

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Morlautern „Haselstraße - Otterbacher Straße - Otterberger Straße“

Ka-Mor 19

-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB-

Stand: Satzungsbeschluss Stadtrat vom 14.02.2022

Stand: Dezember 2021

Gliederung

1.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	3
3.	Planungserfordernis.....	4
3.1	Planungsleitsätze.....	4
3.2	Planungsanlass.....	4
4.	Einfügung in die Gesamtplanung.....	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV	4
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	5
4.3	Flächennutzungsplan 2025	5
5.	Verfahrensvorschriften	5
5.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB	5
5.2	Natura 2000 Gebiete.....	6
6.	Angaben zum Plangebiet	7
6.1	Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld	7
6.2	Siedlungsstruktur, Umgebungsbebauung	8
6.3	Verkehrerschließung und ÖPNV	9
6.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	9
6.5	Kampfmittel	9
6.6	Bodentragfähigkeit	9
6.7	Archäologie und Denkmalpflege.....	9
7.	Planinhalt und Abwägung.....	10
7.1	Bebauungskonzept.....	10
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
7.5	Verkehrliche Belange, Rettungszufahrt, Feuerwehrezufahrt, Geh- Fahr- und Leitungsrecht, Parkplätze, ÖPNV	11
7.6	Entwässerung des Plangebiets.....	11
7.7	Umweltbelange.....	12
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
8.	Städtebauliche Zahlen.....	24
9.	Energieeffizienz	24
10.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	25
11.	Kosten und Finanzierung.....	27

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Haselstraße - Otterbacher Straße - Otterberger Straße“, verfolgt insbesondere das Ziel, ein bisher als Grünfläche genutztes Areal in der Ortsmitte Morlauterns als Allgemeines Wohngebiet umzunutzen.

Möglich wurde diese Nutzungsänderung durch den Verkauf der Fläche an einen privaten Grundstückseigentümer.

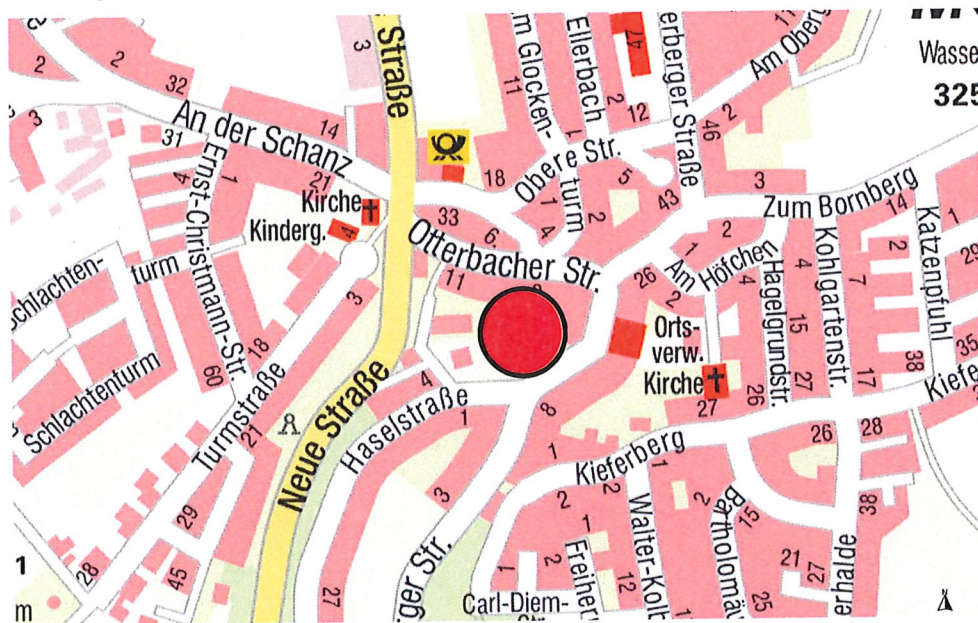
Durch die zentrale Lage und die verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten stellt der Bereich ein Potential der Innenentwicklung dar.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Durchgrünung der unbebaubaren Grundstücksanteile des Plangebietes wird dem umgebenden dörflichen Charakter Rechnung getragen und die Einbindung des neuen Wohngebietes in das Ortsbild begünstigt.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.300 m².
Das Gebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Morlautern.

Die Lage des Plangebietes ist aus nachstehendem Plan zu ersehen.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 10. Aufl., August 2010, ohne Maßstab

3. Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer innerörtlichen Grünfläche zu schaffen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans „Haselstraße - Otterbacher Straße - Otterberger Straße“ sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnflächen in Kaiserslautern.
- Wohnbauliche Nutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung unter Berücksichtigung der Schaffung von klimawirksamen Grünflächen, Steigerung der Lebensqualität im Quartier sowie der Förderung der Biodiversität im urbanen Bereich durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Durchgrünung der nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen.
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung.
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien.
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und Festlegung von erforderlichen Artenschutzmaßnahmen.
- Ausgleich der versiegelten Flächen und die Minimierung des Überflutungsrisikos gem. Klimaanpassungskonzept (KLAK).
- Beseitigung der hydraulischen Defizite im örtlichen Kanalnetz gemäß dem Generalentwässerungsplan.
- Nachhaltige Planung durch Minimierung des Ausstoßes treibhauswirksamer Gase durch klimaangepasste Bauweise sowie Anpassung der Bauart und Bauweise an den Klimawandel.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in den Wohngebieten durch Reduktion des Ausstoßes an Feinstaub durch Kleinf Feuerungsanlagen.

Die Realisierung der Bauvorhaben soll durch einen Investor erfolgen.

3.2 Planungsanlass

Durch den Grundstücksverkauf, eines bisher als Grünfläche genutzten Bereiches, ergibt sich die Möglichkeit das Areal umzunutzen. Dadurch lassen sich weitere Grundstücke für den Wohnungsbau im Zentrum des bestehenden Siedlungsbereichs anbieten.

4. Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

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

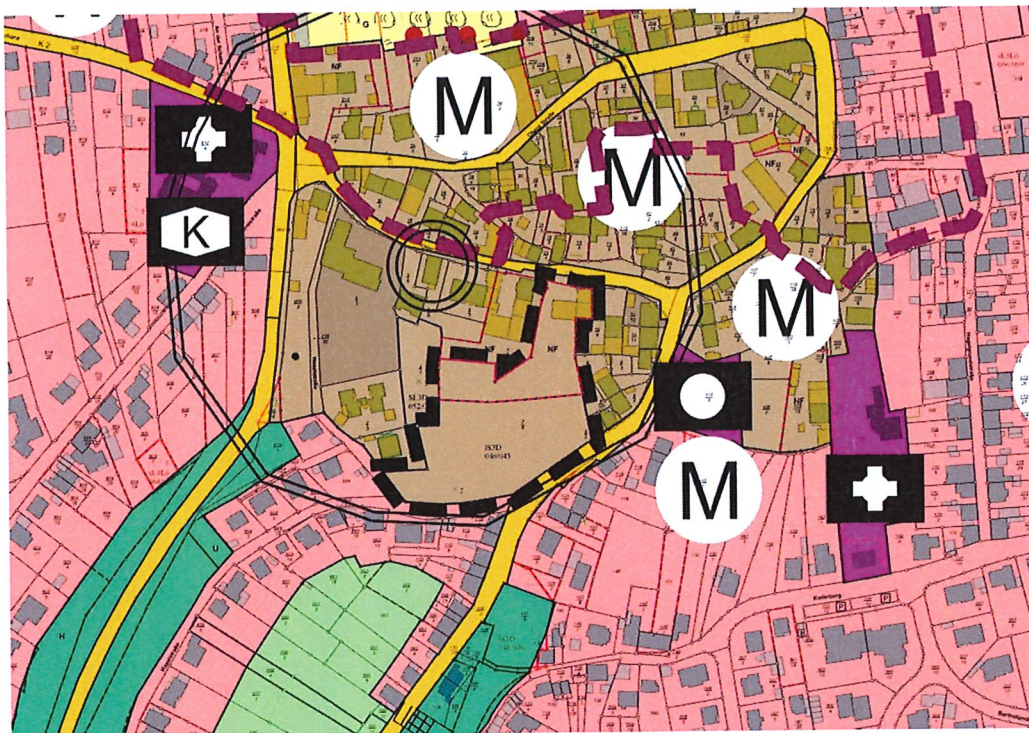
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion die Aussagen des LEP IV. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

4.3 Flächennutzungsplan 2025

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Gebietsausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan ist somit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.



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

5. Verfahrensvorschriften

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

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung der bestehenden Umgebungsnutzung und damit als Innenbereichsfläche zu sehen, die im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der baulichen Verdichtung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Demnach ist nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

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

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von einer separaten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem separaten Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die umweltrelevanten Belange sind daher in die vorliegende Begründung eingearbeitet.

5.2 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete 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.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld

Der zu überplanende Bereich liegt zentral im Stadtteil Morlautern. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Haselstraße bzw. an die Otterberger Straße an.



Quelle: Luftbild 2018, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung

Die Siedlungsstruktur der zukünftigen Bauflächen ist charakterisiert durch Wiesen- und Sukzessionsflächen sowie einzelne Bäume und Gebüsch.



Blick von der
Otterberger
Straße nach
Westen

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung 2018

6.2 Siedlungsstruktur, Umgebungsbebauung

Derzeit ist der Bereich im Norden und im Osten von Bestandsbebauung umgeben. Diese Umgebungsbebauung weist eine relativ inhomogene Baustruktur auf und besteht größtenteils aus Wohngebäuden verschiedener Baujahre sowie teils aus zu Wohnzwecken umgebauten ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden.



Blick von der
Otterberger
Straße nach
Nordwesten



Blick von der
Otterberger
Straße nach
Süden auf
Gebäude 3a

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung 2018

6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV

Durch die Lage zwischen der Haselstraße und der Otterbacher Straße sind Anschlussmöglichkeiten für die Erschließung vorhanden. Aufgrund der unübersichtlichen Situation zur Otterberger Straße soll ein Verkehrsanschluss von hier nicht erfolgen.

Das Plangebiet kann über die im Norden liegende Haltestelle „Morlautern Rathaus“ in der Otterbacher Straße und im Süden durch die Haltestelle „Kiefernberg“ an das Busnetz Linie 112/133 angebunden werden.

6.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

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

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m²). Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sollten in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Plangebietes Informationen liefern, ob Radon im Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen ist.

6.5 Kampfmittel

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

6.6 Bodentragfähigkeit

Bei Bauwerksgründungen sind die einschlägigen Anforderungen an den Baugrund zu beachten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

6.7 Archäologie und Denkmalpflege

Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Allerdings gibt es Hinweise auf einen ehemaligen Klosterhof im Bereich der Otterbacher Straße.

Hinzuweisen ist weiterhin auf einen denkmalgeschützten mittelalterlichen Brunnen im Keller des Gebäudes Otterbacher Straße 5.

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

7. Planinhalt und Abwägung

7.1 Bebauungskonzept

Das Plankonzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen vor, die im nördlichen Teil von der Otterbacher Straße aus durch eine Stichstraße erschlossen werden.

Die Grundstücke an der Haselstraße können direkt von der Haselstraße zufahren. Für die Bebauung entlang der Otterberger Straße wird eine Zufahrt von der Haselstraße zu den Stellplätzen geschaffen, um Anschlüsse in der stark befahrenen und unübersichtlichen Otterberger Straße zu vermeiden.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet, da die Wohnfunktion dominieren soll.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll eine bauliche Dichte, die der zentralen Lage im Stadtteil angemessen Rechnung trägt, ermöglicht werden.

Das Gebiet wird gegliedert in ein Gebiet WA 1 (an der Otterbacher Straße) ein Gebiet WA 2 im zentralen Bereich und ein Gebiet WA 3 im Südosten an der Otterberger Straße.

In dem Gebiet WA 1 sind in Reaktion auf die Umgebungsnutzung 3 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses zugelassen.

Für die Gebiete WA 2 und WA 3 sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dieser Gebäudetyp ist auf dem Markt derzeit stark nachgefragt. Durch die Dachkonstruktion mittels Flach- und Pultdächern ermöglichen sie eine kompakte und dadurch energieeffiziente, umwelt- und klimaangepasste Bauart in Kombination mit einer zeitgemäßen Architektur.

Zudem ist die umgebende Bebauung bezüglich der Geschossigkeit durch gleichartig gestaltete Baukörper geprägt. Dadurch können die neuen Baukörper in die vorhandene Baustruktur integriert werden.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt und begrenzt damit Baukörper auf eine Maximallänge von 50 Metern. Im Gebiet WA 3 besteht die Möglichkeit zum Bau von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen. Für die Gebiete WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dadurch soll eine soziale Mischung der künftigen Bewohner initiiert werden.

Die grundsätzliche Zulassung von Hausgruppen im Gebiet WA 3 dient der Schaffung einer breiteren Angebotspalette an unterschiedlichen Bauformen. Zudem schirmt eine lückenlose Bebauung entlang der Otterberger Straße den Straßenlärm sowie Immissionen durch Pkw-Verkehr zu einem gewissen Grad ab.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert worden.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Bebauungsplanfestsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine angemessene Offenhaltung der unbebauten Grundstücksflächen gewährleistet werden.

Die Stellplätze sind überwiegend in den Gebäuden zuordneten Einzel- und Doppelgaragen und zu einem geringeren Anteil als Gemeinschaftsanlagen angeordnet.

Im WA-Gebiet können 18 neue Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. 6 Parkplätze in der Regel nachzuweisen. Da im Straßenraum keine Stellplätze ausgewiesen sind, werden pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze gefordert. Dies entspricht dem oberen Wert der Stellplatzverordnung. Dies soll das Parken im Straßenraum entlasten.

7.5 Verkehrliche Belange, Rettungszufahrt, Feuerwehrezufahrt, Geh- Fahr- und Leitungsrecht, Parkplätze, ÖPNV

Der nördliche Teil des Plangebiets ist über die Otterbacher Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Dazu dient eine 6 Meter breite Mischverkehrsfläche, die die nördlichen Gebäude erschließt.

Die Dimensionierung der Wendeanlage wurde gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) vorgenommen. Bemessungsfahrzeug ist das „3-achsige Müllfahrzeug“.

Die Planstraße, der Fußweg bzw. die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentlich zu widmen, damit die Zugänglichkeit der Leitungen durch die Leitungsträger und insbesondere eine gebietsübergreifende und öffentliche Funktion des Kanals sichergestellt werden kann.

Für den Parkplatz (Haselstraße) ist eine Grunddienstbarkeit für die Errichtung und den Betrieb des Regenrückhaltebeckens (RRB) durch die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR einzutragen.

Die im Süden liegenden Gebäude sind mittels Einzelzufahrten und mittels Sammelparkanlage an die Haselstraße angebunden.

Von der neuen gebietsinternen Straße her soll etwa die Hälfte der neuen Gebäude per Anliegerverkehr erschlossen werden. Der andere Anteil der Häuser wird von der Haselstraße her erschlossen. Dadurch wird der neu entstehende Verkehr ausgewogen örtlich verteilt.

Die angrenzenden, vorhandenen Bushaltestellen müssen gegebenenfalls geringfügig verlegt werden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern wird in der nachfolgenden Straßenplanung behandelt.

7.6 Entwässerung des Plangebiets

Aufgrund des hohen Auslastungsgrades des Mischwasserkanals und der örtlichen Situation im Starkregenfall in Morlautern ist, in Absprache mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt worden.

Dabei muss durch den Bebauungsplan und dessen verbindliche Festsetzungen sichergestellt werden, dass sich durch die Ausweisung des Baugebiets die bestehende Entwässerungssituation innerhalb der Ortslage nicht verschlechtert. Darüber hinaus kann die Realisierung des Gebietes nur erfolgen, wenn die örtlichen hydraulischen Defizite durch ge-

eignete Maßnahmen zur Ertüchtigung des Kanalnetzes im Vorfeld der Erschließung umgesetzt werden können. Hierzu ist neben der Ausweisung von dezentralen Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung anfallender Niederschlagswassermengen im Geltungsbereich, die Festsetzung eines geeigneten Standorts zur zentralen Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in Form einer Regenrückhaltebecke im Mischsystem erforderlich.

Die Entwässerung des Gebiets muss in enger Abstimmung mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern (STE AöR) erfolgen. Zwischen der Planstraße und der Haselstraße wurde hierfür eine Verkehrsfläche festgesetzt, um erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abzusichern. Dieser Weg dient auch als Notabflussweg im außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregenfall. Am südlichen Gebietsrand ist die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbehandlung (Standort Regenrückhaltebecken) nötig.

7.7 Umweltbelange

Um die Umweltbelange materiell in das Verfahren einzubringen, wurden die Inhalte einer zugelieferten Fachtechnischen Stellungnahme (Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen WSW & Partner¹) in die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

7.7.1 Beschreibung des Projektes / Umweltbelange

Im Norden befinden sich Altgebäude in Form von landwirtschaftlichen Lagerhallen und Ställen. Neben einer ruderalen Gartenbrache mit Baumbestand ist der Hauptanteil des Plangebietes als Wiesenfläche ausgeprägt. Bisher wurden die Flächen extensiv gemäht und gelegentlich mit 2-3 Schafen beweidet. Die Umgebungssituation des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbauflächen mit z.T. großen Grünflächen und Gärten. Nach Norden schließt sich der Ortskern von Morlautern mit einer deutlich höheren Baudichte an.

Mit Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches durch Rückbau-, Modellierungs-, Aufschüttungs-, Abgrabungs-, Rodungs- sowie sonstige Erd- und Bauarbeiten vollständig beansprucht und verändert.

¹ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SAP WSW & Partner 20.11.2019



Abb. 1 Biototypen im Plangebiet (Quelle: LANIS RLP 07/2019)

7.7.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen

Boden/Geologie

Der Buntsandstein bildet das Grundgestein im Planungsraum. Die Hangneigung beträgt 10 – 20 %. Die Böden des Plangebietes haben eine mittlere bis starke Bedeutung für die Grundwasserführung. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. tieferer Bodenschichten ist durch die Hanglage und den früh anstehenden Fels als stark eingeschränkt zu bewerten. Aufgrund der langjährigen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Mahd und Beweidung ist von einer nur geringen anthropogenen Überformung des Bodens auszugehen. Nur im nördlichen Plangebiet ist bereits eine Hofeinfahrt versiegelt.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens:

- Flächenverluste durch geplante Neuversiegelung von 3.279 m²
- Bodenfunktionsverluste durch geplante Neuversiegelung
- Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung, Bodenabtrag sowie Bodenauftrag

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung im Schutzgut Boden/Geologie sind daher zu erwarten.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grundwasserlandschaft Buntsandstein, welche durch eine hohe Wasserspeicherfähigkeit gekennzeichnet ist. Die Grundwasserüberdeckung wird als mittel klassifiziert. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 230 mm/a (geoportal-wasser.rlp.de).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 700-750 mm pro Jahr. Aufgrund der Hangneigung von 10 – 20 % kann nur ein Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet selbst versickern. Der nicht versickernde Teil des Niederschlagswassers – abzüglich der Interzeptionsrate – fließt bislang überwiegend dem natürlichen Gefälle folgend nach Süden hin über die Haselstraße und die Otterberger Straße ab und wird schließlich zum Eselsbach hin entwässert.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets kann, ebenso wie in anderen Teilen des Stadtgebietes, eine Beeinträchtigung durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Typische Starkregen – wie zuletzt am 11.06.2018 – sind sommerliche Gewitterregen, wenn sehr große Regenmengen in kurzer Zeit fallen. Die Modellberechnungen zum Klimawandel zeigen, dass in Zukunft Starkregen an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden. Mehrfache außergewöhnliche Starkregenereignisse seit dem Jahr 2000 im Stadtgebiet Kaiserslauterns führten zu Überstau im Kanalsystem und Überflutungen im Gebiet Morlauterns, in den tiefer gelegenen Bereichen (Waschmühle, Eselbachtal, Engelshof) sowie im gesamten Stadtgebiet. Es wird hierzu auf die weiteren Ausführungen in Kapitel 10 zum Entwässerungskonzept der STE AöR verwiesen.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens:

- Verringerung der Versickerungsflächen durch Flächenversiegelung
- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenversiegelung
- Verringerung lokaler Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
- höherer Abwasseranfall durch Wohnbebauung
- weitere Erhöhung des Überflutungsrisikos des Plangebiets und seiner Umgebung durch Flächenversiegelung

Stadtklima und Lufthygiene

Das Regionalklima wird durch die Lage der Stadt Kaiserslautern in der Planungseinheit "Kaiserslauterer Senke" geprägt. Die Planungseinheit zeichnet sich durch eine mittlere Jahrestemperatur von 8-9 °C und eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 700 bis 750 mm aus.

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsraum, der eine weniger günstige bioklimatische Situation aufweist, d.h. es liegt eine geringe, in Einzelfällen mäßige bioklimatische Belastung sowie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung vor.

Für das Stadtgebiet liegt ein Klimagutachten vor (Stadtklimagutachten 2012 GEO-NET Umweltconsulting GmbH). Als Planungshinweis für das Stadtklima werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen vorgeschlagen: keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen und Entsiegelung.

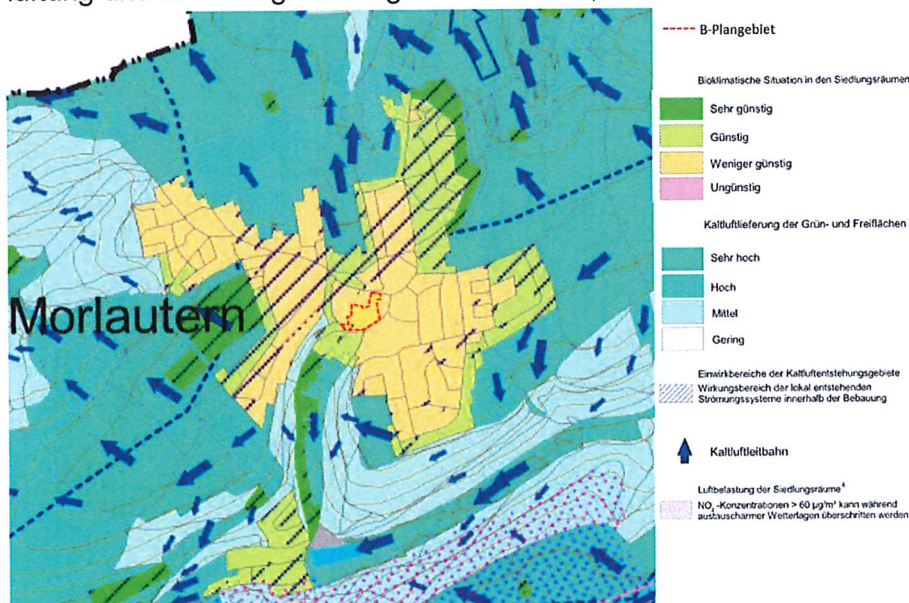


Abb. 2: Auszug aus Klimafunktionskarte. Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz

Aussagen zur Luftschadstoffsituation von Kaiserslautern liefert eine Messstelle des ZIMEN-Netzwerks am Rathausplatz der Stadt Kaiserslautern. Die Messstellen des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LfU) dienen der Überprüfung der Schadstoffimmissionen in ganz Rheinland-Pfalz. Gemessen werden neben meteorologischen Daten die Konzentrationen von Schwefeldioxid (SO²), Stickstoffdioxid (NO₂), Stickoxid (NO), Kohlenmonoxid (CO), Feinstaub (PM 2,5/10) und Ozon (O³). Die Messungen zeigen, dass in den Jahren 2017/18 sowie im ersten Halbjahr 2019 der Grenzwert für PM10 kein einziges Mal überschritten wurde, während im gleichen Zeitraum eine geringfügige Überschreitung des Ozonwertes an einem Tag sowie eine deutliche Überschreitung des Stickstoffdioxid-Grenzwertes zu verzeichnen ist (luft-rlp.de Stand 29.03.2019), wobei diese Überschreitungen einmalige Ereignisse waren und nicht über längere Zeit anhaltend vorherrschten (ZIMEN-Netzwerk (LfU)_www.luft-rlp.de_Stand 29.03.2019).

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens

- Entstehung neuer Aufheizflächen durch Versiegelung und Neubauten mit lokaler Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur.
- Verlust einer Frischluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Neubauten
- Erhöhung der Schadstoffemissionen durch steigende Anzahl an Heizungsanlagen, Energieverbrauch und Verkehrserhöhung
- Verlust von Vegetationsbeständen mit Filterwirkung

Fauna, Flora, Biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind Arten der Flora und Fauna zu erwarten, die sich an Siedlungsbereiche angepasst haben und relativ unempfindlich gegenüber siedlungstypischen Störungen und Beeinträchtigungen sind.

Die Beeinträchtigungen von Arten der Flora und Fauna wurden in einer eigenständigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (*WSW & Partner SAP 12-2019²*) untersucht. Nähere Untersuchungsergebnisse sind dem der Begründung angehängten Gutachten zu entnehmen.

Das Plangebiet ist geprägt durch geringe Anteile Gartenbrache mit Baumbestand sowie einem hohen Anteil Wiesenfläche mit zahlreichen die Hanglage des Geländes abfangenden Sandsteinmauern. Dadurch ist Lebensraum für verschiedene Tierarten wie Vögel, Reptilien und Insekten entstanden. Auf der Fläche wurden keine streng geschützten und nach Anhang IV der FFH-Richtlinien geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten festgestellt.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens

- Mit Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches durch Rückbau-, Modellierungs-, Aufschüttungs-, Abgrabungs-, Rodungs- sowie sonstige Erd- und Bauarbeiten vollständig beansprucht und verändert. Dadurch entsteht ein Verlust von 7.300 m² Fläche, die Lebensräume, Nahrungshabitate, Fortpflanzungsstätten und Überwinterungsquartiere für Tierarten darstellen. Verloren gehen Gartenbrachen, Bäumen und Wiesenflächen sowie Sandsteinmauern.
- Erhöhung der Störung potenzieller Lebensstätten im Umfeld des Plangebietes durch Bauprozess und zukünftige Nutzung
- Gefährdung der Biologischen Vielfalt im urbanen Raum durch Verlust von Vegetationsbeständen und Wiesenflächen.

² Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SAP WSW & Partner 20.11.2019

Stadtbild/Ortsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird deutlich von der Hanglage, den ausgedehnten Wiesenflächen sowie den umgebenden Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt. Die Sandsteinmauern und Gehölzstrukturen sorgen für eine gestalterische Einbindung als typisch dörfliche Struktur mit landschaftsästhetisch wichtiger Bedeutung und Identifikationscharakter für die Bewohner. Aufgrund der exponierten Hanglage ergeben sich vielfältige Blickbeziehungen zu den umliegenden Teilräumen.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens

- Verlust von ortsbildprägenden Strukturen wie Wiesenflächen, Sandsteinmauern und Vegetationsbeständen
- Verlust von den dörflichen Charakter als Identifikationselement für die Bewohner unterstreichende Strukturen
- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine komplette bauliche Überprägung
- Änderung der Quartierswahrnehmung bei Anwohnern der Umgebung ohne Erholungsnutzung

Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist geprägt durch seine unbebauten Wiesenflächen, die bisher extensiv gepflegt wurden, sowie die die Hanglage abfangenden Sandsteinmauern. Es kann davon ausgegangen werden, dass ihre Existenz als wahrnehmbare Grünfläche die Wohn- und Quartiersqualität der umgebenden Wohnbebauung positiv beeinflusst. Die Begehrbarkeit der Fläche ist für die Öffentlichkeit nicht gegeben.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens:

- Verlust einer den dörflichen Charakter unterstreichenden Fläche
- bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren i.F.v. Schadstoffemissionen und Lärmimmissionen, dadurch Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sowie temporäre Minderung der Wohnqualität der Anwohner
- Veränderung des Quartierscharakters mit ggf. Verminderung der umgebenden Wohnqualität durch Zunahme der Neubauten und Abnahme der Vegetationsstrukturen
- mögliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Wärmebelastung infolge erhöhter Aufheizung von mehr versiegelter Fläche und Bauten

Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird in erster Linie durch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen verlärmert. Es wird hierzu auf die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens (Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner GmbH vom 02.12.2019³) verwiesen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Weder im Plangebiet selbst noch im Umfeld sind archäologische Kulturdenkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Die historischen Sandsteine der Stützmauern sollen mindestens in Teilen in die Ersatzlebensräume für die Mauereidechse integriert werden und somit auf der Fläche verbleiben.

3 Schalltechnisches Gutachten WSW & Partner GmbH vom 02.12.2019

7.7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung während der Vegetationsperiode 2019 durchgeführt (SAP WSW & Partner 2019⁴).

Es wird hierzu auf die der Begründung angehängte Untersuchung verwiesen.

Hieraus hervorzuheben ist, dass für ubiquitäre europäische Vogelarten und für die Mauereidechse (*Podarcis muralis brongniardii*) bei Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind und daher geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

7.7.4 Grünordnerische Maßnahmen zur Festsetzung gemäß BauGB

Die aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden.

Baumverluste können durch die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung ausgeglichen oder ersetzt werden.

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird durch die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden.

Dazu sind im Folgenden grundsätzlich vorzusehende grünordnerische Maßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

- a. Beschränkung der Versiegelung auf das zwingend notwendige Maß.
- b. Maßbeschränkungen von Gehölzrodungen im Plangebiet
- c. Verwendung ausschließlich wasserdurchlässiger bzw. vegetationsfähiger Materialien für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege auf öffentlichen und privaten Flächen, Terrassen, Plätze für Abfallbehälter etc.
- d. Retention und Versickerung von Oberflächenwasser durch Versickerungsbecken, Zisternen, Rigolen, Dachbegrünung
- e. Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser
- f. Extensive Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlage
- g. Fassadenbegrünung
- h. Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich
- i. sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodens, Schutz des Oberbodens gemäß § 202 BauGB
- j. Baufeldräumung nur in Wintermonaten (Ende Oktober bis Ende Februar) unter Berücksichtigung der Winterquartiere der streng geschützten Mauereidechse zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SAP WSW & Partner 20.11.2019

k. Kontrolle der abzureißenden Altgebäuden im Norden des Plangebietes gemäß § 44 BNatSchG i.V.m. § 24 Abs. 3 LNatSchG auf Tierbesatz zeitnah vor Beginn Gebäudeabriss bzw. Baumaßnahme.

l. Erhöhung des Vegetationsbestandes durch Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen mit zahlreichen verschiedenen Arten zur Förderung der Biodiversität im Plangebiet. Zu keinem Zeitpunkt darf durch die Pflanzungen eine Funktionsbeeinträchtigung (z.B. Verschattung) der Ersatzhabitats für die streng geschützte Mauereidechse erfolgen.

m. Vor dem Bau der Ersatzhabitats für die streng geschützte Mauereidechse, ist sicherzustellen, dass kein Leitungsträger seine Versorgungsanlagen in unmittelbarer Nähe zu den Ersatzhabitats oder die Ersatzhabitats querend verlegt.

n. Der Vorhabenträger beauftragt eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) in einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro, die den gesamten Planungs- und Bauprozess fachlich begleitet. Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Planungsbeginn zu benennen. Die frühzeitige Einbindung der ÖBB in den Planungs- und Durchführungsprozess des Vorhabenträgers ist zwingend erforderlich. Die ÖBB stimmt sich in kurzen Abständen mit der Unteren Naturschutzbehörde ab und informiert diese mittels regelmäßiger Baubuchprotokolle (mindestens wöchentlich, je nach Bauabschnitt öfter). Bei fachlichen Diskrepanzen zwischen Bauleitung des Vorhabenträgers und der ÖBB ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und einzubinden.

o. Aufgrund der hohen Geräuscheinwirkungen in unmittelbarer Zuordnung zur Otterbergerstraße sind aus schalltechnischer Sicht Außenwohnbereiche an der Südostfassade der Gebäude entlang der Otterbergerstraße zu vermeiden.

p. An den Gebäuden nächstgelegen zur Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei bestimmen sich die Anforderungen an die Qualität der passiven Lärmschutzmaßnahmen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind, sowie die Berechnung des für die Dimensionierung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegels nach den Vorschriften der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.

q. Vorgezogene Schaffung von Ersatzhabitats (CEF-Maßnahmen) für die streng geschützte Mauereidechse.

r. Maßnahmen gegen Vogelschlag an Wohn- und sonstigen Gebäuden im Plangebiet.

s. Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichem, energiesparendem Lichtspektrum zu verwenden (LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertig). Die Lampen sind möglichst niedrig anzubringen. Auf eine geschlossene Bauweise der Lampen (Lichtabschirmung) ist zu achten.

t. naturnahe Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen einschließlich der ein Wohnhaus umgebende Gartenfläche mit ausschließlich gebietsheimischen Gehölzen, sonstigen Pflanzen sowie Saatgut (§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) zur Förderung der städtischen Biodiversität

Aus der fachtechnischen Stellungnahme sind folgende Vorschläge für die grünordnerischen Festsetzungen prinzipiell übernommen worden:

Dabei wurden allerdings sprachliche Überarbeitungen vorgenommen und Begründungsteile gestrichen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

M1 Die Bodenneuversiegelung ist auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken.

M2 Es sind ausschließlich wasserdurchlässige bzw. vegetationsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Plätze für Abfallbehälter, Plätze für Versorgungsstationen, Fußwege auf öffentlichen und privaten Flächen im Plangebiet zulässig (Abflussbeiwert von höchstens 0,5).

M3 Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen sind ausschließlich auf den bereits versiegelten und gebäudebestandenen Flächen im Norden des Plangebiets vorzusehen.

M4 Die für die vorgezogenen artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Flächen sind voll umfänglich auf Dauer zu erhalten und zu pflegen, um eine Funktionsbeeinträchtigung der Ersatzhabitate für die streng geschützte Mauereidechse zu vermeiden sodass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG einschlägig werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

M5 Im Plangebiet sind Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen mit zahlreichen verschiedenen Arten zur Förderung der Biodiversität vorzusehen. Zu keinem Zeitpunkt darf durch die Pflanzungen eine Funktionsbeeinträchtigung der Ersatzhabitate für die streng geschützte Mauereidechse erfolgen.

M6 Innerhalb des Plangebietes sind alle Wohn- und Nebengebäude mit einer standörtlich angepassten, insbesondere für die Insektenfauna ökologisch wertvollen, exothermen, extensiven Dachbegrünung von mindestens 10 cm Substratstärke zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die erforderliche Dachneigung ist entsprechend vorzusehen.

M7 Eine Fassadenbegrünung ist vorzusehen. Die nach Süden, Südosten, Westen, Südwesten und Osten ausgerichteten Außenwände von Wohn- und Nebengebäuden sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Mindestens 20% der Summe der Außenwände sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

M8 Öffentliche und private Grünflächen, einschließlich der unbebauten Grundstücksflächen, wie die ein Wohnhaus umgebenden Gartenflächen, sind mit ausschließlich gebietsheimischen Gehölzen, sonstigen Pflanzen wie blütenreichen Stauden sowie blüten- und kräuterreichem Saatgut anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies-, Schotter-, Lava- oder ausschließlichen Steingärten mit und ohne Bodenvlies ist nicht zulässig.

M9 In einem Mindestabstand von 10 m zu den Ersatzhabitaten der streng geschützten Mauereidechse dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M10 Flächenanteile entlang der Ersatzhabitate für die streng geschützte Mauereidechse sind in einer Tiefe von 1-2 m ausschließlich mit blüten- und kräuterreichem gebietsheimischem Saatgut anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und zu dauerhaft zu erhalten. Im Bedarfsfall ist nachzusäen.

M11 Gehölzbestände, im baulichen Randbereich sind während der gesamten Bauphase fachgerecht gemäß DIN 18 920 und gemäß RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

M12 Im Plangebiet sind Maßnahmen gegen Vogelschlag an Fenstern, deren Glasfläche größer als 0,5 m² ist, durchzuführen. Es ist Vogelschutzglas, Sperrfolie oder Grafikfolie zu verwenden.

M13 Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparendem Lichtspektrum zu verwenden (z.B. LED, Natriumdampfniederdrucklampen oder gleichwertiges). Auf eine niedrige Anbringung und eine geschlossene Bauweise (Lichtabschirmung) ist zu achten.

M14 Vor Beginn des Baus der Ersatzhabitate für die streng geschützte Mauereidechse, ist sicherzustellen, dass kein Leitungsträger seine versorgungsanlagen in unmittelbarer Nähe zu den Ersatzhabitaten oder die Ersatzhabitate querend verlegt.

M15 Der Vorhabenträger beauftragt eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) in einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro, die den gesamten Planungs- und Bauprozess fachlich begleitet. Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Planungsbeginn zu benennen. Die frühzeitige Einbindung der ÖBB in den Planungs- und Durchführungsprozess des Vorhabenträgers ist zwingend erforderlich. Die ÖBB stimmt sich in kurzen Abständen mit der Unteren Naturschutzbehörde ab und informiert diese mittels regelmäßiger Baubuchprotokolle (mindestens wöchentlich, je nach Bauabschnitt öfter). Bei fachlichen Diskrepanzen zwischen Bauleitung des Vorhabenträgers und der ÖBB ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und einzubinden.

- Die baulichen Maßnahmen müssen mit den artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen zeitlich und inhaltlich durch die ÖBB und die Bauleitung des Vorhabenträgers für den gesamten Bauprozess koordiniert werden.
- Die Ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe der Information und Aufklärung gegenüber Baufirmen über Bautätigkeiten und notwendige Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz.
- Die ÖBB zeichnet verantwortlich für ggf. erforderliche Sicherungs- und Rettungsmaßnahmen von Einzeltieren, z.B. erforderlich bei dem Rückbau der historischen Sandsteinmauern.

Hinweise

Artenschutzrechtliche Erfordernisse nach §§ 39 und 44 ff BNatSchG

Mart = Maßnahme Artenschutz

Mart1 Die Rodung von Gehölzbeständen ebenso wie die Baufeldräumung, durch Abschiebung von Vegetationsflächen, ist nur in den Wintermonaten (Ende Oktober bis Ende Februar) unter Berücksichtigung der Winterquartiere der streng geschützten Mauereidechse zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig. Das geräumte Baufeld ist vegetationsfrei und plan zu halten, um einer Wiederbesiedlung bzw. einer Einwanderung anderer Arten vorzubeugen.

Eine zeitliche Abweichung der Rodungs- und Flächenbearbeitung ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig, sofern unmittelbar vor Beginn der Rodungs- und Flächenarbeiten eine Besatzprüfung durch eine qualifizierte Fachperson und mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Sind belegte Nester oder besetzte Reviere vorhanden, müssen die Rodungs- und Flächenarbeiten bis zum Verlassen der Jungvögel ruhen.

Mart2 Kontrolle der rückzubauenden Gebäude und Schuppen im Norden des Plangebietes gemäß § 44 BNatSchG i.V.m. § 24 Abs. 3 LNatSchG auf Tierbesatz unmittelbar vor Beginn des Gebäuderückbaus durch qualifizierte Fachperson. Bei Fund von Brutgeschäften muss das Ende der Brutgeschäfte und das Verlassen der Fläche durch die Jungvögel abgewartet werden. Der Unteren Naturschutzbehörde ist der Kontrollbericht vorzulegen.

Mart3 Die Schaffung neuer potentieller Habitats für Tierarten während der Baumaßnahme durch Erd- oder Materialablagerungen, Schnittgut, Stein- und Holzhaufen, Paletten, Schotterflächen oder Bauschutthaufen ist nicht zulässig.

Mart4 Vor der Verwirklichung des Bauvorhabens sind durch den Vorhabenträger als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Ersatzhabitate für die streng geschützte Mauereidechse zu schaffen. Die Ersatzhabitate werden aus einer Mischung alter Mauersteine aus dem Plangebiet, Beton L-Bausteinen sowie Wasserbausteinen errichtet. Gleichzeitig dient diese Mauerkonstruktion zur Terrassierung des Geländes. Durch Sandlinsen und grabbares Material unter den Wasserbausteinen werden ca. 1m tiefe, frostsichere Winterquartiere für die Tiere geschaffen, während die Mauersteine der historischen Mauern Sonnen- und Versteckplätze sowie Jagdhabitate bieten. Die detaillierte Vorgehensweise zur Herstellung der Ersatzhabitate ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen, mit Hilfe der Ökologischen Baubegleitung durch die Aufstellung einer Durchführungsplanung darzustellen und anschließend in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung umzusetzen.

Mart5 Die ökologische Baubegleitung begleitet fachlich die gesamte Planungs- und Baudurchführung. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange von besonderer Bedeutung. Der ökologischen Baubegleitung fällt gemeinsam mit der Baudurchführung des Vorhabenträgers die Aufgabe der zeitlichen und fachlichen Koordination aller notwendigen Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Neuschaffung von Habitatstrukturen für die streng geschützte Mauereidechse zu.

Hinweise zur Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern nach § 9 Abs. 6 BauGB

Für die im Rahmen des Bauvorhabens entfallenden Bäume im Norden des Plangebietes, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern fallen, ist vom Vorhabenträger eine Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 5 der Baumschutzsatzung zu beantragen. Die gemäß Ausnahmegenehmigung festgesetzten Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen sind vom Verursacher durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

7.7.5 Fazit Umweltbelange

Durch die Neuversiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild, Fauna und Biodiversität. Bei Umsetzung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben die Beeinträchtigungen jedoch unter der Erheblichkeitsschwelle.

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden grundlegende siedlungsökologische Standards und allgemeine Begrünungsvorgaben fixiert unter zwingender Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, um eine hohe Wertigkeit des Wohnumfeldes und eine Umweltverträglichkeit ebenso wie die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sicher zu stellen.

Faunistisch ergeben sich bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für die Artengruppen Reptilien, Vögel und Insekten, da ein kompletter lokaler Lebensraum entfällt. Um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 i.V.m. § 45 BNatSchG für die streng geschützte Mauereidechse zu verhindern, sind artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Unter Einhaltung der formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der planungsrelevanten Tierarten sind für das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange zu verzeichnen. Ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit verhindert werden.

7.7.6 Umsetzung / Überwachung

Für mindestens 3 Jahre nach Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens plus der Zeitdauer ab Fertigstellung der CEF-Maßnahmen und Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens ist durch ein qualifiziertes Fachbüro ein Monitoring im Plangebiet durchzuführen (5 Jahre gesamt). Ziel ist es, die Funktionstüchtigkeit der Ersatzhabitats und dadurch die Aufrechterhaltung der Mauereidechsenpopulation im Plangebiet zu überprüfen und zu bestätigen. Bei nachweisbaren Dysfunktionen sind entsprechende Verbesserungsmaßnahmen zu formulieren und durch den Vorhabenträger durchzuführen und zu finanzieren.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird.

Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu. Gleichzeitig wird die Stadt durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Dachgestaltung

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen in bestimmten Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Bewohner und die Bevölkerung allgemein.

Die Gestaltung der Dachlandschaft (Dachform und Dachneigung) ist im Hinblick auf eine klimaangepasste Bauweise und eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung für die Ausbildung von extensiv begrünten Retentionsdächern festzusetzen. Mit der Beschränkung auf Flach- bzw. Pultdächer bis 5° Dachneigung im Gebiet WA 2 und WA 3 soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden, das bewusst neue Bauformen in der Ortsmitte zulässt und einer Klimaanpassung und Regenwasserbewirtschaftung Rechnung trägt.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Hinblick auf eine Abwasservermeidung sind alle privaten Hof- und Stellflächen etc. auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Form (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen. Die Ableitung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen (Mischwässer) erfolgt über das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern in die Zentralkläranlage.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit bei. Die Festsetzung zur Begrünung der straßenseitigen Gebäudevorzonen sichert ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke über Gebühr einzuschränken.

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien der Sicht zu entziehen und/oder intensiv einzugrünen.

Zahl der notwendigen Stellplätze:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Ministeriums der Fi-

nanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533)“. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken selbst abzudecken.

8. Städtebauliche Zahlen

Die Fläche des Bebauungsplanentwurfs umfasst insgesamt ca. 7.300 m². Die Fläche für Wohnbebauung beträgt ca. 6.390 m². Die Erschließungsstraße „Planstraße“ umschließt eine Fläche von 790 m². Zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Fußweg von ca. 120 m² festgesetzt.

Im Plangebiet sind ca. 19 neue Gebäude vorgesehen. Es sollen vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser bzw. eine Hausgruppe entstehen. Im südöstlichen Planbereich ist eine Hausgruppe aus fünf Gebäuden geplant. Diese Haustypen entsprechen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Gebäudehöhe wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebietsdichte berücksichtigt die zentrale Ortslage und orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die vorgeschlagene Grundstückspartzellierung ermöglicht Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 200 m² und ca. 450 m².

9. Energieeffizienz

Im Zuge der Wiedernutzung 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, die 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 sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz Erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können. Insbesondere hat der Vorhabenträger erklärt, die Vorgaben der EnEV 2012 bei den geplanten Gebäuden einzuhalten. Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (EnEV und EEWärmeG) bedarf es auf der Ebene der Bauleitplanung keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz Erneuerbarer Energien.

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 nicht unnötig eingeengt wird.

Schließlich sei 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.

Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäu-

deversorgung (Strom und Wärme) werden in den Regelwerken der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) gesetzlich vorgeschrieben. Mit Einführung des Klimaschutzkonzepts 2020 der Stadt Kaiserslautern hat sich die Stadt darüber hinaus dazu verpflichtet den Klimaschutz, u.a. durch nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sowie die Verwendung Erneuerbarer Energien, zu fördern. Mit der Integration einer solaroptimierten Bauweise und der Vorgabe zur Nutzung Erneuerbarer Energien (in Form von Photovoltaik und Solarthermie) im Bereich der Haselstraße-Otterbacher Straße-Otterberger Straße wird dieser Verpflichtung nachgekommen.

Im Plangebiet wurden dahingehend solarenergetische Aspekte als wesentlicher Bestandteil der Entwurfsplanung berücksichtigt. Dabei wurden sowohl die Lage und Ausrichtung der Gebäude bzw. der Hauptfassaden nach Süden hin, die Verteilung der Fensterflächen als auch die umgebende Begrünung berücksichtigt, um eine möglichst energiesparende, verschattungsfreie und damit ertragsreiche Bauweise zu ermöglichen. Im Ergebnis kann somit die passive (Fassaden und Fenster) und aktive (Photovoltaik und Solarthermie) Nutzung der Solarenergie, unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauungsdichte sowie der Quartiersästhetik, optimal gestaltet werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Umlegung

Die etwaige Grundstücksbildung, die notwendigen Rechtsbestellungen und die Übertragung der öffentlichen Flächen sollen im Rahmen einer vereinfachten Umlegung erfolgen.

Abwasservermeidung:

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und die Dachlandschaft als mit Grün- und Retentionsdächern auszubilden.

Abwasserentsorgung:

Die Fläche ist im Rahmen der Einleit- und Betriebserlaubnis der Zentralkläranlage als Mischwasser-Einzugsgebietsfläche erfasst und genehmigt. Eine Änderung oder Erweiterung der Genehmigung ist nicht erforderlich. Einleiterlaubnisse im Bereich Waschmühle und Eselsbach sind in Überarbeitung.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im geplanten „modifizierten Mischsystem“ ist nur dann sichergestellt, wenn die notwendige Ertüchtigung der vorhandenen Mischwasserkanalisation im Bereich der Otterbacher-, der Otterberger Straße, der Haselstraße und im Bereich Waschmühle durch die Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ebenfalls sichergestellt ist. Im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit ist ggf. eine grunddienstliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer bzw. dem Maßnahmeträger zu vereinbaren.

Die Behandlung der anfallenden Abwassermengen erfolgt in der Zentralkläranlage. Durch den Entwicklungsträger ist geplant die Erschließungsstraße nach Fertigstellung an die Stadt Kaiserslautern zu übergeben. Eine Übernahme von Kanalisationsanlagen durch die Stadtentwässerung kann nur in öffentlichen gewidmeten bzw. grunddienstlich gesicherten Flächen erfolgen. Für die Übernahme der Kanalisation durch die Stadtentwässerung ist deshalb zwingend ein Durchführungsvertrag zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadtentwässerung zu schließen und die Kanalisation nach entsprechenden Maßgaben (Standards der STE AöR) herzustellen.

Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung:

Diese richtet sich nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Mischwassernetz Morlauterns sind die Vorgaben zur dezentralen und zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung (Entwässerungskonzeption) zwingend umzusetzen. Im Gebiet hat die Bewirtschaftung von Regenwasser bevorzugt über extensiv begrünte Retentionsdächer zu erfolgen. Aus topografischen und geotechnischen bzw. hydrogeologischen Gründen ist eine gezielte Versickerung im Plangebiet voraussichtlich nur sehr begrenzt oder gar nicht möglich.

Im Hinblick auf Rückstau und Überstau in der bestehenden Mischwasserkanalisation und einer örtlichen Überflutungsvorsorge ist eine weitergehende Bewirtschaftung von Regenwasser in einem zentralen RRB von ca. 1.000 m³ erforderlich.

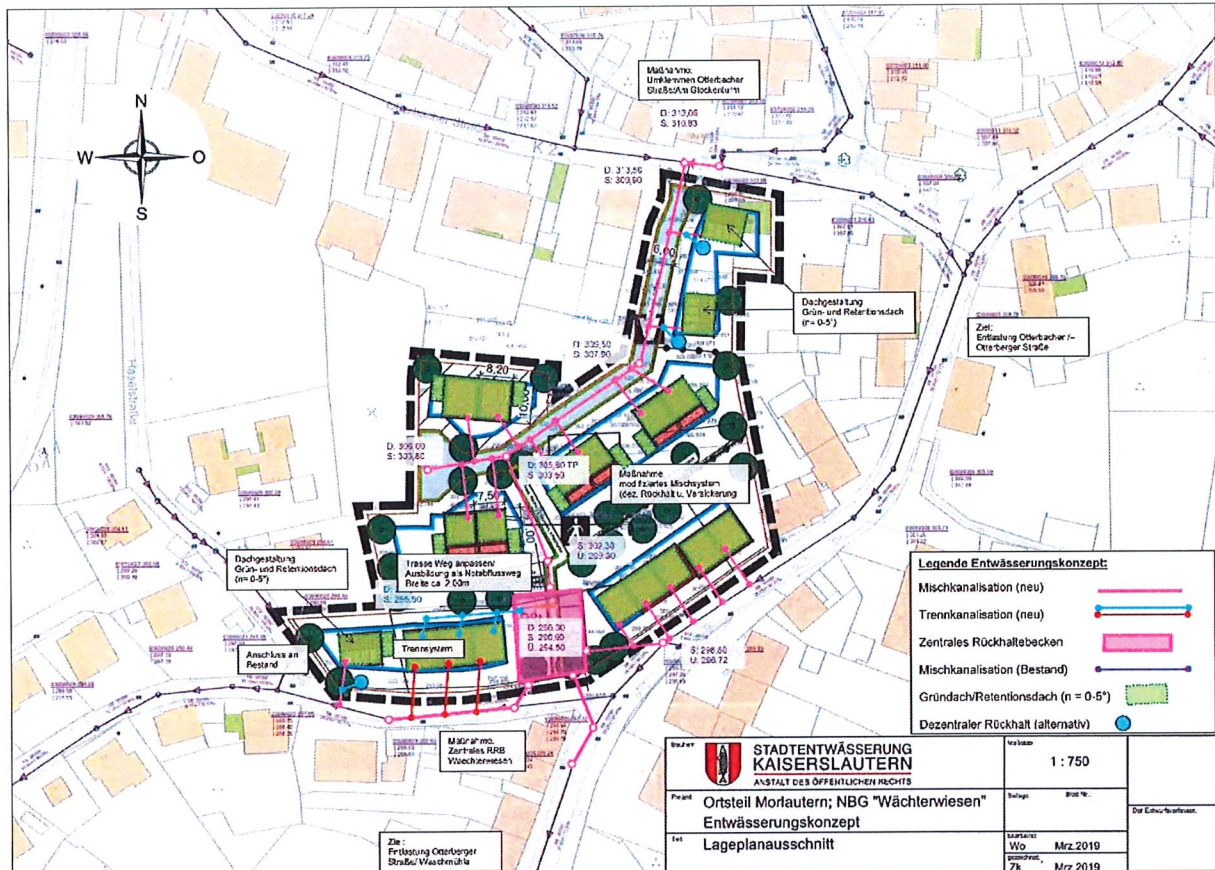


Abb. 4: Planausschnitt Entwässerungskonzept, STE AöR

Abfallentsorgung:

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

Umweltmonitoring:

Ein Umweltmonitoring ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, wohingegen ein Monitoring zum Artenschutz unbedingt durchzuführen ist. Hier ist ein maßnahmenbezogenes und ein populationsbezogenes Monitoring nötig.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans werden gemäß Vereinbarung durch den Investor getragen.

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßen gewidmet. Bei einer öffentlichen Widmung ist vor Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Erschließungsfragen zu fixieren.

Ebenso ist eine Kostenübernahme sämtlicher natur-/artenschutzrechtlicher Auflagen zu vereinbaren.

Kaiserslautern, *4.3.2022*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, *22.02.2022*
Stadtverwaltung



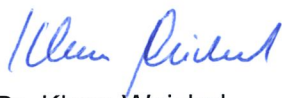
Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

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, *4.3.2022*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung, Maßstab 1:500
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Schalltechnisches Gutachten