

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße, Teiländerung 4“

Ka 0/132d

Rechtskräftig seit: 13.07.2013

erstellt durch: Dipl. – Ing. H. W. Schlunz, Stadtplaner



Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung.....	3
2. Planungserfordernis.....	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.3 Flächennutzungsplan 2010	5
4. Verfahren.....	5
5. Angaben zum Plangebiet.....	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung	6
5.2 Bestandssituation	6
5.2.1 Siedlungsstruktur	6
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	6
5.2.3 Landespflegerische Situation.....	6
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	6
5.2.5 Bodentragfähigkeit.....	6
5.2.6 Archäologie.....	7
6. Planinhalt und Abwägung.....	7
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung	7
6.2 Städtebauliches Konzept.....	7
6.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2.2 Städtebauliche Zahlen	8
6.3 Verkehrskonzept	9
6.4 Grünordnerisches Konzept.....	9
6.5 Entwässerungskonzept Konzept	9
6.6 Wasserversorgung	10
7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen.....	10
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes	10
8.1 Erschließungsmaßnahmen	10
8.2 Bodenordnung.....	11
8.3 Abschnittsweise Realisierung.....	11
9. Kosten und Finanzierung.....	11

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alex-Müller-Straße; Teiländerung 4“ soll auf Initiative der Grundstückseigentümer eine Teilfläche im östlichen Geltungsbereich des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Alex-Müller-Straße als Wohnbaufläche genutzt werden.

Das Plangebiet liegt in der Stadt Kaiserslautern nördlich der Alex-Müller-Straße und westlich des Gersweilerweges. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in östlicher Randlage des bereits realisierten 3. Bauabschnittes des Wohngebietes Alex-Müller-Straße. Die Fläche war in der Vergangenheit geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die betreffende Teilfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Östlich des Gersweilerweges schließt sich weitere Bebauung an. Die geplante Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches schließt im Norden mit der westlich angrenzenden Bebauung nördlich der Eugen-Bindewald-Straße ab.



Quelle:

Stadtverwaltung Kaiserslautern; Aktueller Stadtplan

Stand: 10. Aufl. August 2010,

ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Änderung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

Die bisherige extensive landwirtschaftliche Nutzung der ca. 0,5 ha großen Fläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alex-Müller-Straße“ eignet sich aufgrund der Nähe zur Kernstadt und der Möglichkeit bestehende Erschließungsanlagen und Erschließungseinrichtungen mit Nutzen zu können für eine wohnbauliche Entwicklung im nordöstlichen Stadtgebiet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung trägt dazu bei, die vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu befriedigen.

Darüber hinaus wird mit der Überplanung dieser Teilfläche westlich des Gersweilerweges eine städtebauliche Abrundung des durch die bestehende Bebauung Eugen-Bindewald-Straße (nördlich der Alex-Müller-Straße) und dem Julius-Gravius-Weg im Osten begründeten Innenbereiches erreicht.

Die Realisierung der Gebietsentwicklung soll über einen Investor erfolgen. Der Investor hat die Planunterlagen in Kooperation mit der Stadtverwaltung, Referat 61, erarbeitet. Der Investor trägt die Planungskosten und die Kosten der Realisierung. Die Umsetzung der gem. Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Kaiserslautern geregelt werden.

Hierfür ist die Aufstellung bzw. Teiländerung des Bebauungsplanes Alex-Müller-Straße mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Durch die vorliegende Teiländerung wird eine Nachverdichtung des Baugebiets Alex-Müller-Straße ermöglicht. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Desweiteren werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

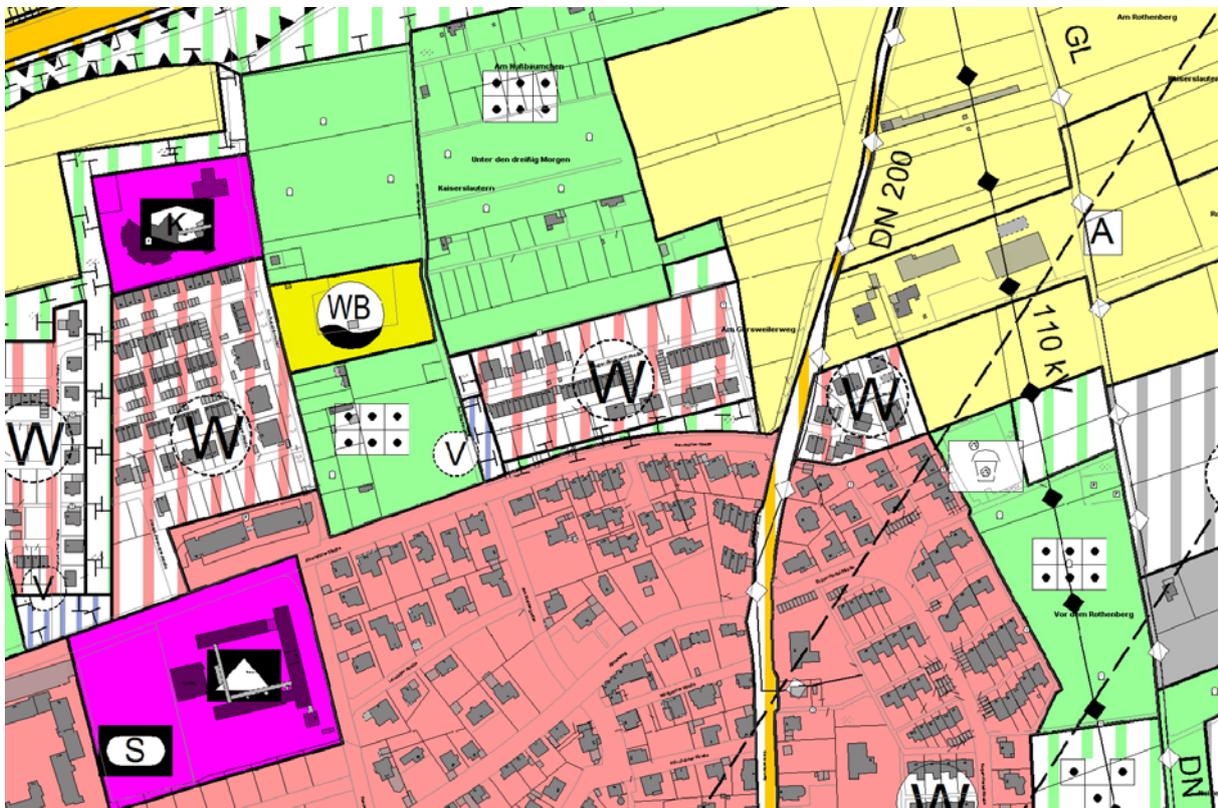
Somit liegen die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB i. V. m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) durchgeführt werden.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet des Änderungsbereiches Alex-Müller-Straße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da wegen der Größe von 0,5 ha die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Quelle:

Stadtverwaltung Kaiserslautern;
Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung;
Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

4. Verfahren

Regionaler Raumordnungsplan

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet stehen übergeordnete Planungsziele nicht entgegen.

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann als vereinfachte Änderung eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan nicht mit integriertem Umweltbericht zu erstellen ist.

Natura 2000 Gebiete

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen. Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete; eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG wird ist somit nicht erforderlich.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung

Der Geltungsbereich der Änderung liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Alex-Müller-Straße“, er wird im Süden durch die Alex-Müller-Straße, im Osten durch den Gersweilerweg und im Westen durch die bestehende Bebauung der Eugen-Bindewald-Straße begrenzt. Nach Norden ist der Änderungsbereich in der gedachten Verlängerung der Eugen-Bindewald-Straße in einer Grundstückstiefe begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

An den Änderungsbereich des Bebauungsplans grenzen bestehende Wohnbauflächen an, nach Norden sind die Ausgleichsflächen des Baugebietes Alex-Müller-Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzend, diese reichen bis zum Wall entlang der BAB - A 6.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über den Gersweilerweg und die Alex-Müller-Straße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden. ÖPNV-Haltestellen sind südlich des Plangebietes in den Bereichen Alex-Müller-Straße und Gersweilerweg vorhanden. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5.2.3 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan Alex-Müller-Straße dargelegt. Durch die Planänderung werden keine wesentlichen naturschutzrechtlichen Belange berührt.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen sind im Bereich der Änderung nicht bekannt; dieses Thema wurde bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren behandelt, gleiches gilt auch für Kampfmittel.

Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist durch Lärm der nördlich verlaufende Bundesautobahn A 6 und teilweise auch durch den Flugverkehr aufgrund der Nähe zum Militärflugplatz Ramstein vorbelastet. Von den Baugebietsflächen selbst sind keine zusätzlichen Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr zu erwarten. Die einzelnen Belastungen durch Immissionen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“ dargelegt.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

5.2.6 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die kurzfristige Deckung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaulandflächen im Stadtgebiet Kaiserslautern.

Die Abwägung der unterschiedlichen Belange ist wesentlich durch die grundsätzliche Änderung der Bebauungs- und Erschließungskonzeption geprägt, da nach dem Wechsel des Vorhabenträgers insbesondere auf die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des Planbereiches gänzlich verzichtet werden kann. Im Rahmen der Abwägung waren insbesondere Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Wasserwirtschaft und der Grünordnung von Bedeutung.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine stark reduzierte Bebauung mit ca. drei Einzelhäusern vor, wobei im nördlichen Teil eine Bebauung möglichst in einer Ebene (Atriumkonzept) vorgesehen ist, um den Ansprüchen an das Wohnen im Alter gerecht zu werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist, der Geometrie des Grundstücksschnittes schuldend, die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet. Die aufgelockerte Bebauung stellt auch einen Kaltluftabfluss von Norden nach Süden sicher. Die dabei entstehenden Grundstückseinheiten entsprechen in Form und Größe der konkreten Nachfragesituation; sie sind grundsätzlich geeignet, die kurzfristige Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfes in der Stadt Kaiserslautern zu sichern.

Neben den neuen Baugrundstücken sieht das Plankonzept auch die Beibehaltung der westlich des Gersweilerweges vorhandenen und zu erhaltenden Vegetation im Böschungsbereich vor. Auch die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit parallel geführtem Fußweg östlich der bestehenden Bebauung des 3. Bauabschnittes „Alex-Müller-Straße“ werden in das Plankonzept übernommen, jedoch insgesamt als private Grünfläche festgesetzt, wodurch die Fußwegeverbindung entfällt. Dies kommt den Anliegern und Eigentümern des Privatweges Eugen-Bindewald-Straße entgegen, die sich gegen eine öffentliche Wegeverbindung unter Einbeziehung des Privatweges ausgesprochen hatten.

Eine „Innere Erschließung“ des Plangebiets kann wegen der neuen Grundstückseigentümersituation entfallen. Die Erschließung der privaten Bauflächen erfolgt über einen Zufahrtsbereich vom Gersweilerweg aus; für nachgeschaltete Grundstücksteilungen ist das entsprechende Geh-, Wege- und Leitungsrecht in die Planurkunde aufgenommen. Auf eine verkehrliche Anbindung an den bestehenden Erschließungseinrichtungen westlich des Plangebiets wurde bewusst verzichtet. Über verlängerte Hausanschlussleitungen kann hier die Erschließung zur Ver- und Entsorgung gesichert werden; es besteht für alle Medien Anschlussmöglichkeit.

Über die bereits am östlichen Rand des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“ (3.BA) geplanten und festgesetzten Flächen für einen Fußweg mit begleitendem Streifen einer öffentlichen Grünfläche besteht auch nach Festsetzung der privaten Grünflächen „PG“ die Möglichkeit der Ableitung von Abwässern in das im südlichen Bereich der Teiländerung geplante zentrale Rückhalte- und Versickerungsbecken und Anschluss an die bestehende Mischkanalisation. Innerhalb der privaten Grünflächen ist hierfür das notwendige Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung Kaiserslautern in der Planurkunde berücksichtigt.

Das Plangebiet ist durch die nach 3 Seiten umgebende Festsetzung von Grünflächen,

die, soweit vorhanden, auch möglichst erhalten werden sollen, gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Aufgrund der Anregungen der Referate Umweltschutz und Grünflächen sowie den anerkannten Naturschutzverbänden SDW und LAG wird am nördlichen Plangebietsrand die Anlage einer Baum- und Strauchreihe in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese nördliche Eingrünung des Planbereiches wird der Arrondierungsgedanke weiter unterstrichen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung wurden entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu den WA-Gebieten des Bebauungsplanes „Alex-Müller-Straße“ übernommen. Lediglich die Festsetzungen zu den zulässigen Traufhöhen wurden den topographischen Verhältnissen im Änderungsbereich angepasst (vgl. Systemskizze auf der Planurkunde).

Die Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 0,6 gewährleisten eine bauliche Dichte, die der Lage des Plangebiets am Rand der Kernstadt angemessen Rechnung trägt.

Die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen bietet gute Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen und sonstige landespflegerische Festsetzungen gelten analog der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. Eine weitergehende Ausgleichsverpflichtung wird durch die Änderung nicht begründet.

Die im Ursprungsbebauungsplan Alex-Müller-Straße festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „AÖ3“ wird im Rahmen der Überarbeitung der Teiländerung 4 vollumfänglich, das heißt, auch mit den hierzu festgesetzten Maßnahmen, in die nun festgesetzte private Grünfläche mit der Bezeichnung „PG“ integriert. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Maßnahme als Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung weiterhin anrechenbar bleibt. Die bisher westlich festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg wird ebenfalls in die private Grünfläche „PG“ integriert. Durch den Verzicht auf die Fußwegeverbindung werden erhebliche Herstellungskosten in der topographisch schwierigen Situation vermieden, da ohne Treppenanlagen eine Realisierung der Wegeverbindung nicht möglich ist. Darüber hinaus kann der Verzicht auf die Fußwegverbindung aus Sicht des Naturschutz und der Grünordnung als Vermeidungsmaßnahme angesehen werden. Durch die Verbreiterung des von Norden nach Süden verlaufenden Grünstreifen zwischen der bestehenden Bebauung am östlichen Rand des Baugebiets „Alex-Müller-Straße, 3. BA“ und den geplanten Baugrundstücken kann auch die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grünflächen aus nachbarrechtlicher Sicht als gesichert angesehen werden.

6.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“; einzig die Zulässigkeit der Dachformen wurde ergänzt, demnach sind im Änderungsbereich auch Zeltdächer (ZD) zulässig.

6.2.2 Städtebauliche Zahlen

Die städtebaulichen Zahlen sind auch der Planurkunde zu entnehmen, ausgewiesen werden:

- WA-Flächen ca. 0,41 ha
- Grünflächen ca. 0,17 ha
- davon:
- private Grünfläche ca. 0,08 ha
- Fläche für Ver- und Entsorgung ca. 0,02 ha
- Verkehrsfläche (Fußweg, Bestand) ca. 0,03 ha

Der Geltungsbereich von ca. 0,64 ha beinhaltet ca. 0,17 ha Grünflächen und 0,03 ha Verkehrsflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Alex-Müller-Straße“.

6.3 Verkehrskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an die Alex-Müller-Straße und im Osten an den Gersweilerweg; hier ist auch ein Zufahrtsbereich zu den privaten Bauflächen vorgesehen, auf eine weitere verkehrliche Erschließung kann aufgrund der Grundstückseigentumsverhältnisse verzichtet werden. Auf die Vernetzung der Fußwegeverbindungen nach Westen wurde bewusst verzichtet.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Das grundlegende grünordnerische Konzept des Bebauungsplans „Alex-Müller-Straße“ wurde für den Änderungsbereich beibehalten, die festgesetzten öffentlichen Grünflächen nördlich der Alex-Müller-Straße und im Böschungsbereich westlich des Gersweilerweges wurden übernommen, auch der östlich des 3. Bauabschnittes festgesetzte Grünstreifen wird beibehalten, jedoch wird die Fläche des vormals festgesetzten Fußweges in den Grünstreifen integriert. Im Norden des Geltungsbereichs ist eine Eingrünung durch Baum- und Strauchreihen vorgesehen.

6.5 Entwässerungskonzept Konzept

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz darf Niederschlagswasser nur in dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Nach der grundsätzlichen Abstimmung mit der Stadtentwässerung (STE) Kaiserslautern kann für den Geltungsbereich der vorliegenden Teiländerung 4 des Bebauungsplan Alex-Müller-Straße festgestellt werden, dass analog zum ursprünglichen Bebauungsplan die interne Entwässerung des Gebietes leitungsgebunden über ein modifiziertes Trennsystem erfolgt. Dabei werden die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassermengen getrennt erfasst und gesammelt. Der Anschluss der neuen Kanäle an die vorhandene Kanalisation erfolgt in das Mischsystem der Alex-Müller-Straße / Gersweilerweg. Da ein gebietsnahes oberirdisches Gewässer nicht vorhanden ist und die bestehende Kanalisation nicht in der Lage ist größere Wassermengen zusätzlich aufzunehmen, muss der Oberflächenabfluss zurückgehalten und entsprechend gedrosselt werden. Hierzu sind die anfallenden Niederschlagswassermengen aus den privaten Flächen der Versickerung oder Rückhaltung bzw. einer gedrosselten Ableitung zuzuführen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss aus diesen Gründen auf den privaten Baugrundstücken versickert, zurückgehalten, gespeichert oder genutzt werden. Eine Rückhaltung und Versickerung kann über flache Rasenmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme geschehen. Die Versickerung von Regenwasser in den Untergrund bzw. das Grundwasser muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorab durch ein Bodengutachten zu überprüfen.

Für die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Flächen wird, wie in den textlichen Festsetzungen schon vorgesehen, ein Rückhalte- und Versickervolumen von mindestens 50 l/m² abflussrelevanter Fläche gefordert. Das Gesamtrückhaltevolumen kann durch Rasen- oder Erdmulden, Mulden-Rigolen-Elemente, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen oder einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

Grundsätzlich kann das gesamte Zisternenvolumen einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Die Entleerung des Rückhaltevolumens erfolgt dann über die Brauchwasserentnahme der Zisterne. Dafür ist nachweislich mindestens ein dauerhafter Verbraucher (Toilettenspülung) anzuschließen. Wird die Brauchwassernutzung nur in Form einer Gartenbewässerung betrieben, so sind dafür nur 50 % des Gesamtvolumens zulässig. Der Rest des Zisternenvolumens ist als Retentionsvolumen auszubilden.

Ist das Zisternenvolumen ganz oder teilweise als Retentionsraum ausgelegt, darf das anfallende Niederschlagswasser nur über eine vorgegebene Drosselspende in den entsprechenden Kanal entleert werden. Die Drosselspende zur direkten Einleitung von den privaten Grundstücken in den Mischwasserkanal beträgt maximal 0,1 l/s pro 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche.

Das Rückhaltevolumen kann auch in Form von Versickerung- und Rückhaltegräben bzw. Mulden-Rigolen-Elementen bereitgestellt werden. Die Versickerung in den Untergrund bzw. in das Grundwasser muss zwingend über die belebte Oberbodenschicht erfolgen.

Oberflächenwasser aus öffentlichen Verkehrsflächen fällt nicht an.

Die Niederschlagswässer der privaten Flächen ist aus den Überläufen der dezentralen Einrichtungen der privaten Grundstücksflächen in einem zentralen Rückhaltebecken zu sammeln und zurückzuhalten und anschließend stark gedrosselt in das vorhandene Mischsystem der Alex-Müller-Straße abzuleiten. Eine Versickerung aus dem zentralen Rückhaltebecken ist aufgrund der räumlichen Nähe der bestehenden Bebauung und der topografischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Beckens nicht vorgesehen. Für die innerhalb des Geltungsbereiches möglichen Versiegelungen und abflusswirksamen Flächen ist ein Gesamtrückhaltevolumen von ca. 84 m³ ermittelt worden. Sollte auf dezentrale Rückhaltemaßnahmen verzichtet werden, ist die im Süden des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ausreichend bemessen um das erforderliche Rückhaltevolumen auch insgesamt über das private Rückhaltebecken zu realisieren. Der Vorhabenträger hat vor Beginn der privaten Baumaßnahmen die notwendige wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen neuen Schmutzwasserkanal im Plangebiet der bestehenden Kanalisation in der Alex-Müller-Straße zuzuleiten.

6.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und damit verbunden auch die Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Versorgungsleitungen als gesichert angesehen werden.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Es wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alex-Müller-Straße“ verwiesen, in dem auch die Regelungen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung getroffen wurden.

Als wesentliche Ergebnisse hieraus sind hervorzuheben:

Lärminderungskonzept

Maßnahmen zur Lärminderung sind ebenfalls im Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan Alex-Müller-Straße dargelegt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsanlagen:

Ergänzende Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Zufahrtbereich vom Gersweilerweg aus.

Entwässerung:

Die interne Entwässerung des Gebietes erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Alex-Müller-Straße.

Für die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer im Plangebiet wird analog des Baugebietes Alex-Müller-Straße eine Kombination aus dezentralen und zentralen privaten Maßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

8.2 Bodenordnung

Grundstücksteilungen im Bereich des Plangebietes erfolgen auf Initiative des Vorhabenträgers.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der Erschließung in Abschnitten ist nicht erforderlich.
Die Anfahrbarkeit zu den Baustellen ist unproblematisch.

9. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung der Gebietsentwicklung soll über einen Investor erfolgen. Der Investor hat die Planunterlagen in Kooperation mit der Stadtverwaltung, Referat 61, erarbeitet.

Der Investor trägt die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten der grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen. Die Umsetzung der Erschließung sowie Art und Umfang der Erschließung sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

8.7.13



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

19.06.2013



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

8.7.13



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister