

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße, Teiländerung 5“

**in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“,
rechtskräftig seit dem 23.12.1999
Ka 0/132e**

rechtskräftig seit 13.08.2015

Stand: April 2015

Gliederung

1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
3	Planungserfordernis	5
3.1	Planungsleitsätze	5
3.2	Planungsanlass.....	5
4	Einfügung in die Gesamtplanung	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV	5
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	5
4.3	Flächennutzungsplan 2010	6
5	Verfahrensvorschriften.....	6
5.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB	6
5.2	Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	7
5.3	Natura 2000 Gebiete.....	7
6	Angaben zum Plangebiet.....	7
6.1	Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld.....	7
6.2	Siedlungsstruktur	7
6.3	Verkehrerschließung und ÖPNV	7
6.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	7
6.5	Kampfmittel	8
6.6	Bodentragfähigkeit	8
6.7	Archäologie	8
7	Planinhalt und Abwägung	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
7.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
7.4	Verkehrliche Belange	9
7.5	Umweltbelange	10
7.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
8	Städtebauliche Zahlen	14

9	Umweltbericht.....	14
10	Energieeffizienz.....	14
11	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	15
12	Kosten und Finanzierung	17

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“, der am 23.12.1999 rechtskräftig geworden ist, verfolgte unter anderem das Ziel, die nördlich der Alex-Müller-Straße und südlich der Autobahn A6 gelegenen landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten Flächen als Wohnflächen zu entwickeln. Diese Umnutzung hat mittlerweile stattgefunden.

Durch die innenstadtnahe Lage hat das Gebiet bei Bauwilligen regen Zuspruch erfahren. Daher wurden die Baugrundstücke mittlerweile nahezu vollständig, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan, bebaut.

Ein Gärtnereibetrieb im Plangebiet wurde im Oktober 2013 aufgegeben.

Eine Wiederinbetriebnahme dieses Gärtnereibetriebes ist aufgrund der relativ geringen Betriebsgröße und fehlendem Interesse bzw. fehlender Nachfolge eher unwahrscheinlich. Ein „Abwarten“ oder „Zuwarten“ auf eine andere gewerbliche Folgenutzung ist aufgrund des fortschreitenden Verfalls der Bausubstanz und der Verwahrlosung des Grundstücks aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Die Nutzungsänderung macht eine Teiländerung des Bebauungsplans von 1999 notwendig.

2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Größe des Teiländerungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 0,8 ha. Das Gebiet liegt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Alex-Müller-Die Lage des Plangebietes ist aus nachstehendem Plan zu ersehen.



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

3 Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die rechtlichen Voraussetzungen für diese Umnutzung einer bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Fläche zu schaffen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans „Alex-Müller-Straße, TÄ 5“ sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Befriedigung der Bauplatznachfrage in Kaiserslautern,
- Wohnbauliche Nutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien und
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Teiländerung 5 kann sich durch die o. g. Änderungen auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alex-Müller-Straße“, der eine Gesamtfläche von 51,2 ha umfasst, begrenzen.

Die Realisierung der Gebietsentwicklung soll durch einen Investor erfolgen.

3.2 Planungsanlass

Durch die Aufgabe des Gärtnereibetriebes und der dadurch freigewordenen Fläche sowie den Kauf der Fläche durch einen Investor ergibt sich nun die Möglichkeit das Areal zur Bebauung zu erschließen. Dadurch lassen sich weitere Grundstücke für den Wohnungsbau im Umfeld des bestehenden Siedlungsbereichs anbieten.

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

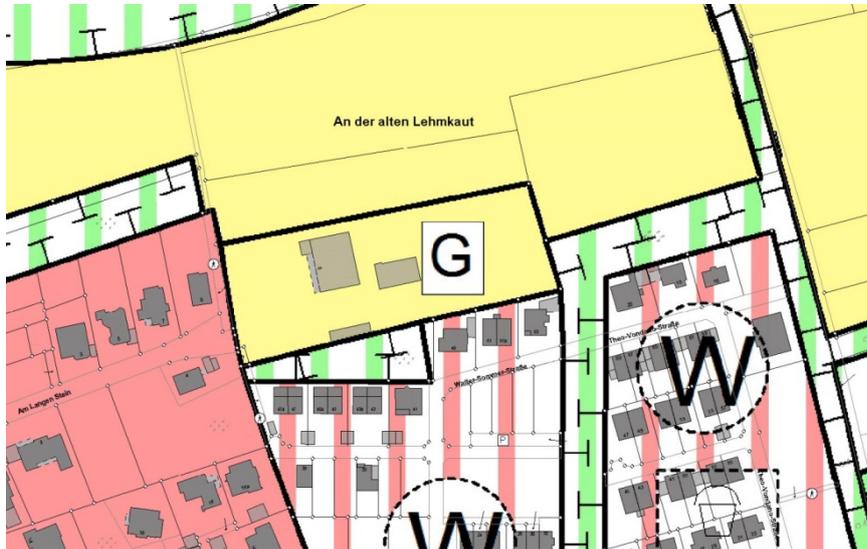
Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohnstandort.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

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

4.3 Flächennutzungsplan 2010

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010; 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 Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei) dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

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

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von 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 Umfeld des Plangebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.3 Natura 2000 Gebiete

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

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

6 Angaben zum Plangebiet

6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld

Der Gärtnereibetrieb des am nördlichen Rand des Stadtgebiets gelegenen Areals wurde im Herbst 2013 aufgegeben. Der fortschreitende Verfall der Bausubstanz und der Verwahrlosung des Grundstücks ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Auf der Fläche befinden sich verwilderte Pflanzbeete sowie einige Betriebs- und Lagergebäude. In der Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung¹ sind die einzelnen Teilflächen beschrieben.

6.2 Siedlungsstruktur

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist durch angrenzende Einzel- und Doppelhausbebauung sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im Süden grenzt eine landespflegerische Ausgleichsfläche an den Planbereich.

6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Straße „Am langen Stein“ an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Buslinienverkehr ist das Plangebiet mit der Linie 102 (Haltestelle Fachhochschule) der SWK erreichbar (Entfernung zur Haltestelle ca. 400 Meter).

6.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

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

Große Teile des Plangebiets sind durch Betonplatten, Verkehrs- und Lagerflächen sowie Baukörper versiegelt. Dies ist bei der Planung von Bauvorhaben, Entwässerungsanlagen und Freiflächen zu berücksichtigen.

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

¹ Artenschutz-Potenzialabschätzung vom 19.12.2014
Bearbeitung: SCHÖNHOFEN INGENIEURE- Ökologische Planung -

Zunächst soll im Rahmen einer historischen Recherche eine mögliche Belastung bzw. eine Einstufung als Altstandort geklärt werden. Alternativ kann im Zuge des Rückbaues des vorhandenen Gebäudebestandes und der Verkehrs- und Lageflächen eine Begutachtung und ggf. eine Freimessung relevanter Bereiche erfolgen. Zur Sicherstellung eines geordneten Rückbaus wird empfohlen, ein entsprechendes Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

Die entsprechenden Ergebnisse sind gegebenenfalls der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

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 ggf. vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

6.6 Bodentragfähigkeit

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

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.

7 Planinhalt und Abwägung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet**. Diese bauliche Nutzung ist auch in der Umgebung des Planbereiches anzutreffen und passt sich damit den örtlichen Gegebenheiten an.

Entsprechend dem formulierten Planungsziel setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, das wie folgt differenziert wird:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Eine Zulassung solcher Nutzungen würde im Übrigen der deutlich hohen Flächenattraktivität des Plangebietes für eine überwiegende Wohnnutzung zuwiderlaufen. Aufgrund der notwendigen Betriebsgrößen derartiger Betriebe wäre ein wirtschaftlicher Betrieb hier ohnehin problematisch.

Die volle Ausnutzung der nach BauNVO vorgesehenen Obergrenze der GRZ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und die Ausnutzung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO gegebenen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gewährleisten

eine bauliche Dichte, die der Lage des Plangebiets am Rand der Kernstadt angemessen Rechnung trägt. Auch die Geschoßflächenzahl wird an der Obergrenze nach BauNVO orientiert, um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Baukörper sind in zweigeschossiger Bauweise geplant. Durch die Dachkonstruktion mittels Flach- und Pultdächern ermöglichen sie eine kompakte und dadurch energieeffiziente Bauart in Kombination mit einer zeitgemäßen Architektur. Zudem ist die umgebende Bebauung durch gleichartig gestaltete Baukörper geprägt. Dadurch können die neuen Baukörper harmonisch in die vorhandene Baustruktur integriert werden. Ein einheitliches optisches Erscheinungsbild wird gefördert.

Die maximale Gebäudehöhe wurde aus gestalterisch-optischen Gründen und der Anpassung an die umgebende Bebauung auf 6,0 Meter über der geplanten Straße festgeschrieben.

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Durch die Möglichkeit zum Bau von Einzel- oder Doppelhäusern soll eine aufgelockerte Struktur sowie eine attraktive Gestaltung erreicht werden. Sie dient auch der Schaffung einer breiteren Angebotspalette an unterschiedlichen Bauformen.

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

7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden. Dem gleichen Zweck dient auch die Festsetzung, wonach Stellplätze, auf die Tiefe der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden.

7.4 Verkehrliche Belange

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die tatsächliche Gestaltung der Straßen- und Wegeflächen ist Aufgabe der Ausführungsplanung. Das Plangebiet ist über die Straße „Am langen Stein“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der reinen Anliegerfunktion des inneren Erschließungssystems des Plangebiets und des geringen entstehenden Verkehrsaufkommens wird dieses in einer Straßenbreite von 6 m vorgesehen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher. In einem solchen Straßenraum sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Da Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen, kann der Straßenraum auch für Kinderspiel und Aufenthalt genutzt werden, was die Wohnqualität deutlich erhöht.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher ist innerhalb des Straßenraums die Herstellung öffentlicher Parkplätze vorgesehen. Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden.

Die vom Entwicklungsträger erstellten Straßen sollen nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden.

7.5 Umweltbelange

Belange von Natur und Landschaft, Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits durch die frühere gewerbliche Nutzung stark anthropogen überprägt. Obwohl es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB ohne formale Umweltprüfung handelt, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes werden Regelungen zur Bepflanzung vorgegeben, bzw. die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Regelungen aufrechterhalten und ergänzt.

So ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, wodurch das Plangebiet mit zusätzlichen Bäumen aufgewertet wird. Darüber hinaus entstehen durch die im Bebauungsplan enthaltenen Begrünungsvorschriften zusätzliche verschattete Bereiche. Zudem wurde die Erhaltung bestehender Bäume festgeschrieben. Ergänzend wurde der bestehende einsäumende Grünstreifen im Bestand gesichert.

Weitere Regelungen wurden durch Begrünungsvorschriften bezüglich Bepflanzungsregelungen zu Mauern, großflächigen, fensterlosen Außenwände und Flachdächern getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen sichern ein Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Stadtbildfunktionen beitragen und die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft mindern. Zudem ist es für den Schutz und Erhalt der freien Landschaft auch im Sinne der allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen wünschenswert, der Innenbereichsentwicklung Vorrang vor weiterer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen.

Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten.

Eine negative Fernwirkung des von Wohnbebauung umgebenden Gebietes ist nicht gegeben. Über gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan wird architektonischer „Wildwuchs“ verhindert und im Gebiet eine baukulturelle Einheit ohne Uniformität entwickelt. Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind nicht gegeben, da das Gebiet keine spezielle Eignung für die Erholungsnutzung aufweist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der Vermeidung/Minderung ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Südlich des festgesetzten Änderungsbereichs liegt eine öffentliche Grünfläche die als landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Diese ist derzeit nur schwer zu erreichen. Daher wurde mit dem Investor vereinbart, die Erreichbarkeit durch die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen.

Artenschutz

Zur Beurteilung von ggf. zu erwartenden Eingriffen und den Möglichkeiten deren Ausgleichs wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung² gemäß § 44 BNatSchG erstellt.

² Artenschutz-Potenzialabschätzung vom 19.12.2014

Diese kommt zusammengefasst zu folgender Erkenntnis:

„Die für das Gebiet geplante Wohnbebauung mit 11 Gebäuden und einer Stichstraße kann Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen.

Fledermäuse

Mit den Verlusten von Baumholzstrukturen sind keine erkennbaren Sommerquartiere (potenzielle Spaltenquartiere) betroffen. Mit dem Abbruch der Gebäude und Nebenanlagen sind keine Winterquartiere betroffen. Mit dem Abbruch des Schuppens können an außenliegenden Bauteilen im Einzelfall Spaltenquartiere als Sommerquartier potenziell betroffen sein.

Vögel

Potenziell betroffene Baumbestände weisen keine auffälligen Höhlenquartiere für Spechte, Eulen auf. Ebenso sind keine Horste von Greifvögeln bestätigt. Nach dem Ortsvergleich sind insbesondere durch den Verlust von Heckenbeständen die Lebensstätten von allgemein verbreiteten Arten (Heckenbrüter) betroffen. Nachteilige Effekte auf die jeweils artspezifische Lokalpopulation sind jedoch nicht zu erwarten.

Weitere Artengruppen sind nicht relevant.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 sind für einige Arten (Vögel, Fledermäuse) anzunehmen. Daher sind zwingend bauzeitliche Vorgaben und weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sachgerecht durchzuführen.

Fledermäuse:

Über den Zustand der jeweiligen Lokalpopulation gibt es keine hinreichend genaue Informationen. Daher ist grundsätzlich jeder Quartierverlust eine Beschränkung für die Population.

Für den angenommenen Verlust von Sommerquartieren sind Ersatzquartiere im Gebiet zu schaffen. Hierfür sind 6 Flachkästen an geeigneten Stellen im Gebiet auszubringen. Dies kann an verbleibenden größeren Bäumen oder an Gebäudeteilen (Garagen, Schuppen, Gartenhaus) erfolgen. Dabei sind Dreier-Gruppen zu bevorzugen.

Der prägende Einzelbaum am Südrand des Plangebietes ist zu erhalten. Es ist anzunehmen, dass der Kronenbereich ein attraktives Insektenangebot beinhaltet und damit einen relevanten Nahrungsraum für die Artengruppe darstellt.

Vögel:

Bauzeitliche Beschränkung zur Rodung der Gehölzbestände auf den Zeitraum zwischen Oktober bis Ende Februar. Insbesondere am Nord- und Ostrand des Plangebietes sollten naturnahe Laubgehölzhecken erhalten bleiben. Andernfalls sind entsprechende Ergänzungspflanzungen standortgerechter Gehölzarten vorzunehmen. Der prägende Einzelbaum am Südrand des Plangebietes ist zu erhalten (siehe oben). Er stellt eine attraktive Nahrungs- und Ruhestätte für zahlreiche Arten dar (z.B. Grünspecht).“

Die entsprechenden Maßnahmen wurden in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert.

Klimaanalyse:

Aus klimatechnischer Sicht ist folgendes anzumerken:

- Gemäß der Klimafunktionskarte fällt das Plangebiet unter den Bereich „Ausgleichsraum mit sehr hoher Kaltluftlieferung“. Durch den Lärmschutzwall an der A6 wird allerdings eine Abtrennung der nördlich der A6 gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bewirkt.
- Die Hauptströme der Flurwinde verlaufen von Osten nach Westen, so dass die ebenfalls in West-Ost-Richtung verlaufenden Baukörper keine merkliche Störung der Belüftung hervorrufen.
- Durch die vorhandene Abschirmung durch einen Lärmschutzwall zur A6 und die aufgelockerte Baustruktur im Plangebiet ist davon auszugehen, dass nur geringe Beeinträchtigungen der Durchlüftung, bezogen auf die gesamtstädtische Klimasituation, zu erwarten sind.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Gärtnerei ist das Gebiet mit Restbeständen von jungen Pflanzen und Gehölzen, die nicht mehr abverkauft werden konnten, bestanden und hat hierdurch nur eine geringe Bedeutung für die kleinklimatischen Verhältnisse. Eine Fläche von ca. 3.100 m² ist durch Gebäude und Verkehrs- bzw. Lagerflächen versiegelt. Dieser versiegelte Anteil liegt über einem Drittel der Gesamtfläche.

Das Planungskonzept wird durch eine in Einzelgebäude aufgelöste Bebauung geprägt. Im Hinblick auf die lokalen Luftaustauschprozesse stellt das neue planerische Konzept damit keine erhebliche Verschlechterung der klimaökologischen Bedingungen gegenüber der Bestandssituation dar.

Belange des Immissionsschutzes

In einer Schalltechnischen Stellungnahme³ wurde die schalltechnische Verträglichkeit der vorgesehenen Planung nach städtebaulichen Kriterien - bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen der Bundesautobahn A6 - untersucht und beurteilt. Hierbei wurde der Verkehrslärm nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und beurteilt. Aus der Stellungnahme ergaben sich folgende Erkenntnisse:

„Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) deutlich um 5-9 dB(A) überschritten.“

Durch die Eigenabschirmung ist an den der Autobahn abgewandten (Süd-) Fassaden der geplanten Gebäude nicht mit Überschreitungen des Orientierungswerts Tag von 55 dB(A) zu rechnen.

Gärten, Freisitze, Balkone etc. sind bevorzugt an den lärmabgewandten Südfassaden der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Die Grundrisse der geplanten Gebäude im Plangebiet sind so zu gestalten, dass jede vorgesehene Wohnung über Wohnraumfenster auch an der lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite verfügt.

³ Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Wohnbebauung Lindenhof (Bericht-Nr.: P14-057/1).

Bearbeitung: FIRU GfI mbH Kaiserslautern, 21. Mai 2014

Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel insbesondere auch im Nachtzeitraum ist ein ausreichender passiver Schallschutz (Lärmschutzfenster) erforderlich.“

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben. Die entstehenden Kosten sind vom Investor zu tragen.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu. Gleichzeitig wird die Stadt durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Dachgestaltung

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen in bestimmten Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Bewohner und die Bevölkerung allgemein. Mit der Beschränkung auf Flach- und Pultdächer bis 20° Dachneigung soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden.

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

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Hinblick auf eine Abwasservermeidung sind alle privaten Hof- und Stellflächen etc. auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen. Die Ableitung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen (Mischwässer) erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern in der Zentralkläranlage.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit bei. Die Festsetzung zur Begrünung der straßenseitigen Gebäudevorzonen sichert ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke über Gebühr einzuschränken.

Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum erscheint geboten, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets zu gewährleisten.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Die Beschränkung auf einige wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei.

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien der Sicht zu entziehen und/oder intensiv einzugrünen.

Zahl der notwendigen Stellplätze:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird für Einfamilienhäuser mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, um zu gewährleisten, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt wird und die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum für Besucher zu Verfügung stehen.

8 Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 0,7 ha Wohngebietsflächen und 0,1 ha Straßenverkehrsflächen.

9 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

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. Insbesondere hat der Vorhabenträger erklärt, die Vorgaben der EnEV 2012 bei den geplanten Gebäuden einzuhalten. Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (EnEV und EEWärmeG) bedarf es auf der Ebene der Bauleitplanung keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz erneuerbarer Energien.

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur

die Energieeffizienz verbessert.

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

Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) werden in den Regelwerken der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) gesetzlich vorgeschrieben. Mit Einführung des Klimaschutzkonzepts 2020 der Stadt Kaiserslautern hat sich die Stadt darüber hinaus dazu verpflichtet den Klimaschutz, u.a. durch nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung Erneuerbarer Energien, zu fördern. Mit der Integration einer solaroptimierten Bauweise und der Vorgabe zur Nutzung Erneuerbarer Energien (in Form von Photovoltaik und Solarthermie) im Bereich der Alex-Müller-Straße wird dieser Verpflichtung nachgekommen.

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

11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Realisierung der zulässigen Bebauung ist eine Bodenordnung und Erschließung erforderlich. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können durch die zuständigen Versorgungsträger mittels weiteren Ausbaues der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden.

Umlegung

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

Abwasservermeidung:

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Abwasserentsorgung

Die Fläche ist im Rahmen der Einleit- und Betriebserlaubnis der Zentralkläranlage als Mischwasser-Einzugsgebietsfläche erfasst und genehmigt. Eine Änderung oder Erweiterung der Genehmigung ist nicht erforderlich. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im geplanten „modifizierten Mischsystem“ ist sichergestellt. Die Behandlung der anfallenden Abwassermengen erfolgt in der Zentralkläranlage.

Durch den Entwicklungsträger ist geplant die Erschließungsstraße nach Fertigstellung an die Stadt Kaiserslautern zu übergeben. Eine Übernahme von Kanalisationsanlagen durch die Stadtentwässerung erfolgt nur in öffentlichen gewidmeten Verkehrsflächen. Für die Übernahme der Kanalisation durch die Stadtentwässerung ist deshalb zwingend ein Durchführungsvertrag zwischen Entwicklungsträger und der Stadtentwässerung zu schließen und die Kanalisation nach entsprechenden Maßgaben herzustellen.

Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung:

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (hier: Mischwasserkanalisation) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand versickert, zurückgehalten oder verwertet werden kann.

Energieversorgung:

Eine Fernwärmeversorgung ist im Gebiet nicht möglich, da keine Sammelleitungen im Umfeld vorhanden sind und aufgrund der geringen Häuseranzahl eine eigene Kraft-Wärme-Kopplung nicht tragfähig ist.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Gasversorgung angeschlossen werden.

Abfallentsorgung:

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

Umweltmonitoring:

Ein Umweltmonitoring ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht erforderlich.

12 Kosten und Finanzierung

Für die Erstellung des Bebauungsplans ist gemäß HOAI ein Planungshonorar in Höhe von ca. 10.900,- € anzusetzen.

Die Planung und Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Entwicklungsträger bzw. Investor. **Hierzu wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt abgeschlossen.**

Im Haushalt der Stadtentwässerung Kaiserslautern sind keine Mittel zur Erschließung dieses Plangebiets eingestellt. Sollten Kosten für die hydraulische oder bauliche Ertüchtigung des bestehenden Mischwasserkanals anfallen, so sind diese im weiteren Projektverlauf zu konkretisieren.

Alle Kosten zur baulichen Umsetzung der inneren Erschließung sind durch den Entwicklungsträger bzw. Investor zu tragen.

Kaiserslautern, 25.6.2015
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 22.06.2015
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 25.6.2015
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister