

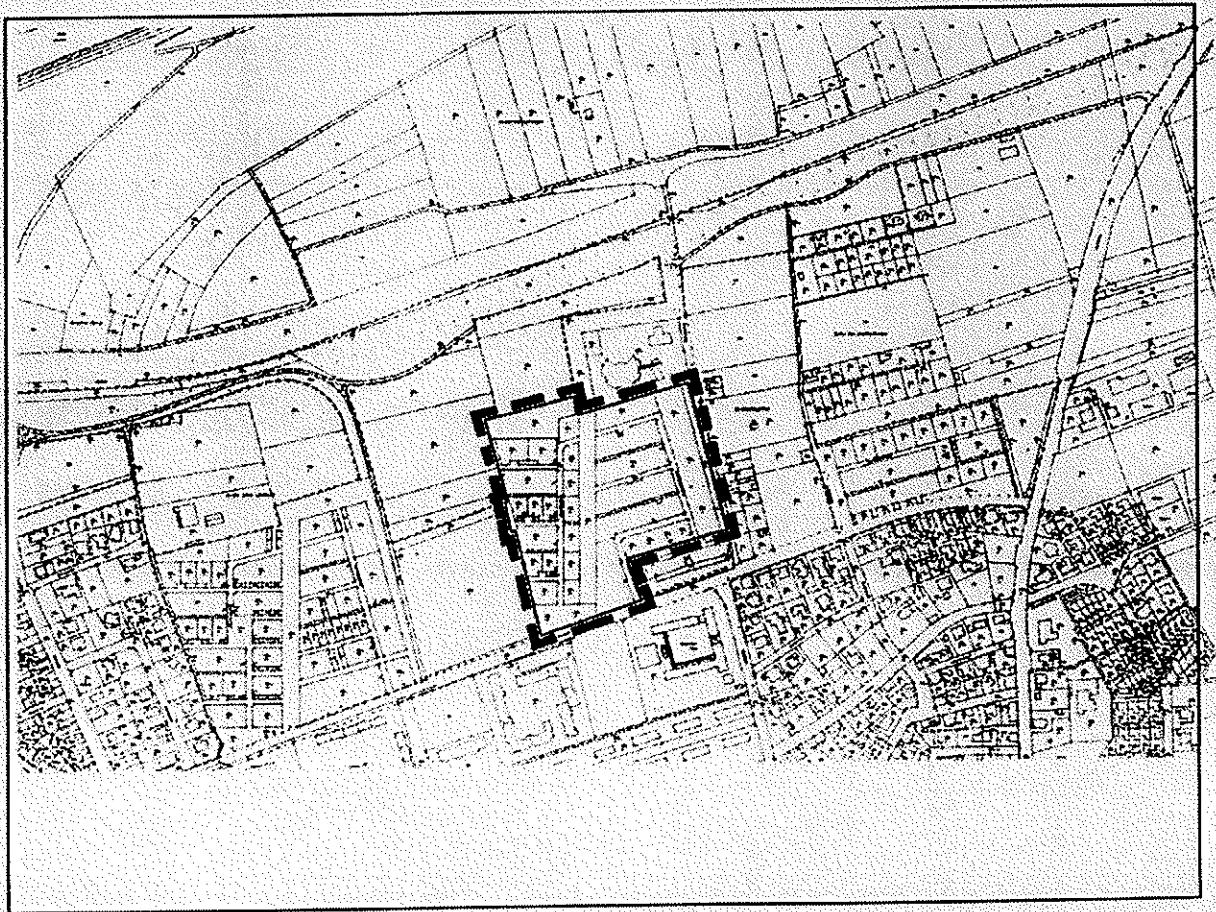
Universitätsstadt Kaiserslautern

Begründung

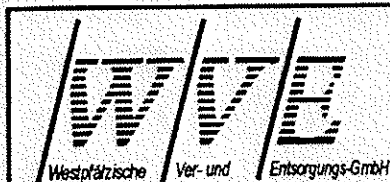
ZUM

Bebauungsplan

"Alex-Müller-Straße; Änderung 2"



April 2003



DIPL.-ING. H. W. SCHLUNZ

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB)
"Alex-Müller-Straße; Änderung 2"
Universitätsstadt Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.0	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschluß	3
2.0	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.0	Planungsziele und Grundsätze	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Änderung	4
3.3	Planungsgrundsätze	4
4.0	Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und zeichnerische Festsetzungen	5
5.0	Bodenordnende Maßnahmen	11
6.0	Planverwirklichung	11

1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kaiserslautern, südlich der Autobahn A 6, es handelt sich um ein innenstadtnahes Gebiet, welches schon teilweise erschlossen ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes Alex-Müller-Straße der Stadt Kaiserslautern wurde erforderlich, um den sich geänderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Erschließung und den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Verwertung der Flächen gerecht werden zu können.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alex-Müller-Straße; Änderung 2" umfasst eine ca. 5,4 ha große Teilfläche im Mittelbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches des Baugebietes. Der Geltungsbereich der Änderung 2 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes " Alex-Müller-Straße", der seit dem 23.12.1999 rechtsverbindlich ist. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich.

1.2 ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 14.11.2002 vom Rat der Stadt Kaiserslautern beschlossen am, gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern sind die für das Neubaugebiet erforderlichen Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen.

3.0 PLANUNGSZIELE, GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche eines Teilbereiches innerhalb des Baugebietes Alex-Müller-Straße der Stadt Kaiserslautern. Übergeordnetes Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen. Dabei werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Alex-Müller-Straße“ und insbesondere die Zielsetzung der Bauleitplanung nicht wesentlich berührt.

3.2 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Insgesamt wird mit der Änderung 2 des Bebauungsplanes Alex-Müller-Straße das Ziel verfolgt im Zuge der Realisierung die Erschließung und Bebauung des Teilbereich Mitte wirtschaftlich auszurichten. Dadurch soll, wie bereits erwähnt, konkreten Nachfrageansprüchen bezüglich der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten und den aktuellen Anforderungen einer wirtschaftlichen Erschließung zur Realisierung der Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Daher werden bestimmte Änderungen erforderlich, die unter Punkt 4. dieser Begründung näher dargelegt werden.

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungsgrundsätze, wie sie dem Bebauungsplan "Alex-Müller-Strasse" zugrunde gelegt wurden, gelten auch für den Bebauungsplan "Alex-Müller-Straße; Änderung 1", sie sind dem geänderten Bebauungsplan ebenfalls als Leitlinien zugrundegelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

Nachfolgend werden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden planerischen Zielvorstellungen erläutert, die einzelnen Festlegungen der Änderungen begründen sich aus den genannten Zielen zur Änderung des Bebauungsplanes Alex-Müller-Strasse.

4.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE, BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen wurden im Zuge der Änderung 1 im wesentlichen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alex-Müller-Straße" beibehalten und übernommen.

Die Änderungen werden nachfolgend dokumentiert:

Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

Wie bisher jedoch

WA differenziert mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 4

WA 1 alt ist jetzt WA 5

(Flächen für den Gemeinbedarf und Dauerkleingärten sind im Geltungsbereich der Änderung 1 nicht festzusetzen.)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wie bisher, jedoch Bezug zur Nutzungsschablone eingefügt.

1.3 Bauweise, §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Wie bisher, jedoch Zuordnung der Haustypen E; D; H über die Nutzungsschablonen WA 1 bis WA 4!

1.5 Stellplätze und Garagen

- 1.5.1 Gemeinschaftsstellplätze (GSt) durch Gemeinschaftsgaragen (GGa) ergänzen.
Zuordnung/Ausparzellierung wurde im wesentlichen aufgegeben.

- 1.5.1 **Neufassung:**

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsplätze (GSt) sind den angrenzenden Bauflächen (WA5) zugeordnet. eln.

Neu eingefügt (mit entsprechender Folgenummerierung):

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1 – WA 4) Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

1.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen die den Lärmschutzwall betreffen (1. Absatz) entfallen, die hinsichtlich der Wohnbauflächen getroffenen Festsetzungen werden entsprechend der aktualisierten Anlage auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“ zu den immissionsrechtlichen Festsetzungen, beibehalten.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

wie bisher, jedoch

1.10.5 Öffentliche Grünflächen

unter 1.10.5 entfallen die Festsetzungen, die den Lärmschutzwall und die Ausgleichsmaßnahmen AÖ1 bis AÖ3 betreffen.

1.10.6 Private Grünflächen

Neufassung:

1.10.6 Private Grünflächen

Die als private Ausgleichsfläche gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als extensive Grünlandflächen mit vereinzeltem Gehölzbestand (standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher; Wildobst) auszubilden.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (alte Nummerierung)

Geh- Fahr- und Leitungsrechte entfallen!

2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB und §88 LBauO)

2.1 GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dächer

Die Dachneigung wird für den Bereiche WA 1 mit 0° - 38° festgesetzt.
Die Dachneigung wird für WA 2 bis WA 4 mit bis zu 38° und für WA 5 mit bis zu 30° als zulässig festgesetzt!

2.1.2 bis 2.1.3 bleiben unverändert.

2.1.4 Neu eingefügt! (Bauweise Doppelhausbebauung)

„Es ist sicherzustellen, dass bei festgesetzten Doppelhaushälften die Dächer gleichgeneigt hergestellt werden, Vor- und Rücksprünge aufeinander abgestimmt werden, sowie die Höhen der Gebäudehälften und die farbliche Gestaltung der Dächer und Fassaden gleichartig hergestellt werden.“

2.2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaute Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzung 2.2.2 bezüglich Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer entfällt, bei entsprechender Folgenummerierung.

B. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme bezüglich der Kleingartenanlage entfällt. Die Hinweise werden unter „B neu“ und Teilung von Grundstücken unter „D neu“ aufgenommen.

B. Hinweise

6. Der Hinweis zur Entwässerung wird neu gefasst:

„Die Entwässerung wird im modifizierten Trennsystem durchgeführt.“

Die Hinweise werden ebenfalls zum Themenbereich

"Anlage von Versickerungseinrichtungen Grundsätze für private und öffentliche Bauherren"

ergänzt, die folgende Nummerierung wird entsprechend angepasst.

9. Die Hinweise, die den Lärmschutzwall betreffen entfallen bei entsprechender Folgenummerierung.

10. Aufnahme eines Hinweises zum „Ökologischen Bauen“.

Es wird abschließend nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Änderung der textlichen Festsetzungen, soweit diese nicht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen wurden, dadurch begründen, dass der Geltungsbereich der Änderung 2 nicht mit dem der Bebauung „Alex-Müller-Straße“ identisch ist. Der Lärmschutzwall ist beispielsweise durch die Änderung 2 nicht betroffen, somit müssen die Festsetzungen, die den Lärmschutzwall betreffen, in der Änderung 2 entfallen.

Ausführungen zu den Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Änderungen/Abweichungen, die sich aus der Gesamtkonzeption für den Mittelteil des o. g. Baugebietes gegenüber dem Bebauungsplan ergeben, aufgezeigt.

Die Abweichungen zum Bebauungsplan "Alex-Müller-Strasse" der Stadt Kaiserslautern können demnach wie folgt angegeben werden:

1. Erschließung

Anpassungen und Aufhebungen von Straßenverkehrsflächen wurden vorgenommen, dabei wird der Querschnitt für die Haupteerschließung (Nord-Süd Verlauf der Hans-Küfner-Straße und Josef-Neumeyer-Straße) mit Q 6,5 m festgesetzt, die West-Ost-Spange im Norden wird mit Q 6,0 m beibehalten. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die Auflösung der Mittelstiche mit den öffentlichen Parkplätzen sowie die Aufhebung der Gemeinschaftsstellplätze und öffentlichen Parkplätze in den Nord-Süd-Stichen östlich des zentralen Grünstreifens, westlich der Josef-Neumeyer-Straße zu nennen. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze werden durch Senkrechtnachweisung innerhalb der mit Q 6,5 m vorgesehenen Straßenverkehrsfläche nachgewiesen.

Die Anordnung öffentlicher Parkplätze in Längsrichtung (diese werden in der Ausbauplanung der Haupteerschließungsstraße durch Farbgebung hervorgehoben) innerhalb der Straßenverkehrsfläche bietet sich an, da der bisher vorgesehene Streifen zur Oberflächenentwässerung in einer Breite von 2,0 m entfällt, Teilflächen dieses Streifens werden den künftigen Baugrundstücken zugeordnet.

Die zwischen den Erschließungsstichen vorgesehenen Leitungs- und Fahrrechte werden aufgegeben, da hier die Leitungsrechte nicht benötigt werden.

Für die geplanten Stickerschließungen, die jeweils Richtung Westen führen, sind Wendeanlagen des TYP 1 gem. EAE 85/95 aufgenommen.

Die aufzuhebenden Flächen werden den privaten Baugrundstücken als nichtüberbaubare Grundstücksflächen zugeschlagen.

2. Bebauung

Das im Bebauungsplan vorgesehene Baukonzept wird im wesentlichen beibehalten. Durch die Änderungen im Erschließungskonzept ergeben sich jedoch auch Änderungen hinsichtlich der Anordnung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind dabei teilweise modifiziert, d.h. dass die Baugrenzen an die Haustypen angepasst wurden. Im wesentlichen sind hierdurch die West-Ost Ausdehnung der "Baufenster" durch die Abweichung der Haustypen betroffen, wobei die Anpassungen als gering eingestuft werden können. Mit der Nutzungsschablone WA 3 wird wahlweise die Einfamilienhaus oder Doppelhausbebauung ermöglicht, was zu einer flexiblen Ausbildung der Grundstücksgrößen führt und die Vermarktungschancen verbessert. Die Bautiefe wird durch das vorgelegte Baukonzept um ca. 2,0 m tiefer mehrheitlich mit ca. 12,0 m festgesetzt. Da die Garagen/Stellplatzanordnung in dem vorliegenden Konzept auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt, ergeben sich für die Freibereiche durch die etwas größere Bautiefe keine nachteiligen Auswirkungen.

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist, wie es auch der B-Plan vorsieht, die West – Ost –Richtung mit Ausnahme am östlichen Gebietsrand, dort wird die Ausrichtung Nord – Süd für die 3-geschossige Bebauung, mit der Eigentumswohnungen realisiert werden sollen, beibehalten. Die Freibereiche sind grundsätzlich nach Süden und am östlichen Rand nach Südwesten ausgerichtet, wodurch die Konzeption der Solarenergienutzung des Bebauungsplanes weiterhin möglich ist. Die Anordnung der Garagen und Stellplätze ist abweichend zur Konzeption des B-Planes auf den jeweiligen Baugrundstücken geplant, wobei Garagen und Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch auf den nicht überbaubaren Flächen mit der entsprechenden Kennzeichnung ermöglicht werden sollen. Diese werden im Konzept dargestellt und nachgewiesen, für die dreigeschossige Bebauung im Osten werden Parkpaletten angeordnet, um entlang der Straße eine Stellplatzaufreihung zu vermeiden.

Die zeichnerische Festsetzung von Garagen und Stellplätzen im Bebauungsplan bei den EFH, DH, und RH ist entsprechend dem geänderten Gestaltungsentwurf angepasst.

Die Veränderungen im Zusammenhang der Gebäudetypenanordnung werden hier nicht im Detail beschrieben, sie sind aus dem Bebauungskonzept über die Zuordnung der Nutzungsschablonen WA 1 bis WA 5 ablesbar.

Für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich für die Realisierung der projektierten Haustypen kein Änderungsbedarf, da diese durchgängig mit Satteldächern, bzw. flachgeneigten Pultdächern oder versetzten Pultdächern konzipiert sind. Auf die Ergänzung der textlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Doppelhaustypen, wonach die einzelnen Doppelhaushälften jeweils gleichartig auszubilden sind, wird hingewiesen.

3. Ver- und Entsorgung / Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungs- und Fahrrechte können nach derzeitigem Stand des Gesamterschließungskonzeptes in dem Teilbereich West des Bebauungsplanes entfallen. Die für die Oberflächenentwässerung vorgesehenen Flächen sowie die gebietsinternen öffentlichen Grünflächen werden, mit Ausnahme des straßenbegleitenden 2,0 m –Streifens entlang der Hans-Küfner-Straße und der Josef Neumayer-Straße beibehalten und nicht verändert.

Die offenen Entwässerungsgräben entlang der Haupteerschließungsstraße entfallen aus technischen Gründen und werden dem Straßenraum sowie den Wohnbauflächen zugeschlagen. Die Ableitung der anfallenden Niederschlagswassermengen wird über einen Regenwasserkanal gewährleistet. Die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im Süden wurden etwas vergrößert, um eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserbeseitigung sicher stellen zu können.

4. Landschaftsplanung und Grünordnung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege, welche im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“ erarbeitet worden sind, werden in ihrer definierten Zielsetzung durch die Änderung 2 des Bebauungsplan nicht berührt.

Auch durch den Wegfall der straßenbegleitenden Mulden wird unbelastetes Oberflächenwasser weiterhin im Gebiet versickert bzw. zurückgehalten.

Im Hinblick auf den Schutz des Bodens und zur Vermeidung und Minderung der negativen Folgen durch die Bodenversiegelung ist anzumerken, dass durch die vorgenommenen Änderungen die Eingriffe hinsichtlich der Flächenversiegelung der Versiegelungsgrad in der Summe verringert wird. Insbesondere ist in diesem

Zusammenhang auf die Reduzierung der Erschließungsflächenanteile zu Gunsten der nichtüberbaubaren Wohnbauflächen hinzuweisen.

Ausgleichs- und Ersatzflächen sind von der Änderung 1 des Bebauungsplanes nicht betroffen, diese werden insgesamt beibehalten. Die Ausführungen des landesplanerischen Planungsbeitrages und die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“ behalten daher ihre Gültigkeit.

Hinsichtlich der Zuordnungsfestsetzungen ist anzumerken, dass die zugeordneten Ausgleichsflächen sowohl innerhalb der Änderungsbereiche als auch außerhalb der Änderungsbereiche und zwar im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Alex-Müller-Straße liegen.

Abschließend ist festzuhalten, dass durch die Änderung 2 des Bebauungsplanes „Alex-Müller-Straße“ die Grundzüge des Bebauungsplanes und insbesondere die Zielsetzung der Bauleitplanung nicht wesentlich berührt werden. Insgesamt ist die Änderung 2 des Bebauungsplanes auf die Wirtschaftlichkeit im Zuge der Realisierung ausgerichtet.

5.0 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

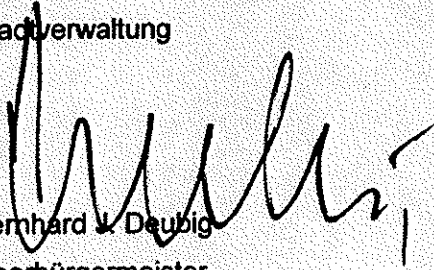
Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- b) Weitere bodenordnende Maßnahmen können auch über städtebauliche Verträge erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

6.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Die Planverwirklichung kann umgehend erfolgen.

Kaiserslautern, den 17.06.2003
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

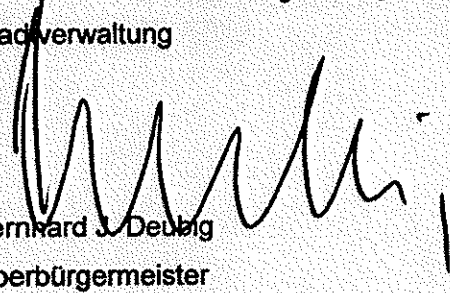
Kaiserslautern, den 3.6.03
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Oberbaurätin

Aufgefertigt

Kaiserslautern, den 18.06.2003
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister