

**Bebauungsplan "Eisenbahnstraße - Beethovenstraße - Weberstraße - Wolpertstraße"
Ka 0/147**

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein weiterer Schritt zur Realisierung der Planungskonzeption "Südliche Innenstadt" für den Blockbereich, der begrenzt ist durch die Eisenbahnstraße, Beethovenstraße, Wolpertstraße und Weberstraße, erreicht werden.

Einer Neuordnung bedarf es insbesondere aus zwei Gründen:

- * Durch die Freigabe von bundeseigenem Vermögen, hier des Geländes des ehemaligen Kinos der französischen Streitkräfte und des bereits erfolgten Abbruches, sind Neubaumaßnahmen in Vorbereitung, die die Struktur und städtebauliche Gestalt des Quartieres im Bereich der Eisenbahnstraße wesentlich prägen werden.
- * Im Bereich der Beethovenstraße 2 und 2a ist nach den Zerstörungen im 2. Weltkrieg ein nur provisorischer Wiederaufbau erfolgt. Durch die Veräußerung des Anwesens ist eine der Lage entsprechende Bebauung durch den neuen Eigentümer realisiert worden.

In der Bestandsanalyse der städtebaulichen Rahmenplanung "Südliche Innenstadt" wird auf einen großen Mangel an öffentlichen Freiflächen und öffentlichem Grün hingewiesen. Es wird hier zur Aufwertung eine quantitative und qualitative Verbesserung gefordert.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan "Eisenbahnstraße - Beethovenstraße - Weberstraße - Wolpertstraße" entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 16.04.1984 wirksam wurde.

Weiterhin handelt es sich um einen Bereich der sogenannten "Südlichen Innenstadt", deren Rahmenplanung am 07.10.1985 vom Stadtrat als Entwicklungsplanung nach § 1 (5) BBauG beschlossen wurde. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage dieses Rahmenplanes entwickelt.

Darüber hinaus liegt ein Teilbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes "Kerngebiet Innenstadt", Ka 0/117, der die Zulässigkeit von AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows und Video-Peep-Shows, Peep-Show-ähnlichen Betrieben sowie Betrieben, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops und Videotheken regelt.

Die Regelungen dieses einfachen Bebauungsplanes wurden übernommen.

3. Planinhalt und Abwägung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- * Die Baufläche entlang der Eisenbahnstraße wird als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgelegt.
- * Die Baufläche entlang der Wolpertstraße wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgelegt.
- * Sowohl im Kerngebiet wie auch im allgemeinen Wohngebiet richtet sich die festgelegte Geschossigkeit überwiegend nach dem Bestand. Die bestehende städtebauliche Struktur aus Resten der gründerzeitlichen Bebauung und der Zeit des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Die hierzu erforderliche Reduzierung der Abstände nach § 8 Abs. 6 LBauO wird durch die Lage der Grundstücke möglich. Diese gewährleistet durch die Ost-West- bzw. Südorientierung eine gute Belichtung mit Tageslicht und ausreichende Durchlüftung.

Der Brandschutz wird durch die zweiseitige Anfahrbarkeit gewährleistet.

- * Um der Bedeutung als Kerngebiet gerecht zu werden wird bei den Anwesen in der Eisenbahnstraße eine hofseitige, zweigeschossige sogenannte Atelierbebauung ermöglicht.
- * Im Kerngebiet werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zugelassen. Des Weiteren werden Tankstellen, die ausnahmsweise zugelassen werden könnten, nicht zugelassen, da hierdurch eine Verschärfung der Verkehrlichen Situation zu erwarten gewesen wäre.
- * Im Kerngebiet erfolgt die Regelung zur Zulassung von AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows, Video-Peep-Shows, Peep-Show-ähnliche Betriebe sowie Betrieben, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sexshops und Videotheken analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Kerngebiet Innenstadt" Ka 0/117, d. h. dass innerhalb des Geltungsbereiches in den Erdgeschossen diese o.a. Einrichtungen unzulässig sind.

Dabei bleibt die City auch weiterhin zentraler Standort für Vergnügungsstätten, jedoch die für die Kerngebiete und deren primäre Zweckbestimmung wichtige Erdgeschosszone wird vor weiterer Umnutzung geschützt und somit ist auch hier die weitere Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktion der Stadt möglich.

- * Zur Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten und als Reaktion auf die zunehmende Wohnungsnot sollen im Kerngebiet in den Gebäuden entlang der Eisenbahnstraße (außer MK 1) und der Beethovenstraße ab der dritten Geschossebene nur Wohnnutzungen zugelassen werden.
- * Im allgemeinen Wohngebiet sollen aufgrund ihres Störgrads folgende Nutzungen nicht zugelassen werden.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

Erschließung

Das Gebiet wird durch bereits vorhandene Straßen erschlossen. Die Eisenbahnstraße ist als Tempo-30 Zone ausgewiesen. Es ist vorgesehen, die Weberstraße und die Beethovenstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Eine Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über die bereits bestehende Stichstraße. Eine rückwärtige Erschließung des Großteils der Grundstücke ist über diese Stichstraße vorhanden.

Begrünung und ökologische Wertung

Mit dem landespflegerischen Planungsbeitrag, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB und § 86 (1) Nr. 3 LBauO und § 17 Landespflegegesetz Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soll eine Verbesserung des innerstädtischen Naturhaushaltes, insbesondere eine Verbesserung des Kleinklimas und des Wohnumfeldes erreicht werden.

Dies beinhaltet auch die Art der Befestigung von Stellplätzen mit einem möglichst hohen Grünanteil, um dem Eindruck einer übermäßig betonierten und asphaltierten Umwelt sowie dem bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung "Südliche Innenstadt" festgestellten Grunddefizit entgegenzuwirken.

Als wesentliche Maßnahmen werden in die Bauleitplanung übernommen:

1. Erhaltung großer vorhandener Einzelbäume und Anpflanzung von Straßenbäumen im öffentlichen Straßenraum.
2. Möglichst weitgehende Entsiegelung von Flächen und extensive Begrünung der Flachdächer und intensive Begrünung der Tiefgaragendecken, sofern diese nicht überbaut sind.
3. Fassadenbegrünung großer Wand- und Mauerflächen.

Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des Kerngebietes sind entlang der Eisenbahnstraße laut vorliegender Schallberechnung Mittelungspegel bis 67 dB(A) tagsüber und bis 59 dB(A) nachts und in der Beethovenstraße und der Weberstraße Mittelungspegel bis 61 dB(A) tagsüber und bis 53 dB(A) nachts vorhanden. Berechnungsgrundlage ist eine Verkehrsmenge von 13.200 Kfz/24 h und ein LKW-Anteil von 5 %. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, betragen die Orientierungswerte für angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen in Kerngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäuden festgelegt.

4. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Straßen- und Wegebau	330.000,- DM
Straßenbeleuchtung	55.000,- DM
Entwässerung	-
Elektrische Versorgung	19.500,- DM
Wasserversorgung	-
Gasversorgung	-
Fernwärmeversorgung	-
Baumpflanzungen/Begrünungen	15.000,- DM
Grunderwerb	-
Kosten für Umlegung Vermessung	-
<hr/>	
Gesamt:	419.500,- DM

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht gem. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der ab 01. Januar 1993 geltenden Fassung 14.870,00 DM.

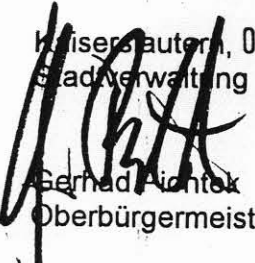
5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Realisierung des Bebauungsplanes notwendig ist.

6. Ausführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit erfolgen.

Kaiserslautern, 02.12.1998
Stadtverwaltung


Bernhard Montek
Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 02.12.1998
Stadtverwaltung


Gerhard Montek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 16.11.1998
Stadtverwaltung

Thomas Metz
Baudirektor

