

Begründung

VORENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Morlautern

**Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße,
Teiländerung 2 und nördliche Erweiterung“**

Ka 0/ Mor 18 b

**Fassung für den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und
zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbe-
teiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 12.03.2026

Gliederung

1.	Allgemeines, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung und -erweiterung	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	8
6.	Planinhalt und Abwägung	8
6.1	Ziele und Grundzüge	8
6.2	Städtebauliches Konzept	8
6.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2.3	Städtebauliche Zahlen	13
6.3	Verkehrskonzept	13
6.4	Grünordnerisches Konzept	13
6.5	Entwässerungskonzept	14
7.	Umweltbelange	14
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes	14
8.1	Erschließungsmaßnahmen	14
8.2	Bodenordnung	15
8.3	Abschnittsweise Realisierung	15
8.4	Überwachung	15
9.	Energieeffizienz	15
10.	Kosten und Finanzierung	15

1. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“, Teiländerung 2 und nördliche Erweiterung“ soll im Wesentlichen die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um neuen Wohnraum im Ortsbezirk Morlautern realisieren zu können.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Kaiserslautern, im Ortsbezirk Morlautern und grenzt mit seinem südlichen bzw. östlichen Teil an den Geltungsbereich des seit 09.11.2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ an. Der vorgenannte Bebauungsplan erstreckt sich über Flächen zwischen der Kalckreuthstraße (im Westen) sowie der Straße „Neue Straße“ (im Osten).

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und 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

Die 2. Teiländerung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ wurde insbesondere durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen für Bauwillige und Bauinteressierte im Ortsbezirk Morlautern.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 1,74 ha.

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 Wohngebiets 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 zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche und als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

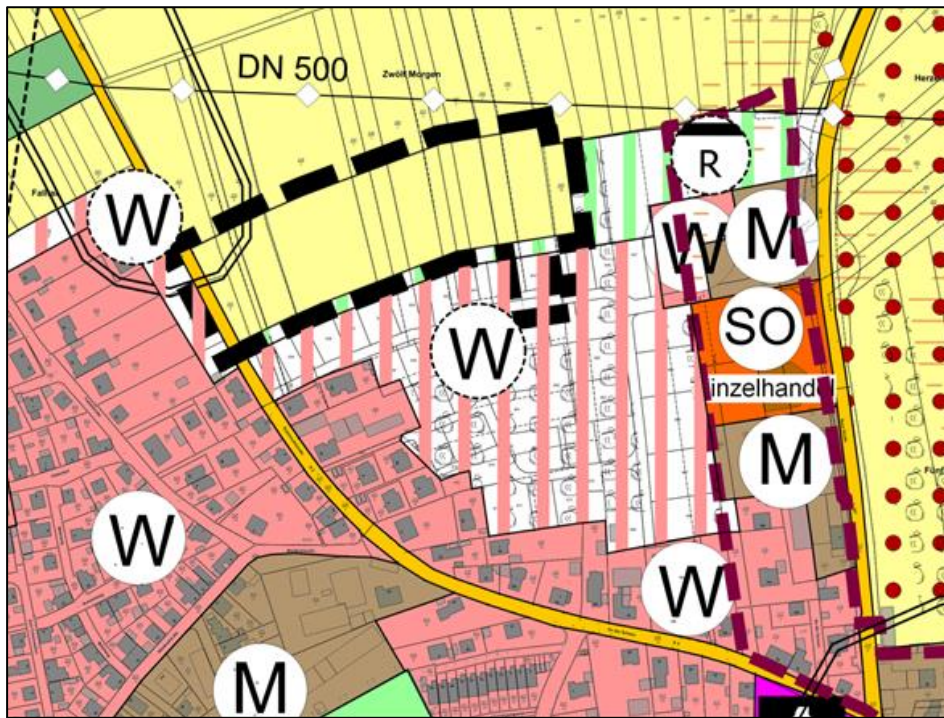


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 2 und südliche Erweiterung“ (schwarz gestrichelte Umrandung); ohne Maßstab [Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung]

Da der vorliegende Bebauungsplan u. a. Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, weicht dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 ab; der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Auf Grund dessen wird - parallel zum Bebauungsplanverfahren - ein Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans 2025 durchgeführt, um den Vorgaben des § 8 BauGB zu entsprechen.

3.4 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den „Masterplan 100 % Klimaschutz“ und in seiner Sitzung am 04.02.2019 das Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK) mit der darin enthaltenen Strategie, den Kernzielen sowie den Maßnahmenpaketen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels, beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher bereits Vorkehrungen getroffen werden, um eine klimaangepasste Bebauung zu erreichen. Wichtige Ziele dabei sind u. a.:

- Kaltluftentstehung und -zufluss erhalten,
- Barrieren für den Luftaustausch vermeiden,
- Hitze vermeiden durch Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden,
- Regenwasser rückhalten, speichern und versickern,
- Notabflusswege sichern,
- Albedo von Oberflächen erhöhen,
- Energieeinsparung durch Gebäudestellung, -kubatur und Energieverwendung.

4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht nach den §§ 2-4 sowie 9-10 BauGB aufgestellt.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Der vorliegende Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 2 und nördliche Erweiterung“ überplant Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ vom 09.11.2017 und ändert diesen in den entsprechend rot gestrichelten Bereichen.

Die überplanten Teilbereiche können dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden.



Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“ (blau gestrichelte Umrandung) und „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 2 und nördliche Erweiterung“ (rot gestrichelte Linie); ohne Maßstab

[Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung]

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende FFH-Gebiet „Westlicher 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 „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 2 und nördliche Erweiterung“ liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsbezirks Morlautern.

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

- Im Norden durch (Teil-)Flächen der Grundstücke Flst. Nrn. 231/2, 232/3, 232/5, 234/1, 235/1, 237/1, 238/1, 240/1, 241/1, 242/1, 243/2, 244/2, 245/2, 246 und 838/13,
- im Osten durch (Teil-)Flächen der Grundstücke Flst. Nrn. 931, 944 und 983,
- im Süden durch (Teil-)Flächen der Grundstücke Flst. Nrn. 930, 955, 956, und 957 und
- im Westen durch die (Teil-)Flächen der Grundstücke Flst. Nrn. 827/1, 827/3, 827/4, 942 sowie 983.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 2 und nördliche Erweiterung“.



Abb. 3: Amtliches Kataster mit Stand vom 09.02.2026 sowie der Abgrenzung des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße, 2. Teiländerung und nördliche Erweiterung“ (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 „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 2 und nördliche Erweiterung“ umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha.

Die Abgrenzung bezieht sich auf das amtliche Kataster mit Datum vom 09.02.2026.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt (Ackerland). Der Teilbereich des Plangebiets, für das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Wesentlichen unbebaut; die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird - mit Stand 10.03.2026 - derzeit realisiert.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet kann über die im Westen gelegene Kalckreuthstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden; darüber hinaus wird derzeit die Straße „In den sechs Morgen“ (vgl. rechtskräftiger Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“) hergestellt, die einen verkehrlichen Anschluss des Plangebiets an das derzeit in Umsetzung befindliche Baugebiet „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ ermöglicht.

Das Gebiet ist über die Haltestelle „Neue Straße“ an den ÖPNV angebunden und ist über die Linien 109 und 112 der Stadtwerke Kaiserslautern, Verkehrsbetriebe erreichbar.

5.2.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Die landespflegerische Situation wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert.

5.2.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist insbesondere lärmvorbelastet durch:

- den Verkehrslärm der Straße „Neue Straße“ und „Kalckreuthstraße“,
- den von dem an der Straße „Neue Straße“ liegenden Autohaus mit Verkaufsräumen, Ausstellungsflächen sowie einer angegliederten Werkstatt ausgehenden Gewerbelärm (z. B. an- und abfahrende Kundenfahrzeuge, Fahrzeugreparaturen mit dem Einsatz von lärmverursachenden Maschinen, Anlieferung von neuen Fahrzeugen zum Verkauf auf Lastkraftwagen),
- den von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten und bewirtschafteten Flächen ausgehenden Lärm der landwirtschaftlichen Maschinen,
- den Lärm (z. B. der Kundinnen/Kunden und Lärm bei der Warenanlieferung) der zukünftig an der „Neue Straße“ geplanten Einzelhandelsnutzung (Nahversorger) 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 Bodendarbeiten 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-westlichen 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 bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage von Bauwilligen und Interessenten im Ortsbezirk von Morlautern gesichert werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der nordwestliche Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße- Neue Straße“ städtebaulich modifiziert und das Wohngebiet in diesem Bereich nach Norden erweitert.

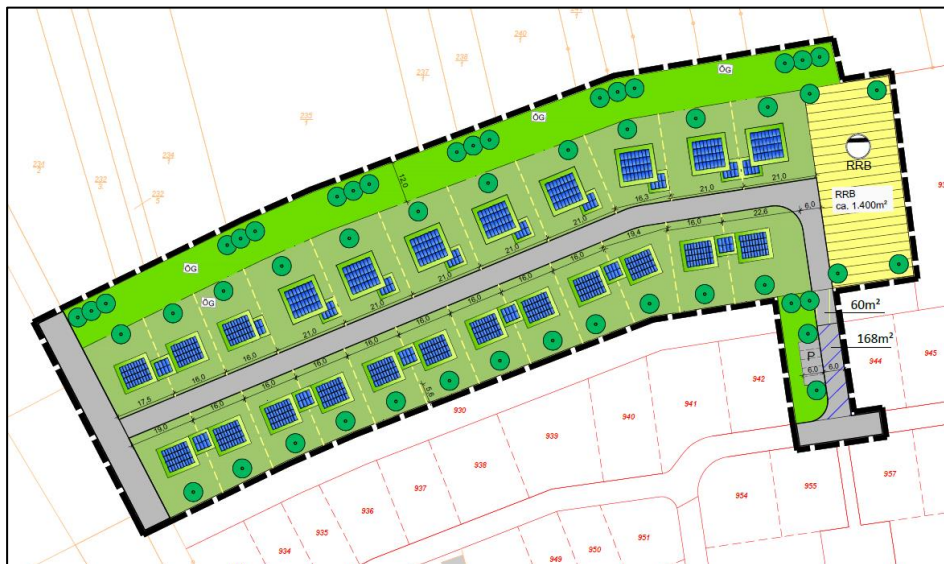


Abb. 4: Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan; ohne Maßstab
[Quelle: WVE GmbH Kaiserslautern]

Nördliche Erweiterung:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet als wohnbaulich geprägtes Areal zu entwickeln. Insgesamt sollen rund 23 Wohnhäuser entstehen, die auf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 450 m² errichtet werden. Die Grundstücke sind überwiegend offen gestaltet, sodass die Bebauung eine durchlässige, lockere Siedlungsstruktur bildet, die sich harmonisch in das angrenzende und derzeit noch in Umsetzung befindliche Baugebiet „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ einfügt.

Die geplanten Gebäude sollen maßvoll in der Höhe entwickelt werden, um eine verträgliche Integration in die geplante Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

Die Tiefe der geplanten Baugrundstücke orientiert sich an der öffentlichen Grünfläche „ÖG 3“, die bereits Bestandteil der ursprünglichen Baugebietsentwicklung „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ war (vgl. Grundstück Flst. Nr. 931).

Das Konzept sieht weiterhin vor, die Erschließung über eine Anbindung an die angrenzenden Straßen im Westen „Kalckreuthstraße“ und im Süden „In den sechs Morgen“ herzustellen.

Ergänzend sollen ein Fußweg und Grünflächen inkl. Baum- und Strauchpflanzungen die funktionale und gestalterische Qualität des Plangebiets erhöhen und einen angemessenen Abschluss des Baugebiets nach Norden schaffen.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung, Freiflächen und Erschließung herzustellen sowie die städtebauliche Einbindung und Ortsbildverträglichkeit sicherzustellen.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ ergeben sich folgende Änderungen:

Teiländerung 2:

Mit dem vorgesehenen Anschluss der neuen Wohnbauflächen an die Straße „In den sechs Morgen“ wird eine Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen erforderlich.

Das städtebauliche Konzept sieht eine teilweise Neuordnung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen vor. Konkret soll über das Grundstück Flst. Nr. 943 künftig der infrastrukturelle Anschluss an die Straße „In den sechs Morgen“ erfolgen. Infolge der hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen entfällt eines der bislang vorgesehenen Baugrundstücke vollständig. Die Teilflächen des Grundstücks, die nicht für Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden, sollen künftig als öffentliche Grünfläche gestaltet werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ festgesetzten Flächen „ÖG 2“, „Wassergraben“ und „Bewirtschaftungs-/Pflwegweg“ werden durch die Umsetzung der geplanten Straße räumlich durchschnitten bzw. in ihrer bisherigen zusammenhängenden Struktur unterbrochen.

6.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA). Diese Festsetzung setzt die bestehenden allgemeinen Wohngebiete in der Umgebung (Baugebiet „Kalckreuthstraße - Neue Straße“) fort. 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 Beherbergungsnut-

zungen 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. Darüber hinaus gehen mit Gartenbaubetrieben regelmäßige Beeinträchtigungen (z. B. Geruchsbelästigungen) einher, die mit der geplanten Wohnnutzung nicht vereinbar wären.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird 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.

Zur Steuerung der baulichen Dichte im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Einfügung der zukünftigen Bebauung in die bestehende bzw. angestrebte Siedlungsstruktur. Mit einer GFZ von 0,8 wird eine maßvolle bauliche Dichte ermöglicht, die eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zulässt, ohne die angestrebte, aufgelockerte Bebauungsstruktur zu beeinträchtigen. Die gewählte Geschossflächenzahl orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen, bzw. geplanten Bebauung sowie an den planerischen Zielsetzungen für das Plangebiet. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken verbleiben, die für Aufenthaltsqualität, Durchgrünung des Gebiets und der Versickerung von Niederschlagswasser von Bedeutung sind.

In Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Geschossigkeit wird durch die GFZ eine angemessene Begrenzung des Bauvolumens erreicht.

Vollgeschosse

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei (II) festgesetzt.

Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse dient der Sicherstellung einer maßstäblichen und ortsverträglichen Bebauung. Sie orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen bzw. künftigen Siedlungsstruktur, die überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt ist bzw. sein wird. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass sich zukünftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in das bestehende bzw. zukünftige Ortsbild einfügen.

In Verbindung mit weiteren Festsetzungen, wie zum Beispiel die zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie zur maximal zulässigen Traufhöhe, wird eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden und eine ausgewogene Relation zwischen Bauvolumen, Freiflächen und Durchgrünung sichergestellt.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Form einer maximalen Traufhöhe (TH) fest.

Als zulässige Traufhöhe (TH) gilt die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Analog der maximal zulässigen Traufhöhe im Gebiet des Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“ (vgl. dort: WA 3) wird auch für den Bereich WA des vorliegenden Bebauungsplans eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude auch im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen (u. a. Dachform und -neigung) dem baulichen Bestand des näheren Umfelds im Wesentlichen anpassen.

Bauweise

Für den Bereich WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird die im Umfeld des Plangebiets vorherrschende bzw. künftige Baustruktur aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.

In Bezug auf Hausformen sind im Plangebiet sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. 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 geordnete, städtebauliche Entwicklung. Mit dieser Regelung wird insbesondere sichergestellt, dass sowohl nördlich als auch südlich der Planstraße bauliche Anlagen ausschließlich in einem klar abgesteckten Korridor entstehen. So soll verhindert werden, dass potentielle Gartenbereiche nicht vollständig überbaut werden und die gewünschte Offenheit der Grundstücke erhalten bleibt.

Mit den Baufenstern nördlich und südlich der Planstraße, die jeweils eine Bautiefe von 15 m aufweisen, wird ein umfassender Gestaltungsspielraum für bauliche Anlagen eingeräumt.

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 u. a. ausreichende Abstände zu Verkehrsflächen gewährleistet.

Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um u. a. 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.

Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße) fest. Die Planstraße schließt im Westen an die bereits bestehende Kalkkreuthstraße und im Süden an die noch zu erstellende Ringstraße („In den sechs Morgen“) an.

Im Bereich des südlichen Anschlusses ist die Verkehrsfläche darüber hinaus so dimensioniert, dass eine kleine Anzahl an Stellplätzen (ca. fünf) realisiert werden könnten.

Die gewählte Dimensionierung der Planstraße lässt Begegnungsverkehr (u. a. PKW-PKW) grundsätzlich zu.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Plangebiet eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ fest. Die Fläche bzw. das Becken hat im Wesentlichen den Zweck, das im Plangebiet anfallende Regenwasser aufzunehmen, zurückzuhalten und ggfls. gedrosselt abzuleiten.

Die Fläche für das geplante Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend den Erfordernissen des Plangebiets dimensioniert.

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 und auf die Gestaltung von Einfriedungen 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 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von

15° bis 40° zulässig sind. Diese Festsetzung greift die zulässigen Dachneigungen des Bereichs WA 1.1 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 1 und südliche Erweiterung“ auf. Dadurch soll ein einheitlicher, gestalterischer Abschluss in Richtung der offenen Landschaft sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Ausbildung der Dachlandschaft - im Speziellen zum Einbau von Gauben - setzt der Bebauungsplan fest, dass im Bereich WA Gauben ausschließlich dann zulässig sind, wenn die Dächer eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen. Diese Festsetzung leitet sich im Wesentlichen durch Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis ab; bei zu geringen Dachneigungen sind die Gauben für eine sinnvolle Nutzung derart hoch auszugestalten, sodass diese hierdurch die Dachlandschaft sehr dominieren und beeinträchtigen können. Mit steileren Dachneigungen können Dachgeschosse darüber hinaus sinnvoller genutzt werden.

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.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen soll vorrangig gewährleistet werden, dass sich nicht nur die künftigen Gebäude positiv in das Ortsbild einfügen, sondern auch die jeweiligen Außenanlagen (Einfriedungen) der Baugrundstücke ein positives Erscheinungsbild erzeugen. Um einen optischen Gesamtzusammenhang zwischen neuem Baugebiet („Kalckreuthstraße - Neue Straße, Teiländerung 2 und nördliche Erweiterung“) und dem Baugebiet („Kalckreuthstraße - Neue Straße“) herzustellen, entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans zur Gestaltung von Einfriedungen der des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kalckreuthstraße - Neue Straße“.

6.2.3 Städtebauliche Zahlen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,74 ha. Diese setzt sich u. a. zusammen aus:

Allgemeine Wohngebiete:	ca. 1,04 ha
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,25 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,31 ha
Regenrückhaltebecken:	ca. 0,14 ha

6.3 Verkehrskonzept

Im Hinblick auf die technische Infrastruktur sieht das Konzept vor, dass die verkehrliche Erschließung über eine Planstraße erfolgen soll, die im Westen an die Kalckreuthstraße und im Süden an die sich derzeit noch im Bau befindliche Straße „In den sechs Morgen“ anschließt.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung im Sinne des Artenschutzes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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.

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

Baugrundstücke:

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Bereich WA je vollzähliger 200 m² Grundstücksgröße ein Laubbaum mindestens zweiter Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist; der Baum bzw. die Bäume ist/sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist dieser bzw. sind diese jeweils gleichwertig zu ersetzen. Mit Hilfe dieser Festsetzung sollen die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes - auch im privaten Bereich - entsprechend unterstützt werden.

Die Regelungen sind im Wesentlichen aus der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern abgeleitet.

ÖG 1:

Der Bebauungsplan setzt am nördlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche (ÖG 1) mit einer Tiefe von 12 m fest. Diese Fläche ist vorgesehen, um - entsprechend dem städtebaulichen Konzept - ein Fußweg, eine Mulde sowie eine Grünfläche inkl. Baum-/Strauchpflanzungen umzusetzen. Die Fläche ÖG 1 dient insbesondere der gestalterischen Ab- und Abrundung des Plangebiets in nördliche Richtung.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Schmutzwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Regenwasserableitung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Regenwasserbewirtschaftung

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 Erschließungsanlagen im Bereich der Änderung und Erweiterung werden als öffentliche Verkehrsflächen realisiert.

8.2 Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der Erschließung in Abschnitten ist aufgrund der Größe des Gebiets nicht erforderlich.

8.4 Überwachung

Um die im Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) zu Grunde gelegte Eingriffsbeurteilung zu überprüfen und die Wirksamkeit der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, ist nach § 4c BauGB eine Überwachung erforderlich.

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.

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Erschließung (Straßen und Wege), Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserversorgung, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung.

Das gesamte Gebiet soll durch einen privaten Versorgungsträger erschlossen werden. Die Kosten werden gemäß städtebaulichen Vertrag von dem Versorgungsträger übernommen und auf die Bauherren umgelegt.

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 1:1 000
- Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)
- Begründung (Vorentwurf)