

Universitätsstadt Kaiserslautern
Stadtteil Einsiedlerhof
Bebauungsplan "Einsiedlerhof Nordteil"
Ka - 0/48

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Einsiedlerhof wird durch die Bahnlinie Kaiserslautern - Saarbrücken in zwei im Zusammenhang bebaute Ortsteile gegliedert.

Das nördliche Teilgebiet, das im Norden durch die Ramsteiner Straße und die Jacob-Pfeiffer-Straße (Autobahnzubringer) begrenzt wird, weist neben einigen Baulücken noch größere unbeplante Freiflächen auf. Diese Flächen werden derzeit hauptsächlich als Gärten oder als Wiese genutzt. Einige in die Planung einbezogene unbebaute Grundstücke sind als Ödland einzustufen.

Zur städtebaulichen Abrundung dieses Teilgebietes und zur städtebaulichen Ordnung der unbebauten Flächen ist es erforderlich, für das gesamte Teilgebiet einen Bebauungsplan zu erstellen.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus der im Parallelverfahren erstellten Flächennutzungsplan-Änderung 1 entwickelt worden.

3. Planinhalt und Abwägung

Das Baugebiet wird in zwei Nutzungsarten gegliedert. Der nördlich der Königsau und nördlich der vorhandenen Lichtenbrucher Straße gelegene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) ausgewiesen. Die übrigen vorhandenen und geplanten Bauflächen werden im Hinblick auf den vorhandenen Maschinenbaubetrieb Weilerbacher Straße 21 und im Hinblick auf die emittierende Bahnlinie als Mischgebiet (MI-Gebiet) festgelegt.

Im allgemeinen Wohngebiet können 35 Bauplätze für die Errichtung von eingeschossigen Wohnhäusern gebildet werden. Die Bauplatzgrößen betragen etwa 500 bis 850 m².

Im Mischgebiet sind 6 Bauplätze für eine eingeschossige Bebauung und 20 Bauplätze für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Grundstücksgrößen betragen hier 500 bis 1100 m². Hier können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Die überbaubaren Flächen sind hierfür ausreichend groß bemessen. Sollte für die größeren Baugrundstücke kein Bedarf bestehen, können diese zugunsten von Doppelhäusern geteilt werden, so daß zwei kleinere Grundstücke zu jeweils 550 m² entstehen würden.

Für die Neubaugrundstücke werden je nach Größe und Zuschnitt der Bauplätze Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,4 sowie Geschoßflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 festgelegt.

Bei den Grundstücken entlang den geplanten Straßen können Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0 auftreten. Diese Böschungen sind jedoch graphisch nicht mehr darstellbar.

Ein Verbleib evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen in privatem Besitz ist städtebaulich vorteilhafter, weil das Siedlungsbild sich besser gestalten läßt und die Baugrundstücke günstiger genutzt werden können.

In den Neubaubereichen sollen die Hauptgebäude in Anlehnung an die vorhandenen Neubauten Sattel- und Walmdächer sowie entgegengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40 ° erhalten.

Für die Faith Baptist Church ist eine Erweiterungsfläche von etwa 2500 m² vorgesehen. Die Kirchengemeinde beabsichtigt, den vorhandenen Gottesdienstraum mit derzeit 400 Plätzen auf 500 bis 600 Plätze zu erweitern und einen Anbau mit Räumen für Gruppenarbeiten zu errichten.

Die verbleibenden Freiflächen werden als Kinderspielfläche und als Parkplatz genutzt. Sie sind intensiv mit großkronigen Bäumen zu gestalten (je 4 Stellplätze 1 Baum).

Eine weitere vorhandene Gemeinbedarfsfläche befindet sich an der Königsau. Dort unterhält die Prot. Kirche ein Gemeindehaus, einen Kindergarten und ein Jugendheim. Als weitere wohnquartierbezogene Jugendhilfeeinrichtung befindet sich im Anwesen Königsau 21 eine Lern- und Spielstube des Stadtjugendamtes.

Der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelegene vorhandene Birkenbruch südlich der Ramsteiner Straße ist aus landespflegerischer Sicht zu erhalten. Er wird deshalb als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für Jugendliche ist auch ein etwa 1000 m² großer Bolzplatz im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Im südwestlichen Bereich des Baugebietes wird eine etwa 1,59 ha große Fläche als Kleingartenanlage ausgewiesen. Es können dort 40 Kleingärten mit einer mittleren Flächengröße von etwa 350 m² gebildet werden. Die entsprechende Anzahl Kfz-Stellplätze sind für die Kleingärten vorgesehen. Für die geplante Kleingartenanlage besteht ein Bedarf.

Zwischen der Kleingartenanlage und der Bahnlinie ist ein 5 m breiter, zu begrünender Immissionsschutzstreifen festgelegt.

Die vorhandene große Wasserfläche mit ihrer vielseitigen Flora und Fauna im Bereich der Kleingartenanlage ist zu erhalten und entsprechend dem Erfordernis des Naturschutzes und der Landespflege zu einem Feuchtbiotop zu entwickeln. Derzeit sind in der Wasserfläche Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfälle abgelagert. Die verunreinigenden Ablagerungen sind kurzfristig zu entfernen. Für das gereinigte Gewässer ist eine Genehmigung nach § 31 WHG erforderlich.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Jacob-Pfeiffer-Straße her über die vorhandene Ramsteiner-, Weilerbacher- und Lichtenbrucher Straße sowie über die Königsau. Zur besseren Erschließung des Gemeindezentrums der Faith Baptist Church und der Wohnbebauung im östlichen Bereich der Lichtenbrucher- und Weilerbacher Straße ist bereits ein neuer Anschluß der Lichtenbrucher Straße an die Jacob-Pfeiffer-Straße östlich des Gemeindezentrums hergestellt. Entlang der Jacob-Pfeiffer-Straße ist zur Abschirmung gegen den Verkehrslärm eine zu begrünende 15 m breite Lärmschutzfläche bzw. -wall vorgesehen.

Für die Erschließung der Neubauf Flächen werden drei neue Wohnstraßen und eine Verlängerung der Lichtenbrucher Straße notwendig. Die neuen Wohnstraßen sollen verkehrsberuhigend ausgestaltet werden.

Die Kleingartenanlage wird durch 3,50 m breite Wirtschaftswege erschlossen. Die Wege sollen wassergebundene Decken erhalten.

Das gesamte Baugebiet wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Aus abwassertechnischen Gründen ist es jedoch notwendig, das Gebiet östlich der Weilerbacher Straße hauptsächlich im Trennsystem zu entwässern. Für das Gebiet westlich der Weilerbacher Straße erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischsystem. Für den vorhandenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abwasserkanal im westlichen Planbereich sind die davon betroffenen Grundstücke mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 19,48 ha. Es liegt in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Ramstein.

4. Schallschutz

Der Ermittlung des Straßenverkehrslärms werden folgende Daten zugrundegelegt:

Prognostizierter durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) auf der Jacob-Pfeiffer-Straße (K 5)	14.400 Kfz/24h
Verkehrsmenge in der Beurteilungsstunde (Tag)	6 % des DTV
" (Nacht)	0,8 % des DTV
Lkw - Anteil (über 2,8 t) Tag/Nacht	20 / 10 %
zulässige Höchstgeschwindigkeit	50 km/h

Der Ermittlung des Schienenverkehrslärms wurden folgende Daten zugrundegelegt:

a. Kaiserslautern - Homburg Tag (6 bis 22 Uhr)

ICE - Klasse	n = 30 Züge
mit 7 Wagen	l = 210 m
Geschwindigkeit	v = 140 km/h
Anteil scheinbebr. Fahrzeuge	p = 80 %
Nahverkehrszüge	n = 18 Züge
mit 4 Wagen	l = 126 m
Geschwindigkeit	v = 120 km/h
Anteil scheinbebr. Fahrzeuge	p = 40 %
Güterzüge	n = 28 Züge
mit 35 Wagen	l = 600 m
Geschwindigkeit	v = 90 km/h
Anteil scheinbebr. Fahrzeuge	p = 0 %
Einzellokomotiven	n = 8 Stück
	l = 20 m
	v = 100 km/h
	p = 0 %

b. Kaiserslautern - Homburg Nacht (22 bis 6 Uhr)

ICE - Klasse	n = 6 Züge
Nahverkehr	n = 4 Züge
Güterzüge	n = 19 Züge
Einzellokomotiven	n = 3 Stück

c. Homburg - Kaiserslautern Tag

ICE - Klasse	n = 30 Züge
Nahverkehr	n = 19 Züge
Güterzüge	n = 30 Züge
Einzellokomotiven	n = 12 Stück

d. Homburg - Kaiserslautern Nacht

ICE - Klasse	n = 3 Züge
Nahverkehr	n = 2 Züge
Güterzüge	n = 22 Züge
Einzellokomotiven	n = 4 Stück

Länge, Geschwindigkeit und Anteil schiebgebremster Fahrzeuge bleiben in den einzelnen Gruppen jeweils gleich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Lärmschutzzone 2 zum Flugplatz Ramstein. Im Süden grenzt die Bahnstrecke Saarbrücken - Kaiserslautern und im Nordosten die Jacob-Pfeiffer-Straße (K 5) an das Plangebiet.

Gegenstand der vorliegenden Lärmuntersuchung ist lediglich die Wirkung des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf die neu vorgesehene Bebauung. Die Lärmbelästigung durch Flugverkehr ist durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone 2 hinreichend bestimmt.

Nach der Schallschutzverordnung zum Schutze gegen Fluglärm vom 05.04.1974 muß das bewertete Bauschalldämm-Maß in der Schutzzone 2 45 Dezibel betragen. Die hierfür notwendigen Außenmauern und Fensterkonstruktionen entsprechen in etwa der Schallschutzklasse 4. Damit ist sichergestellt, daß Innenräume in jedem Fall auch gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm ausreichend abgeschirmt sind.

Die Lärmimmissionen durch das nordöstlich angrenzende Industriegebiet sind vernachlässigbar gering. Die ohnehin kaum emittierende Produktion findet in geschlossenen Hallen statt.

Um das Neubaugebiet jedoch auch optisch gegenüber dem Autobahnzubringer und dem nordöstlich angrenzenden Industriegebiet abzuschirmen und um darüber hinaus auch für die Gartenbereiche eine Minderung des Straßenverkehrslärms zu erreichen, sieht der Bebauungsplan einen 3 m hohen Wall vor. Dadurch wird im Bereich der Häuser 1 bis 11 eine Minderung von 5 dB(A) erreicht, so daß der durch die Straße verursachte Lärmpegel am Tag unter 60 dB(A) liegen wird.

Für das Mischgebiet werden damit sogar die niedrigen Richtwerte der DIN 18005, für das allgemeine Wohngebiet immerhin noch die Grenzwerte der RLS-83 eingehalten.

Im Hinblick auf die Vorbelastung des Gebietes durch Fluglärm erscheinen weitere Maßnahmen zum Schutz der Freiräume gegen Straßenverkehrslärm nicht mehr sinnvoll.

Ungünstiger ist die Situation in Bezug auf den Schienenverkehrslärm. Durch den hohen Anteil von nachts fahrenden Güterzügen ist im ungünstigsten Fall mit einem Nachtpegel von über 67 dB(A) (Haus 1) zu rechnen.

Der nach DIN 18005 Teil 1 Abschnitt 5.2 vorgesehene Abschlag von 5 dB(A) für den Schienenverkehrslärm kommt nicht in Betracht, weil es sich um den Bahnhofsbereich Einsiedlerhof handelt.

Um für die Außenbereiche auch hier verträgliche Lärmpegel nach DIN 18005 bzw. RLS-83 zu erreichen, wäre die Anlage einer Lärmschutzwand zwischen Bahn- und Kleingartenanlage erforderlich. Nach Abwägung von Aufwand u. Nutzeffekt ist der Schutz der Außenbereiche in diesem Fall nicht mehr vertretbar, zumal die Belästigung durch Flugverkehr mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht zu beeinflussen ist. Aus optischen Gründen ist jedoch hier ein 5 m breiter Grünstreifen als Immissionsschutzfläche vorgesehen.

5. Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege	1.940.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	322.500,--	DM
Abwasserbeseitigung	1.215.000,--	DM
Wasserversorgung	220.000,--	DM
Elektrische Versorgung	634.000,--	DM
Öffentliche Begrünung, Kinderspielplatz und Immissionsschutzfläche,	1.100.000,--	DM
Herstellung der Kleingartenanlage,		
Grunderwerb für die Kleingartenanlage	35.000,--	DM
Vermessung		
<hr/>		
Gesamtkosten	5.466.500,--	DM

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

6. Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a. Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig. Mit Stadtratsbeschuß vom 16.12.1985 wurde das Verfahren eingeleitet.
- b. Die im Bebauungsplan als Verkehrs- und öffentliche Grünflächen sowie als Kleingartenanlage festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c. Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

7. Ausführungsmaßnahmen

Mit der Erschließung und Bebauung des Wohngebietes soll unmittelbar nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Baulandumlegung begonnen werden.

Kaiserslautern, 19.06.1991
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister