

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Siegelbach Bebauungsplan „Zwerchäcker, Teiländerung 2“ Ka Sie/13b

rechtskräftig seit dem 07.11.2008



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 | 5 |
| 4. | Angaben zum Plangebiet | 5 |
| 4.1 | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung | 5 |
| 4.2 | Bestandssituation | 5 |
| 4.2.1 | Siedlungsstruktur | 5 |
| 4.2.2 | Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV | 6 |
| 4.2.3 | Landespflegerische Situation | 6 |
| 4.2.4 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 4.2.5 | Immissionsvorbelastung | 6 |
| 4.2.6 | Bodentragfähigkeit | 6 |
| 4.2.7 | Archäologie | 6 |
| 5. | Planinhalt und Abwägung | 7 |
| 5.1 | Ziele und Grundzüge der Planungsänderung | 7 |
| 6. | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 6.1.1 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 6.1.2 | Städtebauliche Zahlen | 7 |
| 6.2 | Grünordnerisches Konzept | 8 |
| 7. | Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen | 8 |
| 8. | Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets | 8 |
| 8.1 | Erschließungsmaßnahmen | 8 |
| 8.2 | Bodenordnung | 8 |
| 9. | Kosten und Finanzierung | 8 |

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung 2 des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ soll die Planungskonzeption an die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt angepasst und baulich nachverdichtet werden. In diesem Planbereich waren bisher private Grünflächen und eine Erweiterungsfläche eines bestehenden Rückhaltebeckens vorgesehen. Die Erweiterung dieses Rückhaltebeckens ist im vorgesehenen Umfang nicht notwendig. Daher können Teile der Erweiterungsfläche für eine Bebauung genutzt werden.

Die ursprünglich als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sollen entgegen den bisherigen Wünschen der Eigentümer nun doch als Bauflächen umgenutzt werden. Auch hier wird eine entsprechende Planänderung vorgenommen.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Siegelbach.

Der Bereich der Änderung ist der unten stehenden Planskizze zu entnehmen.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerchäcker“: schwarze Linie

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerchäcker, Änderung 2“: rote Linie

Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 20,62 ha.

Die durch die Änderung modifizierte Fläche umfasst eine Größe von ca. 1,56 ha.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 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:

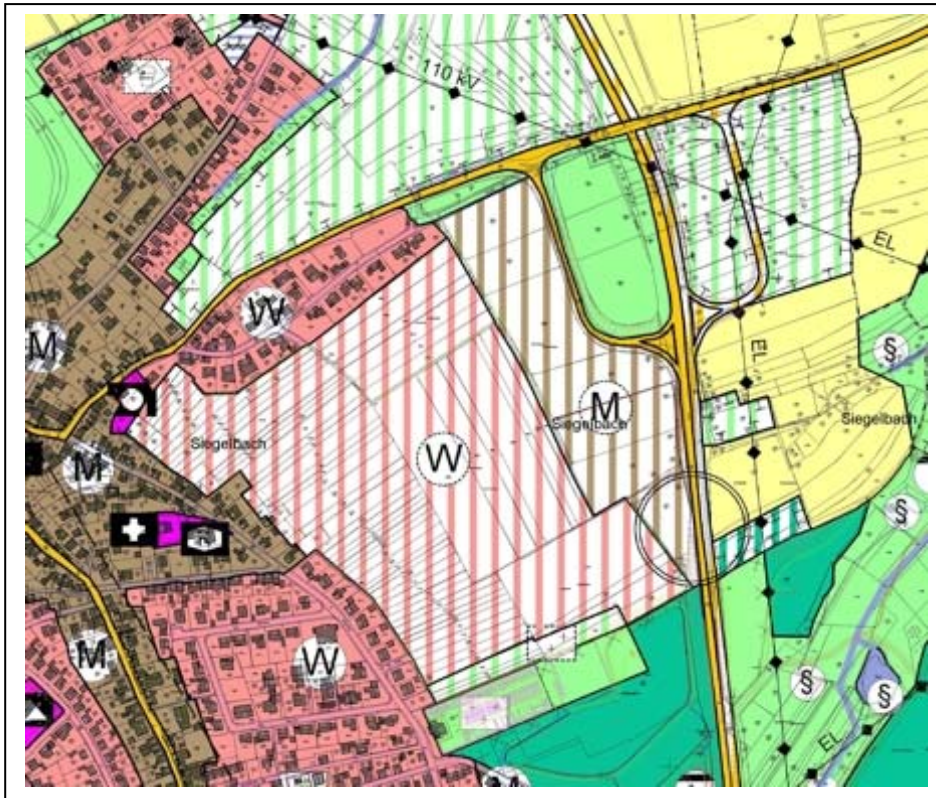
- Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren am westlichen Rand des Plangebiets private Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Im Zuge der Gespräche mit den Eigentümern wurde der Wunsch nach Umnutzung der Grünflächen zu Wohngrundstücken laut. Dieser Forderung wurde durch die Planänderung Rechnung getragen. Zudem wurde die Fläche des Regenrückhaltebeckens reduziert.

Um die oben genannten Änderungen verbindlich werden zu lassen, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und den integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Änderungen liegen im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwerchäcker“. Eine Erweiterung über den ursprünglichen Geltungsbereich hinaus ist nicht vorgesehen. Die Teiländerung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft nachfolgende Flurstücke:
24/16, 1087/7, 1088/7, 1089/5, 1090/2, 1092/2, 1089/3, 1089/4, 1090, 1091/7, 1091/8, 1103.
und Teile der Flurstücke: 1088/6, 1089/11, 1093, 1094, 1096, 1097, 1098/1, 1091/9, 1101,
1102, 1103/2, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108.

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Siedlungsstruktur

Änderungsbereich

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Vorfeld des genehmigten Bebauungsplans mehrere städtebauliche Strukturkonzepte erarbeitet und erörtert.

Sämtliche Konzeptansätze sahen für den Änderungsbereich entsprechend den Vorgaben des

Flächennutzungsplans 2010 als Nutzung allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Zusätzlich waren im rechtskräftigen Bebauungsplan große private Grünflächen festgesetzt.

Diese Gestaltungsvarianten zeigten im Wesentlichen unterschiedliche Erschließungsgerüste, Baustrukturen sowie unterschiedliche städtebauliche Verdichtungsgrade auf. Bedingt durch die Situation am Wohnungsmarkt wurden nunmehr Änderungen notwendig, die zusätzliche Ressourcen der Wohnnutzung bereitstellen. Dies wurde durch die bauliche Nutzung der Grünflächen möglich.

4.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets soll über die vorhandenen Erschließungsansätze in der Erfenbacher Straße und dem Mühlenweg erfolgen. Die Erfenbacher Straße gewährleistet über einen Zubringer an die im östlichen Bereich des Plangebiets angrenzende Bundesstraße B 270 den Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Zur Erschließung der neu entstandenen Wohngrundstücke wurden die Planstraßen „E“ und „G“ erweitert und mit Wendehämmern abgeschlossen.

4.2.3 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation wird im beiliegenden Umweltbericht für die Planänderung dargelegt.

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen zum genehmigten Bebauungsplan „Zwerchäcker“.

4.2.5 Immissionsvorbelastung

Von den Baugebietsflächen selbst sind außer durch die Verkehrsbewegungen keine zusätzlichen störenden Lärmemissionen zu erwarten.

4.2.6 Bodentragfähigkeit

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

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Im Bereich der Planänderung hat die zunächst vorgesehene Ausweisung von privater Grünfläche mit fortschreitender Reife der Umlegung und der Erschließung dazu geführt, dass Eigentümer entgegen ihrer ursprünglichen Absicht ihre Grundstücke nicht baulich zu nutzen nun doch Baugrundstücke wollten.

Zusätzliche bauliche Möglichkeiten ergaben sich dadurch, dass das als Erweiterungsfläche für ein Regentrückhaltebecken vorgesehene Teilgrundstück nicht mehr für die Regentrückhaltung notwendig war und somit als Baufläche genutzt werden kann.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die im Bebauungsplan festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden mit der Bebauungsplanänderung an die Baustruktur des rechtskräftigen Plangebiets „Zwerchäcker“ angepasst, um ein einheitliches städtebauliches Konzept sicherzustellen. Die Gebietsausweisung erfolgt daher als allgemeines Wohngebiet.

Maß der Nutzung

Auch beim Maß der baulichen Nutzung werden die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwerchäcker“ aufgegriffen, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Dadurch ergeben sich folgende Ausnutzungsziffern:

Die Grundflächenzahl wird auf einen Wert von 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt maximal 0,7. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Höhe von First/Traufe beträgt 9,5/4,8 m.

6.1.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwerchäcker“.

6.1.2 Städtebauliche Zahlen

Im Bereich des geänderten Wohngebiets (WA2) sind 19 Baugrundstücke vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 380 m² und 550 m². Bei einer Belegung von ca. 2,0 EW/WE ergibt sich eine Anzahl von ca. 38 Einwohnern.

6.2 Grünordnerisches Konzept

Das grundlegende grünordnerische Konzept des Bebauungsplans wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.
Der durch das Plangebiet geführte Grünstreifen wird auch im Änderungsbereich beibehalten.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Der Umweltbericht ist als eigenständige Beilage erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei.
Als wesentliche Ergebnisse hieraus sind hervorzuheben:

- Der Verkehrslärm der B 270 kann durch die Anlage eines Lärmschutzwalls und einer Nutzungsstaffelung im Gebiet harmonisiert werden.
- Die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bei der Planänderung im bisherigen bereits genehmigten Bebauungsplan „Zwerchäcker“ erfordert aufgrund der baulichen Nachverdichtung einen zusätzlichen externen Ausgleich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Die ergänzenden Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Energieversorgung) im Bereich der Änderung des Wohngebiets sollen durch den Erschließungsträger realisiert werden. Eine Übertragung in das Eigentum der Stadt und die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist vorgesehen.

8.2 Bodenordnung

Die Umlegung ist bereits eingeleitet. Die Erschließung des Plangebiets soll im Verlauf des Jahres 2008 beginnen.

9. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind neue Straßen mit zugehöriger Infrastruktur zu realisieren. Die Erschließungskosten für den Teiländerungsbereich 2 belaufen sich auf ca. 650.000,- €

Da dies über private Erschließungsträger erfolgen soll, fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

Der Wert, der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht, gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der ab 01. Januar 1996 geltenden Fassung, **5.741,98 €**

Die Kosten für die Erstellung des Umweltberichts incl. Fachbeitrag Naturschutz belaufen sich auf ca. **3.194,00 €**

Kaiserslautern, *16.10.2008*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, *06.10.2008*
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung,

Kaiserslautern, *28.10.2008*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister