisation. Unterhalbliegende Grundstücke dürfen nicht durch zufließendes Wasser aus den Grundstücken beeinträchtigt werden.
2. Eigenvorsorge vor Überflutung ist erforderlich

Allgemeines Wohngebiet (WA) 2:

1. Bei neuen baulichen Anlagen ist das anfallende Regenwasser vollständig auf dem Grundstück, in der privaten Grünfläche zurückzuhalten und dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen (Verdunstung und Versickerung). Terrassen, Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Kein Anschluss an die Kanalisation. Unterhalbliegende Grundstücke dürfen nicht durch zufließendes Wasser aus den Grundstücken beeinträchtigt werden.
2. Die Baufläche des Gebietes WA3 ist bei Starkregenereignissen durch mögliche Überflutungen gefährdet. Dies ist bei der Bebauung entsprechend zu berücksichtigen. Eigenvorsorge vor Überflutung ist erforderlich. Zusätzlich keine Räume unter Geländeoberkante.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a i. V. mit § 13 BauGB aufgestellt.

Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfordern keinen Umweltbericht, sondern eine überschlägige Prüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen sind. Naturschutzfachlich sind i. d. R. nur Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich/ möglich. Der Artenschutz ist vollumfänglich zu prüfen.

7.1 Beschreibung des Plangebiets

Biotoptypendarstellung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.189 m².

Biotop- / Strukturtyp	Erläuterung
AA1 Eichen- Buchenmischwald	Das Plangebiet liegt am Rande von Restwaldstandorten vormals zusammenhängender Waldbereiche. Ein schmales Biotopband ist noch am östlichen Grundstücksrand ausgebildet: Restwaldstreifen jenseits der Grundstücksgrenze.
Kleingehölze BB0 BD5 BF0 BF3	Die terrassierten Gartenanlagen enthalten Siedlungsgehölze in Form von Strauchgruppen, Schnitthecken sowie Baumgruppen und Einzelbäume. Einen bildprägenden Charakter hat die Nadelbaumgruppe (Fichte, Kiefer).
FF1 Gartenteich	Ein kleiner künstlich angelegter Tümpel liegt in der südöstlichen Ecke.
Hangböschung	Der große Höhensprung von Nord nach Süd wird durch gestaltete

HN2 HJ1	Geländestufen mit Trockenmauern und Staudenbepflanzung (Ziergarten) nutzbar gemacht. Hier besteht eine große Strukturvielfalt in Südexposition. Der mittlere Bereich ist deutlich artenärmer (Florwallsteine). Stark bewachsene Mauerstrukturen folgen am westlichen Rand.
HM7 Nutzrasen BJ0 Siedlungsgehölz	Im unteren Bereich folgen Rasenflächen, die vereinzelt mit Gehölzgruppen durchsetzt sind.
WB0 Schuppen	Ein Geräteschuppen steht am Ostrand.
HN4 Mauer	Am Ostrand verläuft eine hohe, massive Sandsteinmauer (teilweise mit Spalten).

Aktuelle Nutzungsstruktur

Es handelt sich um strukturierte Gartenareale mit teilweise extensiver Nutzung und älterem Baumbestand.

Das Plangebiet wird im Norden durch Straßenverkehrsflächen, im Osten insbesondere durch Wald- und Erholungsflächen, im Süden durch Straßenverkehrsflächen sowie im Westen durch Wohnbauflächen begrenzt. Das Gebiet ist im FNP 2025 als Wohnbaufläche dargestellt.

Planumfeld/ Vernetzungsbeziehungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrsstraßen von zwei Seiten eingegrenzt.

Ein direkter Biotopverbund besteht zwischen den südexponierten Gärten der Häuserreihe sowie den östlich angrenzenden Waldstreifen.

Funktionale Beziehungen bestehen insbesondere für flugmobile Arten mit den zusammenhängenden Waldgebieten und Waldrändern südlich des Siedlungsareals.

Habitatpotenzial

Spezielle faunistische Daten liegen für den Planungsraum nicht vor.

Im Rahmen des Ortsvergleichs (März 2024) erfolgte eine Beurteilung der Habitatqualitäten:

- Eine Spechthöhle in Laubbaum
- Altnest in dichtem Strauchwerk
- Garagen ohne Quartierpotenzial
- Bäume ohne Spaltenpotenzial
- Mauern, Säume und extensive Staudenbeete als naturnahe Strukturen für Reptilien

7.2 Ausgewiesene Schutzgebiete / sonstige naturschutzrechtlich relevante Flächen

Es sind keine entsprechenden Gebietsbestandteile vorhanden. Das Biosphärenreservat „Pfälzer Wald“ befindet sich in einer Entfernung >700 m am südlichen Stadtrand.

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

Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern

Gemäß Satzung sind alle Bäume außerhalb von Haus- und Kleingärten geschützt (geschützt sind wirtschaftlich nicht genutzte Bäume mit einem Stammumfang von >60 cm; dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19,10 cm / in 1,0 m Höhe). Daher keine Relevanz für das geplante Vorhaben.

Biotope sowie Ausgleichsflächen für Naturschutz befinden sich weder im Gebiet noch in der näheren Umgebung.



Die Planung Vernetzter Biotopsysteme für Stadt und Landkreis Kaiserslautern weist die Zielkategorie „Entwicklung von Laubwäldern“ für den direkt angrenzenden Bereich östlich des Plangebietes aus.

Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern: Der Süd-Nord-Korridor der „Bremerstraße“ hat eine Bedeutung als Kalt-/ Frischluftbahn für den Siedlungsraum.

7.3 Schutzbezogene Analyse der Betroffenheiten und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Gegenmaßnahmen

Fläche/Boden/Geologie

Aktuelle Flächennutzung

Im Plangebiet stehen in der Kurfalzstraße zwei Doppelhäuser (Kurfalzstraße 1, 3 und 5, 7).

Das Plangebiet befindet sich in Randlage eines Wohngebietes und ist durch großzügige Gärten mit prägendem Baumbestand gekennzeichnet. Am nördlichen Rand stehen zwei Doppelhäuser (Kurfalzstraße); am südlichen Rand stehen fünf Garagen (Dunkeltälchen). In dem „Zwischenraum“ sind große Gartenflächen, die sich über vier Parzellen ziehen. Die Grundstücke sind in südlicher Richtung terrassenförmig angelegt.

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist durch eine relativ homogene Wohnbebauung mit hohem Gehölzanteil geprägt.

Boden

Die Bodenstandorte sind anthropogen verändert und verdichtet. Biotische Bodenfunktion besteht für die Rasen- und Gehölzflächen.

Durch die nachverdichtende Bebauung kommt es zur Neuversiegelung von bereits veränderten, teilweise verdichteten Bodenstandorten. Die Neuversiegelung geht deutlich über den derzeitigen Versiegelungsgrad hinaus.

Dennoch ist für einen relevanten Flächenanteil (bestehende Garagen) keine Neuversiegelung gegeben.

Vorbelastungen:

- Auf Grund einer vormaligen gewerblichen Nutzung verbleibt ein allgemeines Restrisiko von Bodenverunreinigungen in diesen Bereichen bestehen.
- Kampfmittelfunde sind nicht auszuschließen

Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Zone des Unteren Buntsandsteins (Mittel - Grobsandstein).

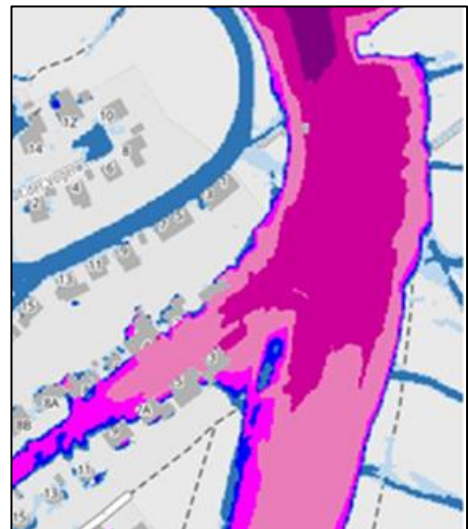
Fazit:

- Durch die Bebauung kommt es zum Teil-Verlust von Boden.
- Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich.

Wasser

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsflächen. Die Auswertung der Prognose zu Starkregen / Sturzfluten (Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern und Wasserportal Rheinland-Pfalz):

- Die Abflussmenge für die angrenzenden Straßen ist sehr hoch (Dunkeltälchen) bis extrem (Bremer Straße)(Bei Starkregenindex 7: Dies entspricht 55 Liter/qm/Stunde).
- Die Straße „Im Dunkeltälchen“ verfügt über sehr breite Fußwege und Bordsteine mit einer geschätzten Höhe von 6 - 10 cm. Das Wasser verbleibt damit weitgehend im Bereich des Straßenkörpers (Dunkeltälchen) und strömt gemäß der Gefällrichtung an dem Projektgebiet vorbei.
- Im Kreuzungsbereich mit der Bremer Straße (und dem Geltungsbereich des B-Planes) werden die prognostizierten Wassertiefen durch den Zusammenstoß mit dem sehr großen Fließweg der Bremer Straße zu einem Rückstau und Wassertiefen größer 50 cm führen.
- Der Bereich der Bremerstraße ist als stark überflutungsgefährdet ausgewiesen. In Bezug auf den betrachteten Bebauungsplan ist konkret das Gebiet WA 2 stark gefährdet, die Überflutungsflächen reichen in die bebaubaren Flächen hinein.



Das Plangebiet gehört zur Grundwasserlandschaft „Buntsandstein“; es handelt sich um einen Poren- und Kluffgrundwasserleiter. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig. Die Grundwasserneubildung beträgt 85 mm/a (Jahresmittelwert).

Über die konkreten Grundwasserverhältnisse in diesem Gebiet liegen keine Daten vor. Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Versickerungsflächen: Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich (Siehe Maßnahmen M2 und M3).

Klima und Lufthygiene

Die Bebauung entlang „Dunkeltälchen“ weist eine bioklimatisch günstige Situation auf sowie gute Durchlüftung.

Die Kaltluftlieferung der umgebenden Freiflächen ist als „mittel“ zu bezeichnen. Der Volumenstrom der Kaltluftleitbahn („Bremer Straße“) ist als „sehr hoch“ zu bezeichnen.

Gemäß Stadtklimagutachten besteht für das Projektgebiet mit seinen großzügigen Gartenflächen eine hohe stadtklimatische Bedeutung und damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Gemäß der Klimafunktionenkarte der Stadt Kaiserslautern haben die Waldbestände südlich des Plangebietes eine mittlere Bedeutung als Ausgleichsraum zur Kaltluftlieferung.

Durch die Neuversiegelung kommt es zu einem Verlust an Kaltluftproduktionsflächen. Gleichzeitig wird die Funktion des thermischen Ausgleichs beeinträchtigt (Verlust von Gehölzflächen).

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

Auswertung der Stadtklimakarten (vgl. Geo net 01/2024, (2012), Klimafunktionskarte der Stadt Kaiserslautern):

- Das betroffene Grundstück hat eine niedrige Belastungsstufe (hinsichtlich nächtlicher Überwärmung, Kaltluftfunktion) und damit eine niedrige Handlungspriorität für klimarelevante Maßnahmen.
- Der nördlich gerichtete Straßenzug stellt gleichzeitig eine bedeutsame übergeordnete Kaltluftleitbahn dar

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von klimatisch wirksamen Ausgleichsflächen, sodass Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen werden.

Klimaökologische Standards sind bei der baulichen Entwicklung einzuhalten: Baumbestand und geringe Versiegelung.

Fauna, Flora und biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Gartenflächen.

Pflanzenarten	<ul style="list-style-type: none">• keine wertgebenden Arten im Projektgebiet zu erwarten
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none">• Bäume ohne relevantes Höhlen oder Spaltenpotenzial.• Garagen ohne Quartiermöglichkeit
Sonstige Säugetiere	<ul style="list-style-type: none">• Siebenschläfer (im Schuppen; Info durch Eigentümer)
Amphibien	<ul style="list-style-type: none">• Gartenteich mit Laichplatzpotenzial für allgemeine Arten (Erdkröte, Grasfrosch, Bergmolch)
Reptilien	<ul style="list-style-type: none">• Vorkommen der Mauereidechse an den sonnenexponierten Trockenmauern der Gartenterrassen am Oberhang (bestätigt durch Eigentümer)
Schmetterlinge	<ul style="list-style-type: none">• keine wertgebenden Arten mit dauerhaftem Lebensraum im Projektgebiet zu erwarten
Libellen	<ul style="list-style-type: none">• es sind nur allgemeine Arten zu erwarten (Blaugrüne Mosaikjungfer, Heidelibelle, Frühe Adonislibelle, Große Pechlibelle, Gemeine Becherjungfer)

Um Beeinträchtigungen der Fauna auszuschließen sind Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (Siehe Maßnahmen V_{art} 1-4).

Orts-/Landschaftsbild

Der ältere Baumbestand mit vorgelagerten Schnitthecken (am Südrand des Plangebietes) hat eine ortsbildprägende Funktion. Dabei handelt es sich um eine Nadelbaumgruppe (5 Stck, Fichte / Kiefer) und drei Laubbäume (Pappel mit Stammschäden, Eiche, Rotbuche).

Die Strauch-Baumhecke an der Westgrenze stockt bereits auf dem Nachbargrundstück. Der Waldgürtel grenzt unmittelbar an die Ostgrenze des Plangebietes.

Fazit:

- Durch die neue Wohnbebauung und Garagen kommt es fast zum vollständigen Verlust der Baumbestände innerhalb der Privatparzellen.
- Ein Erhalt der zumeist flachwurzelnenden Nadelhölzer ist nicht sinnvoll, da im Zuge der Bebauung relevanter Wurzelraum beansprucht wird, der die Standsicherheit gefährden wird.
- Es sind Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Mensch und seine Gesundheit

Wohnbebauung ist beidseits der Straße vorhanden.

Es sind Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (Siehe Maßnahmen M1 und M3).

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Projektgebiets liegt die bauliche Gesamtanlage „Kaiserslautern, Kurpfalzstraße 1, 3 und 5, 7“ gemäß §5 Abs. 1 Nr. 1 DSchG. Diese umfasst ehemalige Beamtenwohnungen von 1925.

Bestehende Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. zu verlegen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die geplante Bebauung bewirkt eine Mehrwassermenge für den Oberflächenabfluss.

Es sind Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (Siehe Maßnahmen M2 und M3).

Schutz des Kleinklimas

Neue Baumpflanzungen sorgen für Beschattung und verbessern das Kleinklima (Verdunstung, Sauerstoff).

Schutzflächen

Der Waldbaumbestand östlich des Plangebietes ist zu erhalten.

7.4 Artenschutzrechtliche Belange

Eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes wurden durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen bzw. wahrscheinliche Vorkom-

men (worst-case-szenario) abzuleiten (vgl. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung¹). Dabei wurde geprüft, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird. Hieraus wurden Empfehlungen zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände formuliert.

Im Ergebnis wurde entschieden, dass keine vertiefende Prüfung zu bestimmten Arten/ Artengruppen erforderlich wird.

Als Ergebnis der Relevanzprüfung wurden die Artengruppen Vögel, und Reptilien artenschutzrechtlich abgeprüft.

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

V_{art} 1 Bauzeitbeschränkung Rodung nur im Zeitraum Oktober bis Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit.
VOR BAUBEGINN V_{art} 2 Schaffung von Ersatzquartieren Aufhängen von Halbhöhlen im Umfeld: 4 Stck Aufhängen von Höhlenkästen im Umfeld: 4 Stck <u>Hinweis:</u> Nachweis der Standorte (Karte, Foto) an die Naturschutzbehörde erforderlich.
VOR BAUBEGINN V_{art} 3 Aufstellen Reptilienschutzzaun Zur Abgrenzung des Baufeldes ist am Nordrand ein Folienzaun aufzustellen (Höhe= 50 cm) und während der Bauzeit funktionsfähig zu unterhalten. <u>Hinweis:</u> Nachweis der Standorte (Karte, Foto) an die Naturschutzbehörde erforderlich.
V_{art} 4 ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG Zur Sicherstellung der oben genannten Maßnahmen ist eine fachliche versierte Person beizustellen.

7.5 Grünordnerische Maßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Maßnahmen i. T. über die Vorgaben der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung hinausgehen.

Die aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden. Nachfolgend werden grundsätzlich vorzusehende grünordnerische Maßnahmen aufgeführt, welche im Rahmen des Verfahrens als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

¹ Schönhofen Ingenieure, Haag (April 2024): Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Kurpfalzstraße - Im Dunkeltälchen“

Multifunktionale Kompensation

Ein Teil der Festsetzungsvorschläge wirkt multifunktional für folgende Schutzgüter: Boden, Wasserhaushalt, Arten und Biotope sowie Klima und Ortsbild.

M1:

Baumbestand erhalten

Die Laubbaumgruppe (3 Stck Bäume (Pappel, Eiche, Rotbuche)) auf Höhe der Garagen ist zu erhalten.

7.6 Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c und 16d, §9 Abs. 3 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB

M2:

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Grundstücke sind so auszubilden/ zu gestalten, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf umliegende Grundstücke/ öffentliche Flächen verhindert wird. Dies gilt insbesondere für Starkregenereignisse.

M3:

Bauliche Schutzmaßnahmen gegen Starkregenereignisse

Stellplatzeinfahrten sind mit einer Rampe, Bordstein o.Ä. vorzusehen.

Ergänzende Objektschutzmaßnahmen: Geländemodellierung, um das Wasser vom Gebäude wegzuleiten, Lichtschächte sind durch Aufkantungen zu schützen, Abflussverzögerung und Versickerung auf befestigten Flächen durch Fugenpflaster.

Mögliche Maßnahmen außerhalb des Planverfahrens:

- Zusätzliche Straßenabläufe im Bereich der Stellplatzzufahrten
- Rückbau überbreiter Gehwege und Anlage von Grünstreifen
- Einbau straßenbegleitender Rigolen („Im Dunkeltälchen“, „Bremer Straße“)
- Puffer- und Retentionsflächen im Bereich der Fließwegentstehung schaffen (Wald südlich Heinrich-Heine-Gymnasium)

7.7 Fazit Umweltbelange

Der Verlust des Bodens kann nicht kompensiert werden. Es kann lediglich eine Minimierung der Bodenverluste durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen erfolgen. Dies bedeutet gleichzeitig eine Minimierung im Hinblick auf den Verlust von Versickerungsflächen.

Die Wasserrückhaltung lässt sich u. a. durch private Wasserspeicher auf dem Grundstück optimieren.

Gehölzpflanzungen wirken einer thermischen Aufheizung der Umgebung entgegen.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen auf den nicht versiegelten Flächen können der Biotopverlust sowie die Beeinträchtigungen in das Ortsbild nur teilweise kompensiert werden.

Maßnahme	Beschreibung
M1	Laubbaumgruppe (3 Bäume) ist zu erhalten.
M2	Niederschlagswasser darf nicht auf umliegende Grundstücke abfließen.
M3	Stellplatzeinfahrten mit Rampe; Wasserableitung

8. Planinhalt und Abwägung

8.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und des alten Baumbestandes innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen eine Nachverdichtung auf den Grundstücken eröffnet.

Die Baufenster in den Bereichen WA 1.1 und WA 1.2 ermöglichen - im Falle von etwaigen Abbrucharbeiten - einen geregelten Wiederaufbau in den Arealen, die bereits heute bebaut sind. WA 2 bietet Nachverdichtungspotentiale im südlichen Bereich der Anwesen Kurpfalzstraße 1,3 und 5, 7. Für eine entsprechende Bebauung sind Rodungsmaßnahmen aller Voraussicht nach notwendig. Der Bebauungsplan eröffnet in diesem Bereich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern; die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten ein Einhalten der in der Straße „Im Dunkeltälchen“ vorherrschenden Bauflucht.

Vor dem Hintergrund der heutigen Wohnungsmarktsituation und der begrenzten lokalen Entwicklungsmöglichkeiten von Gebieten für Wohnzwecke, wird die Möglichkeit der Nachverdichtung im Bestand als eine geeignete Lösung angesehen. Daher wird für den Bereich WA 2 unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten sowie des alten Baumbestandes durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen eine Nachverdichtung auf den Grundstücken und damit eine Innenentwicklung ermöglicht.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden, durch die Vorgabe des vollständigen Rückhalts des Regenwassers auf den Grundstücken, ausgeglichen. Zur Überflutungsvorsorge ist im Bereich WA 2 eine Bebauung nur über Geländeoberkante möglich.

8.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Wahl der Festsetzung leitet sich aus der vorbereiteten Bauleitplanung der Stadt Kaiserslautern ab, die für den in Rede stehenden Bereich Wohnbauflächen darstellt.

Um Nutzungen, die den Gebietscharakter negativ beeinflussen könnten, auszuschließen, wird die Möglichkeit der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO genutzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind die in § 4 BauNVO genannten Ausnahmen zulässig.

Unzulässig sind hingegen nachfolgende Nutzungsarten:

Gartenbaubetriebe erfordern in der Regel eine große Betriebsfläche und können von dem hohen infrastrukturellen Ausstattungsgrad sowie der Nähe zur Innenstadt und zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur bedingt profitieren. Zudem können in dem verdichteten Umfeld Störungen durch Gartenbaubetriebe, z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist der Boden im Plangebiet bereits anthropogen überformt, wodurch Gartenbaubetriebe an diesem Standort nicht angebracht sind und gegebenenfalls nicht wirtschaftlich betrieben werden können.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie - ebenso wie Gartenbaubetriebe - der angestrebten Siedlungsentwicklung widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle

im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten (bspw. Zollamtstraße) bestehen. Hinzu kommt, dass Tankstellen in die angestrebte städtebauliche Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Unter verkehrstechnischen Aspekten kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Errichtung einer Tankstelle zu einem Mehraufkommen an Individualverkehr führen und so das Gebiet zusätzlich belasten würde.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

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 ist jeweils eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt; der zulässige Wert entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt im Zusammenhang mit der GRZ weiterhin fest, dass die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) nicht überschritten werden darf. Diese Festsetzung begründet sich zum einen durch den Umstand, dass es sich bei dem gesamten Plangebiet um eine bauliche Gesamtanlage gemäß dem Denkmalschutzgesetz handelt und bauliche Tätigkeiten zum Erhalt des Erscheinungsbildes auf ein Mindestmaß reduziert werden sollten. Zum anderen wird die Festsetzung aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich, da weitere Versiegelungen auf den Baugrundstücken - zusätzlich zu denen des „0,4er-Rahmens“ - zu einer Verschärfung der bereits heute angespannten Entwässerungssituation im Bereich „Im Dunkeltälchen“ führen kann (WA 2).

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

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, WA 1.2 und WA 2 ist jeweils eine maximal zulässige GFZ von 1,2 festgesetzt, der zulässige Wert entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Zur Steuerung der Höhenentwicklung setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen fest. Dabei unterscheidet der Bebauungsplan zwischen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH).

Zur Bestimmtheit der Festsetzung wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Wert in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Als zulässige Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachhaut.

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

WA 1.1

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich WA 1.1 eine maximale Firsthöhe von 269,00 m ü. NN und eine maximale Traufhöhe von 263,50 m ü. NN und für den Bereich WA 1.2 eine maximale Firsthöhe von 267,00 m ü. NN und eine maximale Traufhöhe von 261,50 m ü. NN fest. Die First- und Traufhöhen entsprechen den Höhen der bereits bestehenden Gebäude „Kurfalzstraße 1, 3 und 5, 7“; die festgesetzten Höhen sollen sicherstellen, dass sich - im Falle von etwaigen Gebäudeabbrüchen - Neubauten harmonisch in das bestehende Ortsbild

einfügen.

WA 2

Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet WA 2 eine maximale Firsthöhe von 256,50 m ü. NN und eine maximalen Traufhöhe von 251,50 m ü. NN fest. Um ein harmonisches Einfügen künftiger Bebauungen in diesem Bereich zu gewährleisten und so den Erhalt des bestehenden Ortsbildes sicherzustellen, orientieren sich die festgesetzte zulässige First- und Traufhöhe insbesondere an den Höhen der sich im direkten Umfeld befindlichen Gebäude der Anwesen „Im Dunkeltälchen 2, 4 und 6“.

8.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einschränkung der zulässigen Hausformen (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird per Planeintrag festgesetzt, dass in den unterschiedlichen allgemeinen Wohngebieten entweder nur Doppelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Festsetzung „Doppelhäuser“ als zulässige Hausform für die Bereiche WA 1.1 und WA 1.2 soll sicherstellen, dass - im Falle von etwaigen Gebäudeabbrüchen und damit einhergehenden Neuerrichtungen - an das bestehende Ortsbild angeknüpft wird. Einzelhäuser sind nicht zulässig, da - unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstücksgrenzen - laut Landesbauordnung Rheinland-Pfalz insbesondere Abstandsflächen einzuhalten wären, die künftige Gebäudekubaturen einschränken und so in der Folge - aller Voraussicht nach - das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen würden.

Die Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ als zulässige Hausform für den Bereich WA 2 soll künftigen Bauherren eine entsprechende Gestaltungsfreiheit eröffnen. Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, um sowohl Einzelhäuser (vgl. bestehende Bebauung in der Straße „Im Dunkeltälchen“) als auch Doppelhäuser (vgl. bestehende Bebauung im Norden des Grundstücks) umsetzen zu können. Die zulässigen Hausformen gewährleisten ein harmonisches Einfügen in den bereits bestehenden baulichen Bestand.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 die offene Bauweise fest; dies bedeutet, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung ist insbesondere erforderlich, um die vorhandene Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung auf das Plangebiet übertragen zu können.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Einfriedungen - keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

In WA 1.1 und WA 1.2 orientiert sich der Zuschnitt der jeweiligen Baugrenze am bereits bestehenden baulichen Bestand in der Kurpfalzstraße. Dieser Zuschnitt soll auch im Falle von etwaigen Gebäudeabbrüchen und möglichen Neuerrichtungen künftig erhalten bleiben.

In WA 2 orientiert sich die „südliche“ Baugrenze im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung in der Straße „Im Dunkeltälchen“; die festgesetzte Baugrenze soll die bestehenden baulichen Strukturen aufgreifen und eine Fortführung der bestehenden Bauflucht sicherstellen. Die „nördliche“ Baugrenze orientiert sich im Grunde an der rückwärtigen Bauflucht der Bestandsgebäude in der Straße „Im Dunkeltälchen“; auch diese bestehende Bauflucht soll fortgeführt werden. Die seitliche Ausdehnung der Baugrenzen orientiert sich im Wesentlichen an den einzuhaltenden Abstandsflächen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz; mit der Einhaltung der entsprechenden Abstände werden u. a. eine ausreichende Belüftung und

Belichtung zwischen etwaigen neuen Gebäudekörpern sichergestellt.

Bedingt durch den Umstand, dass es sich bei dem gesamten Plangebiet um eine bauliche Gesamtanlage gemäß dem Denkmalschutzgesetz handelt und bauliche Tätigkeiten zum Erhalt des Erscheinungsbildes auf ein Mindestmaß reduziert werden sollten, sind - mit Ausnahme von Einfriedungen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Um den bereits vorhandenen Einfriedungen - insbesondere in der Straße „Im Dunkeltälchen“ - Rechnung tragen und ein einheitliches Ortsbild ermöglichen zu können, sind Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit der Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen in Bereich WA 2 wird sichergestellt, dass sich künftige bauliche Anlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch in den Bestand einfügen. Das nähere Umfeld des Bereichs WA2 wird im Wesentlichen durch Gebäude geprägt, die traufständig zur Straße stehen. Entsprechend dem tatsächlichen baulichen Bestand setzt der Bebauungsplan daher verbindlich fest, dass geplante Bauvorhaben im Bereich WA 2 parallel (traufständig) zur Straße „Im Dunkeltälchen“ errichtet werden müssen.

8.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt fest, in welchen Bereichen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind. Dabei werden im Bebauungsplan zwischen ebenerdigen überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sowie Garagen differenziert. Mit den nachfolgenden Festsetzungen sollen insbesondere zusätzliche Versiegelungen vermieden sowie etwaigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorgebeugt werden.

Für den Bereich WA 1.1 und WA 1.2 setzt der Bebauungsplan fest, dass ebenerdige nicht überdachte Stellplätze, ebenerdige überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzung stellt im Wesentlichen sicher, dass die in diesen Bereichen festgesetzte GRZ von 0,4 nicht überschritten und so die gemäß Denkmalschutzgesetz ausgewiesene Flächen als bauliche Gesamtanlage beeinträchtigt wird.

Ebenerdige überdachte Stellplätze und Garagen sind in WA 2 nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das optische Erscheinungsbild weder der bereits vorhandenen, noch der geplanten Bauflucht im Bereich der Straße „Im Dunkeltälchen“ durch etwaige bauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze sind in WA 2 hingegen in den eigens für sie festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, da sich diese voraussichtlich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken. Die Flächen sind überwiegend seitlich der geplanten Baufelder angeordnet.

8.2.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fuß- und Radweg

Der Bebauungsplan setzt in der Planzeichnung den bereits bestehenden Fuß- und Radweg fest. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die bestehende Infrastruktur auch in Zukunft als solche erhalten bleibt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Osten des Bereichs WA 2 ist in der Planzeichnung ein Bereich definiert, in dem keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Diese Festsetzung stellt sicher, die Erschließung des Bereichs WA 2 ausschließlich über die bestehenden Verkehrsinfrastrukturen im Süden des Plangebiets (Straße „Im Dunkeltälchen“) erfolgen kann; eine Inanspruchnahme der bereits bestehenden, festgesetzten öffentlichen Grünfläche oder des festgesetzten, bestehenden Fuß-

und Radwegs zu Erschließungszwecken ist somit nicht möglich.

8.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich bereits heute verschiedene Versorgungsanlagen (u. a. Deutsche Telekom); um einen Erhalt auch künftig sicherstellen zu können, wurden diese in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

8.2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

In der Planzeichnung wurde eine bereits bestehende öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll verdeutlichen, dass die bereits existierende Grünfläche auch künftig als solche erhalten werden soll.

8.2.8 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

Der Bebauungsplan setzt aus wasserwirtschaftlichen Gründen fest, dass insbesondere der der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken soweit wie möglich zu vermeiden ist. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Darüber hinaus sind nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind Pflasterarten mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies, Splitt, Drainpflaster und Drainasphalt.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass bei neuen baulichen Anlagen das anfallende Regenwasser vollständig auf dem Grundstück, in der privaten Grünfläche zurückzuhalten und dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen ist. Terrassen, Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Durch den Bauherrn ist der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

8.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen

Mit der Festsetzung wird der Erhalt landschaftsökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume gesichert, wodurch auch deren positive Funktionen z.B. für das Kleinklima (u. a. Beschattung, Verdunstungskörper und Sauerstoffproduktion) sowie deren Habitatfunktion erhalten bleiben.

Die Vorgabe zur Pflanzqualität von Ersatzanpflanzungen soll dazu beitragen, dass nach einem Verlust einzelner Bäume wieder Großbäume nachgepflanzt und die notwendigen Entwicklungszeiten zur Wiedererlangung der ursprünglichen Funktion möglichst gering gehalten werden.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO werden Gestaltungs- vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

Dachformen und -neigungen

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 Dachformen und -neigungen fest. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich Neubauten - unter gestalterischen Gesichtspunkten - in den Bestand harmonisch einfügen.

Die bereits vorhandenen Gebäude Kurpfalzstraße 1, 3 und 5, 7 verfügen jeweils über Walm-

dächer mit einer Dachneigung von mehr als 30°; die im Westen anschließenden Gebäude zeichnen sich im Wesentlichen durch Satteldächer aus, die ebenfalls eine Neigung von mindestens 30° aufweisen. Entsprechend dem vorhandenen Bestand setzt der Bebauungsplan für die Bereiche WA 1.1 und WA 1.2 fest, dass sowohl Sattel- als auch Walmdächer zulässig sind; die Dachneigung muss - analog dem Bestand mindestens 30° betragen und darf eine maximale Neigung von 45° aufweisen.

Das nähere Umfeld des Bereichs WA 2 wird im Wesentlichen durch Gebäude geprägt, die einheitlich mit Satteldächern ausgestattet sind (vgl. u. a. Gebäude Hausnrn. 2, 4 und 6 in der Straße „Im Dunkeltälchen“); die Dachneigungen betragen nahezu identisch 45° bis 50°. Zur Erhaltung und Fortführung der bestehenden gestalterischen Strukturen sind im Bereich WA 2 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig.

Dachaufbauten

Da nicht nur Dachformen und -neigungen sondern auch Dachaufbauten die städtebauliche Gestalt maßgeblich mitbestimmen, regelt der Bebauungsplan weiterhin die gestalterischen Möglichkeiten für Dachaufbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zur Erhaltung der Wahrnehmbarkeit der Dachbereiche als solche und zur Sicherstellung einer angemessenen Gestaltqualität im Bereich der Dachbereiche setzt der Bebauungsplan fest, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Dachaufbauten lediglich bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachseitenlänge zulässig sind. Diese Regelung leitet sich vor allem vom vorhandenen Bestand ab; so sind die jeweiligen Dachflächen der Bestandsgebäude in den Straßenzügen „Im Dunkeltälchen“ und „Kurpfalzstraße“ zum heutigen Zeitpunkt nur punktuell und maximal bis zu einem 1/3 mit Dachaufbauten (bspw. Gauben oder Dachflächenfenster) versehen.

Auffüllungen und Abtragungen

Zur Wahrung einer ansprechenden und dem Ortsbild angemessenen Grundstücksgestaltung setzt der Bebauungsplan fest, dass Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen sind, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden sollen. Darüber gibt der Bebauungsplan vor, dass Böschungen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden dürfen. Böschungsneigungen von 1:1,5 sind ausnahmsweise zulässig, wenn besondere Grundstücks- und / oder Geländeverhältnisse (Zuschnitt / Steigung) bestehen.

Holzhäuser mit Rundstammfassaden

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass Holzhäuser mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) im Plangebiet nicht zugelassen sind. Der Ausschluss von Holzhäusern mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) begründet sich im Wesentlichen durch den Umstand, dass das Wohngebiets „Lämmchesberg“ nahezu vollständig durch Putzfassaden geprägt ist; Holzhäuser mit Rundstammfassaden sind sowohl für das Plangebiet als auch das Wohngebiet untypisch und würden bei einer entsprechenden Umsetzung voraussichtlich zu Beeinträchtigungen des vorhandenen Ortsbildes führen.

Fassadengestaltung

Weiterhin macht der Bebauungsplan konkrete Vorgaben über die Gestaltung der Fassaden. Um ein harmonisches Einfügen in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, schließt der Bebauungsplan metallische und reflektierende Fassadenverkleidungen aus; diese Materialien sind sowohl für das Plangebiet als auch das nähere Umfeld untypisch.

8.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Regenwasserbewirtschaftung

Der Bebauungsplan setzt mit Blick auf die Freiflächengestaltung fest, dass die un bebauten Flächen der neu bebauten Grundstücke im Sinne der vorgeschriebenen vollständigen Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken zu gestalten sind (vgl. textl. Festsetzungen

1.5 „Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung“).

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

8.4.1 Bauliche Gesamtanlage „Kaiserslautern, Kurpfalzstraße 1, 3 und 5, 7“ (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 DSchG)

Bei den Anwesen Kurpfalzstraße 1, 3 und 5, 7 handelt es sich um eine bauliche Gesamtanlage gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz. Die Anwesen wurden als

9. Städtebauliche Zahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. **3.189 m²**.

Die Wohnbaufläche beträgt ca. 3.093 m², die öffentliche Grünfläche 36 m² und der Fuß- und Radweg 60 m².

10. 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. 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 darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spiel-

raum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt 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.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

Alle erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen können durch die zuständigen Versorgungsträger mittels weiteren Ausbaues der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden.

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

12. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt Kaiserslautern getragen.

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 1:500 (Entwurf)
- Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Begründung (Entwurf)