

**BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)**

---

**1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Realisierung der Planungskonzeption "Südliche Innenstadt" für den Bereich begrenzt durch die Brahmsstraße, Richard-Wagner-Straße, Beethovenstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Pirmasenser Straße ermöglicht werden.

Einer Neuordnung bedarf es insbesondere für den Kernbereich dieses Quartieres mit dem ehemaligen Standort der Kartonage-Fabrik Carl-Philipp-Schmitt.

Ansonsten sind Regelungen zur Schließung noch vorhandener Baulücken zu treffen, die durch Einwirkungen im 2. Weltkrieg entstanden sind, sowie brachliegender Grundstücke innerhalb des Stadterweiterungskonzeptes von Stadtbaurat Bindewald aus dem Jahre 1987.

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

Der Bebauungsplan "Brahmsstraße - Beethovenstraße" entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der am 13.03.1984 durch die Bezirksregierung genehmigt wurde.

Weiterhin handelt es sich um einen Teilbereich der sogenannten "Südlichen Innenstadt", deren Rahmenplanung am 07.10.1985 vom Stadtrat als Entwicklungsplanung nach § 1 (5) BBauG beschlossen wurde. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage dieses Rahmenplanes entwickelt und sieht im wesentlichen die Neuordnung des Kernbereichs zu einem innerstädtischen Wohngebiet vor, mit folgenden Einzelzielen:

1. Schaffung eines innenstadtnahen Wohnquartiers, das sich in die Strukturen der Südlichen Innenstadt einfügt.
2. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten in einem gemeinsamen Gestaltungsrahmen unter Beachtung der vorgegebenen, in der Umgebung vorhandenen kleinteiligen, maßstäblichen Bebauung und deren Nutzungsziffern.
3. Nachweis der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Planungsbereiches in einer Tiefgarage.
4. Schaffung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Baumpflanzungen.
5. Beachtung erhaltenswürdiger Bausubstanz.

6. Neugestaltung und Verkehrsberuhigung der Straßen und Platzräume sowie Verhinderung des Durchgangsverkehrs.

Für die Grundstücke entlang der Richard-Wagner-Straße besteht eine Gestaltungssatzung vom 28.09.1981 zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des Stadtgebietes im Bereich der Richard-Wagner-Straße.

Der Bereich zwischen der Brahmsstraße, Richard-Wagner-Straße, Beethovenstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Schumannstraße ist Teilbereich der Satzung der Stadt Kaiserslautern über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BBauG für Teilbereiche der Südlichen Innenstadt, die am 12.08.1986 durch die Bezirksregierung genehmigt wurde.

### 3. Planinhalt und Abwägung

#### Verkehr

Das Gebiet wird durch bereits vorhandene Straßen erschlossen. Es ist vorgesehen, die Beethovenstraße, die Schumannstraße und die Brahmsstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Eine fußläufige Erschließung des Kernbereichs erfolgt von der Schumannstraße über eine schon vorhandene Wegführung. Eine weitere fußläufige Verbindung zwischen der Brahms- und Beethovenstraße ist vorgesehen.

Im Bereich der neu zu errichtenden Blockrandbebauung ist eine Tiefgarage vorgesehen, die überwiegend den Stellplatzbedarf für diese Anlage decken soll. Die Zufahrt hierzu kann von der Schumannstraße und der Brahmsstraße erfolgen.

#### Begrünung

Mit dem landespflegerischen Planungsbeitrag, der insbesondere mit seinen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Nr. 25 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soll erreicht werden, daß durch intensive Begrünung die negativen Auswirkungen von baulichen Maßnahmen ausgeglichen oder die Situation sogar verbessert wird.

Als wesentliche Maßnahmen gelten dabei:

1. Erhaltung großer vorhandener Einzelbäume, da diese sich positiv auf das Kleinklima und das Stadtbild auswirken (Vermeidungsmaßnahme).
2. Erhaltung bzw. Neuschaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnumfeldsituation sowie zur Förderung des innerstädtischen Naturhaushaltes. Hier soll, durch die Ausweisung privater Grünflächen, mittel- bis langfristig eine Umwandlung von bisher befestigten und überbauten Flächen durch Entkernung den Anteil von Grünflächen steigern. Hierzu ist auch die Begrünung von Tiefgaragen zu rechnen (Vermeidungs-Entwicklungsmaßnahme).
3. Neugestaltung der Straßenräume unter anderem mit Baumpflanzungen zur Verbesserung des Wohnungsumfeldes und des Kleinklimas (Entwicklungsmaßnahme).

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ist in drei Bereiche unterteilt:

- Der Bereich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen Schumann- und Beethovenstraße sowie die Bebauung entlang der Richard-Wagner-Straße und die Anwesen Brahmsstraße 7 und 9 werden als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) - ausgewiesen. Die festgesetzte Geschößigkeit richtet sich nach dem Bestand.
- Der neu zu ordnende Kern dieses Bereiches südöstlich der Schumannstraße und südlich der Brahmsstraße sowie entlang der Beethovenstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgelegt. Die Geschößigkeit entlang der Beethovenstraße wird festgeschrieben. Die neu zu errichtende Blockrandbebauung in der Schumannstraße - Brahmsstraße ist im wesentlichen dreigeschossig vorgesehen, wobei zum Blockinnenbereich eine Reduzierung auf 2 Vollgeschosse vorgesehen ist. Der Eingangsbereich zum Innenhof wird durch einen viergeschossigen Mittelrisaliten betont.
- Der Bereich zwischen Pirmasenser Straße, Schumannstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße ist als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, Pirmasenser Straße ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Das Anwesen Pirmasenser Straße 45 ist in seiner derzeitigen Geschößigkeit festgeschrieben. Eine zur Schumannstraße hin angeordnete eingeschossige Hofbebauung ermöglicht eine geordnete Erweiterung von Läden und Gewerbebetrieben.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen alle Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig wären, nicht zugelassen werden.

Innerhalb des Besonderen Wohngebietes sollen ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie z. B.: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zugelassen werden. Außerdem soll ein Mindestanteil der zulässigen Geschößfläche nur für Wohnungen verwendet werden.

Innerhalb des Mischgebietes sollen Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zugelassen werden.

## Lärmschutzmaßnahmen

Laut vorliegender Schallberechnungen sind

- entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße derzeit Mittelungspegel von 69 - 74 db (A) tags und 62 - 66 db (A) nachts vorhanden;
- entlang der Pirmasenser Straße derzeit Mittelungspegel von 72 db (A) tags und 64 dB (A) nachts vorhanden.

Für die Gebäude entlang dieser Straßen, insbesondere durch die wachsende Bedeutung der Rudolf-Breitscheid-Straße, werden Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Schallschutzklasse notwendig.

Grundlage für den Nachweis der entsprechenden Schallschutzklassen ist die Lärmschutzberechnung gemäß RLS-81 des städtischen Planungsamtes vom März 1990. Aufgrund der bereits heute bestehenden Vorbelastung ist die Einhaltung der Werte der DIN 18005 nicht möglich.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,42 ha.

#### 4. **Kosten und Finanzierung**

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

Straßen- und Wegebau	1.749.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	350.000,--	DM
Entwässerung	-.----.----,--	DM
Elektrische Versorgung	281.300,--	DM
Wasserversorgung	170.000,--	DM
Gasversorgung	-.----.----,--	DM
Fernwärmeversorgung	-.----.----,--	DM
Grünanlagen und Baumpflanzungen	76.000,--	DM
Öffentlicher Kinderspielplatz	60.000,--	DM
Grunderwerb	-.----.----,--	DM
Kosten für Umlegung und Vermessung	4.000,--	DM
Ordnungsmaßnahmen	300.000,--	DM

---

**Gesamt:** 2.990.300,-- DM

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

#### 5. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

- a. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit dies noch nicht der Fall ist.
- b. Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

#### 6. **Ausführungsmaßnahmen**

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Die in dem Fabrikgelände ansässigen Betriebe und Einrichtungen sollen verlagert werden.

Kaiserslautern, 15.04.1991  
Stadtverwaltung



(G. Piątek)  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 01.10.1990  
Stadtverwaltung  
Planungsamt



(Metz)  
Baudirektor