

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Am Stollen, Änderung 1“

Ka o / 157

Juli 2006



Gliederung

1. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans	3
2. Einfügung in die Gesamtplanung.....	4
2.1 Landesentwicklungsprogramm III.....	4
2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	4
2.3 Flächennutzungsplan 2010	4
3. Verfahren	5
3.1 Änderung des Bebauungsplans	5
3.2 Umweltprüfung	5
4. Angaben zum Plangebiet.....	5
4.1 Lage und Gebietsabgrenzung.....	5
4.2 Bestandssituation	6
4.3 Erschließung	6
4.4 Bodentragfähigkeit.....	6
4.5 Archäologie	6
5. Planinhalt und Abwägung.....	7
5.1 Ziele und Grundzüge der Planänderung.....	7
5.2 Städtebauliches Konzept	7
5.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	7
5.4 Sonstige, planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
5.6 Verkehrskonzept.....	8
5.7 Grünordnerisches Konzept	8
6. Kosten und Finanzierung.....	9

1. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Seit dem 30.12.1997 ist der Bebauungsplan „Am Stollen“ rechtswirksam. Im westlichen Bauabschnitt im Bereich der Straßen „Steigerhügel“ und „Welschgasse“, wurde durch eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft von Architekten, Stadtplanern und der Bauherren eine Wohnbebauung mit 28 Grundstücken geplant und umgesetzt. Hierbei wurde ein ausgewogenes, dem Zeitgeist entsprechendes Stadtbild geschaffen, welches den verschiedenen Wohnansprüchen und Platzbedürfnissen der Bewohner Rechnung trägt. Durch einheitliche Gebäudedekubaturen, Dachformen sowie Materialien von Dächern und Fassaden wurde ein homogenes Quartier mit hoher Gestaltqualität geschaffen. Die Entwicklung des Stadtteils von wurde von Seiten des Landes Rheinland-Pfalz mit Fördergeldern aus dem Programm „ExWoSt-Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ bezuschusst.

Bebauungsplan „Am Stollen“, ohne Maßstab



Durch das Änderungsverfahren wird der westliche Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Stollen“ an aktuelle Anforderungen, unter Sicherung einer einheitlichen Grundstruktur, angepasst.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind:

- Reduzierung/Änderung der zulässigen Dachform;
- Anpassung der Dachneigung an die vorhandene, städtebauliche Situation;
- Erhöhung/Anpassung der Kniestockhöhe und Vorgabe einer einheitlichen Gestaltung für Doppelhäuser und Hausgruppen;
- Erhöhung/Anpassung der Traufhöhen;
- Aufnahme einer einheitlichen Farbgebung der Dächer.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm III

Im Landesentwicklungsprogramm III des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet, so dass sich die Planungsabsichten des Bebauungsplans in die Vorgaben der Regionalplanung einfügen.

2.3 Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Stollen“ festgeschriebenen Nutzungen sowie mit den angestrebten Änderungen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab



3. Verfahren

3.1 Änderung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Stollen, Änderung 1“ erfolgt auf der Grundlage von § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Abweichung vom ursprünglichen Planinhalt durch die Änderung 1 des Bebauungsplans kommt keine derartige Bedeutung zu, dass die im Bebauungsplan „Am Stollen“ zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt werden würde. Auch wird durch die geringfügigen Modifikationen das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, das heißt der planerische Grundgedanke bleibt erhalten, da nur der Festsetzungsinhalt, nicht jedoch das ursprüngliche Planungskonzept, welches die Festsetzungen trägt und den wesentlichen Gehalt der Planung bestimmt, verändert wird. Insbesondere werden überwiegend die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dächer überarbeitet.

3.2 Umweltprüfung

Durch die Neufassung des Baugesetzbuchs im Jahr 2004 wurde die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung eingeführt.

Allerdings sind in § 13 BauGB Ausnahmen vorgegebenen, bei deren Vorliegen von einer Umweltverträglichkeitsprüfung im vereinfachten Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans abgesehen werden kann. Die im Baugesetzbuch bezeichneten Ausnahmen treffen auf den vorliegenden Bebauungsplan „Am Stollen, Änderung 1“ zu. Durch diesen werden keine Vorhaben gemäß Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch beeinträchtigt.

Das im Westen von Kaiserslautern liegende, gemeldete Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes ist zu erwähnen. Beide befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und werden somit nicht beeinträchtigt. Zudem ist bezüglich der Vogelschutzrichtlinie nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen.

Durch die beabsichtigte Planung ergibt sich keine nachteilige Auswirkung auf die FFH-Gebiete, so dass sowohl eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist, als auch von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Lage und Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird im Osten von der „Welschgasse“ und im Westen von den Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke entlang der Straße „Steigerhügel“ begrenzt. Den nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets bilden das vorhandene Wäldchen sowie eine Grünanlage entlang der Wohngrundstücke am Grubenweg. Zudem sind die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Stollen, Änderung 1“ der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 1,70 ha.

4.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Bauweise (offene Bauweise, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig) vollständig mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

Im Plangebiet befinden sich lediglich Satteldächer, deren vorhandene Dachneigung 30° beträgt.

Die besondere städtebauliche Prägnanz des Bereichs wird durch die dem Zeitgeist entsprechenden Materialien zum Ausdruck gebracht. An den Fassaden finden sich lediglich farblich abgestimmte Holzverschalungen, Kalksandstein und Putz. Die Dächer sind mit zinkfarbenen Metallen versehen.

Durch den Bebauungsplan „Am Stollen, Änderung 1“ wird keine zusätzliche Bebauung im Plangebiet beziehungsweise eine weitere Versiegelung des Bodens, über das bisher schon zulässige Maß hinaus, ermöglicht.

Neu hinzugekommen ist außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Welschgasse/Erzgasse ein Stadtteilzentrum mit einer Bäckerei.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist, wie bisher, über die „Welschgasse“ und die „Erzhütter Straße“ an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Steigerhügel“. Die Verkehrsflächen sind im Mischprofil beziehungsweise verkehrsberuhigt ausgebaut.

Private Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich auf den Baugrundstücken beziehungsweise auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen zulässig.

Wenn es sich um überdachte Stellplätze oder Garagen handelt, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze sollte neben ökologischen auch aus gestalterischen Gründen in wassergebundener Bauweise (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder gleichwertigem Aufbau) ausgeführt werden.

4.4 Bodentragfähigkeit

Probleme mit der Bodentragfähigkeit waren bei den Baumaßnahmen nicht aufgetreten.

4.5 Archäologie

Archäologische Fundstellen wurden bei der Realisierung nicht freigelegt.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Ziele und Grundzüge der Planänderung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf Festsetzungen zur Dachgestaltung, welche bei Umbauten des Daches zum Tragen kommen würden. Hier soll die Dachneigung bei den jeweiligen Doppelhäusern und Hausgruppen beibehalten beziehungsweise einheitlich erhalten bleiben. Die besondere Gestaltqualität und das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild machen die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um - in der Beachtung aktueller Anforderungen zur Dachsanierung – nachhaltig die Qualitäten zu sichern.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das ursprünglich dem Bebauungsplan „Am Stollen“ zugrunde gelegte städtebauliches Konzept bleibt auch im vorliegenden Bebauungsplan „Am Stollen, Änderung 1“ prinzipiell erhalten und wird lediglich behutsam weiterentwickelt.

Mehrere Eigentümer des ersten Bauabschnitts haben verstärkt den Wunsch geäußert, einzelne Häuser baulich zu verändern, insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein konstruktives Problem im Dachbereich zu Schimmelpilzbefall geführt hat. Im Rahmen von den Eigentümern in Auftrag gegebenen Gutachten wurden der Schimmelpilzbefall bestätigt und verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur Behebung des Problems aufgezeigt. Diese beinhalten im Kern die Aussage, dass das Dach komplett zu erneuern, die von Schimmel befallenen Teile auszutauschen und eine neue Dachkonstruktion zu erstellen sei. Hier besteht nun die Problematik, bei Ausschöpfung der unterschiedlichen Bandbreite der Umgestaltungsvorhaben, dass die ursprünglich einheitliche Konzeption der Gebäude vollständig aufgegeben und überformt wird.

Durch die Änderung 1 des Bebauungsplans „Am Stollen“ für den Bereich des ehemaligen ersten Bauabschnitts soll dem Wunsch der Eigentümer im Hinblick auf die oben genannten Veränderungen zwar Rechnung getragen werden, ohne jedoch den einheitlichen, städtebaulichen Gesamtcharakter des Gebietes negativ zu beeinträchtigen.

5.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die im Bebauungsplan „Am Stollen“ festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Maß der Nutzung

Durch die Erhöhung des Kniestocks unter gleichzeitiger Anpassung der Traufhöhe wird die Nutzbarkeit des Dachgeschosses verbessert, wobei jedoch die Festlegungen des Bebauungsplans zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) weiterhin beizubehalten sind.

Dächer

Dachaufbauten sind zukünftig im Plangebiet nicht mehr zulässig, um deren bestehende Einheitlichkeit zu erhalten.

Traufhöhe

Die Traufhöhe wird von bisher 7,0 m auf 8,20 erhöht, um die Möglichkeit der zukünftigen die Nutzbarkeit des Dachraumes zu erhöhen.

Es folgt eine Klarstellung, dass durch Gebäudeversprünge keine höheren Traufhöhen als die

im Bebauungsplan festgesetzten entstehen dürfen.

Kniestöcke

Der Kniestock wird von bisher 0,50 m auf 1,20 m angehoben und ermöglicht zukünftig einen besseren Ausbau des Daches, ohne jedoch ein weiteres Vollgeschoss im Gebäude zu gestatten.

5.4 Sonstige, planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält weiterhin landespflegerische Festsetzungen, welche ebenfalls unverändert bleiben. Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes ergibt sich auch durch die geänderte Baukonzeption keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen, welche außer den folgenden Änderungen unverändert bleiben:

Die bisher zulässigen Dachformen im Plangebiet (Sattel- und Pultdach) werden auf Satteldächer reduziert.

Bei Dachumbauten ist die bestehende Dachneigung bei den jeweiligen Doppelhäusern und Hausgruppen beizubehalten beziehungsweise einheitlich zu gestalten.

Die bisherige Dachneigung wird in Reaktion auf die vorhandene, klare Struktur von bisher 10°-45° auf 30°-45° verändert.

Die Dacheindeckung darf, um ausgewogene Bandbreite der Dachlandschaft zu sichern nur aus Materialien mit den Farben hellanthrazit, grau und zinkfarben erfolgen. Solarpaneele in abweichender Farbgebung sind zulässig.

5.6 Verkehrskonzept

Das zugrunde liegende Verkehrskonzept wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.

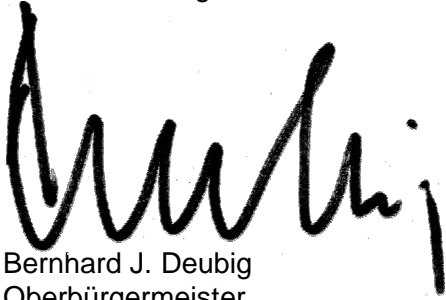
5.7 Grünordnerisches Konzept

Das zugrunde liegende grünordnerische Konzept wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.

6. Kosten und Finanzierung

Da das Baugebiet schon erschlossen und bebaut ist, entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Kosten.

Kaiserslautern, 14.07.2006
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

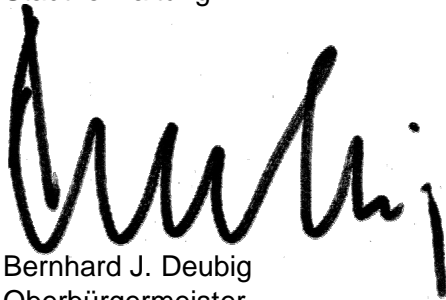
Kaiserslautern, 14.07.2006
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 17.07.2006
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister