

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Östlich der Bremerstraße“**

Ka 0/183

**-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB-**

rechtskräftig seit 16.04.2015



## Gliederung

<b>1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planungserfordernis</b> .....	<b>4</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	4
2.2 Planungsanlass .....	4
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>4</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV .....	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010 .....	5
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planaufstellung .....	6
5.2 Bestandssituation .....	7
5.2.1 Innerhalb des Plangebiets .....	7
5.2.2 Umfeld .....	7
5.2.3 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV .....	8
5.2.4 Natur, Boden und Landschaft .....	8
5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel, Immissionen .....	8
5.2.6 Baugrund/Bodentragfähigkeit .....	9
5.2.7 Archäologie .....	9
5.2.8 Wasserwirtschaft .....	9
<b>6. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>11</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung .....	11
6.2 Städtebauliches Konzept .....	11
A. Bebauung parallel zur Bremerstraße (WA 1.1 und WA 1.2): .....	11
B. Häuser (Bereich WA 2 und WA 3): .....	11
C. Bestehende Wohnhäuser auf Plateauebene (Bereich WA-Bestand 27 und WA- Bestand 29): .....	11
D. Private Erschließungstrasse: .....	12
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6.2.3 Städtebauliche Zahlen .....	13
6.3 Verkehrskonzept .....	13
6.4 Grünordnerisches Konzept .....	13
<b>7. Umweltschutzmaßnahmen</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Energieeffizienz</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>20</b>

## 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Geländes „Östlich der Bremerstraße“ geschaffen werden, um eine Nachverdichtung der Grundstücke zu ermöglichen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

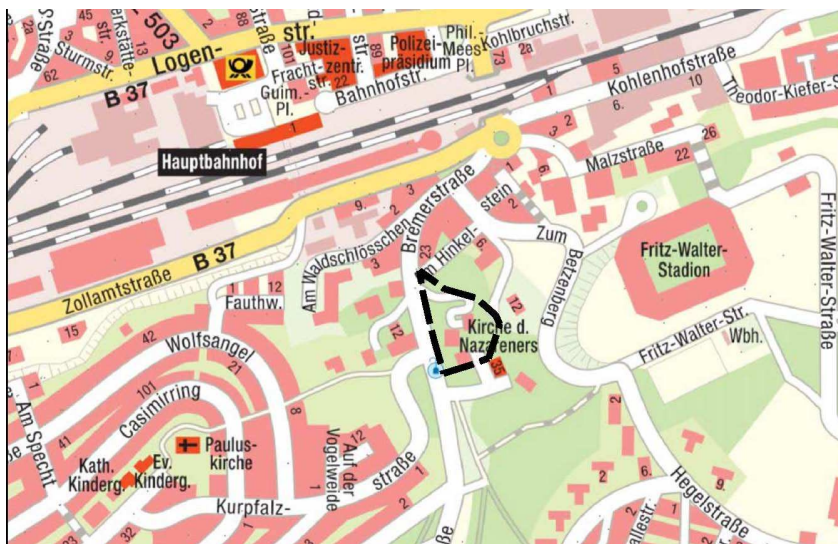
Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet (zwischen der Straße Am Hinkelstein und dem „Waldschlösschen“) und ist von Wald umgeben. Eine Nachverdichtung des Areals ist unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes, der Nachbarschaft und der Topographie städtebaulich vertretbar und sinnvoll. Mit der Planung und Realisierung des Bebauungsplans wird der Nachfrage und dem Bedarf an „attraktiven Wohnungen in guter Stadtrandlage“ von Kaiserslautern Rechnung getragen.

Derzeit sind auf den relativ großen Erbpachtgrundstücken zwei Häuser untergebracht. Von Seiten der Hausbesitzer wurde signalisiert, dass die Grundstücke zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung überplant werden können.

Um in Zukunft die städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich steuern zu können und eine bessere Ausnutzung der großen Erbbaugrundstücke zu erreichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### Gebietsabgrenzung:

Im Norden grenzt das Gebiet an das Grundstück Flurstücknummer 2154/28, im Westen an die Bremerstraße (2099/13), im Süden an das Grundstück 2154/5 und im Osten an die Grundstücke 2154/25 und 2154/26.



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

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. **0,575 ha**.

Kartengrundlage: Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

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

### **2.2 Planungsanlass**

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Bei den Grundstücken (Flurstücknummern 2154/6 und 2154/7) Bremerstraße 27 und 29 handelt es sich um zwei Grundstücke in einer sehr guten Stadtrandlage, die bei einer städtebaulichen Neuordnung wesentlich besser genutzt werden können und somit den Planungsgrundsätze „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Nachverdichtung im Bestand, sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden etc. gerecht werden.
- Die Sicherung der Bauflächen für Wohngebietsentwicklungen erfordert eine bauplanungsrechtliche Regelung.
- Die interne, private Verkehrsanbindung und die Sicherung der Erschließung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgezeigt werden.
- Für die Nachverdichtung und Folgenutzung ist die Planungssicherheit zu schaffen.
- Die Rodung des bestehenden Baumbestands erfordert eine planungsrechtliche Regelung als Grundlage für eine Rodungsgenehmigung.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

## **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt.

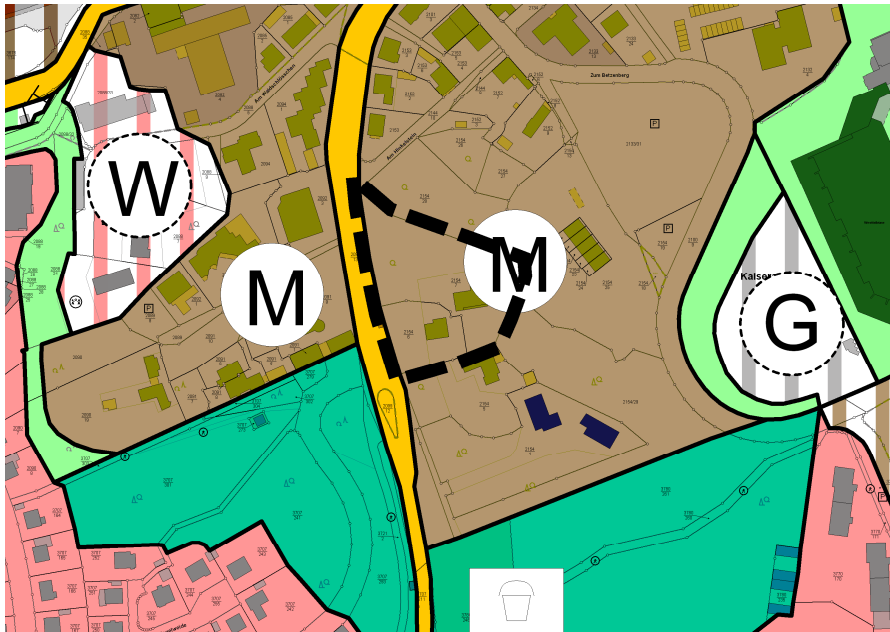
### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV**

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche eingetragen.

### 3.3 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern sind die Flächen des Plangebiets bereits als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Topographie und der eingeschränkten Erschließbarkeit ist dieser Bereich nicht gewerblich nutzbar und wird daher im Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Ein Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans wird aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme nicht erforderlich. Im Flächennutzungsplan 2025 soll die Planung nachrichtlich übernommen werden.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung  
Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

## 4. Verfahren

### Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen:

Für das Areal existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a i.V. mit § 13 BauGB:

Da das Plangebiet bereits bestehende Bau- und Nutzungsstrukturen umfasst und nach Westen, Süden und Osten von Siedlungsflächen umgeben ist, wird der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

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

Begründung  
Bebauungsplan „Östlich der Bremerstraße“

#### Umweltbericht:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB erstellt, so dass ein Umweltbericht nicht aufgestellt werden muss.

#### Artenschutz:

Um Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

#### Natura 2000 Gebiete:

Das im Westen von Kaiserslautern liegende FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

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

Der Landschaftsplan von 1992 sieht im Planungsgebiet keine Maßnahmen/Entwicklungspotentiale vor.

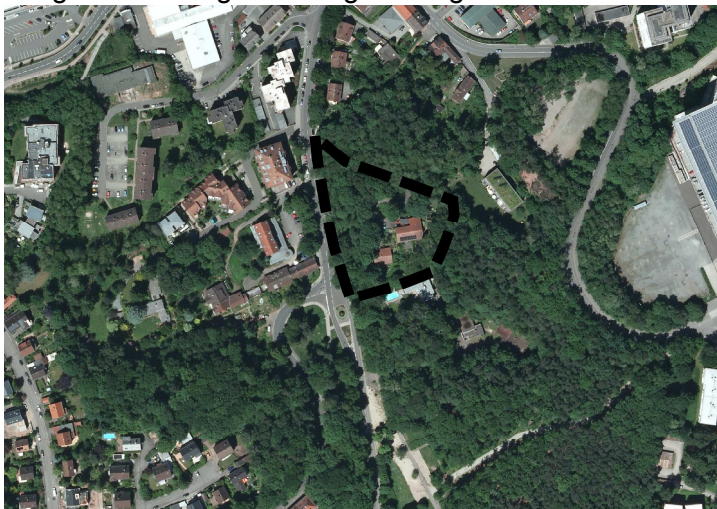
## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planaufstellung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Flurstücknummer 2154/28,
- im Osten durch die Grundstücke Flurstücknummern 2154/25 und 2154/29,
- im Westen durch die Bremerstraße und
- im Süden durch das Grundstück Flurstücknummer 2154/5.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Quelle: Luftbild, Datenbasis Geodateninformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung.

Begründung  
Bebauungsplan „Östlich der Bremerstraße“

## 5.2 Bestandssituation

### 5.2.1 Innerhalb des Plangebiets

Das gesamte Areal liegt innerhalb einer dicht bewaldeten Fläche und hat eine Größe von insgesamt 5.756 m<sup>2</sup>. Auf den Grundstücken stehen derzeit zwei Einzelhäuser, das Ensemble stellt eine „lockere Bebauung“ dar. Der bewaldete Bereich zieht sich als Grünsaum entlang der Bremerstraße. Die Bebauung liegt eingebettet in den Bewuchs in Höhenlage und ist von der Straße aus nicht einsehbar. Der Höhenunterschied zwischen der ausgebauten Bremerstraße und dem Grundstücksplateau beträgt ca. 14 m. Die verkehrliche Anbindung der beiden bestehenden Häuser erfolgt über einen ca. 3 m breiten Zufahrtsweg, der von der Bremerstraße abzweigt und als Serpentine zum Plateau führt.

Das gesamte Gelände ist topographisch sehr bewegt.

### 5.2.2 Umfeld

Die Bebauung auf der Ostseite entlang der Bremerstraße endet mit dem Gebäude Nr. 23, an der Einmündung der Straße „Am Hinkelstein“ mit einer 3-geschossigen Bebauung. Im weiteren Verlauf der Bremerstraße (südlich des „Albrechtsbrunnen“) befinden sich keine weiteren Gebäude. Auf der Westseite endet die Bebauung „Am Waldschlösschen“ an der Einmündung der Kurpfalzstraße.

#### Bilder



Bestehendes Wohnhaus, Bremerstraße 27  
(Erhalt des Gebäudes)



Waldgelände - Umfeld



Bestehende Wohnhäuser  
(Erhalt des Gebäudes)



Ansicht Bremerstraße

Begründung  
Bebauungsplan „Östlich der Bremerstraße“



Bestehende Zufahrtsstraße



Zufahrtsweg (Kehre)

### 5.2.3 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Bremerstraße an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angebunden.

### 5.2.4 Natur, Boden und Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten einer Waldfläche mit einzelnen Gebäuden in den nach Osten und Süden angrenzenden Flächen.

### 5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel, Immissionen

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine bodenschutzrechtlichen Verdachtsflächen. Sollten im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist dies der zuständigen Bodenschutzbehörde, der SGD-Süd Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu melden.

#### Kampfmittel:

Aufgrund der Bombardierung zurzeit des Zweiten Weltkriegs ist im gesamten Stadtbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Dies wurde anhand von Luftbildauswertungen durch den Kampfmittelräumdienst festgestellt.

Von der zuständigen Fachbehörde (Kampfmittelräumdienst) wird daher die Überprüfung der Verdachtsflächen nach dem Abtrag der Oberfläche mit Metalldetektoren empfohlen.

#### Immissionsvorbelastung:

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- Den motorisierten Verkehr der Bremerstraße,
- die Bahnstrecke Saarbrücken-Kaiserslautern-Mannheim,
- das nahe gelegene Fritz-Walter-Stadion,
- den Militärflugplatz Ramstein.

Die Lärmvorbelastung durch den Flugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet mit direkten Überflügen ist daher nicht zu rechnen. Nach dem "Schalltechnischen Gutachten über die zu erwartenden Fluglärmbelastung", welches im Zuge des Verfahrens zum Ausbau des Flugplatzes Ramstein erstellt wurde, liegt das Plangebiet außerhalb der Zone II (65 dB(A) bis 62 dB(A) Tageswerten.

Begründung

Bebauungsplan „Östlich der Bremerstraße“

Grundsätzlich kann durch die Planung von einer geringen Verkehrszunahme durch die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten ausgegangen werden. Eine schalltechnische Untersuchung wird nicht erforderlich, da die zu erwartenden Beeinträchtigungen gering sind und die vorhandene Vorbelastung überwiegt.

### **5.2.6 Baugrund/Bodentragfähigkeit**

#### Boden und Baugrund:

Eine Untersuchung des Baugrunds ist für die Realisierung des Planungskonzepts und des Gesamtentwässerungskonzepts (Abwasser/Regenwasserbewirtschaftung) zwingend erforderlich und ist von dem Investor zu liefern.

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund seien grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen soll die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden (Info: [www.lgb-rlp.de/ms\\_rutschungsdatenbank.html](http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html) und [www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html](http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html)).

Die Planung sieht einen relativ geringen Abstand zwischen dem geplanten Gebäude WA 1.2 (parallel zur Bremerstraße) und dem Bestandsgebäude Bremerstraße 29 (Plateauebene) vor. Dies erfordert ebenfalls detaillierte Informationen zum Baugrund, um die Standsicherheit zu gewährleisten und Schäden an den Bestandsgebäuden zu verhindern sowie Rutschgefährdungen auszuschließen. Entsprechende Untersuchungen und Sicherheitsmaßnahmen/-vorkehrungen sind vor der Bauausführung zu treffen.

#### Radonuntersuchung:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet Radon vorkommt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebiets können hierbei als Information dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Sollten Radonmessungen vorgenommen werden, das Landesamt bittet um die Übermittlung der Ergebnisse.

### **5.2.7 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

### **5.2.8 Wasserwirtschaft**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, Überschwemmungsgebiets oder eines Gewässerrandstreifens.

Bei einer Umsetzung des Areals sind die wasserrechtlich relevanten Einrichtungen der derzeitigen Nutzung/Bebauung zu berücksichtigen. Das Gebiet ist entwässerungstechnisch von der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Bremerstraße erschlossen. Der Kanal im Anschlussbereich weist im Bemessungsfall nur einen mäßigen Auslastungsgrad, jedoch hohe Wasserstände und somit eine hohe Rückstaugefährdung der unterliegenden Kanalisation auf.

### Niederschlagswasserbehandlung:

Nach § 55 Abs. 2 WHG (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### Wasserrechtliche Aspekte der dezentralen Niederschlagswasserbehandlung:

- a) Nach dem rheinland-pfälzischen Wasserrecht ist die Anordnung einer dezentralen Niederschlagswasserbehandlung zulässig (vergleiche § 52 Abs. 3 Satz 1 LWG). Danach ist die Stadt Kaiserslautern als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht befugt, durch Satzung die Voraussetzungen der Vorhaltung und der Benutzung ihrer Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung zu regeln.
- b) Die Errichtung von Brauchwasseranlagen (Zisternen) und Gründächern auf den Privatgrundstücken sowie die Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung sind wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig.
- c) Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden-Rigolen-Systemen auf den Privatgrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 4 und 57 WHG in Verbindung mit §§ 25 ff. LWG. Die Erlaubnis erteilt die Untere Wasserbehörde nach Vorlage entsprechender Unterlagen.
- d) Die Errichtung von Sickerschächten ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.
- e) Falls flache Versickerungsmulden, die wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig sind, auf den Privatgrundstücken angelegt werden, sind folgende Grundsätze zu beachten:
  - Die Ausführung erfolgt nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138.
  - Bei der Muldenversickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1 m betragen.
  - Die Muldenversickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.
  - Die Vernässung angrenzender Gebäude muss auch bei einem Mindestabstand von 6 m zwischen Versickerungseinrichtung und Gebäude ausgeschlossen werden.
  - Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässigen Bodenbelastungen verursachen.
  - Der Versickerungsraum unterhalb der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmer-, Bauschutt- oder Schuttbeimengungen bestehen.
  - Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.
  - Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlage entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

## **6. Planinhalt und Abwägung**

### **6.1 Ziele und Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Bremerstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden, um eine nachhaltige, geordnete und städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

**Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den relativ großen Grundstücken eine Nachverdichtung zu ermöglichen und in ruhiger und zentraler Stadtrandlage attraktive Wohnungen zu schaffen, um das Wohnungsangebot in Kaiserslautern auszuweiten und zu verbessern.**

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan setzt das von den Investoren am 11.11.2013 vorgelegte Konzept um.

#### **A. Bebauung parallel zur Bremerstraße (WA 1.1 und WA 1.2):**

Es ist eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern zulässig. Es ist jeweils ein Tiefgaragengeschoss, drei weitere Geschosse und ein Staffelgeschoss als Dachgeschoss geplant.

Die Eingänge der zwei Häuser liegen zu der Bremerstraße. Das Grundstück hat eine steile Hanglage, der Höhenunterschied zwischen der Bremerstraße und der Plateauebene beträgt ca. 12-14 m. Daher wird zur Gewährleistung der gesunden Wohnbedingungen (Belichtung, Belüftung) eine Geländemodellierung im rückwärtigen Grundstücksbereich notwendig. Um den Höhenunterschied etwas abzufangen, ist parallel zur Bremerstraße eine Bruchsteinmauer (Buntsandstein) vorgesehen.

#### **B. Häuser (Bereich WA 2 und WA 3):**

Die beiden Häuser werden über die private Zufahrtstraße erschlossen. Die Gebäudestellung ergibt sich aus den Freiflächen zwischen der geplanten Bebauung parallel zur Bremerstraße und den bestehenden Wohnhäuser auf der Plateauebene. Das Untergeschoss ist jeweils als Garagengeschoss angelegt. Die fußläufige Erschließung erfolgt über Treppenwege im seitlichen Bauwich. Es ist ein Garagengeschoss, drei weitere Geschosse und ein Staffelgeschoss<sup>1</sup> als Dachgeschoss geplant. Es sind Flachdächer zulässig.

#### **C. Bestehende Wohnhäuser auf Plateauebene (Bereich WA-Bestand 27 und WA-Bestand 29):**

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den Wendehammer auf der Plateauebene. Die festgelegten Baugrenzen erfassen den Gebäudebestand. Es werden Satteldächer (Dachneigung 20 - 38 Grad) zugelassen.

---

<sup>1</sup> Staffelgeschosse müssen an zwei Gebäudeseiten gegenüber den darunter liegenden Geschossen mind. 1,50 m zurückspringen. Das Staffelgeschoss (gemäß Landesbauordnung) darf kein Vollgeschoss sein (Grundfläche max. 2/3 des darunter liegende Geschosses). Auf dem Hauptgebäude (Vollgeschoss) ist ein Flachdach (Dachneigung von max. 2 %) zulässig. Bei dem Staffelgeschoss ist eine Flachdach (Dachneigung von max.5 %) zulässig.

## **D. Private Erschließungstrasse:**

Die Erschließung erfolgt über eine private Anbindung (Stichstraße mit Wendehammer) die von der Bremerstraße abzweigt und serpentineartig auf die Plateauebene verläuft. Die vorhandene Straße wird unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Auflagen und Bestimmungen ausgebaut und teilweise verbreitert.

### **6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der Nutzung:

Die zulässige Art der Nutzung wird als Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.

Entlang der Bremerstraße (WA 1.1 und WA 1.2) sind Wohnungen, die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Alle Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, werden ausnahmsweise zugelassen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der erforderlichen relativ großen Flächenbeanspruchung sowie der hohen Anzahl an Kunden-, Pkw- und Anlieferungsverkehr ausgeschlossen.

In den zwei Häusern (WA 2 und 3) ist nur Wohnnutzung zulässig. Alle sonstigen Nutzungen werden in diesen Bereichen aufgrund der Einschränkungen in der Erschließung und fehlender Stellplätze nicht zugelassen.

Alle Stellplätze sind auf den Grundstücken bzw. einer Tiefgarage auszuweisen. Ein Stellplatznachweis ist vorzulegen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, Geschossigkeit und maximalen Gebäudehöhe beziehungsweise Attikahöhen festgelegt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:

Auffüllungen und Abgrabungen sind so vorzunehmen, dass der natürliche Geländeverlauf (Ursprungsverlauf) erkennbar bleibt (Geländemodellierungen).

### **6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gestalterischen Maßnahmen sichern die üblichen gestalterischen Mindestanforderungen der zulässigen Bebauung.

### 6.2.3 Städtebauliche Zahlen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.756 m<sup>2</sup>.

Es werden bestehende Wohngebietsflächen mit ca. 1.906 m<sup>2</sup> und neue Wohngebietsflächen von ca. 1.904 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün betragen ca. 619 m<sup>2</sup>. Die privaten Grünflächen (PG 1 - 5) umfassen eine Fläche von ca. 1.186 m<sup>2</sup> ha, die Versorgungsflächen für Müll ca. 47 m<sup>2</sup> und Versorgungsflächen für Regenrückhaltung ca. 94 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Verkehrskonzept

Die bestehende Verkehrsführung wird in den Grundzügen beibehalten, jedoch ergänzt, teilweise verbreitert und im unteren Bereich wurde eine Ausweichstelle (Verkehrsbucht) für Begegnungsverkehr angelegt. Die Zufahrt muss für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ausgelegt sein.

### 6.4 Grünordnerisches Konzept

Der Baumbestand im Böschungsbereich entlang der Bremerstraße kann aufgrund der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser nur im südlichen Teil teilweise erhalten werden. Im Zuge der Baumaßnahme und der Arrondierung der Grundstücke sowie der Verbreiterung von Zufahrten werden ebenfalls Baumfällungen erforderlich. Ein Ausgleich kann durch Neupflanzungen auf den neu gebildeten Grundstücken und durch Auflagen an den Gebäuden (z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen - vergleiche Textliche Festsetzungen) teilweise ausgeglichen werden.

Von Seiten des Investors ist ein Freiflächengestaltungsplan, der die Details über den Umgang mit dem erhaltenswerten und neu zupflanzenden Baumbestand etc. beinhaltet, mit dem Bauantrag vorzulegen. Dieser ist im Vorfeld mit dem Referat Grünflächen abzustimmen.

Im Plangebiet sind Baumpflanzungen in festgelegten Abständen festgesetzt. In den Randbereichen sind Bäume 1. Ordnung im Abstand von 10 m und im Innern des Gebiets Bäume 2. Ordnung im Abstand von 10-15 m abhängig von der geplanten Nutzung zu pflanzen. Die genauen Standorte und Anzahl der Bäume werden im Planentwurf festgesetzt.

Die als private Grünfläche (PG 3) festgesetzte Fläche im südlichen Bereich (parallel zur Bremerstraße) ist zu durchforsten und auf ihre Verkehrssicherheit zu prüfen. Geeignete Pflegemaßnahmen sind entsprechend durchzuführen. Gegebenenfalls sind Ersatzpflanzungen oder Ergänzungsmaßnahmen mit geeigneten Pflanzungen vorzunehmen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Regenrückhaltebecken (ca. 10 m x 3 m x 1,65 m) unmittelbar hinter der geplanten Bruchsteinmauer untergebracht. Die Rodung zum Bau des Regenrückhaltebeckens ist zur Vermeidung von Schäden von der Bremerstraße aus durchzuführen. Infrastrukturleitungen wie Kanal, Wasser, Gas, Telekommunikation etc. sind so zu verlegen bzw. umzuverlegen, dass die Gehölzfläche (PG 3) keinen Schaden nimmt.

Die im Plan gekennzeichneten Bestände von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle des Grundstücks.

Die DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie RAS LG 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, ist zu beachten.

Für die Rodung des Waldes ist zwischenzeitlich eine Rodungsgenehmigung beim Forstamt Kaiserslautern eingeholt worden. Alle Auflagen aus dem Rodungsbescheid (vom 20.02.2014) sind umzusetzen und zu berücksichtigen. Die Rodung kann nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

### Artenschutz:

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Eingriffsregelung zu beachten. Es liegt eine Potenzialabschätzung (Stufe 1) und Artenschutzprüfung (Stufe 2) zum Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.

Die Prognose der Betroffenheit zeigt hierin ein relevantes Vorkommen von Fledermäusen sowie von Vögeln.

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung wurde von dem Investor/Bauherrn vorgelegt und mit dem Referat Umweltschutz abgestimmt. Es wurden folgende Maßnahmen festgesetzt, um Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz mit größtmöglicher Sicherheit auszuschließen:

- Bauzeitliche Beschränkung:  
Rodung der Wald- / Gehölzbestände nur von Oktober bis Ende Februar (Fledermäuse/ Vögel).
- Abbruch der Garage (Bestand 2):  
In einem ersten Schritt ist die manuelle Entfernung der Styropor-Decke erforderlich. Damit soll eine mögliche Tötung potenziell vorhandener Einzeltiere ausgeschlossen werden.  
Begründung: In milden Wintern kann auch die Quartiernutzung von Einzeltieren in weniger frostfreien Quartieren nicht sicher ausgeschlossen werden. Bei Tierfunden ist umgehend ein Fledermausfachmann zu informieren, um die Tiere sachgerecht zu verbringen.
- Ersatzquartier Fledermäuse:  
Mit der Rodung der Gehölzbestände gehen auch potenzielle Spaltenquartiere in dem Hangwald verloren, die im Sommerhalbjahr für die Tiere von Bedeutung sind. Als Ersatz sind in den verbleibenden Gehölzbeständen Ersatzquartiere unter fachkundiger Anleitung auszubringen. Die Umsetzung sollte im Rahmen der Rodungsarbeiten oder unmittelbar im Anschluss daran erfolgen.  
Empfehlung: Fledermausflachkästen (wartungsfrei) in Gruppen von 3-5 Stück.;  
3 Standorte im Umfeld der verbleibenden Gehölzbestände; Gesamtzahl 10 Stück.
- Winterquartier Fledermäuse:  
Vor der Sanierung/Erneuerung der beiden Alt-Gebäude sind die Baulichkeiten von außen und innen auf Hinweise einer Besiedlung zu prüfen (Durchführung nur von fachlich versierten Personen). Die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren. Gegebenenfalls ist eine bauzeitliche Beschränkung der Arbeiten zu beachten (außerhalb der Winterquartiernutzung).

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt. Das Vorhaben ist dann aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

## 6.5 Entwässerungskonzept

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch von der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Bremerstraße erschlossen. Der Bestandskanal weist im Bemessungsfall hohe Wasserstände und einen mäßigen Auslastungsgrad auf. Eine ungedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich ist ausgeschlossen und eine Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagsmengen deshalb zwingend notwendig.

Die abflusswirksame Fläche des Geltungsbereichs ist in der genehmigten Fläche des Schmutz- und Mischwassereinzugsgebiets der Zentralkläranlage und der zugehörigen Entlastungsanlagen enthalten. Der Anschluss von Schmutz- und unvermeidbaren Regenwassermengen kann an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Das Gebiet wird voraussichtlich im modifizierten Trenn- und Mischsystem entwässert.

Nach einer Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet der Buntsandstein oberflächennah ansteht. Im Hinblick auf eine Versickerung und Rückhaltung sind ggf. Einschränkungen wegen der vorliegenden geotechnischen Verhältnisse zu erwarten. Durch diese evtl. Einschränkungen und der vorliegenden Geländemorphologie müssen die im vorliegenden Entwässerungskonzept des Investors geplanten Rückhaltebecken im Süden und entlang der Bremerstraße auf grundsätzliche Realisierbarkeit geprüft werden. Abweichend vom vorliegenden Entwässerungskonzept mit einer zentralen bzw. semizentralen Anordnung von Rückhalteräumen, empfiehlt die Stadtentwässerung Kaiserslautern auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, deshalb einen dezentralen Rückhalt auf den Grundstücken bzw. den einzelnen Gebäudeeinheiten zugeordnet, vorzusehen.

Die im Geltungsbereich bestehenden Gebäude sind durch einen gemeinschaftlichen Hausanschluss DN 150 an den bestehenden Kanal in der Bremerstraße angeschlossen. Dieser Hausanschluss verläuft unterhalb des geplanten Gebäudes im Südwesten und muss somit umverlegt oder in die geplante innere Erschließung integriert werden.

Die gebietsinterne entwässerungstechnische Erschließung wird durch einen Erschließungsträger/Investor realisiert. Alle hierfür notwendigen technischen und rechtlichen Vereinbarungen sind in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt Kaiserslautern und einem mit der Stadtentwässerung zu vereinbarenden Durchführungsvertrag zu regeln. Eine Übernahme der privat erstellten Kanalisationsanlagen erfolgt nur innerhalb des öffentlichen Straßenraums und nach den Herstellungsstandards der Stadtentwässerung.

Die Stadtentwässerung geht davon aus, dass die Entwässerung des Gebiets durch den Erschließungsträger/Investor als Gesamtkostenträger realisiert wird und keine weiteren Kosten für die Stadtentwässerung in Rahmen der Erschließung anfallen. Eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen für die Bewirtschaftung von Oberflächenwasser im Gebiet sind durch den Investor/Maßnahmenträger einzuholen.

Die anfallenden häuslichen Schmutzwassermengen können vom Kanal aufgenommen und zur Zentralkläranlage (ZKA) abgeleitet werden. Eine Behandlung der anfallenden Abwassermengen in der ZKA ist grundsätzlich möglich. Die Flächen im Geltungsbereich sind in der bestehenden Einleit- und Betriebsgenehmigung der ZKA als Misch- bzw. Schmutzwassereinzugsgebietsflächen dargestellt und genehmigt.

Dachflächen sind gemäß den Textlichen Festsetzungen, soweit möglich zu begrünen; Befestigungen von Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Nutzung zwischen zu speichern, in Ausnahmefällen gedrosselt abzuleiten. Das geforderte Rückhalte- und Versickerungsvolumen kann durch abflussreduzierende Maßnahmen entsprechend abgemindert oder ersetzt werden.

### Regenwasserbewirtschaftung:

Der Anfall von abzuführenden Oberflächenwässern aus versiegelten Grundstücksbereichen soll bereits mit der Planung soweit als möglich vermieden werden. Für anfallende unvermeidbare Oberflächenwässer aus überbauten Flächen (ca. 2.013 m<sup>2</sup>), Straßenflächen (ca. 640 m<sup>2</sup>), Weg- und/oder Stellplatzflächen (ca. 175 m<sup>2</sup>), soweit diese nicht wassergebunden ausgeführt werden (insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche), wird ein Volumen von 25l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche für Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehen. Dies sind ca. 70 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen.

Oberflächenwässer aus den Versiegelungsflächen der Grundstücke Bereich WA 2 und WA 3 sowie den beiden Bestandsgebäuden können mit insgesamt 850 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche in ca. 21 m<sup>3</sup> Rückhaltebecken entlang der südlichen Grenze der Bestandsgrundstücke (Höhe von 255 ü.N.N) aufgefangen und von dort mit den vorgeschriebenen zulässigen Drosselwassermengen dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Am Fuße der privaten Grünfläche entlang der Bremerstraße kann ein weiteres Rückhaltebecken (Höhe von ca. 245 ü.N.N) mit ca. 50 m<sup>3</sup> (ca. 10 x 3 x 1,65 m) für die Oberflächenwässer aus den Gebäuden parallel zur Bremerstraße (WA 1) errichtet und behandelt werden, wie zuvor beschrieben.

### Alternativlösung zur Regenwasserbewirtschaftung:

Alternativ können Teile dieser Wassermengen z.B. Wassermengen aus Straßenoberflächenwässern auch in Zisternen aufgefangen und gedrosselt abgeführt werden.

Weitere Details der Planung (wie Form und Ausbildung der Regenrückhaltebecken etc.) sind mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt/Weinstraße abzustimmen.

Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept und die detaillierte Entwässerungsplanung mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern, Abteilung Grundstücksentwässerung und der Planungsabteilung abzustimmen.

## **7. Umweltschutzmaßnahmen**

### Naturschutz:

Zur Realisierung des Planungskonzepts wird die Rodung von vorhandenem Baumbestand in Teilbereichen (Baufelder parallel der Bremerstraße und entlang der Zufahrtsstraße etc. (ca. 2.900 m<sup>2</sup>) erforderlich. Der Baumbestand in den als privaten Grünflächen ausgewiesenen Flächen soll weitgehend erhalten bleiben.

- Auf den Baugrundstücken sollen nach Realisierung der Vorhaben Maßnahmen durch Baum- und Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Ein Freiflächengestaltungskonzept zur Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Gehölzbestands und die Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen muss durch den Investor/Bauherrn vorgelegt und mit dem Referat Grünflächen der Stadt Kaiserslautern abgestimmt werden.
- Erforderliche Rodungen gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der sommerlichen Quartiersnutzung von Fledermäusen, also von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Alle in der Rodungsgenehmigung formulierten Auflagen der Forstverwaltung, die mit dem Umweltreferat der Stadt Kaiserslautern abgestimmt wurden, sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Begründung

Bebauungsplan „Östlich der Bremerstraße“

- Die im Bebauungsplan mit PG 3 ausgewiesene Fläche im Südwesten des Plangebiets ist von der Rodung auszuschließen und als Gehölzfläche zu erhalten. Hiervon ausgenommen ist eine Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> großes Regenrückhaltebecken innerhalb dieser Fläche. Die Entnahme von Einzelbäumen innerhalb dieser Fläche zur Herstellung der Verkehrssicherheit, der Pflege und der Stabilisierung der Gehölze, steht dieser Auflage nicht entgegen. Durch die Baumentnahmen entstehenden Blößen sind mit heimischen Laubbäumen aus der Artenliste des Bebauungsplanes zu bepflanzen.
- Die zu erhaltene Gehölzfläche ist während der Rodungs- und Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.
- Die Rodung zum Bau des Regenrückhaltebeckens ist zur Vermeidung von Schäden von der Bremerstraße aus durchzuführen.
- Im Plangebiet sollen „insektenfreundliche“ Lampen (Natriumdampf-Lampen, HSE oder LED-Lampen mit gelb-rötlichem Spektrum) verwendet werden. Von Vorteil sind Lampen, deren Lichtkegel streng nach unten ausgerichtet sind und kein Streulicht freisetzen.
- Zur Eindämmung von Lichtsmog soll die Beleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.
- Stellplatzanlagen sind mit Bäumen folgendermaßen zu gliedern:  
Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumgrube ist gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültige FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.
- Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitt- oder Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine oder Gleichwertiges) zu befestigen. Des Weiteren sind die Flächen möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

#### Klima:

Das Plangebiet liegt in einer der insgesamt sieben „Frischlufschneisen“ von Kaiserslautern und wird derzeit durch eine lockere Einzelhausbebauung geprägt. In einer fachtechnischen Beurteilung durch ein Büro wurden erhebliche Bedenken in Bezug auf die Klimasituation geäußert.

#### Landschaftsbild:

Durch die Rodung des Waldes wird das derzeitige Straßen- bzw. Landschaftsbild, das der durchgängige Waldsaum entlang der Bremerstraße darstellt, verändert. Durch die Planung und die Bebauungsgrenze am „Waldschlösschen“ (festgesetzten Raumkante) wird eine neue markante „Stadteingangssituation“ geschaffen.

#### Boden, Natur und Landschaft:

Im Planverfahren sollten folgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Verkehrs- und Lagerflächen auf privaten und öffentlichen Flächen.
- Maßvolle Geländemodellierungen.
- Durch die Ausweisung von Gehölz- und Grünstreifen sowie Baumpflanzungen entlang rückwärtigen Grundstücksgrenzen und parallel zur Bremerstraße, soll eine Durchgrünung erreicht werden, um eine Symbiose zwischen Baukörper und Natur zu erreichen.

- Die geplante Bruchsteinmauer (Sandstein) entlang der Bremerstraße nimmt bereits vorhandene Gestaltungselemente auf und fügt sich somit in das Straßenbild ein.
- Aus stadtklimatologischer Sicht sollte eine Hauptgebäudeausrichtung Nord-Süd - vorgenommen werden, um eine Riegelbildung bzw. Barrierewirkung zu vermeiden.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind als Maßnahmen zur landschaftsgestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen festgesetzt:

- Pflanzgebote für nicht überbaubare Grundstücksflächen,
- Dachbegrünungen,
- Fassadenbegrünungen,
- bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 hergestellt werden.

## **8. Energieeffizienz**

Im Zuge der Realisierung und Nachverdichtung neuer Baugebiete kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Minderung des Ausstoßes an CO<sub>2</sub> 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 sicherzustellen. 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 vermindert und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung und nicht unnötig eingeengt wird. Schließlich wird auf die Möglichkeiten zum Einsatz „weicher“ Instrumente hingewiesen, von Anreizsystemen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards bis zur Energieberatung des Bauherrn.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets**

### **Erschließungsmaßnahmen**

Die Herstellung der internen Erschließung soll durch einen privaten Bauherrn/Investor erfolgen.

**Von Seiten des Bauherrn/Investors ist ein Gesamtversorgungskonzept (Wasserversorgung, Entwässerung, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Energieversorgung, Strom, Gas etc.) vorzulegen und mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.**

### **Bodenordnung**

Da das Gesamtgebiet von Investoren entwickelt wird, ist zur Sicherstellung der notwendigen Eigentums- und Rechtsregelungen kein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der Gebäude WA 2, WA 3 und WA Bestand ist durch Eintragung einer Baulast zu sichern. Falls erforderlich sind zugunsten der Grundstückseigentümer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ins Grundbuch einzutragen.

## 10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Kaiserslautern entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten für Baumaßnahmen. Die gesamten Baukosten für die interne Erschließung sind von privaten Bauherrn/Investoren zu tragen.

Der Wert, der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des Bebauungsplans sowie der Wert, der von der Abteilung Stadtvermessung erbrachten Leistung (Erstellung der Kartengrundlage, Vermessungsarbeiten etc.) und sonstige entstandene Kosten kommen dem Grundstückswert (Erbpachtgrundstücke der Stadt) zugute.

Kaiserslautern, 16.1.2015  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 07.01.2015  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 20.1.2015  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister