

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der nördlich an die Universitätswohnstadt angrenzende, etwa 2 ha große Bereich zwischen der Straße Am Harzhübel und der Carl-Euler-Straße befindet sich in einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand. Durch den Brand einer großen Lagerhalle, die nicht wieder aufgebaut wurde, steht die ehemals vorwiegend gewerbliche Nutzung des Geländes zur Disposition.

Durch den Neubau verschiedener Wohnanlagen in dem nördlich des Plangebietes gelegenen Bereich ist in der Vergangenheit der Mischgebietscharakter dieses Gebietes zugunsten von überwiegender Wohnnutzung verändert worden. Durch die geplante Wohnbebauung wird das städtebauliche Ziel, das Mischgebiet schrittweise in ein allgemeines Wohngebiet umzustrukturieren, weiter vorangebracht.

Der vom Stadtrat beschlossene Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Die Aufteilung des Plangebietes ist begründet durch die zwingende Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung im Teilbereich Nord, in welchem durch den Brand einer Lagerhalle ein städtebaulich sehr unbefriedigender Zustand entstand. Zur schnelleren Realisierbarkeit einer sinnvollen städtebaulichen Konzeption wird der Teil Nord separat überplant. Im Teilbereich Süd ist die Realisierung einer städtebaulichen Neukonzeption durch fehlende Flächenverfügbarkeiten auch in der Zukunft erschwert. Da eine Flächenüberplanung des Teilbereichs Süd derzeit nicht erforderlich ist, wird dieser bauleitplanerisch vom Teil Nord abgetrennt.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplanbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Entsprechend der v.g. städtebaulichen Zielsetzung wird der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche vorgesehen. Im Zuge der eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist diese Nutzungsänderung bereits vorgesehen.

Da dieser Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, wird er nach Artikel 2 § 1 (2) Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauEriG) aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Das Bedürfnis und die Notwendigkeit der Wohnbauflächenausweisung aus Gründen der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Kaiserslautern läßt sich anhand folgender Datenmaterialien ableiten:

Gemäß Statistik der städtischen Gesellschaft "Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG" sind im Jahr 1990 fast 3.000 Personen als Wohnungssuchende gemeldet. Es handelt sich hierbei um aktuelle Fälle, dabei insbesondere um junge Familien. Dagegen stehen pro Jahr nur zwischen 300 und 350 Wohnungen der Gesellschaft zur Neuvermietung an, bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 5.600 Wohnungen.

Diese Daten lassen sich übertragen auf den privaten Wohnungsmarkt.

Die Verschärfung der Wohnungssituation in den letzten Jahren ist darüber hinaus begründbar mit der explosionsartigen Entwicklung der Universität und der Fachhochschule mit überproportional steigenden Studentenzahlen.

Mit den geplanten 18 Hauseinheiten soll ein Beitrag zur Linderung der Situation auf dem Wohnungsmarkt geleistet werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Aufgabe der bisher isoliert gelegenen gemischten Baufläche und die Umwandlung zu einer Wohnbaufläche ein zusammenhängendes Wohngebiet ohne mögliche störende Unterbrechung in unmittelbarer Nähe zur Universität konzipiert.

3. **Planinhalt**

Erschließung und Bebauung

Von der Straße "Am Harzhübel" aus werden durch eine interne (öffentliche) Stichstraße 18 Gebäudeeinheiten erschlossen, die jeweils zu 3er Gruppen zusammengefaßt sind.

Die verdichtete Bauweise mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern soll modellhaften Charakter aufweisen, wobei sich mit einem Angebot, das zwischen typischem Reihenhaus und freistehendem Einfamilienhaus liegt, auch weniger begüterte Interessenten Hauseigentum ermöglichen können.

Durch passive Solarnutzung, wobei die Südseite der Gebäude aufgeglast und nach individuellen Wünschen mit Glasvorbauten oder Wintergärten über die angegebenen Baugrenzen hinaus (siehe textliche Festsetzungen) erweitert werden können, soll die ökologische Zielsetzung unterstrichen werden. Die flachgeneigten Pultdächer erlauben dabei trotz geringer Grundstückstiefen eine weitgehende Besonnung der Südfassaden auch während der Wintermonate. Alternativ können auch flachgeneigte Satteldächer Verwendung finden. Intensive Fassadenbegrünung, die Möglichkeit von Dachbegrünung und umweltschonende Heiztechnik sollen den Energieverbrauch senken und damit die angestrebte ökologische Bauweise unterstützen.

Für die vorgesehenen Einfamilienhäuser ist maximal eine Einliegereinheit zulässig.

Durch Fortführung der Gasse für die Erschließung der Garagen und Stellplätze kann in einem zweiten Abschnitt der südliche Bereich des Gesamtbebauungsplangebietes erschlossen werden. Diese Verlängerung der Stichstraße kann dann in einem ausreichend dimensionierten Wendepunkt enden oder in einer Schleife auf die Straße "Am Harzhübel" geführt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücksgrößen liegen für den inneren Bereich bei ca. 230 m² mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8. Aufgrund der Böschungsanteile liegen die beiden westlichen Randgrundstücke bei ca. 310 m² Grundstücksfläche mit einer zulässigen GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 und die vier östlichen Grundstücke bei ca. 440 m² Grundstücksfläche mit einer zulässigen GRZ von 0,2 und GFZ von 0,5.

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes umfaßt ca. 0,79 ha.

Verkehr

Die Grundstücke werden von einer ca. 90 m langen, als Mischfläche (VBB) auszubauenden Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Für die 18 Hauseinheiten steht jeweils eine Garage zur Verfügung, für weitere 18 Einliegereinheiten ist jeweils ein Stellplatz ausgewiesen. Bei Vorliegen eines größeren Stellplatzbedarfs kann diesem durch Realisierung einer Tiefgarage gemäß Planeintrag Rechnung getragen werden. Durch eine Treppe mit anschließendem öffentlichen Weg wird die Wohnanlage von der Carl-Euler-Straße aus erschlossen.

Begrünung

Die Böschung zur Carl-Euler-Straße ist mit Ausnahme der notwendigen Fläche für die Treppenanlage zu erhalten. Das Gebiet soll, insbesondere entlang der Erschließungswege, intensiv durchgrünt werden. Standortgerechte Gehölzgruppen und große Einzelbäume werden als Bestand festgesetzt. Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände sind mit Klettergehölz zu begrünen. Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen. Für die Pultdächer der Wohngebäude ist eine Dachbegrünung wünschenswert, wird aber nicht gefordert.

Der Böschungsbereich zur Straße "Am Harzhübel" hin ist als Pflanzstreifen zu erhalten, wobei die Fichten entfernt und durch Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation ersetzt werden sollen.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund des eingeschränkten Rangierbetriebes des alten Güterbahnhofes und der Entfernung von mindestens 160 m zur nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße (L 503) sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit dies noch nicht der Fall ist. Weitere bodenordnende Maßnahmen

können erfolgen, falls dies zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

5. Kosten und Finanzierung

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

Straßen und Wege einschl. Abwasserbeseitigung	600 000,-- DM
Wasserversorgung	50 000,-- DM
Elektrische Versorgung	118 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	65 000,-- DM
Gasversorgung	-
Grunderwerb	-
Begrünung	9 500,-- DM
Vermessung	3 000,-- DM
Gesamtkosten	845 500,-- DM

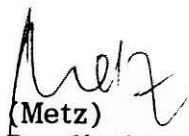
Die anfallenden Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt finanziert. Hierzu erhält die Stadt Förderungsmittel des Bundes und des Landes. Die Stadt trägt den Kostenanteil, der in der geltenden Satzung über Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Mit der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen soll unmittelbar nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und dem Übergang des Grundeigentums auf die Stadt begonnen werden.

Kaiserslautern, 22. Juli 1992
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister


(Metz)
Baudirektor

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom: 30. Juni 1992
Az.: 35/405-03-Ka-0/133