

Stadt Kaiserslautern  
Bebauungsplan "Haspelstraße - Benzinoring", Ka 0/102

Begründung  
(§ 9 (8) BBauG)

---

## Inhalt

1. Allgemeines
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Erschließung
5. Immissionsschutz
6. Grünflächen
7. Durchführungsmaßnahmen
8. Kosten und Finanzierung

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Haspelstraße - Benzinoring" umfaßt mit seinem Geltungsbereich auch Teilflächen des Sanierungsgebietes "Altstadt".

### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung der Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereichs so geordnet werden, daß sie sich in die vorhandene Situation einfügt, um so zu einer städtebaulich sinnvollen Weiterentwicklung dieses Bereiches der Stadt beizutragen. Die bisher vorhandene gewerbliche Nutzung im südlichen Teil des Planungsgebietes wirkte sich störend auf die benachbarte Wohnbebauung aus.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

a. Ihrer Nutzung nach sind die Bauflächen in 2 Nutzungsarten unterteilt:

- Der südliche Teil, auf dem sich das Sanierungsgebiet erstreckt (siehe Punkt 1) ist als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.
- Der nördliche Teil ist entsprechend der bestehenden Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

- b. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- c. Die festgesetzten Geschößzahlen stellen eine Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung dar.
- d. Das im allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Baubestand auf GFZ 1,5 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Höchstwerte um GFZ 0,4. Die Überschreitung ist gemäß § 17 (9) BauNVO gerechtfertigt, da es sich um ein bei Inkrafttreten der BauNVO bereits überwiegend bebauten Gebiet handelt, das auch weiterhin erhalten werden soll. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.  
Das im geplanten Mischgebiet auf GRZ 0,5 und GFZ 1,6 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Höchstwerte um GRZ 0,1 und GFZ 0,5. Die Überschreitung ist gemäß § 17 (10) BauNVO wegen der städtebaulich bedeutsamen Situation am Mainzer Tor und der Ludwigstraße sowie der exponierten Ecklage gerechtfertigt.  
Durch die Begrünung des Innenhofes und dem Bau einer Tiefgarage wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

#### 4. Erschließung

Bis auf die Haspelstraße, die in einem Wendehammer endet, wird die derzeitige Erschließung nicht berührt.

#### 5. Schallschutzmaßnahmen

Das "Mischgebiet" im südlichen Teil des Bebauungsplanes wird (laut vorliegenden Lärmgutachten) durch Schallimmissionen der Ludwigstraße (B 40) belastet. Es ist ein Lärmpegel zwischen 65 und 75 dB(A) nach Ausbau der B 40 zu erwarten.

Nachdem an den Straßenkörpern keine Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden gefordert.

#### 6. Grünflächen

Entlang der B 40 ist die Pflanzung einer Baumallee vorgesehen, die sich in die Haspelstraße hineinzieht.

#### 7. Durchführungsmaßnahmen

- a. Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- b. Die im Bebauungsplan als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c. Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, wenn dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

## 8. Kosten und Finanzierung

a. Allgemeines Der Bebauungsplan umfaßt im südlichen Teil Grundstücke des Sanierungsgebietes.

Gemäß § 38 StBauFG ist eine exakte Kosten- und Finanzierungsübersicht über die Durchführung der Sanierung aufzustellen, während § 9 (8) BBauG bei Bebauungsplänen außerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten lediglich eine überschlägige Kostenermittlung vorschreibt.

b. Kostenaufstellung (§ 9 (8) BBauG)

	Gesamtkosten	Sanierungsgeb.	Sonstiges Geb.
Straßenbau	210.000,--	110.000,--	100.000,--
Straßenbeleuchtung	50.000,--	50.000,--	-
Stromversorgung	123.900,--	88.200,--	35.700,--
Grunderwerb *1	-	-	-
Summe	383 900,--	248.200,--	135 700,--

\*1 Kosten ohne im Sanierungsgebiet bereits getätigten Grunderwerb

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT - KAISERSLAUTERN  
KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

BEBAUUNGSPLAN - Bereich Sanierungsgebiet  
Haspelstraße - Benzinoring KA O/ 102

A. KOSTENÜBERSICHT STAND: April 1984

KOSTENARTEN	VORAUSSICHT- LICHE GESAMT- KOSTEN	BEREITS ENTSTAN- DENE UND FINAN- ZIERTE KOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZPLANUNG								
			1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990 U.REST		
1. Vorbereitende Untersuchungen											
Gutachten Mausbach anteilmäßig	8.000,--	8.000,--									
Erhebung von Daten Bestandesaufnahme, Grundlagen zum Sozialplan	500,--	500,--									
Summe	8.500,--	8.500,--									
2. Weitere Vorbe- reitung											
Veröffentlichung anteilmäßig	4.000,--	1.000,--	1.500,--	1.500,--							
Bürgerversamm- lungen anteilmäßig	1.000,--	1.000,--									
Summe	5.000,--	2.000,--	1.500,--	1.500,--							

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT - KAISERSLAUTERN KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT		BEBAUUNGSPLAN - Bereich Sanierungsgebiet Haspelstraße - Benzinring KA 0/102						
A. KOSTENÜBERSICHT		STAND: April 1984						
KOSTENARTEN	VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZPLANUNG						
	BEREITS ENTSTANDENE UND FINANZIERTE KOSTEN	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990 U.P.E.S.
3. Grunderwerb durch Gemeinde/ Wert von Gemein- de eingebrachter Grundstücke								
3.1. Bodenwert	218.000,--	-						
3.2. Gebäudewert	290.000,--	-						
3.3. Erwerbskosten	7.000,--	-						
Summe	515.000,--	-						
4. Ordnungsmaß- nahmen								
4.1. Bodenordnung	-							
4.2. Umzug von Be- wohnern	9.000,--							
4.3. Verlagerung v. Betrieben und öffentl. Einr.	Es fallen keine Kosten an							
4.4. Entschädigung f.d. Aufhebung v. Miet- und Pachtverhältn.	Es fallen keine Kosten an							
UBERTRAG	9.000,--	-						

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT - KAISERSLAUTERN		BEBAUUNGSPLAN - Bereich Sanierungsgebiet Haspelstraße - Benzining KA 0/102							
KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT		STAND: April 1984							
KOSTENARTEN	VORAUSSICHTLICHE GESAMT-KOSTEN	BEREITS ENTSTANDENE UND FINANZIERTE KOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZPLANUNG						
			1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990 U.REST
Übertrag	9.000,--	9.000,--	-	-	-	-	-	-	-
4.5. Beseitigung baulicher Anlagen	100.000,--	25.000,--	75.000,--	-	-	-	-	-	-
4.6. Erschließung									
4.6.1. Straßenbau									
4.6.2. verkehrsberuhigte Zone	110.000,--	-	-	50.000,--	30.000,--	30.000,--	-	-	-
4.6.3. Ver-u.Entsorgung einsch.Umlegung best. Anlagen	298.200,--	-	-	248.000,--	50.200,--	-	-	-	-
				(einschl. Straßenbeleuchtung)					
Summe	517.000,--	34.000,--	75.000,--	298.000,--	80.200,--	30.000,--	-	-	-





K O S T E N Z U S A M M E N S T E L L U N G

Stand: April 1984

Ka 0/102

Bereich Sanierungsgebiet

KOSTENARTEN	VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN	BEREITS ENTSTANDENE UND FINANZIERTE KOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZPLANUNG							
			1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990 U.P.E.S.	
1. Vorbereitende Untersuchungen	8.500,--	8.500,--								
2. Weitere Vorbereitung	5.000,--	2.000,--	1.500,--	1.500,--						
3. Grunderwerb durch die Gemeinde	515.000,--	515.000,--								
Wert von der Gemeinde eingebrachter Grundstücke										
4. Ordnungsmaßnahmen	517.000,--	34.000,--	75.000,--	298.000,--	80.200,--	30.000,--				
5. Baumaßnahmen	Es fallen keine Kosten an.									
6. sonstige Sanierungsmaßnahmen	Es fallen keine Kosten an.									
7. Vergütung für Sanierungsträger	fällt nicht an									
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>1 045.700,--</b>	<b>559.500,--</b>	<b>76.500,--</b>	<b>299.500,--</b>	<b>80.200,--</b>	<b>30.000,--</b>				

B. F I N A N Z I E R U N G S Ü B E R S I C H T

Ka 0/102

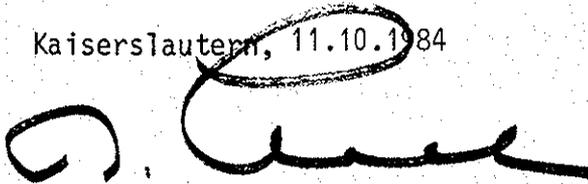
Bereich Sanierungsgebiet

Stand: April 1984

Finanzierungs- mittel	Voraussichtl. Gesamtkosten	Bereits ent- standene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung							
			1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990 u. Rest	
1. Ausgleichsbeträge gem. § 41 IV StBauFG	160.000,--							160.000,--		
2. Einnahmen der Ge- meinde aus dem Sanierungsgebiet a.G. von Landes- recht	-									
3. Erlös aus der Ver- äußerung von Grund- stücken im Sanierungsgebiet	200.000,--									
Zwischensumme	360.000,--							160.000,--		
4. Eigenmittel der Gemeinde	228.566,--	109.000,--		41.855,--	41.866,--					
5. Zuwendung des Landes nach § 72 StBauFG	228.566,--	107.000,--		41.855,--	41.866,--					
6. Zuwendung des Bundes nach § 72 StBauFG	228.568,--	103.000,--		41.855,--	41.868,--					
Zwischensumme	685.700,--	309.000,--		125.565,--	125.570,--					
7. Eigenanteil der Grundst.eigent. a.d.Modernisierung										
Endsumme	1.045.700,--	309.000,--		125.565,--	125.570,--			160.000,--		

- d. Die anfallenden Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt finanziert, wobei die Beträge gemäß 8c von der Stadt zu einem Drittel zu tragen sind.

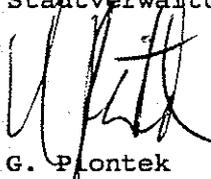
Kaiserslautern, 11.10.1984



(Theo Vondano)  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 01.08.1994  
Stadtverwaltung



G. Pontek  
Oberbürgermeister