

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Dansenberg Bebauungsplan "Dansenberger Straße, Fahrlücke, Zur Weide"

Da/14

rechtskräftig seit 18.01.2018



Gliederung:

1.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Planungserfordernis	4
3.	Einfügung in die Gesamtplanung	4
	3.1 Flächennutzungsplan 2010/2025.....	4
4.	Verfahren	4
5.	Angaben zum Plangebiet.....	5
	5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
	5.2.1 Siedlungsstruktur	5
	5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	6
	5.2.3 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	6
	5.2.4 Restriktionen und Fachplanungen	7
	5.2.5 Archäologie.....	7
	5.2.6 Immissionsvorbelastung	8
	5.2.7 Straßenverkehrslärm	8
6.	Planinhalt und Abwägung	8
	6.1 Städtebauliches Konzept.....	8
	6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
	6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
	6.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	10
	6.4.1 Verkehrskonzept, Verkehrsflächen	10
	6.4.2 Entwässerung des Plangebiets.....	11
	6.4.3 Umweltbericht, Umweltschutzmaßnahmen, Grünflächen	12
	6.4.4 Artenschutz.....	13
	6.5 Energieeffizienz	13
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets.....	15
	7.1 Bodenordnung	15
8.	Kosten und Finanzierung	15

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung am östlichen Ortsrand des Stadtteils Dansenberg.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

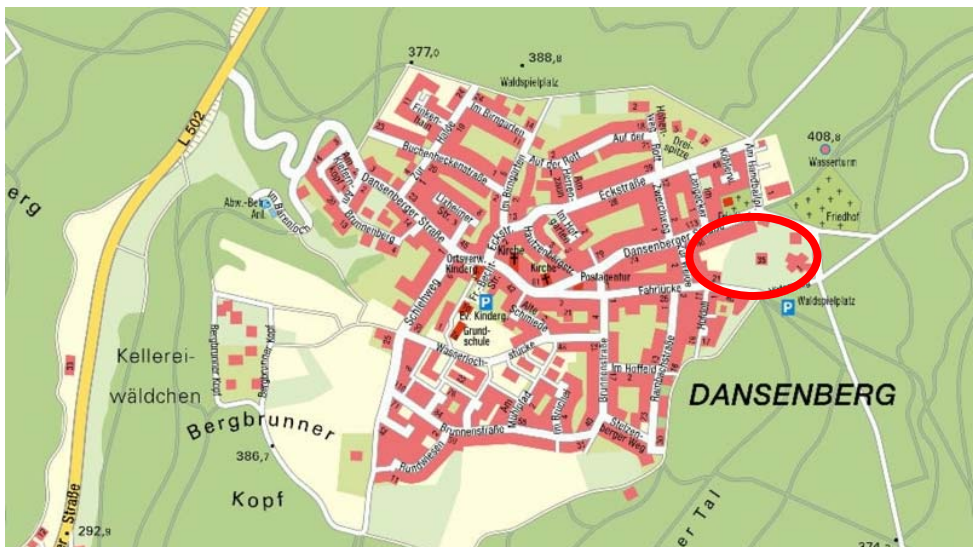
- Klarstellung der Bebaubarkeit oder der Nutzung als Grünfläche,
- Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen zur Befriedigung der Bauplatznachfrage im Stadtteil Dansenberg,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien,
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.
- Bewahrung bestehender orts- und landschaftsbildprägender Grünbereiche und Strukturen am östlichen Rand der Ortslage

Derzeit befinden sich im überplanten Bereich Wohngebäude, Grünflächen und Baumbestand.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden durch die Dansenberger Straße, die Straße Zur Weide, die Straße Fahrlücke und den Hirtenweg (Forstweg) erschlossen.

In den letzten Jahren ist im Planbereich neben einem zunehmenden Druck zur Schaffung von Wohngebäuden insbesondere entlang der Dansenberger Straße auch die Fragestellung der sinnvollen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entstanden. Daher ist es notwendig, die baulichen Gegebenheiten planungsrechtlich zu ordnen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu ordnen und eine verträgliche Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Die Fläche des Bebauungsplanentwurfs beträgt ca. 4,6 ha.



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

2. Planungserfordernis

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Festlegung von Wohngebietsflächen und privaten Grünflächen und damit zur Herbeiführung von Planungssicherheit innerhalb des Plangebiets.

In Ergänzung zu Vorhaben, die bereits nach § 34 BauGB realisiert wurden, wird im westlichen Plangebiet eine angepasste und geordnete moderate Nachverdichtung ermöglicht.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Flächennutzungsplan 2010/2025

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet noch vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Im Flächennutzungsplans 2025 (Entwurf) sind die Darstellungen analog des vorliegenden Bebauungsplans enthalten.

Der Bebauungsplan soll nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplans 2025 zur Rechtskraft geführt werden.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung,
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010; Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025
ohne Maßstab

4. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde im „beschleunigten Verfahren“ gestartet, aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch nach dem „Regelverfahren“ mit Umweltbericht weitergeführt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Lage des Plangebiets



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung,
Kartengrundlage: ALKIS; ohne Maßstab

Der Planbereich liegt in der östlichen Randlage des Stadtteils Dansenberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nachfolgende Flurstücke:

237/13, 237/15, 236/5, 236/4, 236, 235/1, 235/2, 235/3, 234/3, 231/1, 228/1, 228/3, 228/4,
228/5, 228/6, 231/3, 231/5, 231/4, 231/6, 233/4, 233/3, 233/6, 233/8, 233/9, 240/25, 240/24,
240/26, 240/27, 240/21, 240/20, 240/19, 237/14, 125/33, 237/12, 3732/27.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Der Gebäudebestand des bebauten Planbereichs sowie des angrenzenden bebauten Bereichs ist von Einzelhäusern geprägt. Diese sind überwiegend ein- bis zweigeschossig. Die Gebäude stehen im Plangebiet im Wesentlichen in aufgelockerter Bauweise als Straßenrandbebauung entlang der gebietsumringenden Straßen und umgeben einen zentralen Bereich, der durch Gartenflächen und sonstige Grünflächen geprägt ist.

Während die Gebäude entlang den Straßen Dansenberger Straße, Fahrlücke und Zur Weide mit Satteldächern, Dachneigung ca. 30 - 40° ausgebildet sind, ist die neuere Bebauung im Zentrum des Gebiets (Fahrlücke 37 und 39) mit Flachdächern und Pultdächern mit geringer Dachneigung geprägt.



Zur Weide, Blick von Süden nach Norden



Dansenberger Straße 104, Blick von Osten nach Westen
Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet wird von den Straßen Fahrlücke, Zur Weide und Dansenberger Straße erschlossen. Die „innen“ liegenden Grundstücke (Fahrlücke 31, 35, 37 und 39) werden durch private Stichstraßen an die Straße Fahrlücke angebunden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die ca. 250 Meter entfernt liegende Haltestelle „Dansenberger Friedhof“ der Linie 103 gegeben.

5.2.3 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

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

5.2.4 Restriktionen und Fachplanungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks Pfälzerwald. Es liegt außerhalb der ausgewiesenen Kernzonen.

Eine Ausweisung eines Naturschutzgebiets liegt im Plangebiet nicht vor. Naturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht vorhanden. Die Ausweisung eines Flora-Fauna-Habitats oder eines Vogelschutzgebiets ist im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld nicht zu verzeichnen.

In der Biotopübersichtskartierung Rheinland-Pfalz ist die beschriebene Fläche in keiner Schutzkategorie erfasst. Im Biotopkataster ist die Fläche des Plangebiets ebenfalls nicht erfasst.

Innerhalb des Plangebiets oder in unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes vorhanden. Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Sonstige Fachplanungen, die gegebenenfalls im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind derzeit nicht bekannt.

5.2.5 Archäologie

Innerhalb des Plangebiets sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Bei Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Die Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

5.2.6 Immissionsvorbelastung

Der Planbereich ist nicht von Immissionen belastet.

Von den Baugebietsflächen selbst sind keine zusätzlichen erheblich störenden Lärmemissionen zu erwarten.

5.2.7 Straßenverkehrslärm

Angesichts der peripheren Lage sind keine Verkehrslärmbelastungen vorhanden. Der Straßenverkehrslärm ist damit für den Bebauungsplan nicht relevant.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan setzt für die vorgeschlagene Bebauung ein **Allgemeines Wohngebiet** fest. Vorgesehen ist hier die Bereitstellung weiterer Baumöglichkeiten entlang der „Dansenberger Straße“ und der „Fahrlücke“.

Diese soll entlang der „Dansenberger Straße“ analog der bestehenden Bebauung als Straßenrandbebauung fortgesetzt werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht vorgesehen.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets soll die Lücke zwischen der Bebauung an der Straße Zur Weide bis zu den in der Vergangenheit nach § 34 genehmigten Bauvorhaben (Fahrlücke 31, 35, 37 und 39) in diesen Ordnungsrahmen eingebettet werden. Direkt angrenzend an die Straße „Fahrlücke“ können die zulässigen Nutzungen direkt erschlossen werden. Für das Bauen in der „zweiten“ Reihe sind private Zufahrten vorgesehen.

Die neuen Gebäude (WA) sollen in Kubatur und Gestalt den bereits vorhandenen Gebäuden angepasst werden, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen.

Insbesondere entlang der Straße „Fahrlücke“ ist aufgrund deren geringen Ausbaubreite von teilweise unter 5 Metern nur eine begrenzte Anzahl neuer Gebäude möglich, um eine Überlastung dieser verkehrsberuhigten Straße zu vermeiden. Eine Erhöhung der Ausbaubreite ist aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich.

Das im Osten liegende Grundstück 233/4 ist lediglich über eine Baulast und einen geringfügigen Flächenanteil an die Straße „Fahrlücke“ angebunden. Eine zusätzliche Bebauung ist hier wegen des Fehlens einer gesicherten ausreichend funktionsfähigen öffentlichen Erschließung und wegen der Erhaltung des Waldrandes bzw. der Ausgestaltung einer Übergangszone zum Wald hin nicht vorgesehen. Insbesondere soll ein Eingriff in den angrenzenden Wald durch heranreichende Bebauung und dadurch verursachte Baumfällungen bzw. Waldumbaumaßnahmen verhindert werden. Dadurch wird dem durch hohen Altholzanteil geprägten Waldbestand und seinem Schutzstatus (Naturpark Pfälzer Wald) Rechnung getragen und eine Ausbreitung der „Rodungsinsel Dansenberg“ in den umgebenden Wald entgegen gewirkt. Eine intensive bauliche Entwicklung des heutigen Ortsrands wird im Sinne der Wahrung und Höhergewichtung des öffentlichen Interesses gegenüber privater Belange nicht angestrebt.

Auf diesem Grundstück ist eine bauliche Nachverdichtung im Rahmen einer Aufstockung der bestehenden Gebäude vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung lag eine

Bauvoranfrage für eine Einrichtung für altengerechtes Wohnen vor, die im Rahmen des Bestandsschutzes entwickelt werden kann.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

▪ Art der baulichen Nutzung/Nutzungseinschränkungen

Das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird wie folgt differenziert:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind in der Lage am Siedlungsrand im Übergang zu Friedhof und Waldflächen städtebaulich und gestalterisch nicht integrierbar und werden daher ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Eine Zulassung solcher Nutzungen würde im Übrigen der hohen Flächenattraktivität des Plangebiets für eine Wohnnutzung zuwiderlaufen.

Weitere Einschränkungen betreffen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe die aufgrund der ruhigen Lage und dem Grundsatz einer gegenseitigen Rücksichtnahme nur ausnahmsweise zulässig sind.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines maßvollen Übergangs zu den auf den Nachbargrundstücken bereits bestehenden Wohngebäuden und zu den nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen ist die künftige Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden vorgesehen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und andererseits verhindern, dass das Orts- und Landschaftsbild übermäßig beeinträchtigt werden könnte.

Die volle Ausnutzung der nach BauNVO vorgesehenen Obergrenze der GRZ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und die Ausnutzung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO gegebenen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gewährleisten eine bauliche Dichte, die der angrenzenden Umgebungsbebauung und der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand angemessen Rechnung trägt. Auch die Geschossflächenzahl wird an der Obergrenze nach BauNVO orientiert, um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke zu ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Gebäude wurden getroffen, um eine erhöhte wirtschaftliche Grundstücksnutzung seitens der Bauherren vorzusehen. Zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen wurde eine maximale Traufhöhe von 6 Metern über natürlichem Gelände festgeschrieben. Dies soll einerseits eine allzu starke Einengung der baulichen Nutzung vermeiden, andererseits die Höhe baulicher Anlagen zum Schutz der Orts- und Landschaftsbildes zu begrenzen.

▪ Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise soll eine bestandsorientierte, aufgelockerte Struktur sowie eine attraktive Gestaltung ermöglicht werden.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans sollen daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden und ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert werden. Diese Baugrenzen wurden in der aktuellen

Planfassung teilweise vergrößert um eine erweiterte wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke sicherzustellen und den gestalterischen Spielraum bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen auszudehnen.

▪ **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen, zulässig. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden.

Dem gleichen Zweck dient auch die Festsetzung, wonach Stellplätze, Garagen und Carports auf die Tiefe der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Lage im Baufenster beschränkt werden.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu stark einzuschränken. Hiermit angestrebt werden die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben. Festsetzungen werden nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke. In den Bebauungsplan sind daher nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für die künftigen Bauvorhaben gestalterische Vorgaben bezüglich Dachneigung, Dachform und Traufhöhen getroffen. Die Regelungen orientieren sich an den bestehenden benachbarten Gebäuden und sollen ein positives gestalterisches Erscheinungsbild im Plangebiet sicherstellen.

Durch die teilweise beengte Verkehrssituation in den öffentlichen Verkehrsflächen wurden Festsetzungen zur Mindestanzahl privater Stellplätze getroffen.

Die nicht überbauten Flächen sind als naturnahe Grün- oder Gartenfläche zu gestalten und langfristig zu erhalten.

Ein weiterer wichtiger Punkt bei der Gestaltung des Baugebiets und der Landschaftsbildwirkung ist das Thema der Einfriedungen. Im Bebauungsplan wird wie folgt geregelt, dass Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen sowie Holzzäunen oder grün ummantelten Maschendrahtzäunen zulässig sind.

6.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

6.4.1 Verkehrskonzept, Verkehrsflächen

Die Baugrundstücke werden von den das Plangebiet umlaufenden Straßen erschlossen. Die Dansenberger Straße ist ausgebaut und als bestehende Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Insbesondere die Straße Fahrlücke lässt aufgrund der örtlichen Situation eine Verbreiterung nicht zu.

Eine erhebliche Mehrbelastung durch bauliche Verdichtung und ein dadurch erhöhtes Fahrzeugaufkommen ist daher nicht möglich.

Die Straße Fahrlücke ist als verkehrsberuhigter Bereich festgeschrieben.



Fahrlücke, Blick von Ost nach West
Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern

6.4.2 Entwässerung des Plangebiets

Bestehende Entwässerung

Im Geltungsbereich liegt in der Anliegerstraße „Fahrlücke“ ein bestehender Mischwasserkanal DN 400. In der Dansenberger Straße ist ein Mischwasserkanal DN 300 vorhanden. Zur Entschärfung der hydraulischen Situation im direkt anschließenden Kanalnetz, zur Entlastung der nachfolgenden Haltungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des LWG und WHG werden die nachfolgenden Rahmenbedingungen für die Entwässerung des Plangebiets festgelegt.

Entwässerungssystem für neue Wohnbebauung:

Als Entwässerungssystem für die neue Wohnbebauung wird von der STE AöR ein modifiziertes Mischsystem favorisiert. Hierbei sind gemäß DIN die Oberflächen- und Schmutzwassermengen im Haus und auf dem Grundstück zu trennen. Der Anfall von Oberflächenwasser als Abwasser ist soweit möglich zu vermeiden. Die gesammelten Oberflächenwassermengen sind einer Versickerung und/oder einer Rückhaltung von 50 l/m² befestigter abflusswirksamer Fläche zuzuführen. Vorzugsweise sollen die anfallenden Niederschlagswassermengen an Ort und Stelle versickert werden.

Die Abflussspende des Oberflächenwassers der südlichen Grundstücke in das Kanalsystem wird mit ca. 0,2 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche festgelegt. Die Schmutzwasserabflüsse können über einen Revisionsschacht ungedrosselt dem Mischkanal zugeleitet werden.

Anschluss an die Bestandskanalisation Fahrlücke:

Aufgrund der Topografie ist für die innere neue Erschließung des Geltungsbereichs nur der Anschluss an den südlich liegenden Kanalbestand DN 400 (Mischwasser) möglich.

Anschluss an die Bestandskanalisation an der Dansenberger Straße:

Die entlang der Dansenberger Straße zu errichtenden Gebäude müssen über die „Dansenberger Straße“ in den bestehenden Kanalanschlusspunkt Kreuzung „Am Handballplatz“-

„Dansenberger Straße“ abgeleitet werden. Das Gebäude auf dem Grundstück 228/3 ist bereits durch eine best. Hausanschlussleitung angeschlossen. Der Eigentümer des Grundstücks 228/5 besitzt eine eingetragene Dienstbarkeit (3m Streifen) auf dem Grundstück 228/3. In dieser Trasse muss der neue Hausanschluss dieses Gebäudes gebaut werden. Dieser neue Hausanschluss ist privat zu finanzieren. Je nach örtlicher Situation sind Abwasserhebeanlagen notwendig. Anfallendes Oberflächenwasser muss in diesem Bereich auf den Baugrundstücken versickert, zurückgehalten oder verwertet werden.

Die Stadtentwässerung weist darauf hin, dass für Neu- und Umbauten bzw. bauliche Erweiterungen die Festsetzungen und Hinweise aufgrund der Auslastung im Mischwasserkanal auf jeden Fall baulich umgesetzt werden müssen. Die Veranlagung erfolgt auf Grundlage der allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern-AöR gültig ab 01.02.2015.

Überflutungsschutz

Im Hinblick auf die Ableitung des Oberflächenwassers im Baugebiet verweist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ausdrücklich auf §11, Absatz (2) ihrer Entwässerungssatzung. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen Zulauf aus dem Straßenraum zu sichern.

6.4.3 Umweltbericht, Umweltschutzmaßnahmen, Grünflächen

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 BauGB ein Umweltbericht¹⁾ sowie eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung²⁾ erstellt. Details sind dem Umweltbericht und der Potenzialabschätzung zu entnehmen.

Die ermittelten Umweltschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, um den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen und Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu kompensieren.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird eine Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet gewährleistet. Insbesondere der teilweise parkähnliche Charakter des östlichen Planbereichs soll als Übergangszone zum angrenzenden Wald und zur freien Natur hin erhalten bleiben. Um den Übergang der baulichen Strukturen zur Landschaft herzustellen, werden im Planbereich private Grünflächen erhalten, um das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich zu bewahren. Diese Grünflächen verlaufen im östlichen Planbereich von Nordwesten nach Südosten in Richtung Wald, welcher südöstlich und östlich an das Plangebiet angrenzt.

Ergänzend wurden insbesondere Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB) festgeschrieben. Diese regeln die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Auch wurden Regelungen zur Ausführung und Ausgestaltung von Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten festgesetzt.

Ergänzend wurden außerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorgenommen.

1 Gros, Landschaftsplanung, März 2017

2 SCHÖNHOFEN INGENIEURE, Ökologische Planung, März 2017



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

6.4.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung³⁾ gemäß § 44 BNatSchG hat für das Plangebiet folgendes Fazit getroffen:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 sind für einige Arten anzunehmen (Vögel, Fledermäuse). Daher sind zwingend bauzeitliche Vorgaben und weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sachgerecht durchzuführen.

In den textlichen Festsetzungen wurden die Maßnahmen zum Artenschutz festgeschrieben

Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände und eine Ableitung detaillierter Maßnahmen (Stufe 2 der Artenschutzprüfung) sind im Rahmen der Bebauungsplanung nicht geboten.

6.5 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 CO₂ und weiteren so genannten Treibhausgasen vorsehen, und der Frage, welchen Beitrag die Stadt Kaiserslautern bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Allerdings sind in diesem Zusammenhang auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu bedenken, weil

³ SCHÖNHOFEN INGENIEURE, Ökologische Planung, März 2017

sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können.

Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (EnEV und EEWärmeG) liegt die Annahme nahe, dass, soweit ihre Regelungen greifen, es auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz erneuerbarer Energien bedarf. Eine sonst auf diese Maßnahmen ausgerichtete Bauleitplanung wird hier gewissermaßen entlastet. Allerdings können sich aus beiden Rechtsbereichen Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben, z. B. um die Durchführbarkeit der Maßnahmen planungsrechtlich sicher zu stellen. Auch kann die Gemeinde darüber hinausgehende Maßnahmen beabsichtigen.

Insofern kann der Bauleitplanung für die von beiden Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien eine unterstützende oder gar weitergehende Funktion zukommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch die Bedeutung des Abwägungsgebots und zwar insbesondere der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, Eignung und Durchführbarkeit von Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten. Vor allem bei verbindlichen Festsetzungen müssen auch die hiervon berührten privaten Belange in die Abwägung einbezogen werden, um zu gewährleisten, dass die Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

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.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

7.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist durch die Beschränkung auf eine Straßenrandbebauung und den Verzicht auf zusätzliche öffentliche Erschließung nicht erforderlich. Die Grundstücke und die private Erschließung sind auf privatrechtlichen Grundlagen zu parzellieren.

8. Kosten und Finanzierung

Es werden keine Erschließungskosten für die Stadt anfallen.

Kosten für die externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Nr.	Maßnahmentitel	Kosten EUR netto	Bemerkung
V1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (für mindestens 15 Fledermaus-Flachkästen kalkuliert)	3.200,00	Flachkästen 15St Schwegler 1050.-€, Standort-suche/Anbringung 800.-€ Ersatzkästen 5St 350.-€ Wartung alle 3 Jahre (100.-€/10x/30Jahre) 1000.-€
E1	Fichtenentnahme und Neuanlage Waldrand am Kolbenwoog	6.300,00	- Fichtenentnahme und Neuanlage Waldrand - Unterhaltungspflege inclusive - Zu zahlen an das Forstamt Kaiserslautern als ausführende Stelle.
E2	Entwicklung von Feuchtvegetation im Mooswiesertal	3437,10€	Ausbuchung aus dem Ökokonto, <u>jährliche Pflegekosten</u> bei ca. 570,00 EUR / ha Unterhaltungspflege jährlich 114,57€ hier berechnet für 30 Jahre
	Summe	12.937,10	

Die anfallenden Kosten für die externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind über die Satzung der Stadt Kaiserslautern über die Kostenerstattung nach §§ 135 a-c BauGB vom 09.10.2009 zu refinanzieren.

Kaiserslautern, 8.1.2018
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 18.12.2017
Stadtverwaltung


Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 8.1.2018
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister