

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Hohenecken

Bebauungsplan „Im Unterwald, Teilbereich Nordost“

rechtskräftig seit: 08.10.2011



Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Planungserfordernis	4
2.1 Planungsleitsätze.....	4
2.2 Planungsanlass.....	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm III.....	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010	4
4. Verfahren	5
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung.....	6
5.2 Bestandssituation.....	6
5.2.1 Siedlungsstruktur	6
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	6
5.2.3 Umwelt/Landespflegerische Situation	7
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	7
5.2.5 Bodentragfähigkeit.....	8
5.2.6 Archäologie	8
6. Planinhalt und Abwägung	8
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung.....	8
6.2 Städtebauliches Konzept.....	9
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2.3 Sonstige Festsetzungen	9
6.2.4 Städtebauliche Zahlen.....	10
6.3 Verkehrskonzept	10
6.4 Grünordnerisches Konzept.....	10
7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	10
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	10
8.1 Erschließungsmaßnahmen.....	10
8.2 Bodenordnung	11
8.3 Abschnittsweise Realisierung.....	11
8.4 Überwachung.....	11
9. Kosten und Finanzierung	11

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke 640/129 und 640/70, welche bislang als Parkplatz genutzt sind, wurden zusammen mit dem Gebäude in der Landolfstraße 1 durch einen kirchlichen Verein erworben.

Die bisherigen Grundstücksbesitzer, eine Religionsgemeinschaft, verbleiben mit ihrer Nutzung auf den Flurstücken 640/151 und 640/152 (Flächen zwischen der B 270 im Süden und dem bisherigen Parkplatz; Adresse: Im Unterwald, Hausnummer 2a).

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (640/129 und 640/70) wurden in der Vergangenheit als Parkplatz für überregionale Veranstaltungen der Religionsgemeinschaft genutzt, die in der Landolfstraße 1 stattfanden und an denen bis zu 1.500 Besucher teilnahmen.

Da für die Nutzung des Gebäudes in der Landolfstraße 1 durch den kirchlichen Verein die dort vorhandenen Stellplätze ausreichend sind und auch aus der Nutzung auf den Flurstücken 640/151 und 640/152 (Im Unterwald, Hausnummer 2a) durch die Religionsgemeinschaft kein zusätzlicher Stellplatzbedarf besteht, sollen die Flurstücke 640/70 und 640/129 auf Wunsch der Grundstückskäufer als allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise entwickelt werden.

Zur städtebaulichen Steuerung der Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Aufstellungsverfahren kann nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 0,3380 ha.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Änderung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Nachnutzung eines nicht mehr genutzten Parkplatzes
- Bereitstellung von Wohnbauland auf innerörtlichen ungenutzten Flächen zur Stärkung der Innenentwicklung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebiets kann die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen: Die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichts wird nicht erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm III

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

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

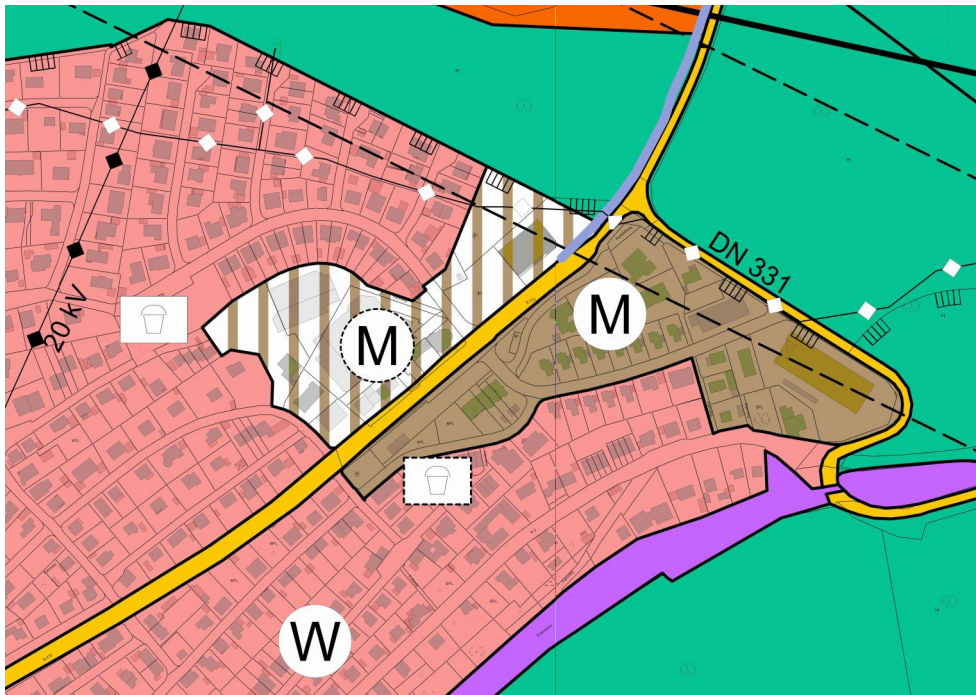
Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als bestehende Siedlungsfläche behandelt.

3.3 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 geplante Mischbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfährt die Wohnnutzung eine Bevorrechtigung.

Durch die geringe Größe der Änderung werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Ein Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

4. Verfahren

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren erfolgen, so dass der Bebauungsplan mit integrierter Darlegung der Umweltbelange zu erstellen ist.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ des Natura 2000-Netzes liegt in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen.

Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die städtebauliche Entwicklung des weiteren Umfelds geht auf den Bebauungsplan „Unterwald“ (Hoh 12 A) zurück, der am 18.06.1996 in Kraft gesetzt wurde, aufgrund von Ausfertigungsmängeln jedoch keine Rechtsverbindlichkeit mehr besitzt.

Während die Bebauung entlang der Straße „Im Unterwald“ und in der „Alemannenstraße“ bereits damals als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen wurde, war das Plangebiet in Verbindung mit der angrenzenden zur B 270 orientierten Fläche als Gewerbegebiet festgelegt.

Durch die Realisierung einer kirchlichen Nutzung ist eine isolierte gewerbliche Nutzung im Plangebiet heute nicht mehr sinnvoll.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Westlich angrenzend an das Plangebiet sind entlang der Alemannenstraße zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern vorzufinden. Die Dacheindeckung ist überwiegend schwarz bis braun.

Die nach Südosten angrenzende kirchliche Nutzung ist durch ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach zu beschreiben.

Nach Südwesten schließt sich heterogene gemischte und gewerbliche Bebauung an, die bis zu drei Vollgeschosse besitzt.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Unterwald“ an die B 270 angebunden.

5.2.3 Umwelt/Landespflegerische Situation

Durch die bisherige Nutzung des Plangebiets als Parkplatz ist bis auf die randlichen Geländeböschungen eine vollständige Versiegelung mit Betonverbundpflaster vorhanden.

Auf der Böschung der südwestlich angrenzenden Nutzung finden sich außerhalb des Plangebiets einzelne Kiefern und Buchen sowie Ginsterbüsche im Unterwuchs.

Zur Alemannenstraße sind ebenfalls die Grünbestände auf den außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen prägend.

Nach Nordosten schließt ein geschlossener Mischwaldbestand an, der von Buchen und Kiefern bestimmt ist.

Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht betroffen. Förmlich ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete oder Schutzflächen nach dem LNatSchG bzw. BNatSchG sind im Planungsbereich nicht vorhanden.



Streng oder besonders geschützte Arten sind im Gebiet keine zu erwarten.

Fließgewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete u. ä. sind durch die Planung nicht betroffen.

Aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung kann die Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet als Aufwertung bewertet werden.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- die B 270 („Im Erfenbacher Tal“) im Südosten und
- den Militärflugplatz Ramstein

Die B 270 hat nach den letzten Verkehrserhebungen (05.05.2009) eine Belastung im Querschnitt von ca. 18.576 Kfz/24 h. Hieraus errechnet sich ein Emissionspegel von 66,2 dB(A) tags und 56,0 dB(A) nachts. Da für das Plangebiet ausgehend von der Höhenlage keine relevante Schallabschirmung stattfindet, wurde zur Schallsimulation das Verfahren „lange gerade Straße“ herangezogen. Als Immissionswerte im Plangebiet sind Werte von 60,4 dB(A) tags und 50,2 dB(A) nachts zu erwarten. Diese Werte liegen um ca. 5 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und knapp über den Grenzwerten der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand bzw. -wall) aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht empfohlen werden, sind passive Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen. Ausgehend von dem errechneten Tagespegel sind bei der Errichtung von Gebäuden die Lärmschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs 2 gemäß der DIN 4109 zu beachten.

Von den Baugebietsflächen selbst sind zusätzliche erhebliche Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr nicht zu erwarten.

Der Stadtteil Hohenecken liegt in keiner Lärmschutzzone bzw. Einflugschneise, zeitweilig ist jedoch mit Überflügen für Kampfflugübungen zu rechnen.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

5.2.6 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Im Bereich des Plangebiets wird die Umwandlung des nicht mehr benötigten Parkplatzes in ein allgemeines Wohngebiet angestrebt, da auch auf den westlich angrenzenden Flächen die Wohnnutzung dominiert.

Der Zuschnitt des Plangebiets und die Nähe zu lärmempfindlichen Nutzungen lässt eine gewerbliche Nutzung nicht als realistisch erscheinen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll durch eine Stichstraße erschlossen werden, um für die geplante Wohnnutzung eine gesicherte Erschließung zu erreichen. Ausgehend von dem ungünstigen Zuschnitt des Plangebiets wurde der östliche Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche und der westliche Teilbereich als private Straßenfläche festgelegt.

Durch die private Erschließung kann unterhalb der städtischen Standards eine Begrenzung der Verkehrsflächenanteile und damit der Versiegelung bewirkt werden.

Die Bebauung hält nach Nordosten zum Wald hin, entsprechend den Forderungen des Forstamtes Kaiserlautern, einen Abstand von 10 m ein, um das Risiko einer Beschädigung bei umfallenden Bäumen zu begrenzen.

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Fortführung der westlich angrenzenden Bebauung als **Allgemeines Wohngebiet** festgelegt. Aufgrund der geringen Größe des Gesamtgebiets und des ungünstigen Gebietszuschnitts sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

Maß der Nutzung

Für die neuen Bauflächen wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** und einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8** bei maximal zweigeschossiger Bebauung ein großzügiger Entwicklungsrahmen festgelegt. Die Traufhöhe wird auf 6,20 m begrenzt, um gestalterisch unangepasste Vorhaben auszuschließen.

Die festgelegten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl lassen einen ausreichenden Spielraum für die Realisierung von Wohngebäuden auf den Grundstücken im Plangebiet zu, wobei bereits durch die Größe der Grundstücke und der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eine Begrenzung der baulichen Nutzbarkeit gegeben ist.

Bauweise

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen da eine Realisierung von Hausgruppen nicht der städtebaulichen Zielsetzung entspricht und durch den Zuschnitt des Bebauungsplangebiets nicht sinnvoll ist.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Dachlandschaft mit Satteldächern mit einer Neigung von 30-40 Grad greifen die Charakteristik der angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen auf.

6.2.3 Sonstige Festsetzungen

In die textlichen Festsetzungen integriert sind erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm und die notwendigen Maßnahmen, um eine Mindestbegrünung sicherzustellen.

6.2.4 Städtebauliche Zahlen

Die abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Errichtung von 5-8 Häusern zu. Hierzu steht eine Nettobaufläche von ca. 2.550 m² zur Verfügung.

6.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet soll durch eine Stichstraße erschlossen werden, um für die geplante Wohnnutzung eine gesicherte Erschließung zu erreichen. Ausgehend von dem ungünstigen Zugschnitt des Plangebiets wurde der westliche Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche und der östliche Teilbereich als private Straßenfläche festgelegt. Die öffentliche Straßenfläche mit einer Breite von 6 m soll im Mischprofil gestaltet werden.

Die Wendeanlage ist mit einem Radius von 14 m ausreichend zum Wenden von Pkws; 3-achsige Müllfahrzeuge müssen zurück stoßen oder rückwärts in das Gebiet fahren, was in Anbetracht einer Länge von unter 60 m der öffentlichen Straße als vertretbar angesehen wird.

Die privaten Straßenflächen sollen nach den städtischen Qualitätsanforderungen ausgebaut werden, um eine spätere Übernahme und Widmung zu ermöglichen. Durch die teilweise private Erschließung kann unterhalb der städtischen Standards eine Begrenzung der Verkehrsflächenanteile und damit der Versiegelung bewirkt werden.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Durch die in die textlichen Festsetzungen integrierten grünordnerischen Festsetzungen wird eine Mindestbegrünung der Grundstücke abgesichert.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Ausgehend von dem errechneten Tagespegel sind bei der Errichtung von Gebäuden die Lärmschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs 2 gemäß der DIN 4109 zu beachten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Die geplante Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen soll durch den Vorhabensträger erfolgen. Zur Vorbereitung einer Übernahme als öffentliche Verkehrsfläche ist bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag bzw. ein Erschließungsvertrag zu schließen.

Wasserversorgung:

Bei einer Hauptleitung DN 80 und einer Rohrlänge von ca. 40,00 m belaufen sich die Erschließungskosten auf ca. 10.000,00 Euro. Die Kosten für die Wasserhausanschlüsse werden direkt mit dem Erschließungsträger oder Grundstückseigentümer abgerechnet.

In der Stellungnahme von Referat 37, Feuerwehr und Katastrophenschutz zum Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine ausreichende Löschwassermenge (mind. 1600 l/min im Zeitraum von zwei Stunden) im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen müsse. Eine Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens sei vorzulegen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Platzierung von Hydranten im

Parkplatzbereich aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit ausgeschlossen sei. Der Abstand zwischen den Hydranten untereinander und zwischen Hydrant und Wendehammer dürfe zudem nicht mehr als 100 m betragen.

Energieversorgung:

Neue Gebäude bzw. Gebäudeerweiterungen können nach Information der Gasanstalt an das bestehende Erdgasnetz angeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Da die Flächen des Plangebiets in einheitlichem Besitz sind, ist keine Bodenordnung erforderlich.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung in Abschnitten ist nicht erforderlich.

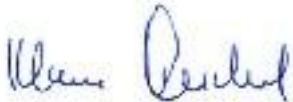
8.4 Überwachung

Ein Umweltmonitoring ist nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Als grundstücksbezogene Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger zu übernehmen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde vom Vorhabenträger bereits unterzeichnet.

Kaiserslautern, 04.04.2011
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 09.03.2011
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 05.04.2011
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung:

Kaiserslautern, 4.10.2011
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister