

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan "Haspelstraße - Auf dem Sess - Fliegerstraße - Am Blutacker"

Ka – 0/172

Rechtskräftig seit dem 09.07.2011

Erstellt durch:
Bachtler • Böhme + Partner,
Stadtplanung – Landschaftsplanung
Stand: Juni 2011



Gliederung

1	Allgemeines / Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
2	Planungserfordernis	4
2.1	Planungsleitsätze.....	5
2.2	Planungsanlass	5
3	Einfügung in die Gesamtplanung	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV.....	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	7
3.3	Flächennutzungsplan 2010.....	7
3.4	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan.....	7
4	Angaben zum Plangebiet	7
4.1	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
4.2	Bestandssituation	7
4.2.1	Städtebauliche Struktur und Gebäudebestand.....	7
4.2.2	Verkehrerschließung, Stellplätze	8
4.2.3	ÖPNV.....	8
4.2.4	Fachplanerische Restriktionen	8
4.2.5	Zustand von Natur und Landschaft / Artenschutz.....	9
4.2.6	Ver- und Entsorgung.....	12
4.2.7	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	13
4.2.8	Immissionsvorbelastung	13
4.2.9	Baugrund	13
4.2.10	Denkmalschutz / Archäologie	13
5	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung.....	14
6	Planinhalt und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte.....	14
6.1	Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung	14
6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	17

6.1.4	Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke	18
6.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	18
6.1.6	Flächen für den Gemeinbedarf	19
6.1.7	Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	19
6.1.8	Infrastrukturbedarf / Grünflächen.....	20
6.1.9	Belange der Erschließung	21
6.1.10	Belange der Ver- und Entsorgung	23
6.1.11	Belange von Natur und Landschaft	25
6.1.12	Belange des Immissionsschutzes.....	28
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan	28
6.2.1	Gebäudestellung und Fassaden in der Fliegerstraße und Am Blutacker	29
6.2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	29
6.2.3	Fassadengestaltung	30
6.2.4	Dachgestaltung	30
6.2.5	Staffelgeschosse	31
6.2.6	Antennen	31
6.2.7	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	31
6.2.8	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....	31
6.2.9	Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter	31
6.2.10	Anlagen der Außenwerbung:	32
6.2.11	Zahl der notwendigen Stellplätze:.....	32
6.3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	32
6.4	Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)	32
6.5	Energieeffizienz	33
7	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	34
8	Kosten und Finanzierung	34

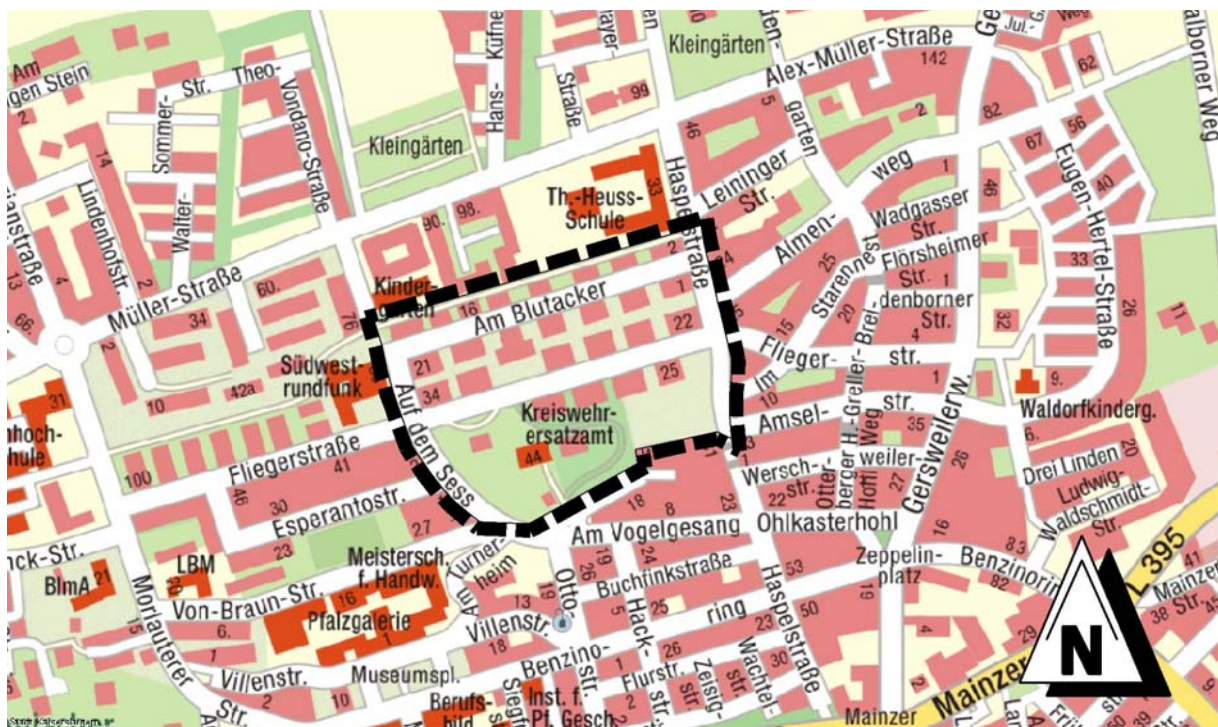
1 Allgemeines / Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Haspelstraße - Auf dem Sess - Fliegerstraße - Am Blutacker“ soll das Areal einer ehemaligen amerikanischen Wohnsiedlung einer neuen zivilen Folgenutzung zugeführt werden.

Die bestehende Parkanlage des „Ritterparks“ im Südwesten des Plangebiets soll in Ihrem Bestand festgeschrieben und aufgewertet werden. Das ebenfalls im Plangebiet befindliche Kreiswehrrersatzamt soll ebenfalls im Bestand erhalten werden.

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 8,79 ha.

Lage des Plangebiets:



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

2 Planungserfordernis

Mitte des Jahres 2008 hatten die amerikanischen Streitkräfte die bislang als amerikanische Militär-Housing genutzte Liegenschaft an der Fliegerstraße mit ca. 4 ha Fläche aufgegeben und an den Bund übergeben.

Der Wohnungsbestand auf dem Areal steht seitdem leer. Als Nebeneffekt des Leerstands sind negative Begleiterscheinungen durch Vandalismus an den Gebäuden selbst, sowie an den umgebenden Freiflächen zu erwarten. Eine baldige Folgenutzung des Geländes ist daher dringend erforderlich.

2.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die rechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nutzung der ehemals militärischen Flächen zu schaffen. Hierdurch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das Planungskonzept will möglichst viele und unterschiedliche Wohnformen in dem neuen Wohnpark vereinen, um eine ausgewogene Nutzer- und Sozialstruktur zu gewährleisten. Die städtebauliche Struktur und der Parkcharakter, der die heutige Siedlung auszeichnet, soll bei maßvoller städtebaulicher Dichte durch weitgehende Erhaltung raumprägenden Baumbestands und ungewöhnlich große Freiflächenanteile erhalten bleiben.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Wiedernutzung längerer Zeit ungenutzter Siedlungsflächen dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

2.2 Planungsanlass

Die Stadt Kaiserslautern steht nach Aufgabe der militärischen Nutzung vor der Aufgabe, ein großes und sehr gut ins Stadtgefüge integriertes Flächenareal einer neuen zivilen Nutzung zuzuführen. Die Südexposition des Geländes, die Nähe zum Stadtzentrum, der alte Baumbestand und große Grünflächen zeichnen das Gelände als eine der wertvollsten Flächen für die wohnbauliche Entwicklung im Stadtgebiet aus.

Mit dem Ziel, die vorhandene städtebauliche Struktur weitestgehend zu erhalten, zu ergänzen und einer Nachnutzung als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen, hat die Stadt daher 2008 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und bis zur öffentlichen Offenlage im Sommer 2010 betrieben.

Die ehemalige US-Wohnsiedlung wurde zwischenzeitlich durch die PRE Projekte GmbH & Co. KG (PRE) von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Das Konzept der PRE sieht vor, das Gebiet zu einem attraktiven Wohnpark zu entwickeln.

Bei dem vorhandenen Gebäudebestand handelt es sich fast ausschließlich um Mehrfamilienhäuser mit nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen, kleinen Kinderzimmern, kleinsten Bädern, teilweise ohne Dielen und Flure. Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen oder Dachterrassen sind nicht bzw. nur ungenügend ausgeprägt vorhanden.

Dem Erhalt der Gebäude steht auch der schlechte Zustand der Bausubstanz entgegen. Der größte Teil der Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Die Gebäude entsprechen in energetischer Hinsicht (Außen- und Dachdämmung, keine Heizung) sowie in bautechnischer Hinsicht (Keine Trittschallisolierung, statische Risse) nicht mehr heutigen Standards. PCB-Kleber und Asbestmaterial widersprechen den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.



Quelle: Fotos PRE Projekte GmbH & Co. KG (PRE) 2010

Die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden und durch einen ausgewogenen, marktbedarfsgerechten und zeitgemäßen Gebäudemix ersetzt werden, der in der Gesamtheit auch eine vielfältige und ausgewogene soziale Struktur garantiert.

Die Abbruchgenehmigung für die Bestandsgebäude liegt zwischenzeitlich vor. Die Abbrucharbeiten wurden eingeleitet und sind bereits weitestgehend abgeschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde daher auf der Grundlage der geänderten Planungskonzeption der PRE Projekte GmbH & Co KG erneut aufgenommen und fortgeführt.

3 Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Die Stadt Kaiserslautern ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohnstandort.

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des LEP IV in der Stadtlandschaft Kaiserslautern. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Ziel Nr. 31 des LEP IV, die quantitative Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und hierbei der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 übernimmt bezüglich der Wohnfunktion die Aussagen des LEP IV. In der Karte des regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

Der Bebauungsplan entspricht ebenfalls dem Grundsatz des regionalen Raumordnungsplans, wonach die zivile Nachnutzung ehemals militärischer Liegenschaften unter Berücksichtigung raumstruktureller und regionalwirtschaftlicher Gegebenheiten zu erfolgen hat.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche dargestellt.

Die durch die Bebauungsplanänderung angestrebten Modifizierungen sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 abgedeckt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

3.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Die Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern von 1992 und die Planung vernetzter Biotopsysteme des Landes für Stadt und Landkreis Kaiserslautern weisen keine Ziele für das Plangebiet aus.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Innenstadt von Kaiserslautern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbauflächen und die Sportplatzfläche der Theodor-Heuß-Schule
- Im Osten durch die Haspelstraße
- Im Süden und Westen durch die Straßen „Am Vogelgesang“ und „Auf dem Sess“

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1: 1000 zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 8,8 ha.

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Städtebauliche Struktur und Gebäudebestand

Das Plangebiet weist beiderseits der Fliegerstraße und der Straße „Am Blutacker eine lineare Siedlungsstruktur auf. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um eine standardisierte Militärarchitektur aus den 1950-er Jahren, wie sie vielerorts auch an anderen Stützpunkten in Deutschland anzutreffen ist. Die Geschosshöhe liegt überwiegend bei 2-3

Geschossen, je nach topographischer Lage mit einem zusätzlichen, freistehenden Kellergeschoss. Die einheitliche Gestaltung spiegelt den ehemaligen Zweck der Siedlung wieder und vermittelt einen einförmigen Kasernencharakter. Ein besonderer baukultureller Wert der Siedlung, der eine Erhaltung rechtfertigen würde, ist bis auf die großzügigen und prägenden Grünflächen nicht erkennbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur ehemaligen Housing liegen im Westen die Gebäude des Südwestfunks und im Norden die Theodor-Heuss-Schule und mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser. Östlich grenzen größere Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Zwischen Fliegerstraße und Haspelstraße liegt im südöstlichen Teil des Plangebiets eine noch unbebaute Wiesenfläche, die in nord-südlicher Richtung eine Neigung von ca. 12° aufweist.

Der südliche Bereich des Pangebiets wird durch das Kreiswehrrersatzamt und die als Baudenkmal unter Schutz gestellte Villa Ritter geprägt. Westlich des Gebäudes befinden sich waldartige Relikte der historischen Parkanlage der Villa Ritter.

Im nördlichen Anschluss an den „Ritterpark“ befindet sich eine ehemalige Offiziersvilla, die sich, wie auch die sonstigen Housing-Gebäude in sehr schlechtem baulichem Zustand befindet.

4.2.2 Verkehrserschließung, Stellplätze

Das Plangebiet ist über die bereits bestehenden Straßen „Auf dem Sess“, „Am Vogelgesang“, „Am Blutacker“, Fliegerstraße und Haspelstraße bereits erschlossen.

Die im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs gelegene Teilfläche soll durch eine neue, 6 m breite Privatstraße an das örtliche Straßennetz angebunden werden.

Durch eine zusätzliche kurze Straßenverbindung zwischen der Straße „Am Blutacker“ und der Fliegerstraße wird in der Mitte des Plangebiets die verkehrliche Durchlässigkeit verbessert.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden. Darüber hinaus sollen im Zuge des Straßenausbaus öffentliche Stellplätze im Straßenraum der Fliegerstraße und am Blutacker ausgewiesen werden.

4.2.3 ÖPNV

Die Buslinie 102 der TWK bindet das Gebiet in das städtische ÖPNV-Netz ein. Haltestellen befinden sich in der Fliegerstraße und in der Haspelstraße. Die Linie fährt im 30-Minuten-Takt.

4.2.4 Fachplanerische Restriktionen

Das Plangebiet liegt nahe der Kernstadt von Kaiserslautern. Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gemäß den §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesen.

Ausgewiesene Natura-2000 Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Bei der Kartierung wurden keine geschützten Biotoptypen gemäß § 30 BNatSchG erfasst. In der Biotopkartierung des Landes erfasste Flächen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Vorkommen und Lebensräume geschützter Arten nach § 7 BNatSchG wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt. Genauere Erläuterungen hierzu finden sich in Kapitel 4.2.5.

Quellen, Stillgewässer und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bis auf die bestehenden Unterkunftsgebäude sind nach aktuellem Kenntnisstand keine sonstigen Sachgüter von der Planung betroffen.

4.2.5 Zustand von Natur und Landschaft / Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits durch die Nutzung als Wohngebiet anthropogen überprägt. Bei den vorhandenen Vegetationsstrukturen handelt es sich um gärtnerisch angelegte Baum- und Strauchpflanzungen zwischen den vorhandenen Gebäuden. Es dominieren standortfremde Ziergehölze und artenarme Wiesenflächen. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist von Vorbelastungen der Bodenfunktionen auszugehen. Die geplante Umstrukturierung des Gebietes sieht einen weitestgehenden Erhalt der Grünflächen vor.

Auf dem Gelände des Kreiswehrrersatzamtes sowie dem westlich angrenzenden „Ritterpark“ prägen Edellaubhölzer mit mittlerem bis starkem Baumholz den Bestand.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Zuge der durchgeführten Bestandsaufnahmen nicht angetroffen und sind auch nicht zu erwarten.

Die **Grundwasserneubildung** im Plangebiet wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht nachteilig gegenüber dem Ist-Zustand verändern. Da sich der Anteil der bebauten Flächen am Umfang der derzeitigen Bebauung orientiert sind keine erhöhten Oberflächenabflüsse zu erwarten.

Im September 2010 wurde durch das Büro L.A.U.B. eine **Bestandsaufnahme aller Bäume** auf Grundlage des Baumkatasters der Stadt Kaiserslautern durchgeführt. Insgesamt wurden 322 Bäume erfasst. Eine Erfassung und Bewertung der Höhlenbäume erfolgte durch den Biologen Dr. M. Stoltz im Jahr 2009.

Es wurden insgesamt 13 **artenschutzrechtlich relevante Höhlenbäume** im Plangebiet festgestellt. 10 Bäume haben natürliche Baumhöhlungen wie Fäulnishöhlen im Bereich von Astschnittflächen oder Astbrüchen. Bei 2 Bäumen wurden Spechthöhlen des Grünspechts erfasst. Bei einem weiteren Baum wurde eine Höhlung im Stammbereich festgestellt, bei der es sich wahrscheinlich um eine ältere Grünspechthöhle handelt. Diese 3 Höhlen befinden sich jeweils in Stammhöhen von > 8 m.

Für die Einschätzung der ökologischen Wertigkeit der Höhlenbäume wurden Aspekte wie Baumart, Wachstum (hoher Zuwachs oder langsam wachsend), das Alter bzw. die Stärke des Stammes sowie die Größe und Lage der Ast-/Fäulnishöhlen und ihre potenzielle Eignung als Fortpflanzungs-/ Ruhestätte herangezogen. Ein zusätzliches Kriterium ist die Möglichkeit für Kompensationsmaßnahmen. Die Höhe der so definierten ökologischen Wertigkeit wurde nach drei verschiedenen Wertstufen eingeteilt. Danach besitzen drei Höhlenbäume eine hohe ökologische Wertigkeit.

Da alle **wild lebenden Vogelarten**, unabhängig von Häufigkeit und Gefährdung, gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt sind, ist grundsätzlich von Vorkommen geschützter Tierarten im Plangebiet auszugehen. Zu Vorkommen von nach Bundesnaturschutzgesetz geschützten oder streng geschützten Arten liegt ein Artenschutzrechtlicher Beitrag (STOLTZ 2010) vor. Die zoologischen Erfassungen erfolgten mit dem Schwerpunkt auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse.

Bei den erfassten Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete und ungefährdete Arten, die charakteristisch für Garten- und Parkanlagen sind. Die angetroffenen Arten sind bis auf die Arten Blaumeise, Kleiber, Kohlmeise und Star Bodenbrüter und bauen jedes Jahr ein neues Nest. Die vier genannten Arten sind auf Baumhöhlen oder Nistkästen angewiesen. Der streng geschützte Grünspecht wurde im östlichen Bereich des Parkgeländes am Kreiswehersatzamt festgestellt. Der Brutplatz ist durch das geplante Vorhaben nicht betroffen. Brut- und Nahrungshabitate bestehen für die Vögel in den Gehölzstrukturen und innerhalb des parkähnlichen Geländes des Kreiswehersatzamtes sowie im angrenzenden „Ritterpark“. In der näheren Umgebung befinden sich genügend Ausweichmöglichkeiten, so dass keine Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zu erwarten sind. Teile des älteren Baumbestandes bleiben auch nach der Umstrukturierung erhalten. Das Gelände des Kreiswehersatzamtes bleibt von den geplanten Maßnahmen unberührt.

Im Plangebiet konnte nur das Vorkommen der Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Der Nachweis eines Abendseglers erfolgte südlich außerhalb des Gebiets.

Die Fledermäuse nutzen das Plangebiet als Nahrungsraum. Potenzielle Quartiere in den älteren Baumbeständen im Bereich des Kreiswehersatzamtes und am Gebäude selbst sind nicht betroffen. Potenzielle Beeinträchtigungen durch den Abriss der Generalvilla werden durch die Wahl des Abbruchzeitpunktes nach der Winterruhe und vor Beginn der Wochenstubenzeit vermieden. Aufgrund der Nachtaktivität dieser Artengruppe sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der artenschutzrechtliche Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen Konflikten mit den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse kommt. Eine Wirkungsanalyse mit anschließendem Maßnahmenkonzept wurde in den Umweltbericht integriert. Nachgewiesene Höhlenbäume, die aufgrund des Vorhabens beansprucht werden, sind durch die Schaffung von Ersatzquartieren im Gebiet auszugleichen.

Negative Beeinträchtigungen sind unter Beachtung von Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen wie die Rodung außerhalb der Brutzeit nicht zu erwarten.

Für die übrigen planungsrelevanten Artengruppen gilt Folgendes:

- Mit einem Vorkommen streng geschützter Arten aus den Artengruppen Amphibien, Tagfalter, Krebse, Muscheln und Libellen ist im Projektgebiet aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen nicht zu rechnen bzw. negative, projektbedingte Wirkungen auf diese Arten können ausgeschlossen werden.
- Vorkommen der planungsrelevanten Säugetierarten Wildkatze, Luchs und Haselmaus sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der siedlungsnahen Lage nicht zu erwarten.

- Geschützte Reptilienarten sind bis auf die anspruchslose und verbreitete Blindschleiche (besonders geschützt) aufgrund der Strukturen nicht zu erwarten. An den südlich exponierten Stellen wie der Mauer am Gebäude des Kreiswehrrersatzamtes und an den Hangflächen an der südlichen Abgrenzung des Plangebietes könnten weitere Reptilien wie die Mauereidechse (streng geschützt) oder die Waldeidechse (besonders geschützt) vorkommen. Diese Flächen werden aber nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der Lage am nördlichen Stadtrand stellen das Plangebiet sowie das nähere Umfeld einen Übergangsbereich zwischen dem Kaltluftliefergebiet des Vorderen Rotenbergs und der Kernstadt dar. Über die relativ stark durchgrüneten, rauigkeitsarmen Flächen im Gebiet fließt Kalt-/Frischlufte aus den Hangpartien in erheblichem Umfang Richtung Innenstadt ab (vgl. Abb. 2).

Bis Mitte des Jahres 2010 gingen die planerischen Überlegungen von einer weitestgehenden Erhaltung der baulichen Strukturen und Kubaturen mit Nachverdichtungen im Bereich der Rodelwiese im Osten, von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf den Spielfeldern und im Bereich der Generalsvilla aus. Der ruhende Verkehr sollte überwiegend zwischen den Gebäuden durch Sammelgaragen organisiert werden. Der Bebauungsplanentwurf befand sich damit nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2: kurz vor der Rechtskraft. Zu diesem Zeitpunkt und Verfahrensstand wurde die Liegenschaft seitens der PRE Projekte GmbH & Co. KG erworben, für die Gesamtfläche ein neues planerisches Konzept entwickelt und durch den Stadtrat angenommen.

Zur **Beurteilung der klimatischen Bestandsituation** und den Auswirkungen der geplanten Neustrukturierung wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (GEO-NET 2011). Im Rahmen dieses Gutachtens wurde die klimaökologische Bedeutung des Planungsraums insgesamt beurteilt, während gleichzeitig auch die unterschiedlichen Konzepte miteinander verglichen wurden. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgender Einschätzung:

Bei der ursprünglichen Planung sollten die baulichen Strukturen im Geltungsbereich weitestgehend erhalten bleiben und in Teilbereichen noch verdichtet werden. Die zulässige Gebäudehöhe wurde durchgehend mit bis zu 12,5 m festgesetzt. Dies gilt auch für das Hanggrundstück im Südosten, für das eine komplette Bebauung mit einer zulässigen Höhe von bis zu 11 m vorgesehen war.

Der Entwurf enthielt 2010 außerdem eine Ausweitung der Baufenster im Bereich der nunmehr vorgesehenen Doppel- und Einfamilienhäuser, wobei mehr als 30 m breite Mehrfamilienhäuser hätten entstehen können. Darüber hinaus waren neue Baufenster im Bereich des Spielfelds, im Osten der Fliegerstraße sowie vor der Offiziersvilla vorgesehen. Außerdem wären zwischen den meisten Gebäuden weitere Baufenster für Gemeinschaftsgaragen entstanden, welche gemeinsam über 100 m lange und durchgehend bebaute Riegel gebildet hätten. Hierdurch wäre die Durchströmbarkeit des Plangebietes erschwert worden, was den lokalen Luftaustausch herabsetzen könnte.

Das nunmehr verfolgte neue Planungskonzept ist durch vorwiegend geringere Gebäudehöhen als im Bestand sowie durch eine in Einzelgebäude aufgelöste Bebauung ohne verbindende Gemeinschaftsgaragen geprägt. Dies führt zu einem insgesamt geringeren Strömungswiderstand für bodennahe nächtliche Kaltluftabflüsse und hat das Potenzial, die Durchlüftung hangabwärts angrenzender Siedlungsflächen zu begünstigen. Im Hinblick auf

die lokalen Luftaustauschprozesse während austauscharmer Wetterlagen stellt das neue planerische Konzept voraussichtlich eine Verbesserung der klimaökologischen Bedingungen gegenüber der ursprünglichen Planung dar.

Im Gegensatz zum bisherigen Planungskonzept ist nunmehr für alle Flachdächer inklusive der Garagen eine Dachbegrünung vorgesehen. Zudem ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, so dass das Plangebiet mit etwa 250 zusätzlichen Bäumen aufgewertet wird. Durch die ausgedehnte Dachbegrünung der künftigen Bebauung ist es prinzipiell möglich, an Sommertagen den Wärmeeintrag in die Baumasse zu reduzieren und so auch ein niedrigeres nächtliches Temperaturniveau im Plangebiet zu bewirken. Voraussetzung ist eine ausreichende Wasserversorgung der Dachbegrünungen. Darüber hinaus entstehen durch die geplante Begrünung der Straßenräume sowie durch die im Bebauungsplan enthaltenen Begrünungsvorschriften zusätzliche verschattete Bereiche, welche das Verweilen bzw. Gehen/Radfahren im Schatten ermöglichen. Dadurch ergeben sich weitere positive Effekte hinsichtlich der Aufenthaltsqualität im Freien an Sommertagen mit starker Einstrahlung. Gegen die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans bestehen damit aus klimaökologischer Sicht keine Bedenken. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

4.2.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die bestehenden Wasserhauptleitungen müssen im Zuge der Plangebietserschließung im gesamten Plangebiet erneuert werden.

Abwasser:

Im Plangebiet existiert ein Mischwassersystem mit unterschiedlichen Durchmessern. Die hydraulische Auslastung der Kanäle kann jedoch als hoch bezeichnet werden. Die rechnerischen Jährlichkeiten der Überflutungsereignisse liegen jedoch innerhalb der Forderungen nach ATV/DWA und DIN-EN.

Elektrizitätsversorgung:

Gemäß Stellungnahme der Technischen Werke Kaiserslautern wird im Zuge der Plangebietserschließung die Neuverlegung von Niedrigenergiespannungsleitungen erforderlich.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist in das Leitungsnetz der Gasanstalt Kaiserslautern eingebunden. Die Gasversorgung ist gesichert.

Fernwärmeversorgung

Ein Anschluss insbesondere der geplanten Mehrfamilienhäuser an das bestehende Fernwärmenetz ist möglich. Die Fernwärmeleitung ist innerhalb der Straße Auf dem Sess und des nach Norden weiterführenden Fußweges verlegt.

4.2.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen:

Weder bei der Stadt Kaiserslautern, noch beim Grundstückseigentümer liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Kampfmittel

Das Gebiet wurde zwar erst Anfang der 50-Jahre des letzten Jahrhunderts bebaut, jedoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass dennoch Kampfmittel im Gebiet unentdeckt verblieben sind. Daher werden vor Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen empfohlen.

4.2.8 Immissionsvorbelastung

Verkehrslärm:

Verkehrslärmvorbelastungen bestehen bislang lediglich durch die Immissionen aus dem Anliegerverkehr der angrenzenden Wohngebiete. Gegenüber der BAB A 6 ist durch die direkt entlang der Trasse angeordneten Lärmschutzanlagen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

Fluglärm:

Eine Lärmvorbelastung durch den nahe gelegenen Militärflugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Lärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit $q = 3$ “ als Bestandteil des im Zuge des Ausbauverfahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung“ liegt das Plangebiet jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 – 62 dB(A) bei den Tagwerten). Nach DIN 4109¹ sind daher Schutzvorkehrungen gemäß Lärmpegelbereich III maßgebend.

4.2.9 Baugrund

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 und DIN 4020² zu beachten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

4.2.10 Denkmalschutz / Archäologie

Am Vogelsang 22 im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung befindet sich die ehemalige Villa des Fabrikanten /Bankiers Ludwig Adolph Ritter. Sie wurde 1888/89 von Ludwig Levy errichtet. Die Villa im Stil der Neurenaissance bzw. des Neubarock steht seit dem

1 Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Willy-Brand-Platz, 67657 Kaiserslautern) eingesehen werden.

2 Die **DIN-Normen 1054** und **4020** sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de oder können bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Willy-Brand-Platz, 67657 Kaiserslautern) eingesehen werden.

23.05.1985 als Baudenkmal unter Schutz. An der Westfassade wurde im Jahr 1974 ein modernes Verwaltungsgebäude angebaut, welches nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Der Gebäudekomplex beinhaltet derzeit das Kreiswehrrersatzamt. Inwieweit sich hinsichtlich dieser Nutzung aufgrund der Reform der Bundeswehr künftig Veränderungen ergeben werden, ist derzeit nicht absehbar.

Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

5 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung

Die Umweltauswirkungen der Planung einschließlich ihrer Wechselwirkungen sind im Zuge der Rahmenplanung sowie der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch das Landschaftsplanungsbüro L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, entsprechend den Anforderungen des BauGB ermittelt und bewertet worden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Betrachtung der Wechselwirkungen sind von der Stadt Kaiserslautern als Trägerin des Verfahrens in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 sowie § 1a Abs. 3 BauGB mit den Ergebnissen eingestellt worden, die sich in den nachfolgenden Kapiteln dieser Begründung niederschlagen.

6 Planinhalt und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

6.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die vorhandenen Gebäude abzubauen und durch einen ausgewogenen, marktbedarfsgerechten und zeitgemäßen Gebäudemix zu ersetzen. Der Parkcharakter, der die heutige Siedlung auszeichnet, bleibt bei maßvoller städtebaulicher Dichte durch weitgehende Erhaltung raumprägenden Baumbestands und ungewöhnlich große Freiflächenanteile erhalten und wird in das neue städtebauliche Konzept integriert. Über einen Katalog gestalterischer Festsetzungen im Bebauungsplan sollen architektonischer Wildwuchs verhindert und eine baukulturelle Einheit, jedoch ohne Uniformität, entwickelt werden.

Das Baukonzept will möglichst viele Angebote in dem neuen Wohnpark vereinen und sowohl für junge Familien, als auch für Senioren attraktive Angebote schaffen. Mit dem geplanten Wohnpark sollen hohe Maßstäbe gesetzt werden, sowohl was die Architektur als auch die Technik und die gesellschaftliche Entwicklung anbelangt. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung sind mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Kettenhäusern verschiedene Gebäudetypen vorgesehen. Die dabei entstehenden Grundstückseinheiten entsprechen in Form und Größe der allgemeinen Nachfragesituation. Ergänzt wird das Konzept durch die Schaffung zusätzlicher Mehrfamilienhäuser (Miet- und Eigentumswohnungen mit 3-Geschossen + Staffelgeschoss) und durch eine Sonderbauform (max. 4 Geschosse + Staffelgeschoss), die den Ansprüchen an barrierefreies, behindertengerechtes Wohnen bis hin zu Wohnungen mit neuesten Technologien aus dem Bereich des Assisted Living für ältere, bedürftige Menschen entspricht. Hierbei kann auf einem zusammenhängenden Areal von ca. 6000 m² eine Gemeinschaftsanlage mit innovativem Charakter in Bezug auf Erschließung, Wohnform und Architektur entwickelt werden. Das Erdgeschoss soll Platz für ein

kleines Nahversorgungszentrum mit Läden, Friseur, Bäckerei, Cafe etc. bieten.

Das derzeit unbebaute Hanggrundstück im Süden erhält eine der Topographie angepasste Einzelhausbebauung, die die Blickbeziehung auf Stadt und Pfälzer Wald ermöglicht.

Insgesamt entsteht damit ein attraktives Wohngebiet welches aufgrund des Angebotes an unterschiedlichen Bau -und Wohnformen eine ausgewogene Nutzerstruktur ermöglicht und damit zu einem integrierten Teilgebiet der Innenstadt wird.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes in diesem Planbereich keine Nutzungsdifferenzierungen vor. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und in Anlehnung an die umgebende Bebauung setzt der Bebauungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet" fest.

Die Festsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet baut auf § 4 BauNVO auf.

Für die ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Wegen der hohen Lagegunst des Plangebiets und der hervorragenden Eignung für die Wohnnutzung erscheint die Ansiedlung solcher Nutzungen außerhalb des Wohngebiets zweckmäßiger und wegen der Nähe zur City auch nicht erforderlich.

Dadurch wird die Priorität der Wohnnutzung gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folge- und Ergänzungsnutzungen zu verhindern, die eine lebendige Vielfalt schaffen und eine Grundversorgung im Gebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglichen. Gleichzeitig werden jedoch die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese würden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen Wohnquartiers widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen an anderer Stelle des Stadtgebiets aus städtebaulicher Sicht besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die eine erhöhte Zahl von Fremdverkehren einschließlich der damit verbundenen Emissionen nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten hochwertigen Wohnnutzung entgegenstehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz dieser Beschränkungen gewahrt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, sowie Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht im überwiegenden Teil des Bebauungsplans mit 0,4 der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze; die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der beabsichtigten Höhenentwicklung der Gebäude und der damit bezweckten Bauvolumina mit 0,8 bzw. 1,2 festgelegt.

Im Bereich der Nutzungsschablone A wird mit einer GRZ von 0,6 die in § 16 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4 überschritten. Die Notwendigkeit für diese Überschreitung ergibt sich aus der in diesem Bereich neben der Wohnnutzung geplanten Funktion als Kommunikations- und Dienstleistungszentrum. Hier soll im Erdgeschoss die Möglichkeit einer Überbauung mit kleinen Läden, Cafes, Dienstleistungen etc. geschaffen werden. Die hierfür erforderliche Flexibilität wird durch die Überschreitung der Regel-GRZ gewahrt.

Als teilweise ausgleichender Faktor hierzu wird im Gebiet mit Nutzungsschablone E3 die in § 16 BauNVO vorgegebene Obergrenze der GRZ unterschritten. Im Gebiet E 3 ist eine Parzellierung mit größeren Grundstückseinheiten für hochwertigen Eigenheimbau vorgesehen. Aufgrund der geplanten Parzellengrößen wird die GRZ hier lediglich mit 0,35 festgesetzt. Die GFZ liegt entsprechend der vorgesehenen II-Geschossigkeit bei 0,7.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen und gewährleisten, dass sich das Plangebiet von der Höhenentwicklung her in die es umgebenden Baustrukturen einfügt. In Anpassung an die vorhandenen topographischen Gegebenheiten werden dabei in Teilbereichen an den talseitigen Gebäudeaußenwänden höhere Wandhöhen, als an der Bergseite zugelassen.

Die Festsetzung von Mindestwandhöhen im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets sichert eine ausreichende Fassung der Straßenräume durch bauliche Raumkanten. Ergänzend hierzu wird für die künftige Bebauung entlang der Fliegerstraße eine bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, die ein allzu weites Zurücktreten der Baukörper von der straßenseitigen Baugrenze verhindert (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1).

Die topographische Situation im Planungsgebiet, das von Norden aus nach Süden hin abfällt, erfordert auch einen differenzierten Umgang mit den Höhenfestsetzungen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine zum Baugebietsrand abnehmende nach Süden, Westen und Südwesten hin, die soweit als möglich auch aus der "2. Reihe" Blickbeziehungen über die Bebauung für die Oberlieger, zumindest aus den oberen Geschossen, ermöglichen. Der bauliche Schwerpunkt mit Gebäuden von 3 – 4 Geschossen + Staffelgeschoss liegt im Nordwesten des Plangebiets und orientiert sich damit in der Höhenentwicklung an der nördlich angrenzend bereits bestehenden Blockbebauung.

Für Gebäude mit Flachdach werden Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe durch Staffelgeschosse zugelassen. Diese Staffelgeschosse müssen jedoch gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringen, um eine optische Mehrgeschossigkeit und in Bezug auf die Nachbarbebauung auch eine gegenseitige Verschattung zu minimieren. Entsprechendes wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

Mit der Festsetzung, wonach die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind, wird bezweckt, dass die Kfz nicht überwiegend auf Fahrbahnen, Bürgersteigen und sonstigen öffentlichen Flächen abgestellt werden, sondern für den ruhenden Verkehr die privaten Grundstücke genutzt werden. Mit der getroffenen Festsetzung soll den Bauherren ein zusätzlicher Anreiz hierfür gegeben werden.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Das Baugebiet wird zum überwiegenden Teil durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts (vgl. Kap. 7.3) und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges werden dabei bereichsweise Festsetzungen über die Art der zulässigen Hausformen (nur Einzelhäuser und Doppelhäuser) getroffen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der PRE und der Stadt Kaiserslautern angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

Die in der Nutzungsschablone A festgesetzte abweichende Bauweise trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich um ein vergleichsweise großes Baufeld handelt, auf dem eine Blockbebauung um einen Innenhof realisierbar sein soll. Die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m hinaus gewährleistet die hierbei erforderliche Flexibilität.

Die Festsetzung von Bereichen, in denen auch eine verdichtete Bauform in Form von Kettenhäusern möglich ist, garantiert eine dem Planungsziel entsprechende bauliche Verdichtung bei hoher Wohnqualität. Für diese Bereiche (Nutzungsschablone D und in Nutzungsschablone C1 und C2 alternativ zur offenen Bauweise) wird aufgrund der für diese Bauform erforderlichen einseitigen Grenzbebauung eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Die Hauptgebäude müssen bis auf das nördlich gelegenste Hauptgebäude der Bauzeile auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Gebäude einer Bauzeile sind durch in gleichem Rhythmus dazwischengestellte Garagen aneinander zu bauen. Die städtebauliche Konzeption erfordert hierbei in Teilbereichen Hausgruppen / Gebäudekomplexe von mehr als 50 m Länge, da sich Gebäude und zugehörige Garagen aneinander reihen, was entsprechend durch textliche Festsetzung geregelt wird. Zur Gewährleistung eines gleichmäßigen Rhythmus der Einzelgebäude der jeweiligen Bauzeilen wird bei der Kettenhausbebauung straßenseitig eine Baulinie festgesetzt.

Die Vorteile einer Kettenhausbebauung liegen darin, dass zum einen, wie bei einem freistehenden Einfamilienhaus, die Garage auf dem Grundstück im seitlichen Grenzabstand errichtet werden und man den rückwärtigen Grundstücksbereich nicht nur über das Wohngebäude erreichen kann. Zum anderen können durch den einseitigen Grenzanbau geringere Grundstücksgrößen und somit geringere Grundstückspreise für den Bauherrn erzielt werden.

Im Bereich C1 und C2 wird durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise eine flexible Bebauungsmöglichkeit eröffnet, die sowohl eine Bebauung in Form von Kettenhäusern, als auch eine Bebauung in offener Bauweise ermöglicht.

Um eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, und gleichzeitig die notwendige Flexibilität zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Wohnnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke. Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird dem Bauherrn weitgehend freigestellt. Um den Charakter der Housing-Anlage jedoch auch weiterhin in ihren gestalterischen Grundzügen zu erhalten, wird festgesetzt, dass die Gebäude in allen Teilgebieten außer im Gebiet mit Nutzungsschablone A mit ihren Außenwänden parallel oder rechtwinklig zu den Verkehrsflächen jeweils festgesetzten Baugrenzen zu errichten sind. Eine Firstrichtung wird jedoch nicht verbindlich vorgegeben, da bei den zulässigen Dachformen sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude oder auch Gebäude mit Flachdächern eine denkbare, städtebaulich akzeptable Alternative darstellen. Den Bauherren wird so ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt. Durch die Parallelität der straßenseitigen Gebäude-außenwände kann jedoch gleichzeitig eine städtebaulich erwünschte Fassung des öffentlichen, erlebbaren Straßenraumes erzielt werden.

Im Gebiet mit Nutzungsschablone A erfolgt keine Vorgabe zur Stellung baulicher Anlagen. Dies ist wiederum durch die Sonderstellung dieses Teilbereichs innerhalb des Gesamtgebiets begründet. Der Verzicht auf eine Vorgabe der Gebäudestellung soll sich auch in einem höheren gestalterischen Spielraum ausdrücken, der eine Unterscheidung auch im optischen Erscheinungsbild gegenüber dem restlichen Plangebiet zulässt.

6.1.4 Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke

Die getroffene Festsetzung zur Mindestbreite von Baugrundstücken dient der Gewährleistung einer angemessenen Wohnqualität und soll bei Errichtung von Kettenhäusern eine Parzellierung in städtebaulich nicht erwünschte Kleinstgrundstücke unterbinden. Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird für Kettenhausgrundstücke (Buchgrundstücke) in den Bereichen mit Nutzungsschablone C1, C2 und D mit 9 m vorgeschrieben.

Eine höhere Grundstücksausnutzung durch Bildung von Kleinstparzellen würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken und der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegenstehen.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine dem derzeitigen Parkcharakter des Plangebietes entsprechende, angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen erlauben die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden. Um einer

ungeordneten Ansammlung von Baukörpern unterschiedlicher und v.a. auch zu großer Volumina auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu verhindern, werden hochbauliche Nebenanlagen jedoch in ihrem Umfang auf eine Grundfläche von max. 2,5 % der Grundstücksfläche und eine Höhe von max. 3,0 m begrenzt.

Im Bereich der Gebäudevorzonen soll auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten. Nebenanlagen werden daher zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter sowie Sammel-Werbeanlagen im Gebiet mit Nutzungsschablone A

Mit der für das gesamte Bebauungsplangebiet getroffenen Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich soll eine Beeinträchtigung dieser sensiblen Bereiche im Hinblick auf die Gestaltung und die Wohnruhe vermieden werden. Im Hinblick auf die Freihaltung dieser Flächen für die reine Gartennutzung wird der Bau von Garagen und Carports daher nur auf die Tiefe der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Die Festsetzung, wonach vor Garagen ein Stauraum von 5 m freizuhalten ist, dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und trägt ergänzend dazu bei, die Gebäudevorzonen von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Herstellung und Ausgestaltung von Gemeinschaftsstellplätzen oder Carportanlagen soll ergänzend durch privatrechtliche Regelungen vertraglich festgeschrieben werden.

Die Errichtung von freistehenden Doppelstock- oder Mehrstockgaragen wird generell ausgeschlossen, weil sie das Erscheinungsbild des Wohngebietes massiv negativ beeinträchtigen würden. Die Zulässigkeit solcher Anlagen würde auch der Zielsetzung der Schaffung eines hochwertigen Wohnparks sowie des harmonischen Miteinanders von Bebauung und ansprechenden Freiflächen widersprechen.

Die Erforderlichkeit und Lage von ggf. für die Erschließung des Baugebiets erforderlichen Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung steht noch nicht abschließend fest. Solche Einrichtungen sind jedoch entsprechend den grundsätzlichen Regelungen des § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne gesonderte zeichnerische Festsetzung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

6.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück des Kreiswehrrersatzamts wird entsprechend dem Bestand als Gemeinbedarfsfläche in den Bebauungsplan übernommen.

6.1.7 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten in D, E, E1, E2 und F auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt. Diese Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um unerwünschte Umstrukturierungen der angestrebten städtebaulichen Eigenart dieses Teilbereichs des Plangebiets zu vermeiden. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

Für den Bereich der Mehrfamilien- und Kettenhäuser erfolgt keine Begrenzung der Wohneinheiten, da den Bauherren im Zuge Neubaumaßnahmen größtmögliche Freiheit in Bezug auf die Wohnungsgrößen eingeräumt werden soll.

6.1.8 Infrastrukturbedarf / Grünflächen

Die kommunale Infrastruktur der Stadt Kaiserslautern ist vergleichsweise gut ausgebaut. Auch der durch das neue Baugebiet entstehende Infrastrukturbedarf kann von den bereits bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erlaubt im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren, dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

Durch die Besiedlung des Plangebietes wird sich der Anteil junger Familien an der Bevölkerung erhöhen. Zur Deckung des damit entstehenden Bedarfs an Spielplatzflächen ist vorgesehen, im nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans einen öffentlichen Spielplatz einzurichten. Der Spielplatz wird von der PRE Projekte GmbH & Co. KG (PRE) angelegt und soll nach Herstellung ins Eigentum der Stadt Kaiserslautern übergehen. Nach Fertigstellungspflege und Übertragung an die Stadt ist die Stadt Kaiserslautern für die Pflege und Unterhaltung des Spielplatzes zuständig.

Ergänzend werden im Rahmen der Erstellung von Mehrfamilienhäusern Kleinkinderspielplätze entsprechend den gesetzlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken hergestellt.

Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplans besteht zwischen der Grenze der ehemaligen Militärliegenschaft (Zaun um das Housing-Gebäude) und dem angrenzenden Schulgelände ein schmaler Grundstückstreifen, der sich bislang in städtischem Eigentum befand. Dieser Grundstückstreifen ist aufgrund der geringen Breite künftig für die Stadt nicht mehr nutzbar und zugänglich und soll daher dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans zugeschlagen werden. Da der in Rede stehende Geländestreifen aufgrund der topographischen Verhältnisse jedoch baulich nicht nutzbar ist, zum größten Teil aus einer Geländeböschung besteht und somit nicht die Qualität der sonstigen Baugebietsflächen aufweist, erfolgt keine Ausweisung als Baugebiet, sondern als private Grünfläche, die die jeweiligen Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich arrondiert. Die private Grünfläche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft als private Gartenfläche ohne Eingriffe in die Topographie zu erhalten. Im Zuge der Grundstücksparzellierung ist für den Bereich des Flurstücks Nr. 2767/11 der in diesem Abschnitt befindliche Teil des Ballfangzauns als Teil der neuen nördlichen Grundstücksgrenze aufzunehmen. Der langfristige Bestand des Ballfangzauns ist über eine Baulast vertraglich zu regeln. Dabei befindet sich die Fundamentierung zur Hälfte auf dem Besitz der künftigen Eigentümer. Das Betretungsrecht muss gewährleistet sein. Der sich auf dem Flurstück 2767/11 befindende Randbereich von ca. 20 m² des Sportplatzes der Theodor-Heuss-Schule, nördlich des Ballfangzauns verbleibt als Restfläche im Besitz der Stadt Kaiserslautern.

6.1.9 Belange der Erschließung

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 bereits bestehenden Straßen „Auf dem Sess“, „Am Vogelgesang“, „Am Blutacker“, Fliegerstraße und Haspelstraße bereits erschlossen.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung ist zwischen der Straße „Am Blutacker“ und der Fliegerstraße eine kurze Verbindungsstraße geplant. Diese hat eine Straßenbreite von 6 m und kann aufgrund ihrer untergeordneten Funktion als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden.

Auch die Straße „Am Blutacker“ erhält im Zuge der Entwicklung des Plangebiets einen verkehrsberuhigten Ausbau und soll ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und entsprechend gewidmet werden (Zeichen 325/326 StVO). 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. Damit wird gleichzeitig der derzeit am Nordrand des Plangebiets zwischen der Straße „Am Blutacker“ und der bestehenden Eigentumswohnanlagen in Ost-West-Richtung verlaufende Fußweg überflüssig. Dieser Weg hat bereits derzeit keine durchgängige Fortführung bis zur Haspelstraße. Aufgrund der vorhandenen topographischen Bedingungen (Böschungsfächen zum Schulgelände hin) wäre eine solche Weiterführung auch nur sehr aufwändig herzustellen und wenig attraktiv. Hinzu kommt, dass die Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage an der Alex-Müller-Straße bestrebt ist, die Schleichwegeverbindung von dem bestehenden Fußweg über das Privatgrundstück zur Alex-Müller-Straße durch Errichtung eines Zauns an der Südgrenze der Wohnanlage zu unterbinden. Die Fläche des bestehenden Fußweges soll daher den angrenzenden Baugrundstücken „Am Blutacker“ zugeschlagen werden. Im Gegenzug hierzu erklärt sich die PRE Projekte GmbH & Co KG zur Anlage eines öffentlichen Spielplatzes in etwa gleicher Flächengröße bereit. Die hierfür vorgesehene Fläche wird als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist über den verkehrsberuhigten Bereich „Am Blutacker“ ohne Gefährdungspotenzial gut erreichbar und in der Nähe der bereits bestehenden Kindertagesstätte räumlich gut platziert.

Um die Wirtschaftlichkeit der Vermarktung des Gesamtgeländes zu gewährleisten, erfolgt im Südosten des Plangebiets eine bauliche Nachverdichtung des Plangebietes, indem eine bisherige Wiesenfläche neu verkehrlich erschlossen und einer Bebauung zugeführt wird. Diese untergeordnete Erschließung soll als Privatstraße mit 6,0 m Breite ausgewiesen und gestaltet werden und wird entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stichstraße endet in einem Wendeplatz für PKW. Eine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge ist auf diesem Wendeplatz nicht gegeben. Um eine geordnete Abfallentsorgung zu ermöglichen, wird daher am Anfang dieser Stichstraße eine Gemeinschaftsfläche für Müllgefäße festgesetzt und den angrenzenden Bauflächen E1

und E2 als Gemeinschaftsanlage zugeordnet.

Die derzeit nur im Einbahnverkehr befahrbare Verbindung zwischen Amselstraße und Fliegerstraße wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans teilweise zum Fußweg umgewidmet. Dies kommt insbesondere dem Sicherheitsbedürfnis der jüngeren Verkehrsteilnehmer entgegen, die diese Straße bereits bislang als Schulweg nutzen. Die Erschließung des bereits bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 28178 an der Haspelstraße bleibt über ein von Norden her führendes, nach wie vor dem öffentlichen Verkehr gewidmetes Teilstück der Haspelstraße erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Privatstraße wird mit den vorbeschriebenen Änderungen somit verkehrlich an die Amselstraße angeschlossen. Das Verbindungsstück zwischen der Privatstraße und der Amselstraße wird mit einer Breite von 6 m ausgebaut. Eine verträgliche Abwicklung des mit dem Baugebiet verbundenen Verkehrsaufkommens ist damit gewährleistet. Der Hohlwegcharakter des unteren Teilstücks der Haspelstraße bleibt nach wie vor gewahrt.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden.

An die bauliche Gestaltung der dem öffentlichem Straßenraum zugewandten Carport-Anlagen sind hohe Anforderungen zu stellen. Anzustreben ist eine einheitliche Architektursprache der Parkieranlagen. Die Herstellung und Ausgestaltung solcher Gemeinschaftsanlagen soll daher ergänzend durch privatrechtliche Regelungen vertraglich festgeschrieben werden.

Darüber hinaus sollen im Zuge des Straßenausbaus öffentliche Stellplätze im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Dazu werden Längsparkplätze im seitlichen Straßenraum vorgesehen. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen ist in Abstimmung mit den im Gebiet entstehenden privaten Grundstückszufahrten zu einem späteren Zeitpunkt im öffentlichen Straßenraum herzustellen. Die exakte Lage der Parkplätze kann daher zum jetzigen Zeitpunkt im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgegeben werden. Es ist auf eine ausgewogene räumliche Verteilung der Parkplätze im Baugebiet zu achten. Derzeit ist angedacht, dass die von der PRE Projekte GmbH & Co. KG erstellten Straßen nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden. Nach Fertigstellungspflege und Übertragung an die Stadt ist die Stadt Kaiserslautern für die Pflege und Unterhaltung Straßenbäume zuständig.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Plangebietsstraßen in Teilbereichen Geländeeinschnitte und –aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

6.1.10 Belange der Ver- und Entsorgung

Auf Grund des ihres Alters und Zustandes können nicht alle Leitungen aus der Zeit der militärischen Nutzung für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets genutzt werden. Auch die Lage der Leitungen in den Bauflächen steht teilweise einer weiteren Nutzung entgegen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können durch die zuständigen Versorgungsträger mittels weiteren Ausbaues oder teilweiser Erneuerung der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden und durch Erweiterung der Versorgungsanlagen ergänzt werden. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

Grundsätzlich wurde mit der Novellierung des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz 1995 für die Beseitigung von Niederschlagswasser eine klare Priorität zugunsten der ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung rechtlich verankert. Hiernach haben die Verwertung oder Versickerung von Regenwasser Vorrang vor der Einleitung in leitungsgebundene Abwasseranlagen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand durchzuführen ist. Auf den Baugrundstücken anfallendes 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 verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.

Im Plangebiet existiert in den Straßen „Fliegerstraße“, „Auf dem Sess“, „Haspelstraße“ und „Am Blutacker“ ein Mischwassersystem in den Dimensionen DN 200 - DN 350. Aufgrund des vorgesehenen Rückbaues der alten Gebäude und Neuordnung der Wohnbebauung können bestehende Einrichtungen zur Grundstücksentwässerung (Hausanschlüsse) nicht weiter genutzt werden und sind neu herzustellen. Wegen der vorhandenen Rohrdurchmesser (DN 200-250) und Rohrmaterialien kann dies nur durch den Einsatz von Formstücken (Abzweig und Überschiebmuffen) erfolgen. Aufgrund der Anzahl der notwendigen Hausanschlüsse ist der Verbleib des 60 Jahre alten Mischwasserkanals im Straßenraum wirtschaftlich nicht mehr zu begründen. Eine Neuverlegung des Kanals wird in fast allen Bereichen notwendig sein. Die vorhandenen Kanäle des Mischsystems sind z.T. stark ausgelastet. Dies gilt auch für die ableitenden Haltungen in Richtung Innenstadt (Auf dem Sess, Amselstraße). Zur Entschärfung der hydraulischen Situation im direkt anschließenden Kanalnetz, zur Entlastung der nachfolgenden Haltungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus LWG und WHG werden die nachfolgenden Rahmenbedingungen für die Umnutzung des Plangebiets festgelegt.

Für die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Flächen und zum Schutz nachfolgender Haltungen wird ein Rückhalte- und Versickerungsvolumen von mindestens 25 l/m² abflussrelevanter Fläche (= 250 m³/ ha A_{red}) gefordert. Das resultierende Rückhaltevolumen kann durch Rasen- oder Erdmulden, Mulden-Rigolen-Elemente, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen oder einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

Grundvoraussetzung für die Regenwasserbewirtschaftung von bestehenden und neuen Grundstücken und Gebäuden ist die Entflechtung von Regen- und Schmutzwasser auf den einzelnen Parzellen.

Das Rückhaltevolumen kann in Form von Versickerung- und Rückhaltemulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen bereitgestellt werden. Die Versickerung in den Untergrund muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Weiterhin ist durch die Bauherren die Funktionstüchtigkeit in Abhängigkeit des anstehenden Untergrundes und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

Grundsätzlich kann das gesamte Zisternenvolumen einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Die Entleerung des Rückhaltevolumens erfolgt dann über die Brauchwasserentnahme der Zisterne. Dafür ist nachweislich mindestens ein dauerhafter Verbraucher (Toilettenspülung) anzuschließen. Insbesondere die Doppelhäuser und die Mehrfamilienhäuser eignen sich für den gemeinsamen Betrieb einer Brauchwasserzisterne, da hier die Bereitstellungskosten pro Wohneinheit gering sind und die Entleerung durch die hohe Entnahmedichte gesichert ist. Wird die Brauchwassernutzung nur in Form einer Gartenbewässerung betrieben, so sind dafür nur 50% des Gesamtvolumens zulässig. Der Rest des Zisternenvolumens ist als Retentionsvolumen auszubilden.

Wird das Zisternenvolumen ganz oder teilweise als Retentionsraum ausgelegt, darf das anfallende Niederschlagswasser nur über eine vorgegebene Drosselspende in den entsprechenden Kanal entleert werden. Die Drosselspende zur direkten Einleitung von den privaten Grundstücken in den Oberflächenwasser- oder Mischwasserkanal beträgt maximal 0,1 l/s pro 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche.

Aufgrund eventueller Einstauereignisse im Mischwasserkanal und einer möglichen Rückführung von Mischwasser in Regenwasserbewirtschaftungsanlagen muss die Einleitung von Drosselwassermengen und Notüberläufen vom Mischsystem hydraulisch entkoppelt erfolgen. Dies kann im Fall von Zisternen und Speicherschächten bzw. Brauchwassernutzungsanlagen über Pumpen und im Fall von Versickerungs- und Rückhalteanlagen oder Mulden-Rigolen-Systemen über einen oberflächennahen Kanal bzw. eine Rinne zum öffentlichen Kanal erfolgen.

Im Bereich der Neuerschließung wird hinsichtlich der Forderungen der SGD und dem Schutzbedürfnis des nachfolgenden Kanals der Gesamtrückhalt auf 50 l/m² befestigter Fläche festgelegt. Davon werden mindestens 25 l/m² befestigter Fläche für den dezentralen Anteil auf den privaten Grundstücken gefordert und der Rest über einen Kanalstauraum in der Erschließungsstraße gebildet.

Im Hinblick auf eine Abwasservermeidung sind alle Verkehrs- und Stellflächen auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (Abflussbeiwert max. 0,6) herzustellen.

Die Ableitung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen (Mischwasser) erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern in der Zentralkläranlage.

Die vorhandene Entwässerung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen bleibt unverändert und wird direkt dem Mischwassersystem zugeleitet.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

6.1.11 Belange von Natur und Landschaft

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des erarbeiteten Umweltberichtes, der begleitend zur Bauleitplanung durch die Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH L.A.U.B., Kaiserslautern, erstellt wurde.

Ein Ausgleichsbedarf entsteht bei der Überplanung eines bestehenden Wohngebiets nur insoweit, als die künftig zulässige bauliche Nutzung quantitativ oder qualitativ über das Maß der bereits vorhandenen Nutzung hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt.

Durch das geplante Vorhaben werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft überbaut und somit zerstört. Insgesamt werden mit der Realisierung des Vorhabens Gehölzbestände, Bäume und Wiesenflächen in Anspruch genommen. Die Versiegelung erhöht sich nur geringfügig gegenüber dem derzeitigen Niveau. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge kann auch nach Realisierung des Vorhabens ein Großteil des Niederschlagswassers im Geltungsbereich versickern. Zur Reduzierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich ist auf den durch Abgrabungen und / oder Aufschüttungen betroffenen Flächen, die nicht überbaut werden, wieder Oberboden und eine Begrünung aufzubringen, sodass sich die Böden regenerieren können.

Obwohl es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von §13a BauGB ohne formale Umweltprüfung handelt, wurden die von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wurden Regelungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Raum, getroffen. Die Erhaltung der bestehenden, das Stadtbild prägenden Bäume wurde – soweit das städtebauliche Konzept dies zulässt – im Bebauungsplan berücksichtigt.

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. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Umweltbericht erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen. Eine negative Fernwirkung des von Wohnbebauung umgebenen Gebietes ist nicht gegeben. Über gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan wird architektonischer Wildwuchs verhindert werden und im Gebiet eine baukulturelle Einheit ohne Uniformität entwickelt. Durch die Gestaltung, insbesondere auch durch Begrünung und Eingrünung, kann die Wohnqualität des Gebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand gesteigert werden.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind nicht gegeben, da das Gebiet keine spezielle Eignung für die Erholungsnutzung aufweist. Beeinträchtigungen auf angrenzende Wohnbebauung können während der Bauphase auftreten. Diese sind auf die Bauphase beschränkt und treten nur Werktags auf.

Mit der Umstrukturierung und Erschließung der südöstlichen Hangfläche sind Rodungen der vorhandenen Bäume verbunden. Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten finden durch die Planung nicht statt bzw. werden durch die Auflage der Begrenzung der Rodungszeiten auf Zeiten außerhalb der Brutzeiten vermieden. Die Rodungsgenehmigung liegt zwischenzeitlich vor. Die erforderlichen Rodungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Mit der Rodung von Gehölzstrukturen werden Lebensraumstrukturen für baum- und strauchbewohnende Arten beseitigt. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern (1991) sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von ≥ 60 cm gemessen in eine Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Anfang Februar wurde für 132 Bäume ein Antrag auf Fällgenehmigung beim zuständigen Grünflächenamt der Stadt Kaiserslautern gestellt. Über den Antrag wurde am 08.02.2011 positiv entschieden.

Die älteren Baumstrukturen im Plangebiet (Kreiswehrrersatzamt, Ritterpark) bleiben weitgehend erhalten. Der kleinflächige Eingriff südwestlich der Fliegerstraße wird durch den Rückbau der Generalsvilla mit anschließender Bepflanzung der Fläche ausgeglichen. Baumpflanzungen in den Grünflächen und entlang von Straßen und Wegen dienen als Ausgleich für die übrigen Rodungen im Gebiet. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ein Laubbaum zu pflanzen. Innerhalb der Gärten werden ebenfalls wieder neue Strukturen entwickelt. Die Grünfläche zwischen der Bebauung „Am Blutacker“ und der Bebauung an der „Fliegerstraße“ bleibt ebenfalls erhalten.

Der Verlust an Bäumen und Sträuchern wird durch umfangreiche Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen im Gebiet kompensiert.

Von der Rodung sind zwei nachgewiesene Höhlenbäume betroffen. Es handelt sich um einen Ahorn westlich der Generalsvilla und um eine Japanische Kirsche zwischen den Häusern Am Blutacker Nr. 3 und 5.

Der Verlust des Höhlenbaumes (Kirsche) und eines weiteren Höhlenbaumes (Ahorn mit Grünspechthöhle) im Ritterpark wird im Gebiet durch Neupflanzung und Anbringung von Nistkästen kompensiert. Die Nistkästen sind gemäß der erteilten Fällgenehmigung (Stadt Kaiserslautern, Ref. Grünflächen, 08.02.2011) an den verbleibenden Bäumen im Wohngebiet anzubringen.

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten betreffen im Gebiet die Gruppen Fledermäuse und Vögel:

Vorhabensbedingt kommt es zu einer in Anspruchnahme von potenziellen Winterquartiere/Wochenstuben von Fledermäusen in der Generalsvilla. Eine Betroffenheit von Sommerquartieren in den Baumkronen und -höhlen kann ebenfalls nicht sicher ausgeschlossen werden. Die Gehölzarbeiten werden daher außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen (nur zwischen Ende September und Ende Februar).

Um potenzielle Beeinträchtigungen der Zwergfledermaus an der ehemaligen Generalsvilla zu vermeiden, erfolgt der Abriss Mitte März und somit außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis Juli/August) sowie außerhalb der Winterruhe. Hierdurch wird vermieden, dass potenziell vorhandene Tiere gestört oder getötet werden. Die Tiere sind zu dieser Zeit mobil und können bei Gefahr flüchten.

Darüber hinaus kommt es zu einer Inanspruchnahme von Teilflächen der Jagdgebiete/ Nahrungshabitate. Da die meisten Fledermausarten eine opportunistische und wenig ortsfixierte Jagdweise aufzeigen, sind aber in keinem Fall essenzielle Nahrungshabitate von potenziell im Umfeld ansässigen Kolonien betroffen. Ausweichmöglichkeiten bestehen auf den östlich verbleibenden Grünländern. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht negativ beeinträchtigt wird.

Baubedingte Störungen der Fledermäuse fallen aufgrund der Nachtaktivität nicht ins Gewicht. Sie sind zudem lediglich vorübergehender Art.

Als anlagebedingte Wirkungen verbleiben ggf. Beeinträchtigungen durch die Straßenbeleuchtung. Da es sich bei den nachgewiesenen Arten um Arten der Siedlungsräume handelt, ist begründet davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung durch die Beleuchtung entsteht.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen treten die Tatbestände des § 44 BNatSchG für die streng geschützten Fledermäuse nicht ein.

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen besonders geschützter Vogelarten treffen im Geltungsbereich in erster Linie häufige und verbreitete Vogelarten. Es wurden 12 Brutvögel (besonders geschützte Arten) sicher im Plangebiet nachgewiesen, für 4 Arten (besonders geschützt) ist von potenziellen Brutvorkommen auszugehen. Beeinträchtigungen werden durch die Begrenzung der Rodungszeiten außerhalb der Brutzeiten vermieden.

Für die verbreiteten und hinsichtlich ihrer Lebensräume wenig anspruchsvollen Arten bleiben durch den weitestgehenden Erhalt der älteren Gehölzstrukturen im Plangebiet und in dessen Umgebung ausreichend Lebensräume bestehen und es werden im Zuge der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch neue entstehen (vgl. Festsetzungsvorschläge in Kapitel 9). Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass für diese Arten der Sachverhalt des Abs.5 des § 44 BNatSchG einschlägig ist. Danach gilt, dass bei nach Baugesetzbuch zulässigen Vorhaben im Sinn des § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG die Zugriffsverbote des § 44, und insbesondere das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach Abs.1 Nr. 3, bei den im vorliegenden Fall betroffenen europäischen Vogelarten nicht anzuwenden sind, da ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Der streng geschützte Grünspecht wurde als Brutvogel in dem parkähnlichen Gelände um das Kreiswehrrersatzamt und dem westlich angrenzenden Ritterpark nachgewiesen.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Höhlenbäume im Gelände des Kreiswehrrersatzamtes in Anspruch genommen. Betroffen ist lediglich ein Höhlenbaum westlich der Generalsvilla. Die Rodung erfolgt außerhalb der Brutzeit im Februar. Um Beeinträchtigungen des besonders störungsempfindlichen Grünspechts während der Brutzeit zu vermeiden, werden Eingriffe in potenzielle Nahrungsflächen auf dem unbebauten Hanggrundstück im Südosten erst ab Juni erfolgen. Als Lagerfläche steht bis Juni nur der östliche Bereich des

Grundstückes zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen treten die Tatbestände des § 44 BNatSchG für den streng geschützten Grünspecht nicht ein.

Detailliertere Informationen zu Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltschutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Eingriffe infolge der vorliegenden Bebauungsplanung mit Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ausgeglichen werden können und somit den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend planerisch bewältigt sind.

6.1.12 Belange des Immissionsschutzes

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Baugebietes keine erheblichen Immissions-Beeinträchtigungen durch den Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr zu erwarten.

Eine Lärmvorbelastung durch den nahe gelegenen Militärflugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Lärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit $q = 3$ “ als Bestandteil des im Zuge des Ausbauverfahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung“ liegt das Plangebiet jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 – 62 dB(A) bei den Tagwerten). Nach DIN 4109³ sind daher Schutzvorkehrungen gemäß Lärmpegelbereich III maßgebend.

Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ist ein ausreichender Schutz vor Flugverkehrsgeräuschen gewährleistet.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

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 hat 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 beeinflusste Umgebung zu.

³ Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Willy-Brand-Platz, 67657 Kaiserslautern) eingesehen werden.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) jedoch 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. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

6.2.1 Gebäudestellung und Fassaden in der Fliegerstraße und Am Blutacker

In den direkt an die Fliegerstraße angrenzenden Baugebieten C1, C2 und E sind die straßenseitigen Gebäudeaußenwände mit dem überwiegenden Wandanteil auf der der Fliegerstraße zugewandten straßenseitigen Baugrenze oder in einem Abstand von max. 3 m zu dieser Baugrenze zu errichten. Durch die getroffene Festsetzung soll, ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, der lineare Charakter der Baufluchten in der Fliegerstraße betont werden und eine ausreichende räumliche Fassung des Straßenraums durch wirksame Raumkanten gesichert werden. Im Gegensatz zur Festsetzung von straßenseitigen Baulinien sichert die getroffene Festsetzung einerseits die gewünschte Fassung des öffentlichen Raums, ohne andererseits die Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn allzu stark einzuschränken.

Im Baugebiet B2 wird die zulässige Fassadenbreite je Einzelgebäude entlang der Straße am Blutacker auf max. 25,0 m begrenzt. Die Festsetzung dient dazu, einerseits im Rahmen des durchgehenden Baufensters Freiheit für den Bauherrn bei der Platzierung der Baukörper zu bewahren, andererseits jedoch auch das Entstehen einer unerwünschten Riegelbebauung vor den benachbarten Gebäuden der Wohnanlage Alex-Müller-Straße 90-100 auszuschließen.

6.2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes regeln insbesondere die Gestaltung der Dachflächen, die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Aufgrund der Lage des Plangebietes auf einem Hangrücken und der damit verbundenen Einsehbarkeit des Standortes ist die Vorgabe einer grundlegenden Gestaltung der Dachlandschaft städtebaulich begründet.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Wohngebietes in das bauliche Umfeld.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

6.2.3 Fassadengestaltung

Die PRE und die Stadt Kaiserslautern verfolgen das Ziel, mit dem Bebauungsplan Ka-O/172 "Haspelstraße – Auf dem Sess – Fliegerstraße – Am Blutacker" ein Baugebiet zu entwickeln, das einerseits urbane Vielfalt gewährleistet aber sich andererseits trotz Individualität der einzelnen Gebäude durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet. Gestalterischer Maßstab ist das zeitgemäße Bauen unter Berücksichtigung von für die Region typischen Bauformen und Materialien. Hierzu gehört auch die Unterbindung reflektierender Materialien.

Die Beschränkung auf wenige Materialien zur Fassadengestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken und erscheint vor dem Hintergrund der vorstehend erläuterten städtebaulichen Zielsetzung angemessen.

6.2.4 Dachgestaltung

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung für alle Teile des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen und Dachfarben 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-, Pult-, Zelt- und Satteldächer und der bereichsweisen Konzentration der einzelnen Dachformen soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden; Die Festsetzungen zu Gründächern dienen neben ihrer generellen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktion besonders auch der Niederschlagswasserretention.

Durch die relativ enge Festsetzung von Dachneigung und Dachform wird ein unkoordiniertes und städtebaulich unharmonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen verhindert. Die Festsetzung der Dachform reagiert auf die Topographie und Exposition der Grundstücke.

Zusätzlich sind aber auch begrünte Dächer zulässig, die insbesondere unter ökologischen Aspekten zu begrüßen sind und sich auch mindernd auf das Abflussvolumen des Oberflächenwassers auswirken.

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. Die Vorschriften zur Dachgestaltung und Fassadengestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solaranlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmergewinnung oder zum Wärmeschutz. Die Beschränkung der zulässigen Farbgebung zur Dacheindeckung auf das Farbspektrum von Grau bis Anthrazit gewährleistet, dass sich auch Solar- und Fotovoltaikanlagen unauffällig in die Dachlandschaft einfügen und nicht als Fremdkörper wirken. Sie trägt dazu bei, dem Baugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen.

6.2.5 Staffelgeschosse

Für Gebäude mit Flachdach werden Staffelgeschosse zugelassen. Diese Staffelgeschosse müssen jedoch gegenüber den darunter liegenden Geschossen deutlich zurückspringen, um eine optische Mehrgeschossigkeit und in Bezug auf die Nachbarbebauung auch eine gegenseitige Verschattung zu minimieren.

6.2.6 Antennen

Durch die getroffene Festsetzung soll eine unerwünschte Häufung von Parabolspiegeln und Satellitenempfangsanlagen ausgeschlossen werden und deren gestalterische Integration in das Gesamtbild des jeweiligen Gebäude gewährleistet werden. Dadurch wird vermieden, dass diese als technischer Fremdkörper an der Fassade oder im Dachbereich in Erscheinung treten.

6.2.7 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt mit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Zugleich ist sie hydraulisch wirksam und vermindert das erforderliche Niederschlagswasser-Retentionsvolumen auf den privaten Grundstücken.

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 sichern ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke über Gebühr einzuschränken.

6.2.8 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 Stützmauern und Böschungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen überdimensionierte Stützmauern und gestalterisch unpassende Übergänge zwischen den Höhenniveaus der einzelnen Baugrundstücke und dem Straßenniveau vermieden werden. Die Beschränkung auf einige wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei.

6.2.9 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.

6.2.10 Anlagen der Außenwerbung:

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund des Qualitätsanspruch des Wohnquartiers städtebaulich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die im hauptsächlich wohnbaulich genutzten Gebiet zulässigen Nutzungsarten (allenfalls kleinere Läden zur Versorgung des Grundbedarfs oder Büroeinheiten, Freiberufler etc.) erforderlich erscheint.

6.2.11 Zahl der notwendigen Stellplätze:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird für Einfamilienhäuser mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit und für sonstige Wohngebäude mit 1,5 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.

Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

6.3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, werden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

6.4 Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vom 05.04.1995 zu berücksichtigen. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Der unvermeidbare Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen wird auf Grundlage der Entwässerungskonzeption durch die Rückhaltung in semizentralen Anlagen kompensiert. Für die Baugrundstücke ist im Bebauungsplan eine anteilige dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen ist je m² voll versiegelter Fläche ein Oberflächenrückhalt von 25 l zu verwirklichen. Hierzu sind max. 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Mulden (z.B. Rasenmulden / Wiesenmulden) oder Mulden/Rigolen anzulegen, in denen das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Die Festsetzung sieht für die privaten Bauherren neben diesen klassischen

Lösungen auch die Möglichkeit der Retention des Niederschlagswassers in Zisternen mit eingebautem Drosselablauf vor. Diese Zisternen sind zu unterscheiden von denen mit reiner Brauchwassernutzfunktion. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss ist auf den erforderlichen Regenwasserrückhalt nämlich nicht anrechnungsfähig.

Die Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken bei extremen Niederschlagsereignissen erfolgt über einen Überlauf der Mulden bzw. bei Zisternen leitungsgebunden in das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Mischwasserkanalssystem. Bei den Grundstücken ist auf die Höhenlage der Mulde bzw. Zisterne über Straßenniveau zu achten. Die Grundstücke müssen je nach natürlichem Geländeverlauf gegebenenfalls entsprechend modelliert werden.

Da die Zisternen aufgrund ihrer Höhenlage nicht in jedem Fall über der Rückstauenebene liegen können, sind diese mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986, Teil 1, Abschnitt 8.1 entspricht.

Bei der Standortbestimmung der Versickerungsmulden sind neben einem ausreichenden Gebäudeabstand (Arbeitsblatt DWA-A 138 NEU "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") auch das notwendige Gefälle des Zulaufs zur Mulde und die Einbindung in den Garten zu berücksichtigen.

Das Niederschlagswasser von den Straßen wird dem bestehenden Mischwasserkanalssystem zugeleitet.

Für die Bereitstellung des öffentlichen Mischwasserkanalsystems werden von den Grundstückseigentümern wiederkehrende Beiträge erhoben. Der Anschluss von Grunddrainagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Der Nachweis über das Rückhaltevolumen der Mulden/Zisternen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen, der Bestandteil der Bauantragsunterlagen ist.

6.5 Energieeffizienz

Im Zuge der Planung neuer Wohngebiete 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. Im Plangebiet ist die Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz der TWK gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung und nicht unnötig eingeengt wird. Die bereits durch die bestehende Straßenführung vorgegebene Südausrichtung der Baukörper und die Südexposition der Hanglage begünstigen die Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie.

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.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Flächen des Plangebiets befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der PRE Projekte GmbH & Co. KG. Die Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Kaiserslautern. Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sollen in einem bodenordnerischen Verfahren ggf. in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag oder Erschließungsvertrag geregelt werden. Die Regelung der gegenseitigen Verbindlichkeiten muss vor dem Satzungsbeschluss erfolgen

8 Kosten und Finanzierung

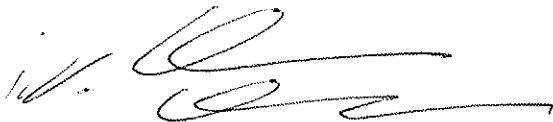
Außer den Kosten für die Verfahrensdurchführung des Bebauungsplanverfahrens fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

Die geschätzten Kosten zur Herstellung der innerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen öffentlichen Verkehrsanlagen belaufen sich auf:

- Auf dem Sess von Am Vogelgesang bis Am Blutacker
Straßenausbau ca. 360.000,- €; Straßenbeleuchtung ca. 54.000,- €
- Am Blutacker
Straßenausbau ca. 462.000,- €; Straßenbeleuchtung ca. 70.000,- €
- Glenn-Miller-Straße
Straßenausbau ca. 60.000,- €; Straßenbeleuchtung ca. 12.000,- €
- Fliegerstraße von Auf dem Sess bis Haspelstraße
Straßenausbau ca. 518.000,- €; Straßenbeleuchtung ca. 78.000,- €
- Haspelstraße von Amselstraße bis Am Blutacker
Straßenausbau ca. 259.000,- €; Straßenbeleuchtung ca. 40.000,- €

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

1.7.7011



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

21.06.2011

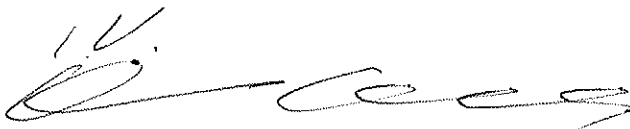


Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

1.7.7011



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister