

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Siegelbach Bebauungsplan „Opelstraße – Am Sportplatz, Teiländerung 2“ Ka-Sie / 14b

rechtskräftig seit dem 13.07.2017



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	4
4.3	Flächennutzungsplan 2010	4
5	Verfahrensvorschriften	5
5.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB	5
5.2	Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen	5
5.3	Natura 2000 Gebiete	5
6	Angaben zum Plangebiet	6
6.1	Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld	6
6.2	Verkehrerschließung und ÖPNV	6
6.3	Immissionsvorbelastungen	6
6.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	6
6.5	Kampfmittel	7
6.6	Bodentragfähigkeit	7
6.7	Archäologie	7

7. Planinhalt und Abwägung	8
7.1 Städtebauliches Konzept	8
7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7.2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
7.3 Umweltbelange	9
7.4 Ver- und Entsorgung.....	9
8 Städtebauliche Zahlen	12
9 Umweltbericht	12
10 Energieeffizienz	12
11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	13
12 Kosten und Finanzierung	13

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

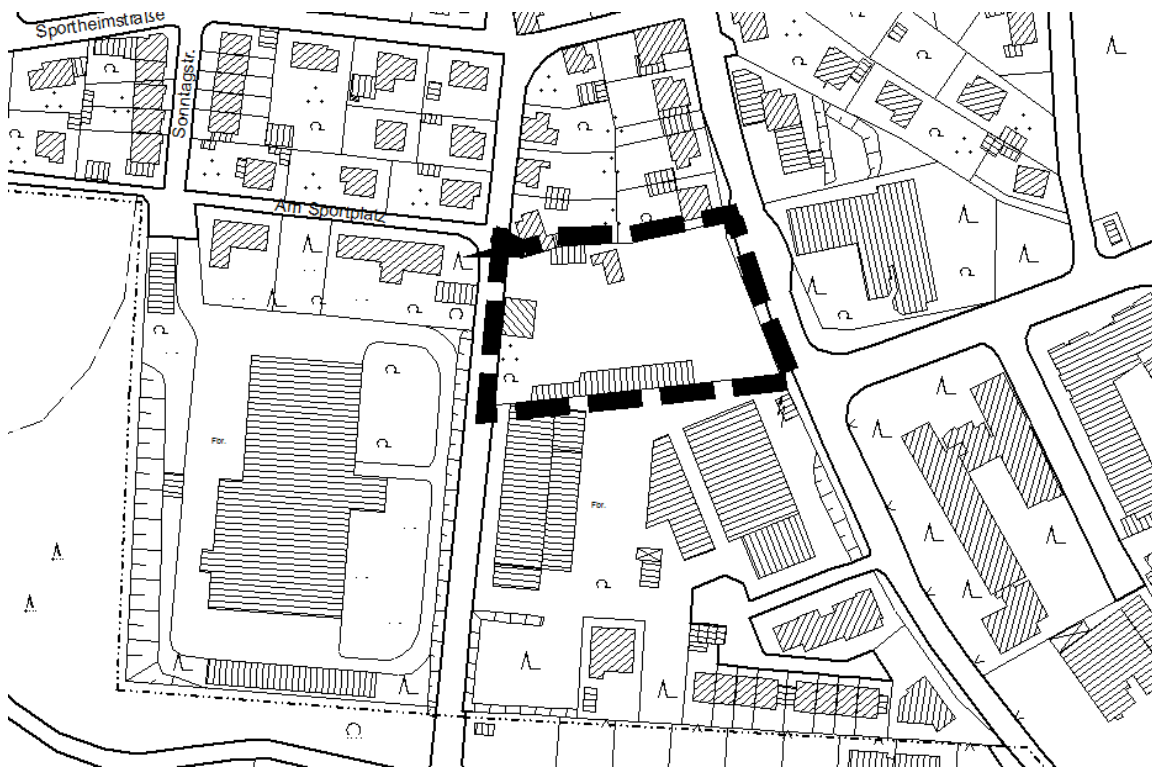
1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans „Opelstraße – Am Sportplatz, Teiländerung 2“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung mit drei Gebäuderiegeln gemäß des Bebauungsvorschlags des Grundstücksbesitzers/Vorhabenträgers ermöglicht werden.

Die bislang für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Opelstraße – Am Sportplatz“, der seit dem 27.05.2006 rechtskräftig ist, sind hierzu hinsichtlich der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Dachform und der Gebäudehöhe anzupassen.

2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird im Westen durch die Finkenstraße und im Osten durch die Opelstraße begrenzt. Im Norden grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung und im Süden ein Grundstück mit gewerblicher Nutzung an.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung,
Kartengrundlage: DGK5; ohne Maßstab

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,41 ha.

3 Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer derzeit nur extensiv genutzten Baufläche zu schaffen. Hierdurch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die intensivere Nutzung einer im Innenbereich gelegenen Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

3.2 Planungsanlass

Die Bebauungsplanaufstellung/-änderung geht auf die Initiative des Grundstücksbesitzers und Vorhabenträgers zurück, die bestehende extensive Nutzung durch eine effektivere Nutzung zu ersetzen.

Das Vorhaben wurde in der 4. Sitzung des Gestaltungsbeirats vom 02.06.2016 vorgestellt. Die dabei vorgetragenen Anregungen wurden in den Bebauungsvorschlag, der dem Bebauungsplangentwurf zu Grunde liegt, übernommen.

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 Wohn- und Gewerbestandort.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

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

4.3 Flächennutzungsplan 2010

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern als auch im Entwurf des Flächennutzungsplans 2025 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

5 Verfahrensvorschriften

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

Die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans dient der besseren Nutzung 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 § 13a 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 der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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.

5.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit dem Bebauungsplan wird eine Teilfläche des seit dem 27.05.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Opelstraße – Am Sportplatz“ geändert. Die Teiländerung 1 des Bebauungsplans, der seit dem 07.01.2012 rechtswirksam ist, wird nicht tangiert.

5.3 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westricher 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.

stellung des Bebauungsplans „Opelstraße / Am Sportplatz“ im Jahr 2005 eine historische Recherche (Peschia + Rochmes GmbH, Sept. 2005) erstellt. Als Konsequenz aus der o. g. Historie wurde in der damaligen Begründung zum Bebauungsplan im Jahr 2006 im Kap. 5.2.4. darauf hingewiesen, dass sich aus den gewerblichen Nutzungen kein Untersuchungsbedarf ergibt, jedoch bei einer Umnutzung eine ordnungsgemäße Stilllegung vorzunehmen ist. Mit Beendigung der o. g. Nutzungen wird die Fläche zu einem potentiell altlastverdächtigen Altstandort (pASO av). Sich daraus ergebende Auflagen und Hinweise werden von der zuständigen Behörde, der SGD Süd Kaiserslautern formuliert.

6.5 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung 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

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. 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 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht drei Gebäuderiegel vor, wobei zur Opelstraße eine klare gegliederte Raumkante mit 3 Vollgeschossen und bei den zurückgesetzten Riegeln 2 Vollgeschosse vorgesehen sind.

Die Gebäude sollen mit einem Flachdach versehen werden.

Über der das Plangebiet querenden Gashochdruckleitung der Saar Ferngas AG sind Stellplätze angelegt. Zur südlichen Grenze sind in 4 Gruppen zusammengefasste Carports, Abstellflächen für Fahrräder und Müllgefäße vorgesehen. Im Nordosten ist eine Kinderspielfläche eingeplant.



Quelle: 3D Modell, Büro Prof. Gräf Architekten GmbH

7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bleibt unverändert.

7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bisherigen Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden geändert und anstelle von zwei großzügigen Baufenstern drei Baufenster abgegrenzt, die die angestrebte Bebauung zulassen. Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Reaktion auf die angestrebte Bauform neu festgesetzt.

7.2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Nebenanlagen und Garagen werden entsprechend dem Bebauungsvorschlag festgesetzt. Durch die das Gebiet durchquerende Gashochdruckleitung der Saar Ferngas AG ist die Bepflanzung der Stellplätze entsprechend anzupassen.

7.3 Umweltbelange

Durch die Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich gegenüber der bisher zulässigen Bebauung hinsichtlich des Grades der Überbauung keine nachteilige Veränderung.

7.4 Ver- und Entsorgung

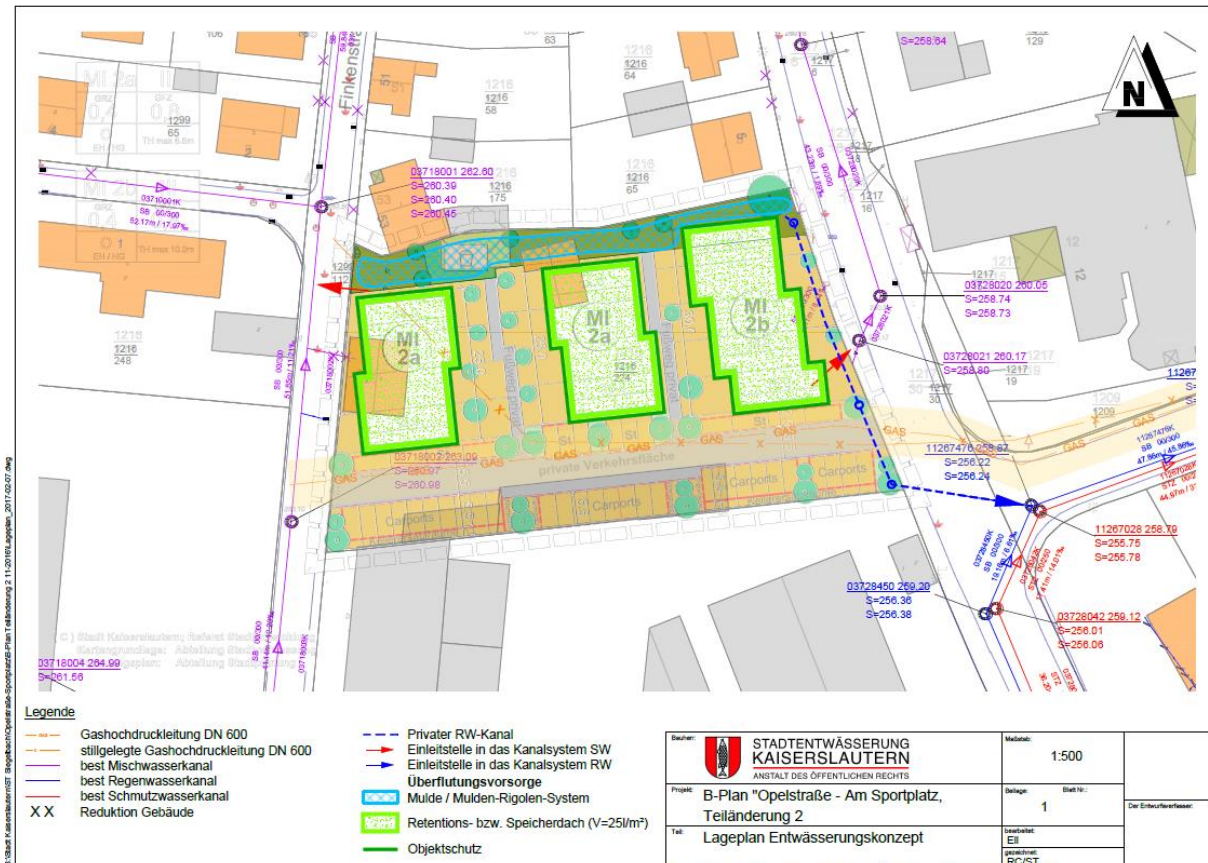
Bestehende Entwässerungseinrichtungen und Genehmigungen

Im eigentlichen Geltungsbereich befindet sich keine flächendeckende Gebietsentwässerung, jedoch verläuft in der Opelstraße und Finkenstraße jeweils ein bestehender Mischwasserkanal. Diese Mischwasserkanäle weisen im Bemessungsfall eine hohe Auslastung und hohe Wasserstände sowie eine erhöhte Rückstaugefährdung aus. Eine zukünftig ungedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser ist aus diesen Gründen ausgeschlossen.

Die abflusswirksame Fläche des Geltungsbereichs ist in der genehmigten Fläche des Schmutz- und Mischwassereinzugsgebiets der Zentralkläranlage und der zugehörigen Entlastungsanlagen enthalten. Der Anschluss von Schmutz- und unvermeidbaren Regenwassermengen kann an die bestehende Mischwasserkanalisation geschehen. Die Einleitung von Oberflächenwasser soll in den vorhandenen Regenwasserkanal in Richtung Sauerwiesen (Gewässer Erfenbach; Einleitstelle +N28) erfolgen.

Entwässerungskonzept

Zur Entwässerung des Plangebiets wurde eine Entwässerungskonzeption durch die STE AöR erstellt (STE AöR, mit Modifizierungen vom 07.02.2017), die die Regenwasser- und Schmutzwasserentwässerung sowie die Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge aufzeigen.



Quelle: STE AöR, Stand: 07.02.2017

Als Entwässerungssystem wird von der STE ein modifiziertes Trennsystem mit dezentralen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Hierbei sind gem. DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 das Oberflächen- und Schmutzwasser im Haus und auf dem Grundstück zu trennen. Der Anfall von Oberflächenwasser als Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Das gesammelte Oberflächenwasser ist einer Versickerung und/oder einer Rückhaltung von 50 l/m² befestigter abflusswirksamer Fläche zuzuführen. Die Abflussspende des Oberflächenwassers in das Kanalsystem wird mit ca. 0,2 l/s je 100 m² Grundstücksfläche festgelegt. Die Schmutzwasserabflüsse können über einen Revisionsschacht ungedrosselt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Möglichkeiten zur Einleitung in das öffentliche Kanalnetz

- **Schmutzwasser:**

Anfallende Schmutzwassermengen können in den Mischwasserkanal in der Opelstraße bzw. in der Finkenstraße eingeleitet werden. (Entsprechende Einleitpunkte werden im beiliegenden Lageplan aufgeführt...)

- **Regenwasser:**

Die Einleitung von Regenwasser erfolgt erst nach Rückhaltung, Versickerung und Drosse-

lung in den Regenwasserkanal „Sauerwiesen“. (Der entsprechende Einleitpunkt ist im beiliegenden Lageplan aufgeführt.)

Regenwasserbewirtschaftung

Da der Geltungsbereich nicht im genehmigten Einzugsgebiet der zugeordneten Einleitstelle N28 liegt, wird vor Einleitung ein wasserwirtschaftlicher Vollaussgleich (Rückhalt = 500m³/ha Ared; Qd = 20l/s*ha) angeordnet. Das erforderliche Versickerungs- und Rückhaltevolumen beträgt somit 50 l/m² abflusswirksamer Fläche. Das Volumen kann durch Rasen- oder Erdmulden und Mulden-Rigolen-Elemente im nördlichen Grundstücksbereich und Flach- oder Gründächer mit Retentionswirkung oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Weiterhin ist durch den Bauherren bzw. den Maßnahmenträger die Funktionstüchtigkeit in Abhängigkeit des anstehenden Untergrundes und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen nachzuweisen.

Nur im Fall von ungünstigen Untergrund- bzw. Bodeneigenschaften oder sonstigen, einer oberflächennahen Bewirtschaftung entgegenstehenden Bedingungen, ist alternativ eine Bewirtschaftung in Form von Zisternen oder Rückhalteanlagen mit Brauchwassernutzung u./o. Rückhalteanlagen mit stark gedrosselter Ableitung bereitzustellen.

Die zulässige Drosselspende bei der Einleitung von Abflüssen aus dezentralen Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in das öffentliche Entwässerungssystem (Regenwasserkanal Sauerwiesen) beträgt **0,2 l/s je 100 m²** bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

Die Veranlagung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt auf Grundlage der allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern-AöR gültig seit 01.02.2015.

Private Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Baugebiet wird durch einen privaten Bauherren bzw. Investor erschlossen. Alle Schmutz- und Regenwasserkanäle im Geltungsbereich verlaufen auf privaten Grundstücks- bzw. Verkehrsflächen. Diese Anlagen werden nicht in das Eigentum der STE-AöR übernommen. Diesbezüglich muss im Vorfeld das endgültige Entwässerungskonzept des Investors/Bauherren mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abgestimmt und mit dem Bauantrag ein Entwässerungsantrag eingereicht werden.

Zu beachten ist, dass in der privaten Erschließungsstraße eine Gashochdruckleitung der Saar Ferngas AG (Creos Deutschland GmbH) mit einer Nennweite DN 600 liegt. Für diese Gashochdruckleitung wurde ein Schutzstreifen von 8 Meter (je 4 Meter Rechts und Links der Hauptleitung) als Baulast auf dem Grundstück eingetragen. Die Planung weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen in diesem Bereich ist zwingend mit der Firma Creos (Betriebsstelle Frankenthal, Tel: 06233 /608-0) abzustimmen.

Überflutungsschutz

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

Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauenebene (Satzung STE-AöR) im Hochbau, empfiehlt die Stadtentwässerung bei der Freiflächen- und Verkehrsplanung die Ausbildung von Notabflusswegen, die Ausweisung von überflutbaren Flächen (Parkplätzen, Grünflächen) und die Ausbildung des öffentlichen und privaten Straßenraums mit möglichst

großem Nutzvolumen bei einer evtl. notwendigen Zwischenspeicherung oder Ableitung von Oberflächenwasser.

Überflutungsgefährdung / -vorsorge

Im Stadtteil Siegelbach wurde 2012 eine Analyse zur Überflutungsgefährdung durchgeführt. Bei dieser Untersuchung wurden anhand der vorherrschenden Topografie Abfluss- und Fließwege im Fall von seltenen Starkregenereignissen ermittelt und mit örtlichen Beobachtungen verglichen und daraufhin überflutungsgefährdete Bereiche ausgewiesen. Die gewonnenen Erkenntnisse werden in die Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die am nördlichen Gebietsrand angeordnete Versickerungs- und Rückhaltemulde bzw. der hierfür anzuordnende Grünstreifen hat somit multifunktionalen Charakter im Hinblick auf eine Überflutungsvorsorge, die notwendige Niederschlagsbewirtschaftung und eine ggf. gewünschte Ausweisung als Freifläche mit Spielplatz. Hierfür ist das geplante Gebäude (MI 2b) nach Süden zurück zu setzen oder zu reduzieren.

Kosten und Finanzierung

Die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR geht davon aus, dass für die Realisierung der internen und externen Erschließungsanlagen (hier: Trennkanalisation) im Haushalt keine Kosten anfallen. Die Kosten für die Herstellung des inneren und äußeren Entwässerungssystems, der dezentralen Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken fallen im Zuge der Erschließung der einzelnen Grundstücke auf die Eigentümer bzw. einen möglichen privaten Investor/Erschließungsträger zurück.

8 Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 0,41 ha Mischgebietsflächen.

9 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

10 Energieeffizienz

Durch die Stellung der Gebäude in Nord-Südrichtung können alle Gebäude ohne wesentliche gegenseitige Verschattung Sonnenenergie nutzen.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung wird auf die Informationen und Festlegungen des Bebauungsplans „Opelstraße – Am Sportplatz“ verwiesen.

Der Gebäuderiegel zur Finkenstraße kann erst nach Aufgabe des bestehenden Wohngebäudes realisiert werden, so dass das Baukonzept in zwei Abschnitten zu gliedern ist.

12 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Verfahrensdurchführung des Bebauungsplanverfahrens werden von dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger getragen.

Kaiserslautern, 3.7.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

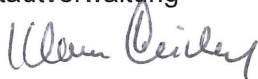
Kaiserslautern, 28.06.2017
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 3.7.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister