

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Südtangente - Teilplan Ost", Änderung 1  
Ka 0/65 d

## BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

---

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Durch den Bau der Südtangente ist die ehemals geschlossene Blockrandbebauung zwischen der Augustastraße und der Barbarossastraße aufgerissen worden, wobei der verbleibende Blockinnenbereich nun durch Verkehrslärm von der Tangente stark belastet wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom Oktober 1985 weist entlang der Tangente die Anlage von ca. 70 Gemeinschaftsstellplätzen aus, wobei eine Schallschutzwand geeigneter Höhe sowohl die Störungen von der Stellplatzanlage als auch die Lärmbelastung von der Tangente ausgehende Lärmbelastung spürbar vermindern sollte.

In einer Vorentwurfskonzeption vom Januar 1990 wurde von der Nutzung des Grundstücks mit Wohnbebauung ausgegangen, die durch aktive und passive Lärm-schutzmaßnahmen akzeptable Wohnverhältnisse für die Neu- und Altbebauung anbietet. Ein im Dezember 1990 ausgelobter städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb auf der Basis dieser Konzeption hat ein Ergebnis gebracht, das Grundlage dieses Bebauungsplanes ist.

Durch die geplante Wohnbebauung wird das städtebauliche Ziel, das Grundstück einer sinnvollen Wohnnutzung bei gleichzeitiger Wohnumfeldverbesserung der vorhandenen Bebauung zuzuführen, weiter vorangebracht.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplanbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan "Südtangente Teilplan Ost" von 1985 weist das Baugrundstück als Mischgebiet aus.

Bei Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung entlang der Südtangente und der geplanten Möglichkeit auch im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme, in Teilbereichen Läden einzurichten, wird die Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO beibehalten.

Mit der Genehmigung der vorliegenden Planung wird die Rechtswirksamkeit des Ursprungsplanes aufgehoben.

### 3. Planinhalt

#### **Erschließung**

Während das Gebäude entlang der Fabrikstraße unmittelbar erschlossen wird, muß für die fußläufige Erschließung der vier Gebäude entlang der Barbarossastraße und zur Erreichbarkeit dieser Gebäude für die Feuerwehr und für notwendige Anlieferungen der Blockinnenbereich anfahrbar sein. Da diese Erschließung nur über den Grundstücksbereich der Altbebauung möglich ist, müssen das alte und das neue Grundstück vereinigt werden. Weil in beiden Fällen eine Baugesellschaft Grundstückseigentümerin sein wird, steht dieser Grundstücksverschmelzung kein Hinderungsgrund entgegen.

Die neue Wohnanlage erhält ausschließlich für den Eigenbedarf eine Tiefgarage, die mit einer Ein- und Ausfahrt von der Hummelstraße aus erschlossen wird.

#### **Gestaltung**

Die Wohnanlage nimmt mit der Neubebauung nur bedingt die historische Grundform der Blockrandbebauung auf. Die geplante Baukörperstellung in Verbindung mit der nach außen abschirmenden, als Schallschutzwand wirkenden eingeschossigen Bebauung der Zwischenglieder über teils oberirdischem Tiefgaragengeschoß stellt jedoch eine Modifizierung dieser Bauform dar. Wesentliche städtebauliche Anforderungen können auf diese Weise überzeugend gelöst werden.

Die Stellung der einzelnen Baukörper ermöglicht sowohl freiräumliche als auch grundrißbezogene Werte. Insbesondere die Besonnungsmöglichkeit von Osten und Westen kann als Qualitätsmerkmal für die Neubebauung herausgehoben werden. Durch die geplante Verwendung von Ost-West-Typen ist auch der Besonnungswert für die Altbebauung in besonderem Maße gewährleistet.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Für die Altbebauung auf dem Fl.St.Nr. 1465 beträgt die GRZ 0,43 und die GFZ 1,1.

Bei der notwendigen Zusammenlegung der Grundstücke Altbebauung/Neubebauung ergibt sich eine gemittelte GRZ 0,6 und eine gemittelte GFZ 1,4.

Damit liegt die GFZ um den Wert 0,2 über der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO. Eine Überschreitung dieser Obergrenze ist jedoch gemäß § 17 (2) möglich, wenn wie im vorliegenden Fall, die in Satz 1, Ziffer 1 - 3 aufgelisteten besonderen Gründe auf das Bauvorhaben zutreffen.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GFZ ist gerechtfertigt, weil:

- aus städtebaulichen Gründen es geboten ist, den durch den Bau der Südtangente aufgerissenen Baublock wieder zu schließen.

Die Planung nimmt mit der Neubebauung nur bedingt die historische Grundform der Blockbebauung auf. Die vorgesehene Baukörperstellung in Verbindung mit dem nach Außen abschirmenden eingeschossigen Schallriegel zwischen den Gebäuden parallel zur Barbarossastraße stellt jedoch eine Modifizierung dar. Damit sind wesentliche städtebauliche Anforderungen gelöst.

- durch die Überschreitung der GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, da durch besondere bauliche Maßnahmen (Schallschutzriegel, Baukörperstellung, verglaste Balkone) der Schallschutz ausreichend, die Besonnung, Belichtung und der Ausblick sowie der Freiraumbezug in besonderem Maße erfüllt werden.
- sonstige öffentliche Belange der Baumaßnahme nicht entgegen stehen, da nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs gelöst werden.

Das Plangebiet umfaßt 0,56 ha.

### **Begrünung**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (die überplante Fläche ist heute überwiegend eine vegetationslose, verdichtete Parkplatzfläche) wird auf die Aufstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages im eigentlichen Sinne verzichtet.

Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Ortsbild sind nicht abzusehen. Im Hinblick auf Stadtbild und städtebauliche Aspekte ist von einer Verbesserung der derzeitigen Situation auszugehen.

Aus grünordnerischer Sicht sind folgende Zielvorstellungen wesentlich:

- Entlang der Barbarossastraße stehen 11 größere Platanen, die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan "Südtangente Teilplan Ost" als zu erhaltender Bestand festgesetzt sind. Die Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit entsprechend zu schützen.
- Die entstehenden Innenhofbereiche sind als private Grünfläche auszuweisen und intensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dachfläche der Tiefgarage.
- Großflächige Fassadenbereiche sind entweder direkt oder mit Hilfe von Rankgittern zu begrünen. Dies gilt insbesondere für die Flächen entlang der Barbarossastraße.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Die geplante Wohnbebauung an der Barbarossastraße liegt direkt an der sogenannten Südtangente, für die eine Verkehrsbelastung von rund 35.000 Kfz/24 h in diesem Bereich prognostiziert ist. Fabrik- und Kantstraße sind mit vergleichsweise geringen Verkehrsbelastungen von 5.000 und 7.400 Kfz/24 h veranschlagt.

Die Bahnlinie Kaiserslautern-Ludwigshafen führt in einem Abstand von etwa 150 m südlich zur Wohnbebauung vorbei. Auf dieser Strecke verkehren täglich 237 Züge in beiden Richtungen (17 EC/IC, 28 Inter Regio/D, 22 Eil-, 78 Nahverkehrs-, 67 Ferngüter-, 12 Nahgüterzüge und 13 Zugmaschinen). Darüber hinaus verkehren an einzelnen Tagen etwa 40 Bedarfsgüterzüge, die zur Hälfte in den Beurteilungspegel eingerechnet wurden.

Zwischen der Barbarossastraße und Bahnlinie besteht beiderseits der Kantstraße eine industrielle Nutzung. Konkrete Erkenntnisse über Lärmemissionen aus diesen Industriegebieten liegen zur Zeit noch nicht vor.

Als dominierende Lärmquellen sind sicher die Verkehrsstraßen zu sehen. Allein der Straßenverkehr bewirkt entlang der südlichen Bauflucht Lärmpegel zwischen 71 und 75 Dezibel am Tage.

Auf der Ost-Seite zur Fabrikstraße hin nimmt die Lärmbelastung nach Norden bis auf etwa 68 Dezibel ab. Die Nachtwerte liegen durchweg um 8,4 Dezibel unter den Tagespegeln (Anlage 4.1).

Bei augenscheinlicher Betrachtung gehen von den Industriebetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung keine übermäßig störenden Lärmemissionen aus. Um jedoch eine Aussage über die rechtlich möglichen Industrielärmeinflüsse (EWK/Pfeiffer) auf die Wohnbebauung machen zu können, wurden beide Industrieflächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 Dezibel am Tage belegt (DIN 18005/4.5.2). Entgegen der DIN wurde für den Zeitraum Nacht eine Schalleistungsminderung von 15 % der Tagesleistung angenommen (ca. 56,8 Dezibel).

Die Lärmeinwirkung auf die Südseite der Wohnbebauung liegt dann in der Größenordnung von 62-63 Dezibel am Tage, nachts etwa 8,2 Dezibel darunter (Anlage 4.2).

Aufgrund der heutigen Belastungen der Bahnlinie Kaiserslautern-Hochspeyer ergeben sich Lärmeinflüsse auf die geplante Wohnbebauung (Südseite) in der Größenordnung von 56-57 dB(A) am Tag und in der Nacht (Anlage 4.3).

Bei Überlagerung der drei Lärmarten - Straßen- und Schienenverkehrs- sowie Industrielärm - wird aufgrund der großen Differenzen der Lärmpegel eine Erhöhung des Straßenverkehrslärms um lediglich 0,4-1,5 dB(A) erreicht (Anlage 4.4).

Die Wohnbebauung Barbarossastraße wurde wegen der problematischen Lage von vornherein als Lärmschutzbebauung konzipiert. Deshalb wurden entlang der Südseite zur Barbarossastraße innerhalb des Gebäudes keine lärmempfindlichen Nutzungen angeordnet.

Für die bestehende Wohnbebauung Augustastraße und die gemeinsamen Freibereiche wird durch die Neubebauung ein hervorragender Lärmschutz erreicht.

Die nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 anzustrebenden Orientierungswerte für Mischgebiete, nämlich 60 dB(A) am Tag bzw. 50-45 dB(A) in der Nacht, können in diesem vorbelasteten Bereich allein aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht eingehalten werden.

Es sind daher für die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

#### 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Außer dem derzeit noch privaten Grundstück Augustastraße 70 und dem Grundstück mit der Altbebauung entlang der Augustastraße und Hummelstraße ist die Stadt Kaiserslautern Eigentümerin der Restflächen. Zur Durchführung der Baumaßnahme ist es erforderlich, daß sämtliche Grundstücksflächen des Plangebietes in das Eigentum der Baugesellschaft überführt werden.

#### 5. Kosten und Finanzierung

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

Abwasser	10.000,-- DM
Strom- und Fernwärmeversorgung	31.600,-- DM
<u>Wasserversorgung</u>	<u>50.000,-- DM</u>
Gesamt	91.600,-- DM

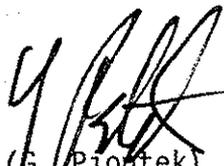
Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

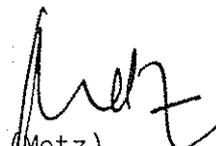
#### 6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Mit der Durchführung der Baumaßnahme soll unmittelbar nach Erlangen der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Regelung der Eigentumsverhältnisse zugunsten der Baugesellschaft begonnen werden.

Kaiserslautern, 16.02.1993  
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 16.02.1993  
Stadtverwaltung

  
(G. Piontek)  
Oberbürgermeister

  
(Metz)  
Baudirektor

Ausgefertigt:  
Kaiserslautern, 27.05.1993

  
(G. Piontek)  
Oberbürgermeister

