

Universitätsstadt Kaiserslautern

Stadtteil Dansenberg

Bebauungsplan "Dansenberger Straße - Fahrlücke - Brunnenstraße -  
Wasserlochstücke - Alte Schmiede"

Ka-Da-8b

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

---

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Im Stadtteil Dansenberg soll der Bereich zwischen der Dansenberger Straße, Fahrlücke und der Brunnenstraße mit einer Erweiterung eines dort ansässigen Hotel- und Gastronomiebetriebes bebaut werden.

Da das geplante Bauvolumen nicht nur die Festsetzungen der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit um ein Geschöß übersteigt, sondern vor allem die GRZ und GFZ erheblich überschreitet, sollen durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen werden.

Außerdem soll mit dieser Änderung neu erschlossenes, rückwärtiges Baugelände südlich der Fahrlücke durch die engere Festsetzung von überbaubaren Flächen näher bestimmt werden.

### 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und andere Rechtsverhältnisse

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als gemischte Baufläche und im südlichen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Außerdem besteht für den Bereich der Planänderung der Bebauungsplan "Wasserlochstücke" vom 30.09.1977, der ebenfalls das v.g. Gebiet als Mischgebiet und reines Wohngebiet ausweist. Mit Erlangen der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans "Wasserlochstücke" für diese Bereiche aufgehoben.

### 3. Planinhalt und Abwägung

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die beantragte Erweiterung des Hotel- und Gastronomiebetriebes liegt im Ortskern mit der für diese Umgebung typischen 1-2geschossigen lockeren Straßenrandbebauung, in die einige neuere Bauten mit geringem Abstand zur Straße eingestreut sind. Außerdem ist in der EG-Zone entlang der Dansenberger Straße eine Ladenzeile für verschiedene Geschäfte und die Einrichtung einer Poststelle vorgesehen, so daß mit diesem Gebäude ein Teil der Infrastruktur von Dansenberg zusammengezogen wird.

Der Bebauungsplan sieht hier eine im wesentlichen 2- bis 3geschossige Bebauung vor, deren stark gegliedertes Volumen aus einem Zusammenspiel unterschiedlicher Dachformen und plastisch gestalteter Fassaden besteht, die den Zeitgeschmack

dorfgemäßer Architekturauffassung widerspiegeln und auf diese Weise werbewirksam dem Ortscharakter eine neue städtebauliche Qualität verleihen soll.

Von dem ca. 3100 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind derzeit insgesamt ca. 850 m<sup>2</sup> in zweigeschossiger Bauweise überbaut. Für die vorgesehene Hotelerweiterung wird eine Überbauung von insgesamt ca. 1900 m<sup>2</sup> Grundfläche notwendig. Damit wird die Grundflächenzahl, die gemäß § 17 BauNVO für MI-Gebiete höchstens 0,4 betragen darf, auf 0,6 angehoben. Die Geschoßflächenzahl wird auf einen Wert von 1,2 begrenzt und liegt damit um 20 % über dem höchstzulässigen Wert für 3geschossige Bauweise in MI-Gebieten.

Nach § 17 (9) BauNVO ist diese Überschreitung städtebaulich gerechtfertigt, da mit der beabsichtigten Hotelerweiterung eine Verbesserung der Ortskerngestaltung und der Infrastruktur erreicht wird. Sonstige öffentliche Belange stehen der erhöhten baulichen Ausnutzung nicht entgegen.

Außerhalb der Baugrenze ist zusätzlich eine ca. 350 m<sup>2</sup> große Fläche für eine Tiefgarage vorgesehen, deren Decke intensiv zu begrünen ist. Nach § 21a BauNVO bleibt die Grundfläche der Tiefgarage bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung unberücksichtigt.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der Fahrlücke, wobei in diesem Bereich und in der Brunnenstraße weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück auszuweisen sind. Wegen der überregionalen Bedeutung dieses Bauvorhabens wird ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je vier Sitzplätze im Lokal festgesetzt.

Die Grundstücke südlich der Fahrlücke werden mit Ausnahme des reinen Wohngebietes entlang der Straße Alte Schmiede und einem Abschnitt Wasserlochstücke weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen. Für die in diesen Bereichen vorhandenen Baulücken wird eine höchstens 2geschossige Bebauung mit Sattel- oder Walm-dächern bei Dachneigungen von 23° bis 28 ° bzw. 23° bis 50° im MI-Gebiet zugelassen. Zur besseren Einfügung in den bebauten Ortsbereich sollen nur rote und braune Dachmaterialien Verwendung finden.

Der gesamte Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,29 ha.

### **Erschließung**

Sämtliche Grundstücke sind durch Straßen oder private Zuwegung erschlossen. Aufgrund der Bebauungsplanänderung besteht daher aus Gründen der Erschließung keine Veranlassung für Straßenneubaumaßnahmen.

### **Verkehrslärm**

Aufgrund der herrschenden Verkehrsbelastung von 1640 Kfz/24 h in der Dansenberger Straße bzw. 1040 Kfz/24 h in der Fahrlücke werden die verträglichen Lärmwerte für Dorf- bzw. Mischgebiete nicht überschritten. Lediglich am Gebäude Fahrlücke 8 liegt der Nachtwert mit 51,2 dB(A) leicht über dem Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt. Da es sich aber um eine bestehende Situation handelt, wird die geringe Überschreitung toleriert; die Grenzwerte nach RLS 81/83 sind ohnehin eingehalten.

Durch die neu hinzukommende Nutzung wird sich der Verkehrslärm nicht wesentlich erhöhen.

Nicht auszuschließen ist, daß durch die besondere Lärmstruktur (z. B. nachts einzeln an- bzw. abfahrende Fahrzeuge, Türeenschlagen, aber auch laute Unterhaltungen usw.) vermehrt Störungen auf benachbarte Wohngebäude ausgehen.

## **Begrünung**

Landespflegerischer Planungsbeitrag

### Situationsbeschreibung

Die Fläche, die beansprucht werden soll, hat eine dreieckige Grundform, eine Größe von ca. 3100 m<sup>2</sup>, und wird von der Dansenberger Straße, der Brunnenstraße und der Fahrlücke begrenzt. Zur Zeit lassen sich zwei Nutzungsformen auf der Fläche deutlich unterscheiden. Im westlichen Teil das Landhaus Woll mit Gebäuden und befestigten Hof- und Terrassenflächen sowie einer sehr großen Linde in der Dreiecksspitze. Im östlichen Teil das ehemalige, z.Z. leerstehende Forsthaus mit einer großen, extensiv gepflegten Wiesenfläche, größeren Fichten im Gebäudebereich und einigen älteren Obstbäumen (Nußbaum, Birnbaum, Kirschbaum) im östlichen Geländeteil.

### Konfliktdarstellung

Aufgrund der vorhandenen Situation und der baurechtlichen Bestimmungen lassen sich aus landespflegerischer Sicht folgende Konflikte ableiten:

### Bodenversiegelung

Von der für das Erweiterungsprojekt beanspruchten Gesamtfläche (ca. 3100 m<sup>2</sup>) sind z.Z. ca. 1300 m<sup>2</sup> überbaut (Gebäude, befestigte Flächen), ca. 1800 m<sup>2</sup> sind mit Vegetation bewachsene, offene Bodenflächen. Durch den Neubau der Gebäude, der Tiefgarage und der ebenerdigen Parkplätze ist eine fast vollständige Überbauung der Fläche zu erwarten. Dadurch geht im biologischen Sinne produktive Bodenoberfläche mit Bewuchs verloren, mit den entsprechenden nachteiligen Folgen für Grundwasserhaushalt und Kleinklima.

### Landespflegerische Zielvorstellungen

Zur Wahrung des öffentlichen Interesses und der Ziele der Landespflege im besiedelten Bereich sind nachfolgende Auflagen zu erfüllen:

Der Verlust an biologischem Potential durch Überbauung und Versiegelung von Boden und die Beseitigung von Vegetation ist auszugleichen. Der Bauherr hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung auf der Grundlage der endgültigen Projektplanung Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen entsprechend den in den Bebauungsplan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen. Hierzu ist der unteren Bauaufsichtsbehörde eine vom Fachmann auszuarbeitende qualifizierte Freiflächenplanung vorzulegen, in der z. B. die intensive Dachbegrünung der Tiefgarage, die Pflanzung standortgerechter, großkroniger Bäume und Fassadenbegrünungen behandelt und dargestellt sind.

Die große Linde an der Ecke Dansenberger Straße - Fahrlücke prägt das Ortsbild und wird daher als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

#### 4. Kosten und Finanzierung

Erschließungskosten fallen nicht an, da der Bereich bereits voll erschlossen ist.

Für die Verbreiterung der Straße Wasserlochstücke / Ecke Brunnenstraße auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Regelquerschnitt fallen Kosten in Höhe von ca. 10 000 DM an. Da die Maßnahme "Bebauungsplan Wasserlochstücke" abgerechnet ist, sind diese Kosten nicht mehr umlagefähig.

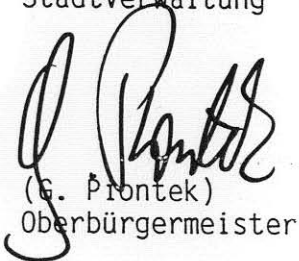
#### 5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Soweit bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, können diese eingeleitet werden.

#### 6. Ausführungsmaßnahmen

Mit der Durchführung des Bebauungsplans soll unmittelbar nach Erlangen seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern, 09.01.1991  
Stadtverwaltung

  
(G. Prontek)  
Oberbürgermeister