

Begründung

VORENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Morlautern

Bebauungsplan

„Zwischen Falltalstraße und Kalckreuthstraße“

Ka 0/ Mor 21

Fassung zum Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB und zur Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 12.03.2026

Gliederung

1.	Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Planungserfordernis	3
2.1	Planungsleitsätze	3
2.2	Planungsanlass	3
3.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV	3
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	3
3.3	Flächennutzungsplan 2025	3
3.4	Sonstige kommunale Planungen und Konzepte	4
4.	Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen	4
5.	Angaben zum Plangebiet	5
5.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
5.2	Bestandssituation	6
5.2.1	Siedlungsstruktur	6
5.2.2	Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	6
5.2.3	Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft	7
5.2.4	Immissionsvorbelastung	7
5.2.5	Kampfmittel	7
5.2.6	Bodentragfähigkeit	7
5.2.7	Archäologie	7
6.	Planinhalt und Abwägung	8
6.1	Ziele und Grundzüge	8
6.2	Städtebauliches Konzept	8
6.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2.3	Kennzeichnungen	11
6.2.4	Städtebauliche Zahlen	11
6.3	Verkehrskonzept	11
6.4	Grünordnerisches Konzept	11
6.5	Entwässerungskonzept	12
7.	Umweltbelange	12
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes	12
8.1	Erschließungsmaßnahmen	12
8.2	Bodenordnung	13
9.	Energieeffizienz	13

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Falltalstraße und Kalckreuthstraße“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um im Bereich zwischen der Falltalstraße und Kalckreuthstraße neuen Wohnraum realisieren zu können. Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet werden, dass die rückwärtigen - im Wesentlichen unbebauten - Grundstücksbereiche der Falltalstraße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Kaiserslautern, im Ortsbezirk Morlautern.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB - insbesondere für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Falltalstraße - eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Weiterhin soll der Bebauungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus soll die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2.2 Planungsanlass

Der Bebauungsplan wurde insbesondere durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Dem Wunsch zur Nachverdichtung von bestehenden städtebaulichen Strukturen durch Private sowie
- in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit klarer Regelungen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bereits bebauten Grundstücke.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

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

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion die Aussagen des Landesentwicklungsplan IV. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung somit gegeben.

3.3 Flächennutzungsplan 2025

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (Bestand und Planung) dargestellt. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes nach § 4 BauNVO ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

- die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden und
- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ebenso gelten im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Es besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Im Bereich des Plangebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“, das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ und das im Nordosten gelegene FFH-Gebiet „Mehlinger Heide“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach derzeitiger Kenntnislage keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

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

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet „Zwischen Falltalstraße und Kalckreuthstraße“ liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsbezirks Morlautern.

Der räumliche Geltungsbereich wird u. a. wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Flächen der Grundstücke Flst. Nrn. 831, 831/2, 832, 833, 834, 835, 835/2 und 837/2,
- im Osten durch Flächen des Grundstücks Flst. Nr. 838/13,
- im Süden durch (Teil-)Flächen der Grundstücke Flst. Nrn. 826/9, 828/22 und 828/24 sowie
- im Westen durch Flächen des Grundstücks Flst. Nr. 830/3.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Falltalstraße und Kalckreuthstraße“.



Abb. 2: Amtliches Kataster mit Stand vom 19.02.2026 sowie der Abgrenzung des Bebauungsplans „Zwischen Falltalstraße und Kalckreuthstraße“ (schwarz gestrichelte Umrandung); ohne Maßstab
[Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung]

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Zwischen Falltalstraße und Kalckreuthstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,51 ha.

Die Abgrenzung bezieht sich auf das amtliche Kataster mit Datum vom 19.02.2026.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut bzw. anthropogen geprägt: Entlang der Falltalstraße besteht eine straßenbegleitende Bebauung; die rückwärtigen vergleichsweise großen Gartenflächen sind bislang unbebaut.

An der Kalckreuthstraße befinden sich - mit Ausnahme von zwei Bestandsgebäuden - keine baulichen Anlagen. Die Flächen des ehemaligen Gartencenters werden entsprechend ihrer früheren Nutzung nicht mehr bewirtschaftet und liegen derzeit brach.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Der westliche Teil des Plangebiets ist über die Falltalstraße und der östliche Teil des Plangebiets ist über die Kalckreuthstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke, die zur Falltalstraße hin orientiert sind, sind nicht erschlossen.

Die nächstgelegenen Haltestellen „Kirche“ und „Neue Straße“ befinden sich in etwa 400 bis 450 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt und werden von den Linien 109 und 112 der Stadtwerke Kaiserslautern, Verkehrsbetriebe bedient.

5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Die landespflegerische Situation wird in Kapitel 7 „Umweltbelange“ erläutert.

5.2.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist insbesondere lärmvorbelastet durch:

- den Verkehrslärm der „Kalckreuthstraße“,
- den von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten und bewirtschafteten Flächen ausgehenden Lärm der landwirtschaftlichen Maschinen und
- den Flugbetrieb des Militärflugplatzes Ramstein: Eine Lärmvorbelastung durch die Flugbewegungen des nahe gelegenen Flugplatzes Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Fluglärmkonturen 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 dB(A) bis 62 dB(A) bei den Tageswerten).

5.2.5 Kampfmittel

Kampfmittel

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

5.2.6 Bodentragfähigkeit

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Weiterhin sind bei allen Bodenarbeiten die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Radon

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet 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.

Über die korrekte Durchführung von Radonmessungen gibt das Landesamt für Geologie Rheinland-Pfalz in Mainz Auskunft.

5.2.7 Archäologie

In der nord-östlichen Ecke des Geltungsbereichs besteht eine kleine Überlappung mit der von der Generaldirektion Kulturelles Erbe nachrichtlich übernommenen Schutzzone der Fundstelle / Verdachtsfläche „Altstraße“.

Soweit im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans archäologische Funde angetroffen werden, sind die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage von Bauwilligen und Interessenten im Ortsbezirk von Morlautern gesichert werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die Errichtung von Wohngebäuden auf bislang unbebauten Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Falltalstraße sowie der Kalckreuthstraße.

Sie orientieren sich dabei im Wesentlichen an den prägenden Merkmalen der vorhandenen baulichen Strukturen im Plangebiet, insbesondere hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe baulicher Anlagen sowie der Dachgestaltung.

6.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA 1 und WA 2). Diese Festsetzung leitet sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Kaiserslautern ab, die für das Plangebiet Wohnbauflächen darstellt. Mit dem Plangebiet wird zusätzlicher Wohnraum im Stadtgebiet von Kaiserslautern ermöglicht. Ebenso wie in der näheren Umgebung sind über die Wohnnutzung hinaus kleinere Ladeneinheiten, die mit dem Wohnen verträglich sind, möglich. Um eine verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen, sind weiterhin Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet nicht zulässig. Dieser Ausschluss begründet sich im Wesentlichen mit der Zielsetzung des Bebauungsplans zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und Flächen für dauerhaftes Wohnen zu sichern. Nutzungen des Beherbergungsgewerbes - insbesondere Ferienwohnungen - dienen dem kurzfristigen Aufenthalt wechselnder Gäste und tragen nicht zur Entlastung bestehenden Wohndrucks bei. Ihre Zulassung würde daher der planerischen Zielsetzung zuwiderlaufen. Zudem können Beherbergungsnutzungen aufgrund der erhöhten Nutzerfluktuation und zusätzlicher Verkehrsbewegungen zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen. Der Ausschluss dient daher auch der Sicherung eines störungsarmen Wohnumfeldes und der Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls nicht zulässig, da diese Art von Gewerbebetrieben sinnvoller an zentralen Stellen im Ort (Ortsmitte) platziert wären. Bei Anlagen für Verwaltungen ist mit regelmäßigem Pendler- und Publikumsverkehr zu rechnen. Insbesondere auf Grund der begrenzten Verfügbarkeit von Stellplätzen sind Anlagen für Verwaltungen an diesem Standort nicht gewünscht. Von Tankstellen gehen regelmäßige erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Diese sind Lärmemissionen, z. B. durch Reparatur oder Wascheinrichtungen sowie ein hohes Verkehrsaufkommen. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden; dies ist hier nicht der Fall. Gartenbaubetriebe würden dem planerischen Ziel ebenfalls entgegenstehen, zusätzliche Wohnbauflächen in der Stadt Kaiserslautern zur Verfügung zu stellen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird jeweils eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt; der zulässige Wert entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt im Zusammenhang mit der GRZ weiterhin fest, dass die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll einer übermäßigen Flächenversiegelung vorgebeugt werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximale GFZ von 0,8. Der für WA 1 festgesetzte Wert entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht eine dem Gebietscharakter angemessene bauliche Dichte.

Im WA 2 wird der Wert bewusst niedriger angesetzt. Ziel ist es, in diesem Bereich - auch unter Berücksichtigung der auf 7 m begrenzten maximal zulässigen Gebäudehöhe - ausschließlich maßvolle Nachverdichtungen zu ermöglichen. Die reduzierte bauliche Dichte dient der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung und gewährleistet eine harmonische Einfügung in die bestehende Umgebungsbebauung.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) sowie einer maximalen Firsthöhe (FH) fest.

Die im WA 1 festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Firsthöhe der bestehenden Bebauung und trägt damit dem städtebaulichen Bestand Rechnung. Ziel ist es, die vorhandene Höhenentwicklung aufzunehmen und eine maßstäbliche Weiterentwicklung des Gebiets zu gewährleisten. Für das WA 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 7 m festgesetzt. Diese liegt bewusst unter der im WA 1 zulässigen Höhenentwicklung, da in diesem Bereich ausschließlich maßvolle Nachverdichtungen ermöglicht werden sollen. Die reduzierte Höhenfestsetzung dient der Begrenzung der baulichen Dichte und stellt eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das bestehende Umfeld sicher.

Bauweise

Für die Bereiche WA 1 und WA 2 wird jeweils die offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird die im Plangebiet vorherrschende Baustruktur aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Beschränkung auf diese Hausformen trägt insbesondere der Ortsrandlage und der angestrebten Arrondierung des Siedlungskörpers Rechnung. Ziel ist es, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu gewährleisten und

eine übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden. Zugleich werden angemessene Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft erhalten und eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das Umfeld sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß der Planzeichnung dient der Steuerung der Bebauung auf den einzelnen Grundstücken und gewährleistet eine städtebauliche Entwicklung. Mit dieser Regelung wird insbesondere sichergestellt, dass die rückwärtigen, im Wesentlichen unbebauten Gartenbereiche nicht vollständig überbaut werden und die gewachsene Offenheit der Grundstücke erhalten bleibt.

Im Bereich WA 1 zur Falltalstraße ermöglicht die Festsetzung moderate Nachverdichtungen, die sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Im Bereich WA 1 zur Kalckreuthstraße können auf Grund der bisher nahezu unbebauten Grundstücke vollständig neue Gebäude errichtet werden. Die rückwärtigen Bereiche von WA 1 (=WA 2) werden ebenfalls berücksichtigt: Hier sind nur moderate Bebauungen der Gartenflächen zulässig, um eine aufgelockerte Strukturen zu erhalten und die städtebauliche Arrondierung des Gebiets zu bewahren.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu Stellplätzen, Garagen und Carports dient der geordneten Nutzung der Baugrundstücke und der Sicherung einer städtebaulich harmonischen Anordnung der baulichen Anlagen. Durch die Beschränkung auf die überbaubaren Flächen werden ausreichende Abstände zu Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen gewährleistet und Konflikte durch Zufahrten, Stellplätze und Garagen vermieden.

Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine flexible Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf maximal 20 m² Grundfläche und 3,0 m Höhe je Baugrundstück begrenzt, um eine maßvolle Bebauung sicherzustellen, die die offene Struktur des Gebietes bewahrt und eine übermäßige Verdichtung verhindert.

Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind Versorgungsanlagen zur Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser. Gleiches gilt für fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Ausnahmen sichern die ordnungsgemäße Versorgung der Baugebiete und die Umsetzung moderner Infrastrukturkonzepte, ohne die städtebauliche Verträglichkeit der Grundstücksentwicklung zu beeinträchtigen.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Angleichung der an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 3 m an die Höhenanlage der Straße gewährleistet eine stufenfreie und harmonische Übergangszone zwischen Straße und Grundstück. Tiefer gelegene Grundstücke werden auf Straßenhöhe angeböscht und höher gelegene Grundstücke abgeböscht, um eine einheitliche Geländekante, eine geordnete Entwässerung und eine städtebauliche verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der festgesetzten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherren bzw. die Bauherrin in seiner/ ihrer Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken.

Bei den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachformen und -neigungen) wird davon ausgegangen, dass die Dächer der künftigen Gebäude im Plangebiet das Gesamterscheinungsbild

des Baugebietes in hohem Maße prägen werden. Um ein stimmiges Ortsbild und eine damit einhergehende hochwertige, städtebauliche Qualität im Plangebiet zu erreichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass im Bereich WA 1 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig sind. Diese Festsetzung greift die bisherigen städtebaulichen Strukturen im und um das Plangebiet auf. Im Bereich WA 2, der auf Grund seiner rückwärtigen Lage das Ortsbild nur geringfügig prägt und daher weniger städtebauliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, sind sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45° als auch Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° Dachneigung zulässig, im Gegensatz zum Bereich WA 1.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, wie die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen erfolgen darf. Die Festsetzungen zur Verwendung von Farben und Materialien sollen sicherstellen, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 0,80 m dient der Wahrung einer offenen und einheitlichen Grundstücksgestaltung sowie der Sicherung transparenter Blickbeziehungen innerhalb des Plangebiets.

6.2.3 Kennzeichnungen

Bei Teilen des Plangebiets handelt es sich um Flächen eines mittlerweile aufgegebenen Gartencenters.

Da aus bodenschutzfachlicher Sicht keine gesicherte Erkenntnis darüber vorliegt, ob Teile der ehemaligen Betriebsflächen des Gartencenters den Status einer altlastverdächtigen Fläche oder den Status eines Altstandortes erfüllen, wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Zwischen Falltalstraße und Kalckreuthstraße“ daher Flächen umgrenzt, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“.

Textlich wurde darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodenkontaminationen und Altablagerungen nicht auszuschließen sind.

Auf der nachgelagerten Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene sind die Bauverantwortlichen verpflichtet, die Altlasten-Situation und die damit einhergehenden Erfordernisse mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße, abzustimmen.

6.2.4 Städtebauliche Zahlen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,51 ha. Diese setzt sich u. a. zusammen aus:

Allgemeine Wohngebiete: ca. 1,51 ha

6.3 Verkehrskonzept

Die städtebauliche Planung sieht vor, dass die unbebauten Bereiche in WA 2 an die Falltalstraße und die unbebauten Bereiche in WA 1 an die Kalckreuthstraße angeschlossen werden. Ein Anschluss des Grundstücks Flst. Nr. 828/18 ist sowohl an die Falltal- als auch an die Kalckreuthstraße möglich.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Begrünung nicht bebaubarer Flächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung nicht bebaubarer Flächen soll sichergestellt werden, dass die im Plangebiet nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht brach liegen, sondern als Flächen gestaltet werden, die u. a. als Lebensräume von Insekten und Kleintiere genutzt werden können. Mit der Regelung zur Pflege soll der dauerhafte Erhalt der „Grünqualität“ sichergestellt werden.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen erfolgt insbesondere auf Grund der Bedeutung des Gründaches als Ersatzlebens- und Naherholungsraums für Insekten sowie im Hinblick auf die Minderung von thermischen Belastungen und die Schaffung zusätzlicher Retentionsräume.

6.5 Entwässerungskonzept

Für Gebäude entlang der Kalckreuthstraße stehen im Augenblick keine öffentlichen Erschließungsanlagen zur Verfügung. Die Entsorgung von Schmutzwasser kann nur über Hebeanlagen an den Kanalbestand erfolgen.

Eine höhentekhnische Machbarkeit wurde bisher nicht abschließend geprüft.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in Richtung Erlenbach ist genehmigungstechnisch problematisch, da die Wassermengen in ein anderes Einzugsgebiet bzw. Gewässer geleitet werden.

Die zur Falltalstraße grenzenden Grundstücke können über eine Bebauung in zweiter Reihe über separate Grundstücksanschlüsse an den bestehenden Kanal in der Falltalstraße geführt werden.

Hierzu sind gegebenenfalls Leitungsrechte/Dienstbarkeiten einzutragen; im Einzelfall können auch private Hebeanlagen erforderlich sein.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Umweltbelange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der städtebaulichen und umweltplanerischen Ziele und Maßnahmen ist eine Einbeziehung der Fachreferate z. B. bei der Erstellung der Koordinierten Leitungspläne erforderlich.

Verkehrsanlagen:

Die dem Bereich WA 1 zugeordneten Grundstücksflächen in der Falltalstraße und Kalckreuthstraße sind an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Grundstück Flst. Nr. 828/18, das ebenfalls zu WA 1 gehört, ist derzeit noch nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden; die planungsrechtliche Erschließung gilt daher aktuell als noch nicht gesichert. Im Falle eines Anschlusses an die Falltalstraße sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zunächst herzustellen.

Der rückwärtige Bereich WA 2 ist bislang unerschlossen und nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden. Für eine gesicherte Erschließung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen jeweils von den Bauherren bzw. Bauherrinnen auf eigene Kosten herzustellen.

Entwässerung:

Die in der Falltalstraße vorhandenen Bestandsgebäude sind an das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR angeschlossen.

Die an der Kalckreuthstraße gelegenen Grundstücke sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Falltalstraße sind hingegen noch nicht an das Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR angebunden.

Zum Nachweis einer gesicherten Erschließung müssen die erforderlichen Entwässerungsanlagen von den Bauherren bzw. Bauherrinnen auf eigene Kosten hergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Kalckreuthstraße - angrenzend an die Grundstücke Flst. Nrn. 827/1, 827/4 und 827/3 - keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR befinden. Die Entsorgung kann dort nur über Hebeanlagen an den Kanalbestand erfolgen.

Im Falle einer gewünschten Bebauung ist zwingend eine bilaterale Abstimmung zwischen den Bauherren bzw. Bauherrinnen der Grundstücke Flst. Nrn. 827/1, 827/4 und 827/3 und insbesondere der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR erforderlich.

8.2 Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Energieeffizienz

Vorgaben zu den energetischen Anforderungen der Gebäude sind in dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 geregelt.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung, Maßstab 1:500
- Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)
- Begründung (Vorentwurf)