

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Am Altenhof - Fackelstraße - Fruchthallstraße - Schneiderstraße"
Ka 0/116

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Am Altenhof - Fackelstraße - Fruchthallstraße - Schneiderstraße" liegt mit seinem Geltungsbereich innerhalb der Kernstadt und tangiert die ehemalige Altstadt mit der mittelalterlichen Stadtbefestigung und dem Altenhof eine der Keimzellen der Stadt aus karolingischer Zeit.

Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Neugestaltung und Neuordnung des Bereiches "Am Altenhof" zum Ziel.

Grundlage zur Lösungsfindung ist das Ergebnis des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes, der am 30.06.1987 entschieden wurde. Dieser Wettbewerb wurde von der Kreissparkasse Kaiserslautern in Verbindung mit der Stadt Kaiserslautern ausgelobt.

Im einzelnen werden durch den Bebauungsplan folgende städtebauliche Einzelziele angestrebt:

1. Schaffung eines begrünten Platzes "Am Altenhof"
2. Verknüpfung dieses Platzes mit den Fußgängerbereichen "Fackelstraße" und "Schillerplatz/Schillerstraße", damit verbunden Schließung des nordwestlichen Teils des Fußgängerzonenringes, der gebildet wird durch die Platz- und Straßenfolge vom Stiftsplatz - Alter Marktplatz - Schillerplatz - Altenhof zur Fackelstraße
3. Verknüpfung dieses Platzes durch eine Passage mit der Fruchthallstraße und damit Anbindung an den Rathausbereich
4. Entwicklung einer qualitätsvollen, markanten, maßstabsgerechten innerstädtischen Bebauung unter Berücksichtigung der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) und eines angemessenen Maßes der baulichen Nutzung
5. Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage mit größtmöglicher Kapazität, eventuell auch unter dem Platz "Am Altenhof", Anbindung dieser Tiefgarage direkt an die Fruchthallstraße und/oder die Schneiderstraße

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

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Kerngebiet). Er ist somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan liegt 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. Dabei werden die Regelungen des einfachen Bebauungsplans übernommen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Altenhof - Schillerplatz", das aufgrund des § 22 i.V.m. § 8 Abs. 4 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPflG) vom 23.03.1978 unter Schutz gestellt wurde.

Die Rechtsverordnung trat mit Veröffentlichung in "Die Rheinpfalz" am 12.12.1992 in Kraft.

3. Planinhalt und Abwägung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle bebaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans sind als Kerngebiet ausgewiesen.

Die bestehende Bebauung in der Fackelstraße sowie die bestehenden Gebäude der Kreissparkasse und die Bebauung in der Schneiderstraße werden festgeschrieben. Die Straßenrandbebauung in der Fruchthallstraße ist in Fortführung der Bebauung Ecke Fruchthallstraße/Schneiderstraße mit maximal fünf Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 247,25 m ü. NN zwingend bzw. 248,50 m ü. NN als Höchstgrenze vorgesehen.

Die neuzuschaffende Platzrandbebauung "Am Altenhof" wird zwingend mit vier Vollgeschossen festgesetzt, die dann als Baukörper die Blockstruktur mit der Kreissparkasse entlang der fußläufigen Verbindung zur Fruchthallstraße schließt.

Neuvorgesehene Hofüberbauungen sind als eingeschossige Baukörper vorbehaltlich der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO möglich. Die bestehenden Hofbebauungen im Bereich der Fackelstraße genießen Bestandschutz. Bei einer eventuellen Neubebauung kann eine maximale drei Geschossigkeit vorbehaltlich der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Belange vorgesehen werden.

Bei den überbauten Grundstücken in der Fackelstraße 26 - 36 einschließlich dem Grundstück der Kreissparkasse sowie in der Fruchthallstraße 17 - 19 sind die derzeitige vorhandenen Maße der baulichen Nutzung als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei den Flurstücken entlang der Fruchthallstraße Nr. 23, 29 und 31 sowie bei dem neuzubildenden Grundstück der Kreissparkasse und dem Anwesen "Am Altenhof 6" ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. 20 % der Grundstücksflächen dürfen weder überbaut, unterbaut noch sonstwie versiegelt werden. Ausnahmsweise kann eine Unterbauung zugelassen werden zur Realisierung oder Erweiterung einer Tiefgarage. Hierbei sind entsprechende landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Regelung zur Zulassung von AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows, Video-Peep-Shows, Peep-Show-ähnliche Betriebe sowie Betriebe, in denen Sexfilme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sexshops und Videotheken erfolgt 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 in den Gebäuden entlang der Fruchthallstraße und Fackelstraße oberhalb des 2. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig sein.

Der Bebauungsplan soll auch die Möglichkeit eröffnen, eventuelle Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung in die geplanten Baumaßnahmen und deren Freiflächen zu integrieren.

Erschließung

Das Gebiet wird durch die Fruchthallstraße und die Schneiderstraße erschlossen. Die Andienung der Wohn- und Geschäftshäuser in der Fackelstraße erfolgt durch die bereits ausgebaute Fußgängerzone. Die Erschließung des Blockinnenbereiches sowie der Tiefgarage soll von der Fruchthallstraße erfolgen. Eine Erschließung über die geplante Verkehrsberuhigte Zone "Am Altenhof" soll lediglich der Ver- und Entsorgung dienen. Der neuzuschaffende begrünte Platz "Am Altenhof" soll frei von Fahrverkehr gestaltet werden. Die rückwärtige Anfahrbarkeit der Anwesen in der Schneiderstraße, Marktstraße und Fackelstraße kann wie bisher über die Straße "Am Altenhof", Jakobstraße, Heiligenstraße und Fackelstraße erfolgen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt im Bereich der Anwesen Fruchthallstraße 21, 23 und 29, wobei hier grundsätzlich eine kreuzungsfreie Lösung in Form von "Abtauchspuren" im Bereich der Fruchthallstraße außerhalb des Bebauungsplangebietes anzuordnen ist.

Begrünung und ökologische Wertung

Für den neu zu überplanenden Innenbereich des Baugebietes ist eine Nichtversiegelung von ca. 20 % der Grundstücksflächen vorgesehen. Eine Hofbegrünung soll in Verbindung mit der vorgesehenen Begrünung der Flachdächer das vorhandene Kleinklima verbessern und somit der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen. Zu diesem Zweck soll auch die Begrünung großflächiger ungegliederter Wandflächen beitragen.

Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Fruchthallstraße und der Schneiderstraße sind laut vorliegender Schallberechnungen derzeit Mittelungspegel von 70,0-74,0 dB(A) tags und 60,0-69,0 dB(A) nachts vorhanden.

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

In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäuden gefordert.

4. Kosten und Finanzierung

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

Straßen- und Wegebau, Platzflächen	519.300,--	DM
Straßenbeleuchtung	61.000,--	DM
Entwässerung	35.000,--	DM
elektrische Versorgung	204.700,--	DM
Wasserversorgung	126.500,--	DM
Fernwärmeversorgung	-	
Gasversorgung	-	
Begrünung	51.000,--	DM
Grunderwerb	1.100.000,--	DM
Vermessung	3.000,--	DM
Archäologische Grabungen	67.000,--	DM
Gesamtkosten	2.167.500,--	DM

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in der geltenden Satzung über 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 34.300,00 DM.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

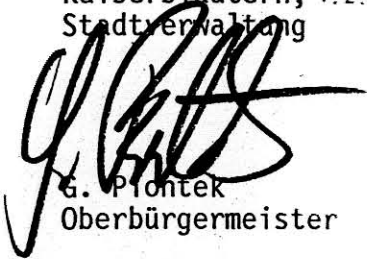
Teilflächen der Flurstücke 323/9 und 323 werden für die öffentliche Fußgängerzone benötigt. Auf dem Flurstück 323/4 ist hierzu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Zur Erweiterung des Platzes "Am Altenhof" ist ein ca. 4,00 m breiter Grundstücksstreifen der Verkehrsfläche zuzuschlagen.

Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung der Bebauung notwendig ist.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Kaiserslautern, 7.2.1994
Stadtverwaltung



G. Piontek
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 7.2.1994
Stadtverwaltung



Netz
Baudirektor

Ausgefertigt:

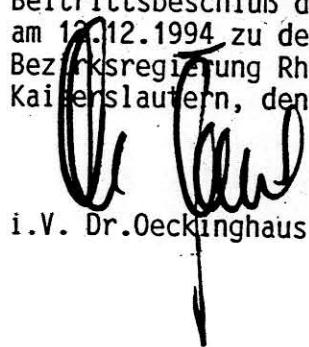
Kaiserslautern, 20.10.1994
Stadtverwaltung



G. Piontek
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Zur Entscheidung 23. Juni 1994 vom
Az.: 35/405-03 UA 0/116

Ausfertigungsvermerk nach
Beitrittsbeschluß des Stadtrates
am 12.12.1994 zu den Maßgaben der
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Kaiserslautern, den 05.01.1995



i.V. Dr. Oeckinghaus