



**Stadtteil Morlautern
Bebauungsplan " Waldhof"**

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In den Stadtteilen und der Stadt Kaiserslautern besteht ein Mangel an Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser.

Die Schaffung von Wohnbauland wird aufgrund der relativ schnellen Belegung der vorhandenen Baugebiete als dringend notwendig angesehen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die benötigten Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und den westlichen Ortsrand des Stadtteils Morlautern zwischen der Waldhofstraße im Norden und der Turmstraße im Süden städtebaulich neu zu definieren.

Durch die Neuausbildung eines Ortsrandes soll eine Abrundung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung, die Bebauung und den erforderlichen Grundstückserwerb geschaffen werden.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende und geplante Wohnbauflächen, sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Um eine städtebaulich sinnvolle Ortsrandgestaltung zu erzielen, überschreitet die geplante Bebauung im Westen die Grenzen der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche nur unwesentlich.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2010 wird diese geringfügige Erweiterung berücksichtigt.

3. Planinhalt und Abwägung

3.1 Lage und Gebietsabgrenzung

Das Bebauungsplangebiet Waldhof liegt am westlichen Ortsrand von Morlautern auf der Nordflanke des Mühlbergs.

Die derzeitige Bodennutzung des Plangebietes besteht aus intensiver Landwirtschaft, Wiesen und Weiden. Im Süden und Nordwesten befinden sich erhaltenswerte Streuobstbestände.

Nördlich des Bebauungsplangebietes Waldhof grenzt ein Holz- und Zimmereibetrieb an, der zusammen mit einer überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägten Wohnbebauung als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Im Südosten und Süden bilden überwiegend freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser, mit Ausnahme einer im nordöstlichen Teil gelegenen mehrzeiligen, zweigeschossigen Reihenhausbauung, die städtebauliche Struktur.

Den nördlichen Rand des Plangebietes bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung, sowie der Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Waldhofstraße. Im Westen begrenzt ein Wirtschaftsweg und im Osten die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Ernst-Christmann-Straße die Plangebietsfläche. Die Turmstraße bildet die südliche Plangebietsgrenze.

3.2 Erschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes erfolgt über den Anschlusspunkt Ernst-Christmann-Straße mittels einer Ringstraße (äußere Erschließung). Zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraßen mit Wendehämmern für den Pkw-Verkehr erschließen den inneren Bereich des Baugebietes.

Die beiden Wendehämmern sind durch einen befahrbaren Fußweg miteinander verbunden und können nur bei Bedarf mit Lkw's befahren werden. Um missbräuchliche Benutzung durch Pkw's zu unterbinden, sind entsprechende Poller vorzusehen.

Der diesen Weg kreuzende Fußweg erschließt einen Grünbereich entlang dem in loser Folge Spielgeräte für Kinder und Jugendliche und im nördlichen Bereich Sitzgelegenheiten für die Anwohner des geplanten Baugebietes vorgesehen werden.

Im Plangebiet ist ein durchgängiges Fußwegenetz vorgesehen, so dass eine Anbindung an die freie Landschaft gewährleistet ist.

Der ruhende Verkehr wird von dem verkehrsberuhigt auszubauenden Straßensystem aufgenommen, wobei eine alternierende Anordnung des ruhenden Verkehrs anstelle zusätzlicher Verkehrsberuhigungsmaßnahmen angestrebt wird. Für die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorie der geplanten Wohnstruktur entspricht gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 für eingeschossige und entsprechend 0,4 und 0,9 für zweigeschossige Gebäude.

Somit wird den Erfordernissen nach einem sozialgerechten Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 (5) BauGB und gleichzeitig den Empfehlungen des klimaökologischen Begleitplanes der Stadt Kaiserslautern entsprochen.

Um dem Ziel des Bebauungsplanes, der Schaffung von Wohnbauflächen, den Vorrang zu geben, wird die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Dafür sind neben allgemein zulässigen Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen – insbesondere zur Wahrung der Wohnqualität der Nachbarschaft, - auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, wobei die zweite Wohneinheit 30 qm Wohnfläche nicht überschreiten darf.

3.4 Bauweise und Baustruktur

Nach § 22 (1) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO ist innerhalb des Plangebietes Waldhof eine gemischte Einzel-, und Doppelhausstruktur in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Dies entspricht zum einen den Empfehlungen des klimatologischen Begleitplanes der Stadt und ermöglicht zum anderen einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Die Grundstücke entlang der Nordseite der nördlichen Erschließungsstraße fallen zwischen 3,50 – 4,50 m nach Norden hin ab. Bei der vorgesehenen Höhenlage der EG-Ebene auf etwa mittlere Straßenhöhe im Bereich der jeweiligen Grundstücke werden Aufschüttungen sowohl im Vorgartenbereich als auch auf der Nordseite der Gebäude erforderlich. Um die nordseitigen Aufschüttungen möglichst gering halten zu können, sind die Gebäude mit einem freistehenden Untergeschoss auszuführen.

Die Aufschüttungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 abzuböschern. Steilere Böschungen oder mit bepflanzbaren Elementen gebaute Böschungen sind nicht zulässig.

Entlang der Randbereiche des Wohngebietes und des die beiden Baubereiche teilenden Grünzuges sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, während die zweigeschossigen Doppelhäuser auf den beiden inneren Baubereichen ausgewiesen werden.

Im gesamten Plangebiet werden ausbaufähige Dachgeschosse mit Satteldächern von 35° - 45° Dachneigung vorgesehen.

Bei der allgemein vorgesehenen traufständigen Gebäudestellung werden ca. 2/3 der Dachflächen unmittelbar nach Süden ausgerichtet, was die Nutzung von Solarkollektoren optimal begünstigt. Für die ost-westorientierten Gebäude ist Solarnutzung vorzugsweise über Pufferelemente (z. B. Wintergärten) möglich.

Bei einer geplanten Anzahl von 40 Einzel- und 20 Doppelhäusern entstehen somit 80 Grundstücke mit ca. 120 Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Plangebiet beträgt:

Einzelhäuser ca. 490 – 730 qm
Doppelhäuser ca. 530 – 710 qm

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,4 ha wovon ca. 1,3 ha auf das bestehende und ca. 3,5 ha auf das geplante Baugebiet entfallen.

3.5 Topografie

Das Plangebiet liegt auf der Nordflanke der Kuppe des Mühlbergs in einer Höhenlage zwischen ca. 307 – 328 m ü.N.N., wobei das geplante Baugebiet von annähernd ebenem Gelände im Südosten bis zu ca. 10 % geneigtem Gelände im Nordwesten abfällt.

3.6 Klima

Nach dem klimatologischen Begleitplan stellt sich das Plangebiet als Kaltluftentstehungsfläche mit mäßigen bis guten Abflussbedingungen dar. Es ist daher anzunehmen, dass sich aufgrund der Geländesituation ein schwacher, flächiger Kaltluftabfluss in Richtung auf das nördlich angrenzende Mischgebiet ausbildet. Die östlich angrenzenden Wohngebiete liegen bei den Hauptwindrichtungen West- bis Südwest in Lee der Planungsfläche.

Durch die Umwandlung der Freiflächen in ein Wohngebiet gehen siedlungsnahe Kaltluftentstehungsflächen verloren. Die mittlere nächtliche Oberflächen- und Lufttemperatur wird sich daher leicht erhöhen, die bodennahen Windgeschwindigkeiten werden sich infolge der erhöhten Rauigkeit verringern.

Da Westwindwetterlagen meist mit guten Austauschbedingungen verbunden sind und die klimatisch-, lufthygienischen Verhältnisse in Morlautern günstig sind, sind die bekannten potentiellen Auswirkungen vertretbar.

3.7 Baugestaltung

Über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie z. B. Dach- und Fassadengestaltung, sowie die Gestaltung der Einfriedungen etc. soll im gesamten Plangebiet ein homogenes Erscheinungsbild erreicht werden.

Speziell bei Doppelhäusern ist eine abgestimmte Gestaltung notwendig.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Die Schmutzwasserkanalisation wird nach Nordwesten geführt und dort im Einmündungsbereich der Straßen „Zum Feisenweiher“ und „Waldhofstraße“ an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser leitet das Wasser weiter zur Pumpstation Waldhof, von wo aus zur ZKA gepumpt wird.

Zur Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers wird ein gesonderter Kanal hergestellt. Aufgrund der im Baugrundgutachten festgestellten ungenügenden Untergrundverhältnisse zur Versickerung des Oberflächenwassers werden dezentrale Versickerungsmaßnahmen auf den Grundstücken nicht zwingend vorgeschrieben. Jedoch werden Maßnahmen zur Abflusssdämpfung auf den Grundstücken empfohlen. Geeignet sind offene Mulden zur Regenrückhaltung, Brauchwasserspeicher (Zisternen o.ä.) oder Gründächer bei Flachdachkonstruktionen. Erforderliche Überläufe werden an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Oberflächenwässer von Straßen, Wegen und Plätzen werden in das öffentliche Regenwassernetz geleitet.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist der wasserwirtschaftliche Ausgleich im Plangebiet zentral in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens geplant. Der Topografie folgend wird dieses am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches angeordnet. Das erforderliche Volumen beträgt zum derzeitigen Planungsstand etwa 840 m³.

4.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage zur freien Landschaft keinen größeren Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Lediglich der Holz- und Zimmereibetrieb aus dem nördlich anschließenden Mischgebiet sowie der an der westlichen Plangebietsgrenze liegende Gärtnereibetrieb kommen als potenzielle Emittenten in Betracht.

Für das Plangebiet wurde ein lärmschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Lärmmessungen wurden auf der Grundlage der TA-Lärm erstellt, die für allgemeine Wohngebiete eine Lärmbelastung von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zulässt. Die Messungen haben ergeben, dass sowohl diese zulässigen Werte als auch der um 30 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwert für Maximalpegel nicht überschritten werden. Die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ist daher unbedenklich.

4.3 Altlasten

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

Die nähere Erkundung einer Verdachtsfläche für eine ungeordnete Ablagerung in einem Teil des Plangebietes hat diesen Verdacht widerlegt, so dass das Plangebiet als altlastenfrei betrachtet werden kann.

4.4 Landschaftsplanung und Begrünung

Die im Rahmen der "Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung" erarbeitete "Landespflegerische Entwicklungskonzeption" beschreibt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche. In Teilbereichen existieren Obstbäume alleearartigen Standes. Eine Siedlungsgrenze wird nicht empfohlen. Entwicklungsabsichten wurden für diesen Bereich nicht vorgeschlagen.

Mit der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages, der mit seinen Darstellungen der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege dient, sollen die mit der Realisierung des Baugebietes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird mit seinen Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und § 88 (1) LBauO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ungeachtet der beabsichtigten Umnutzung des Plangebietes sind aus landespflegerischer Sicht die Zielvorstellungen für das Gebiet wie folgt festzulegen:

Bodenpotential

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Minderung der Bodenerosion durch Begrünung offenen Bodens.
- Verminderung des Nährstoffeintrags durch Extensivierung der Landwirtschaft.

Wasserpotential

- Erhalt von unbebauten Flächen als Versickerungsflächen (Anreicherung des Grundwasserkörpers) und zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser.
- Weitgehende Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet.
- Verbesserung der Niederschlagswasserrückhaltung u. a. durch Begrünungsmaßnahmen.

Klimatisch-lufthygienisches Potential

- Erhalt von Kaltluftproduktionsflächen

Arten- und Biotoppotential

- Erhaltung und Sicherung der schützenswerten Grünbestände und der ökologisch bedeutsamen Nutzungsstrukturen, insbesondere Streuobstflächen und ergänzende Obstbaumpflanzungen. Dadurch Verbesserung der Biotopvernetzung.
- Erhalt bzw. Schaffung einer Reichhaltigkeit an verschiedenen Biotopstrukturen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bei Pflanzungen.

Landschaftsbild- und Erholungspotential

- Erhalt bzw. Schaffung von weitgehend offenen, überblickbaren Grünflächen für die Naherholung.
- Erhalt der Streuobstflächen zur Gestaltung und Gliederung des (ländlichen) Wohnumfeldes.
- Schaffung einer durchgehenden fußläufigen Verbindung von der Ortslage in das Gebiet hinein bzw. durch das Gebiet hindurch, um so die Nutzung der ortsnah gelegenen waldfreien Flächen für die Naherholung zu ermöglichen.
- Neuausbildung eines Ortsrandes und somit Abrundung des Orts- und Landschaftsbildes, Einbindung der neu entstehenden Bebauung in der Umgebung durch geeignete Pflanzmaßnahmen.
- Schaffung von Spielflächen für alle Altersgruppen auf mindestens 1000 qm.
- Einbezug der Kleingartenanlage in den Bebauungsplan und Sicherung der Anlage als Dauerkleingärten.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen zwangsläufig Eingriffe in Natur und Landschaft, denen durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen begegnet wird.

Eine **Vermeidung** einzelner Eingriffe kann durch folgende Maßnahme umgesetzt werden:

- Erhalt der bestehenden Streuobstflächen

Eine **Minderung** der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe wird durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Beschränkung von Siedlungs- und Versiegelungsflächen durch flächensparendes Bauen und Begrenzung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparende Dimensionierung von Verkehrsanlagen.
- Schutz des Oberbodens und entsprechende Verwendung.
- Befestigung von Stellplätzen und deren Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise.
- Verwendung von energiesparenden und emissionsarmen Heizungsanlagen.
- Anordnung der Wohngebäude in der Weise, dass eine Solarenergienutzung möglich ist
- Weitestgehender Verzicht auf Schädlingsbekämpfungsmiteleinsetz in Privatgärten und auf sonstigen Grünflächen.
- Gestaltung der Grünflächen überwiegend als Wiesenfläche mit einzelnen (großkronigen) Laubbaum-Hochstämmen, um in Strahlungsnächten eine gute Abkühlung zu erreichen.
- Anlegen einer Niederschlagswasser-Sammelmulde entlang der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze zur Ableitung von Oberflächenwasser.
- Keine weiteren Bautätigkeiten im Bereich des Mühlberges

4.5 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

Nach § 1a (2) BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG sind die durch die Realisierung von Baugebieten verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und auszugleichen. Dafür notwendige Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Flächen sind entsprechend der landespflegerischen Vorstellungen zu gestalten.

Alle privaten Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 und Nr. 20 BauGB sind den geplanten Wohnbaugrundstücken anteilmäßig zuzuordnen.

Sämtliche öffentliche Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 und Nr. 20 BauGB sind den gemeindlichen Verkehrserschließungsanlagen zuzuordnen.

4.6 Herstellung und Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verwaltung setzt die Maßnahmen auf den privaten Ausgleichs- und Ersatzflächen um und rechnet die Herstellung, sowie die entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt mit den Bauherren/Grundstückseigentümern des geplanten Wohngebietes ab.

Den Verkehrserschließungsmaßnahmen zugeordnete Maßnahmen auf öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als umlagefähige Erschließungskosten nach BauGB abgerechnet.

4.7 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Die ökologisch bedeutsamen Nutzungsstrukturen (Streuobstwiesen) im Norden und Süden des Plangebietes Waldhof sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen soweit wie möglich zu erhalten, zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

4.8 Ökologische Bauweise

Die Erstellung der Wohngebäude in ökologischer Bauweise ist anzustreben:

z. B.

- Ökologische Baumaterialien
- Passive/aktive Solarnutzung
- Alternative Energieversorgung
- Weiterverwendung des Niederschlags- und des Brauchwassers.

Um eine konsequente Ausnutzung der Solarenergie zu gewährleisten, können ausnahmsweise andere als die festgesetzten Firstrichtungen und Dachneigungen zugelassen werden. Ein entsprechender Nachweis von der ausführenden Fachfirma ist vorzulegen, der eine Ausnahme begründet.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Für das Plangebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- Die als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt.
- Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

6. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Straßen und öffentliche Fuß- u. Wirtschaftswege	ca. 919.000,--€
Straßenbeleuchtung	ca. 140.000,--€
Stromversorgung	ca. 240.000,--€
Gasversorgung	,--€
Wasserversorgung	ca. 120.000,--€
Abwasserversorgung	ca. 1.190.000,--€
Spielplatz	ca. 70.000,--€
Öffentliche Grünflächen	ca. 9.000,--€
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca. 172.000,--€
Gesamtkosten	ca. 2.860.000,--€

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeträge vorgesehen ist.

Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01.01.1996 geltenden Fassung 27.560,68 €.

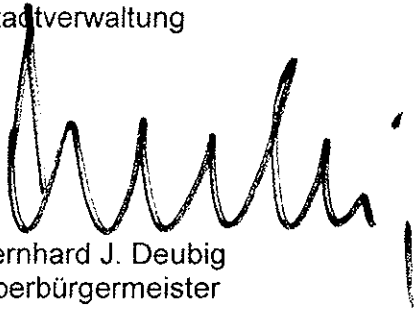
Als nicht erstattungsfähige Vermessungsleistung sind beim Amt für Bodenmanagement und Stadtvermessung für die Erstellung der Planungsgrundlage Kosten in Höhe von rund € entstanden.

Die vom Grünflächenamt erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01.01.1996 geltenden Fassung einem Wert von 13.182,17 €.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern, 17.04.2003
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

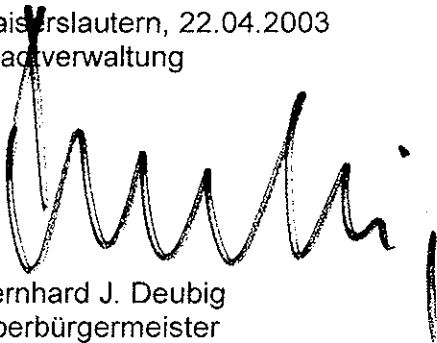
Kaiserslautern, 17.04.2003
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Oberbaurätin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 22.04.2003
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister