

## **Begründung**

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1a“**

**Ka o / 101 b**

**rechtskräftig seit dem 25. März 2006**



## Gliederung

<b>1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planungserfordernis</b> .....	<b>4</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	4
2.2 Planungsanlass.....	4
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>4</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm III .....	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz .....	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010.....	4
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
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 .....	7
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....	7
5.2.5 Bodentragfähigkeit .....	9
5.2.6 Archäologie.....	9
<b>6. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>9</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung .....	9
6.2 Städtebauliches Konzept.....	9
6.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.2.2 Städtebauliche Zahlen .....	11
6.3 Verkehrskonzept .....	11
6.4 Grünordnerisches Konzept .....	11
<b>7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes</b> .....	<b>13</b>
8.1 Erschließungsmaßnahmen.....	13
8.2 Bodenordnung.....	13
8.3 Abschnittsweise Realisierung .....	13
8.4 Überwachung .....	13
<b>9. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>14</b>

## 1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit nachfolgendem Realisierungswettbewerb wurde zur Nachnutzung des damals brachliegenden Industriegeländes ein Bebauungsplan mit den Teilabschnitten A und B aufgestellt. Teil A (Westlicher Teilbereich) wurde am 15.05.1996 rechtswirksam. Teil B (Östlicher Teilbereich) wurde am 31.03.1994 rechtswirksam. Mit der Änderung 1 des Bebauungsplans wurden beide Teilbereiche geändert und zusammengefasst zur Rechtskraft gebracht. Der Bebauungsplan „Galgenschanze“, Änderung 1 ist seit dem 23.07.2005 rechtskräftig.

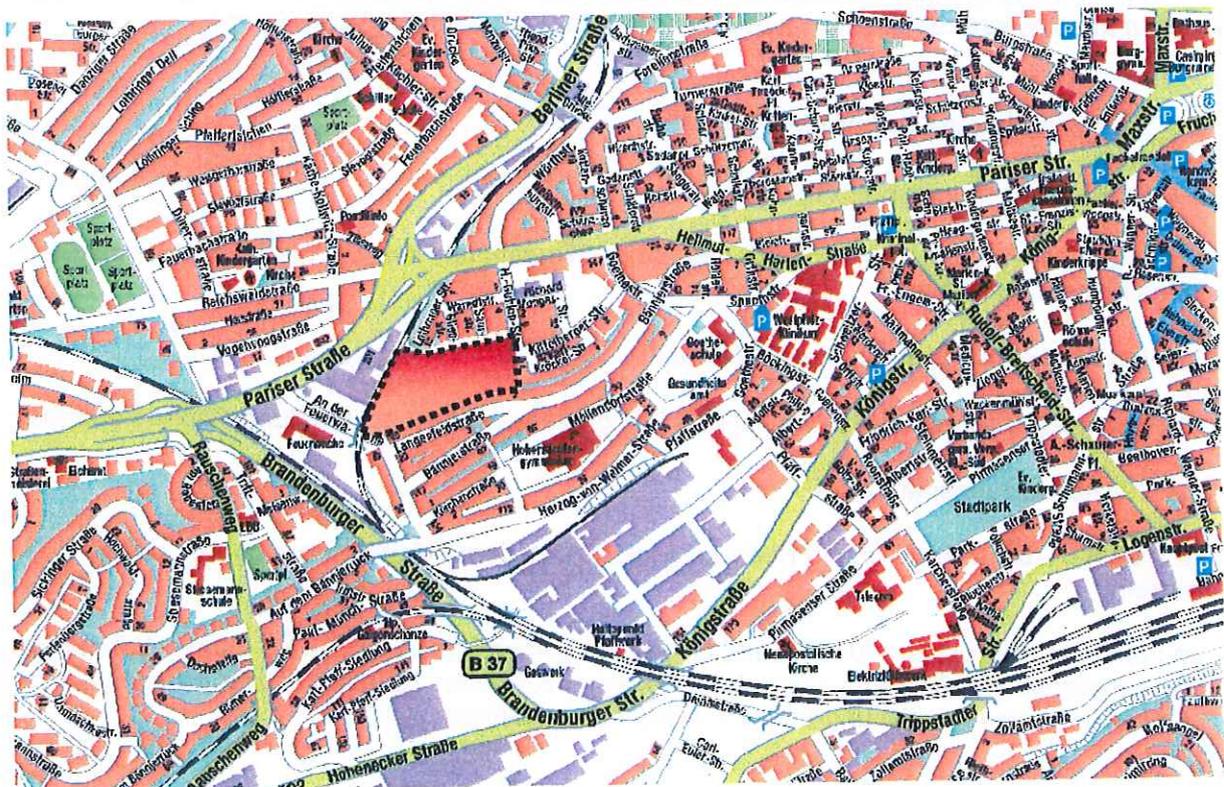
Durch die **Änderung 1a** wird die Zulässigkeit einer Station für Demente im Westen des Plangebiets - auf bisher als Grünfläche festgesetzter Fläche - und eine damit verbundene Verlagerung des Spielplatzes ermöglicht.

Gegenstand der Planänderung 1a sind die Flächen des westlichen Teilbereichs.

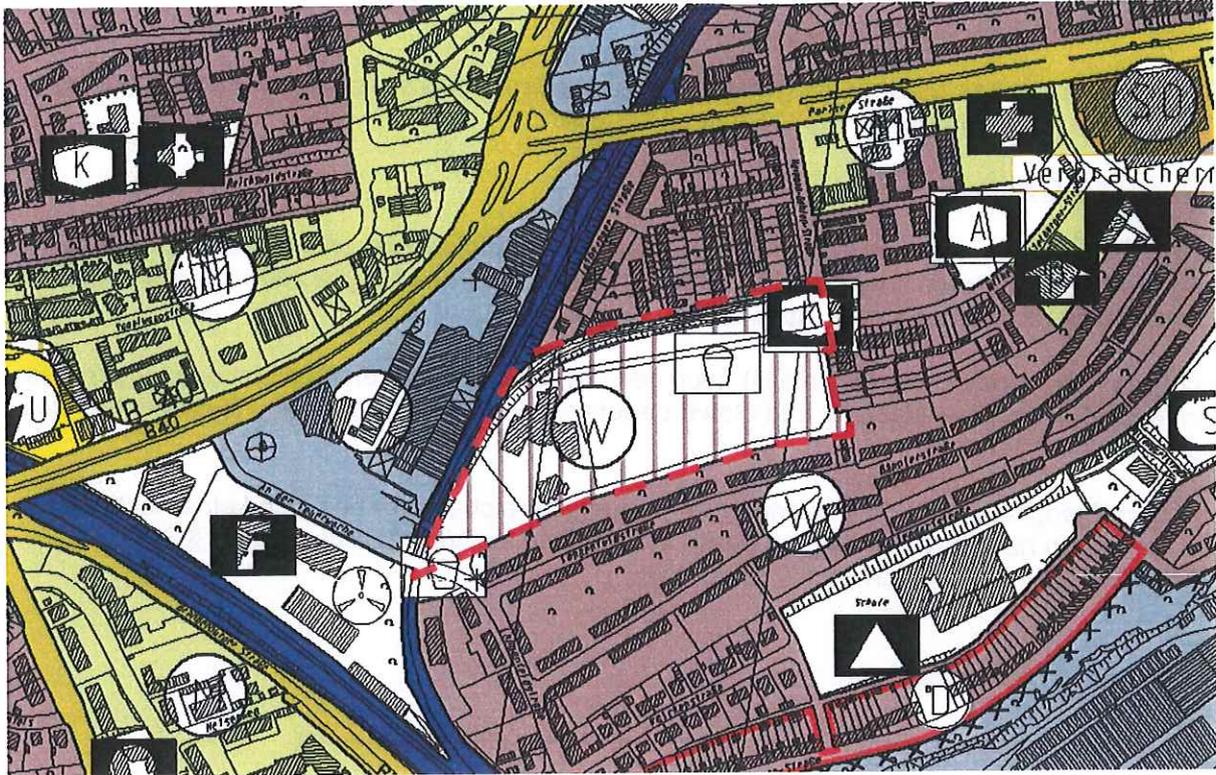
Um für den westlichen Teilbereich die städtebaulichen Zielsetzungen neu zu definieren und um für künftige bauliche Ergänzungen bzw. Änderungen einen verlässlichen Beurteilungsrahmen zu bilden, ist es erforderlich eine erneute Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Diese wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Da der Bebauungsplan neben den bauplanrechtlichen Festsetzungen auch gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO enthält, hat der Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zu erfolgen, um somit die Verknüpfung eines dualen Rechtsgebildes zu schaffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Galgenschanze“, Änderung 1a liegt im Westen der Innenstadt, ca. 2 km vom Zentrum entfernt. Die Fläche des Plangebiets umfasst insgesamt ca. 4,01 ha.



Übersichtskarte, ohne Maßstab



Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

#### 4. Verfahren

##### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die durch den Bebauungsplan „Galgenschanze“, Änderung 1 festgelegte Planungskonzeption bezweckt eine Wohnbebauung, welche in enger Verbindung mit öffentlichen Nutzungen (Kindertagesstätte) und Anlagen für soziale Einrichtungen (DRK) steht. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung wurden die sozialen Einrichtungen im Westen des Plangebiets zusammengefasst.

Mit den nunmehr vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, denn diese ergeben sich aus der Gesamtheit und Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen<sup>1</sup>.

Die Verschiebung einer Grünfläche innerhalb des Plangebiets widerspricht nicht der planerischen Grundkonzeption. Vielmehr wird - durch die nunmehr zentralere Lage der Grünfläche - sogar eine wohnungsnähere Zuordnung von Spielflächen zu den Wohngebietsflächen erreicht.

Die Zulassung einer „Station für Demente“ entspricht den Nutzungen, welche bereits heute im Bebauungsplan „Galgenschanze“, Änderung 1 die Planungskonzeption bestimmen. Mit der räumlichen Anordnung im Westen des Plangebiets wird die bestehende planerische Konzeption noch stärker zum Ausdruck gebracht.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen.

<sup>1</sup> siehe Krautzberger in: BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg

§ 13 Rdnr. 18, Seite 11, Lfg. 77, April 2005

Begründung „Galgenschanze“, Änderung 1a,

Stand 06.02.2006

Verkehrsfunktion wird hier nur das Wenden für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8 m Länge (Wendeanlagentyp 2 nach EAE 85/952) vorgesehen.

Zur Ergänzung des fußläufigen Wegesystems führt in der Verlängerung der Hermann-Gehlen-Straße ein Fußweg nach Süden, welcher im Süden abknickt und entlang der südlichen Planbereichsgrenze nach Westen zum Kinderspielplatz führt. Am zuvor beschriebenen Knickpunkt ist eine Rampe vorgesehen, um den Fußgänger zur Langenfeldstraße zu führen.

Innerhalb des Plangebiets sind die Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Flächen festgesetzt, so dass hier das Parken nur auf den vorgesehenen Flächen erlaubt ist. Über die, auf den privaten Grundstücken vorzuhaltenden Stellplätze hinaus<sup>3</sup>, werden am Wendehammer am Ende der Wilhelm-Kittelberger-Straße und südlich der Wilhelm-Kittelberger-Straße insgesamt 25 öffentliche Stellplätze vorgehalten. Eventuell ergänzende Stellplätze im Straßenraum bedürfen einer Festlegung im Zuge des Straßenendausbaus.

### **5.2.3 Landespflegerische Situation**

Die landespflegerische Situation ist den Unterlagen des Bebauungsplans „Galgenschanze“, Änderung 1 zu entnehmen.

### **5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel**

#### **Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte**

Wegen der früheren Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbestandort (Altstandort) sind in dem Bebauungsplanbereich Untersuchungen zur Nutzungshistorie und zu potenziellen Untergrundverunreinigungen vorgenommen worden.

Im westlichen Teilbereich befand sich der ehemalige Industriestandort (Altstandort) Gehlen sowie der größte Teil des als Industriegleis bezeichneten Bahnzubringers.

Der Altstandort Gehlen wurde detailliert untersucht, ohne dass großflächige Untergrundverunreinigungen festzustellen waren, somit erfolgte keine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB.

Die zuständige Behörde, die SGD Süd hat diesen Altstandort ebenfalls als nicht altlastverdächtig eingestuft und in das Altstandortkataster aufgenommen.

---

2 Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen:

Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95

3 Stellplätze sind nach der Stellplatzablösesatzung der Stadt Kaiserslautern vom 07.05.2003 (siehe [www.kaiserslautern.de/online-service/Ortsrecht/6.15 Stellplatzablösesatzung](http://www.kaiserslautern.de/online-service/Ortsrecht/6.15%20Stellplatzablösesatzung)) gemäß der jeweils aktuellen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen nachzuweisen.

Für Einfamilienhäuser wird in der Stadt Kaiserslautern der Mittelwert von 2 Stellplätzen bei Einfamilienhäusern und 1,5 Stellplätzen / Wohnung bei Mehrfamilienhäuser gefordert.

- einen Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber mit ca. 2 Landevorgängen (4 Flugbewegungen)/Tag auf dem Westpfalz-Klinikum.

Die einzelnen Belastungen durch Immissionen sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Galgenschanze“, Änderung 1 dargelegt.

### Lärminderungskonzept

Insbesondere durch die Verkehrsbelastung der Pariser Straße, aber auch durch den Fluglärm durch den Militärflugplatz Ramstein und den Bahnlärm ist es erforderlich, die Umfassungsbau- teile mit einem ausreichenden Dämmwert zu versehen.

In der 24. BImSchV werden die Rechenvorschriften dargelegt, die zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße eines zu dämmenden bzw. zu verbessernden Bauteiles sowie des zu verbessernden Schalldämm-Maßes der gesamten Außenfläche festgelegt. Die Be- rechnung erfolgt hierbei in Anlehnung an die DIN 4109, die eine Klassifizierung in folgende Lärmpegelbereiche vorgibt:

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	0	I	II	III	IV	V
Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)	< 50	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	> 70

Für die Bebauung im Plangebiet ist der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

#### **5.2.6 Bodentragfähigkeit**

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung emp- fohlen.

#### **5.2.7 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

### **6. Planinhalt und Abwägung**

#### **6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung**

Die Änderung 1a des Bebauungsplans wird für nachfolgende Vorhaben angestrebt:

- Ausweisung von Wohnbauflächen (WA 5) zur Errichtung einer Station für Demente im Westen des Plangebiets auf den Flächen einer bislang festgesetzten Grünfläche
- Neuausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Kinderspielplatz auf bislang als Wohn- gebiet ausgewiesenen Flächen westlich der Kindertagesstätte

#### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Für die Bereiche WA 1 ist eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Ketten- und Reihen- häuser gewünscht. Um hier den Investoren ausreichenden Spielraum zu belassen, ist eine abweichende Bauweise vorgegeben, welche eine offene Bauweise, eine einseitige Grenzbe- bauung und geschlossene Bauweise zulässt, jedoch die Gebäudelänge von 50 m gemäß der offenen Bauweise beibehält. Dies ermöglicht es Reihen-, Ketten- und Einzelhäuser flexibel zu gruppieren. Die Offenheit des Bebauungsplans macht es erforderlich die nachbarrechtlichen Bestimmungen bei Grenzbebauungen durch Baulasten/Grunddienstbarkeiten zu regeln. Die

Tiefgaragen sind auf die Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossflächen nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO), um eine geringe Bodenversiegelung durch Garagen und Stellplätze zu initiieren.

#### Gemeinbedarfsflächen:

Für die Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt.

#### Grünflächen:

Im Umfeld des Plangebiets finden sich öffentliche Spielplätze lediglich an der Goetheschule und dem Hohenstauffen-Gymnasium. Zur Ergänzung des Spielplatzangebots fordert der Spielplatzbedarfsplan die Schaffung eines Nachbarschaftsspielplatzes. Im Westen des Plangebiets war daher ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Der Kinderspielplatz wird vom Westen des Plangebiets auf die Flächen westlich angrenzend an die Kindertagesstätte in das Zentrum des Gebiets „Galgenschanze“ verlegt.

#### Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Planungsänderung sind keine sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen betroffen.

##### **6.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Bereich WA 5 sind im Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen enthalten. So werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässige Dachformen sind das Pult-, Flach- und Tonnendach

##### **6.2.2 Städtebauliche Zahlen**

Durch die Planänderung entfallen drei Grundstücke im Gebiet WA 1. Im Gegenzug wird die Baufläche WA 5 für die „Station für Demente“ geschaffen.

##### **6.3 Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplans wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Die Station für Demente (WA 5) wird von der Straße „An der Feuerwache“ aus erschlossen. Diese Anbindung wird als private Erschließung realisiert.

##### **6.4 Grünordnerisches Konzept**

Der nunmehr geplante Kinderspielplatz an der Wilhelm-Kittelberger-Straße rückt in das Zentrum des Baugebiets „Galgenschanze“ und ist dadurch besser zu den umgrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet. Gleichzeitig kann der Spielplatz durch die Kindertagesstätte mitgenutzt werden.

Die Bepflanzung des Kinderspielplatzes und des Fußweges im Südwesten des Plangebiets wird durch die Stadt vorgenommen.

Die Pflege der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Stadt.

### **Lärminderungskonzept**

Die Maßnahmen zur Lärminderung sind bereits im bestehenden Bebauungsplan beschrieben.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets**

### **8.1 Erschließungsmaßnahmen**

#### **Verkehrsanlagen:**

Die ergänzenden Erschließungsanlagen zur Anbindung der Station für Demente erfolgt als private Erschließungsanlage.

#### **Entwässerung:**

Die interne Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss der neuen Kanäle an die vorhandene Kanalisation erfolgt in die Mischkanalisation in der Goethestraße und in der Pariser Straße.

Da die vorhandene Kanalisation nicht in der Lage ist größere Wassermengen zusätzlich aufzunehmen, muss der Oberflächenabfluss entsprechend gedrosselt werden. Hierzu ist in der Wilhelm-Kittelberger-Straße westlich der Hermann-Gehlen-Straße ein Stauraumkanal vorgesehen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten, gespeichert und genutzt werden. Hierzu geeignet sind Zisternen zur Brauchwassernutzung. Die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung sind nach Angabe des Referats Umweltschutz nicht erlaubnispflichtig. Die Versickerung ist aus Gründen einer nicht auszuschließenden Bodenbelastung nicht möglich. Überläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

#### **Wasserversorgung:**

Die Planstraßen A, B und C sollen von der Hermann-Gehlen-Straße aus über die Hauptleitung DN 150 mit Wasser versorgt werden.

Zur Löschwasserversorgung ist vom Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gefordert.

### **8.2 Bodenordnung**

Zur Ordnung des Grund und Bodens wurden geeignete Teilflächen für die von den Investoren zu realisierenden Abschnitte ausparzelliert und entsprechend den mit der Stadt abgestimmten Baukonzepten die Grundstücksparzellen gebildet.

### **8.3 Abschnittsweise Realisierung**

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

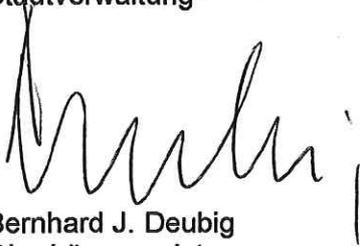
### **8.4 Überwachung**

Eine Überwachung ist nicht erforderlich.

Soweit nicht von privaten Investoren finanziert, trägt die Stadt Kaiserslautern hiervon den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

21.03.2006



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

06.03.06

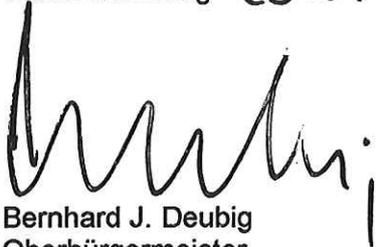


Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

23.06.2006



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister