

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“

Ka - 0 / 101e

rechtskräftig seit: 13.10.2012



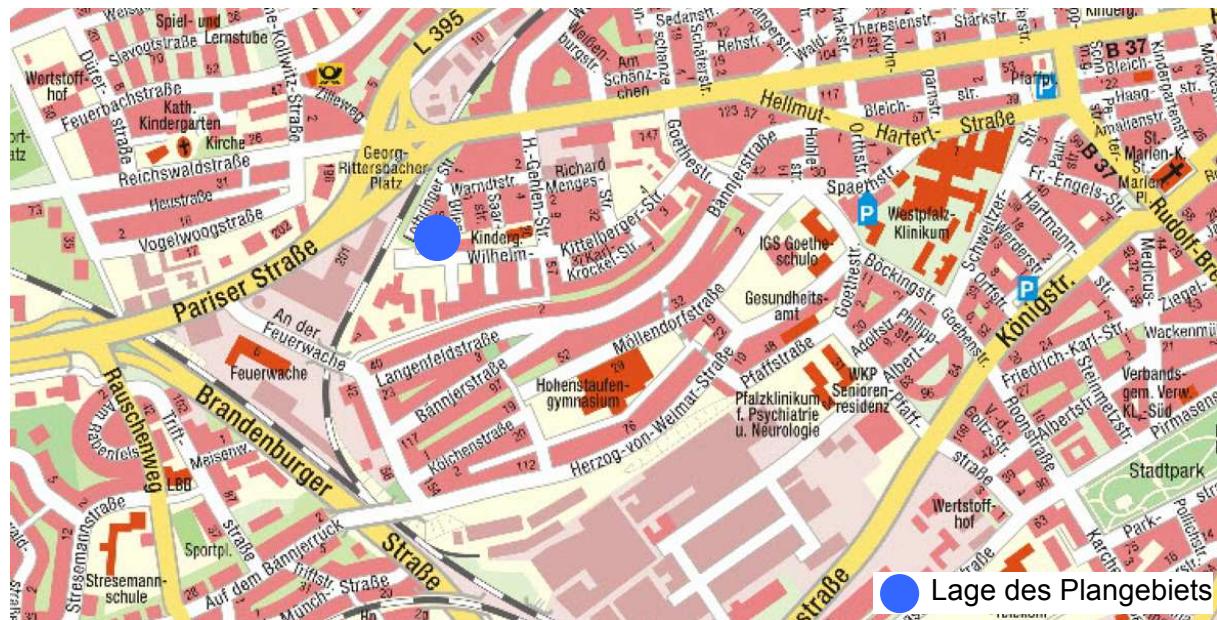
Gliederung

1. Allgemeines	3
2. Planungserfordernis	3
2.1 Planungsleitsätze	3
2.2 Planungsanlass	3
3. Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010	4
3.4 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen	5
4. Verfahren	5
4.1 Umweltprüfung	5
4.2 Natura 2000 Gebiete	5
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2 Bestandssituation	6
5.2.1 Siedlungsstruktur	6
5.2.2 Erschließung	6
5.2.3 Landespflgerische Situation	6
5.2.4 Immissionsvorbelastung	6
5.2.5 Bodenträgfähigkeit	7
5.2.6 Altablagerungen/Altstandorte/Altlasten	7
5.2.7 Kampfmittel	8
5.2.8 Archäologie und Denkmalschutz	8
6. Planinhalt und Abwägung	8
6.1 Ziele und Grundzüge der Änderung des Bebauungsplans	8
6.2 Städtebauliches Konzept	8
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2.1.1 Art der Nutzung	9
6.2.1.2 Maß der Nutzung	10
6.2.1.3 Stellplätze und Garagen	11
6.2.1.4 Lärmbekämpfung	11
6.2.1.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2.2 Flächenbedarf	11
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	11
8. Energieeffizienz	12
9. Kosten und Finanzierung	13

1. Allgemeines

In der Wilhelm-Kittelberger-Straße in Kaiserslautern möchte eine karitative Einrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ ein Haus für Jugend und Familienhilfe inklusive einer Kindertagesstätte bauen. Bisher ist das Plangebiet zwar unbebaut. Die nähere Umgebung ist durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Im vorliegenden Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ sind Festsetzungen für die Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzung vorgesehen.

Lageplan, ohne Maßstab



Quelle: Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Die Bebauungspläne sollen nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch 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 Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung eines innerstädtischen Wohn- und Betreuungsangebots für junge Schwangere oder Mütter mit Kindern, die (nicht) mehr in der Lage sind, selbständig zu leben.
- Einrichtung einer Kindertagesstätte zur Befriedigung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere auch der unter dreijährigen Kinder.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebiets von ca. 1.700 m² - die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² - kann die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

3. Einführung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 ist die Fläche des Plangebiets als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt, so dass die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans dieser Konzeption entsprechen.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Der Flächennutzungsplan 2010 wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Verfügung vom 15.09.2004 genehmigt. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 27.11.2004 wurde der Flächennutzungsplan 2010 wirksam.

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

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans 2010. Der Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010

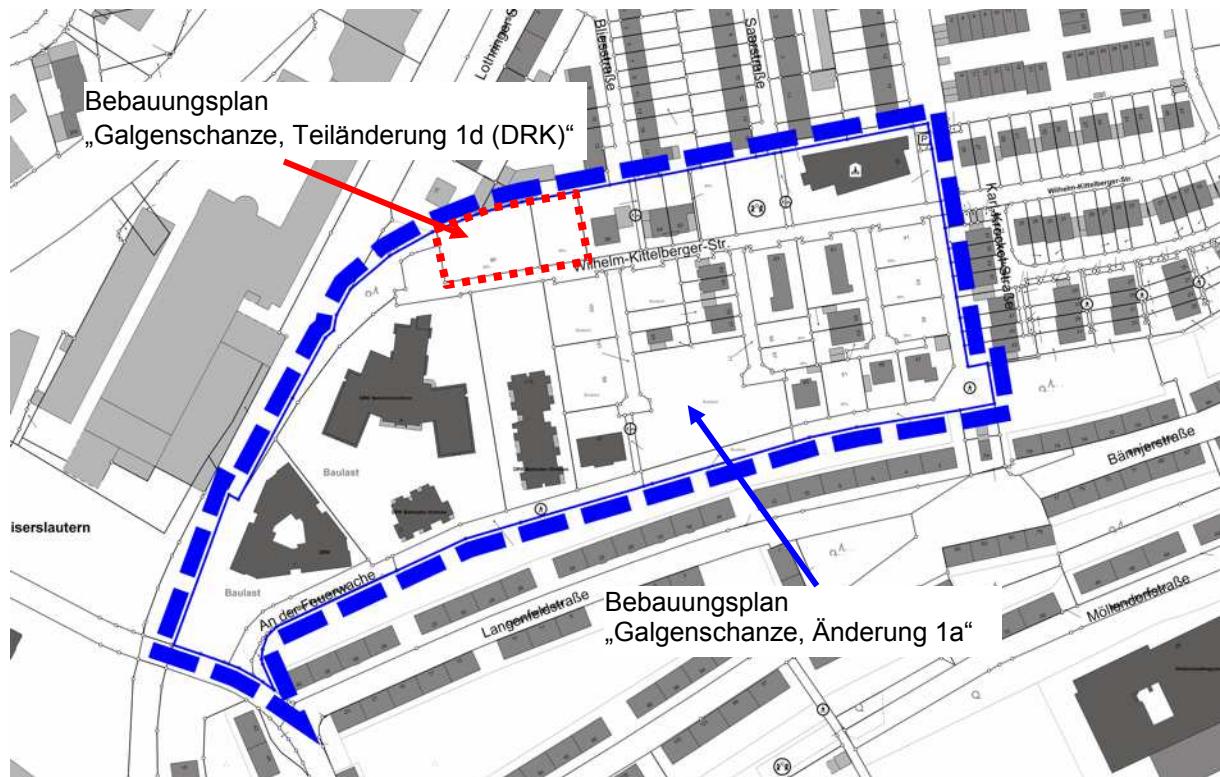


Quelle: Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

3.4 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Für den Bereich des Plangebiets und darüber hinaus besteht seit dem 25. März 2006 der rechtskräftige Bebauungsplan „Galgenschanze, Änderung 1a“, der wiederum einen Teilbereich des Bebauungsplans „Galgenschanze, Änderung 1“ überplant.

Im nachfolgenden Lageplan sind die Abgrenzungen der Bebauungspläne „Galgenschanze, Änderung 1a“ und „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ dargestellt.



Quelle: Referat Stadtentwicklung, ohne Maßstab

4. Verfahren

4.1 Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Bebauungsplan wird mit integrierter Darlegung der Umweltbelange erstellt.

4.2 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende, gemeldete FFH-Gebiet „Westricher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

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 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird im Norden von einer rückwärtigen Bebauung der Bliesstraße, im Osten von einem angrenzenden Wohngebäude, im Süden von der Wilhelm-Kittelberger-Straße und im Westen von einer Parkplatzfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1.710 m². Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet ist bisher unbebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Wohnnutzungen umgeben. An das Plangebiet grenzen im Norden zwei- und viergeschossige Wohnnutzungen, im südwestlichen Bereich ein viergeschossiges Seniorenheim und ein Gebäude für betreutes Wohnen an. Im östlichen Bereich befinden sich zweigeschossige Wohngebäude und daran anschließend eine Kindertagesstätte.

5.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wilhelm-Kittelberger-Straße. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Leitungssystem.

5.2.3 Landespflegerische Situation

Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht betroffen. Förmlich ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete oder Schutzflächen nach dem Landesnaturschutzgesetz beziehungsweise Bundesnaturschutzgesetz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Streng oder besonders geschützte Arten sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Fließgewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und ähnliches sind durch die Planung nicht betroffen.

5.2.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch den Verkehr auf der Pariser Straße im Norden, der Goethestraße im Osten und der Bahnlinie Kaiserslautern-Lauterecken im Westen. Allerdings gehen von dort aufgrund der Tieflage und der prognostizierten Zugfrequenzen gegenwärtig und künftig keine nennenswerten Lärmeinflüsse auf das Plangebiet aus.

Weiterhin besteht eine Lärmvorbelastung durch den Militärflugplatz Ramstein. In der Karte „Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit q = 3“ als Bestandteil des im Zuge des Ausbauverfahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung“ liege das Plangebiet außerhalb der Zone II (65 bis 62 dB(A) bei den Tageswerten) und südlich der Einflugschneise der Nordbahn. Mit

Überflügen ist daher zu rechnen. Zudem liege Kaiserslautern in der TRA LAUTER, einem zeitweilig reservierten Luftraum für Kampfflugübungen. Das Plangebiet kann deshalb auch von diesbezüglichem Fluglärm betroffen sein.

Weiterhin befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber mit ca. zwei Landevorgängen (vier Flugbewegungen) pro Tag auf dem nahe gelegenen Westpfalz-Klinikum.

Nach der Lärmkartierung wird der südliche Bereich der Bebauung von Lärm (Straßenverkehrslärm und Bahnverkehrslärm) beeinträchtigt. Bei den Bauwerken sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Lärminderungskonzept

Insbesondere durch die Verkehrsbelastung der Pariser Straße, aber auch durch den Fluglärm des Militärflugplatzes Ramstein und den Bahnlärm ist es erforderlich, die Umfassungsbauteile der Gebäude im Plangebiet mit einem ausreichenden Dämmwert zu versehen.

In der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung werden die Rechenvorschriften dargelegt, die zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße eines zu dämmenden beziehungsweise zu verbesserten Bauteiles sowie des zur verbesserten Schalldämm-Maßes der gesamten Außenfläche heranzuziehen sind. Die Berechnung erfolgt hierbei in Anlehnung an die DIN 4109, die eine Klassifizierung in folgende Lärmpegelbereiche vorgibt:

Lärmpegelbereich 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.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

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

5.2.6 Altablagerungen/Altstandorte/Altlasten

Das Bebauungsplangebiet wurde aufgrund seiner früheren Nutzung als Industrie- und Gewerbestandort eingehend untersucht. Da keine großflächigen Kontaminationen festgestellt wurden, wurde der westliche Geländeteil (Altstandort Gehlen) sodann durch die zuständige Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) als nicht altlastverdächtiger Altstandort eingestuft und in das rheinland-pfälzische Altstandortkataster aufgenommen.

Im Zuge der nachfolgenden Bebauung des Areals wurden von der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) neue Bewertungen (zuletzt im Jahr 2006) durchgeführt, so dass für den Bereich des Bebauungsplans „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ bodenschutzrechtlich kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine multifunktionale Nutzung des Geländes ist gegeben.

5.2.7 Kampfmittel

Durch die städtebauliche Vornutzung und die zwischenzeitlich realisierten Teilabschnitte im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Kampfmittel zu erwarten.

5.2.8 Archäologie und Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist allerdings jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Zudem könnten sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) im Plangebiet befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen beziehungsweise dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Des Weiteren besteht eine die Meldepflicht, besonders für die Handlungen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Änderung des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Errichtung eines Hauses für Jugend und Familienhilfe (La Casita) inklusive einer Kindertagesstätte auf einem bisher unbebauten Grundstück im westlichen Bereich des Geltungsbereichs angestrebt.

Das Haus für Jugend und Familienhilfe (La Casita) dient der Unterbringung eines innerstädtischen Wohn- und Betreuungsangebots für junge Schwangere oder Mütter mit Kindern, die (nicht) mehr in der Lage sind, selbständig zu leben. Zudem ist in dem Gebäude die Einrichtung einer Kindertagesstätte zur Befriedigung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere auch den unter dreijährigen Kindern, vorgesehen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplangebiet ist eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses möglich. Um dem Investor einen ausreichenden Spielraum zu belassen, ist eine offene Bauweise vorgegeben.

Umgeben ist das Plangebiet von Wohnnutzungen. An das Plangebiet grenzen im Norden zwei- und viergeschossige Wohnnutzungen, im südwestlichen Bereich ein viergeschossiges Seniorenheim und ein Gebäude für betreutes Wohnen an. Im östlichen Bereich befinden sich zweigeschossige Wohngebäude und daran anschließend eine Kindertagesstätte. Die Baustruktur und die Baukörper im zuvor beschriebenen Bereich kann als inhomogen bezeichnet werden, so dass die durch den Bebauungsplan vorgesehene Geschossigkeit und Gebäudehöhe in diesem weiter gefassten Bereich städtebaulich gerefftfertigt erscheint.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher das durch den Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ ermöglichte Nebeneinander von bestehender zweigeschossiger Wohnbebauung und dreigeschossiger Bebauung mit Staffelgeschoss als hinnehmbar einzustufen.

Die im Gebäude zusammen mit dem Haus für Jugend und Familienhilfe eingegliederte Kindertagesstätte dient der Befriedigung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere auch der unter dreijährigen Kinder. Die räumliche Nähe der Kindertagesstätte im Haus für Jugend und Familienhilfe ist zum einen den wirtschaftlichen Erwägungen des Investors ge-

schuldet und zum anderen könnten die Kinder der erkrankten Mütter im selben Gebäude betreut werden.

Durch die Kindertagestätte kann zudem eine Integration beziehungsweise das Nebeneinander von „Jung und Alt“ mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Seniorenheim (südlich des Plangebiets in der Wilhelm-Kittelberger-Straße) gefördert werden. Dazu soll auch der vom Investor geplante Spielplatz vor dem Seniorenheim beitragen, wodurch die Kinder und die Senioren in Kontakt kommen und einander bereichern könnten.

Eine alternative Planung, beispielsweise an anderer Stelle, ist nicht gegeben, da der Investor Eigentümer eines der Grundstücke im Plangebiet ist.

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1.1 Art der Nutzung

Zur Ordnung der Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind nicht zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Mit dieser Festsetzung sollen im Wohngebiet Störwirkungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches von den ausgeschlossenen Nutzungen ausgehen könnte, vermieden werden. Dadurch soll die empfindliche Wohnnutzung geschützt und für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt werden. Allerdings sind nach § 13 BauNVO in Gebäuden Räume für freie Berufe zulässig.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu sichern. Sowohl die genannten Beherbergungsgewerbe als auch die Anlagen für Verwaltungen bringen in der Regel eine hohe Anzahl von PKW-Anlieferungs- bzw. Kundenverkehr mit sich. Dieser zusätzliche Verkehr würde sowohl die bestehende benachbarte Wohnbebauung in der Wilhelm-Kittelberger-Straße als auch die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung beeinträchtigen.

Zudem sind Gartenbaubetriebe unzulässig, da neben dem hohen Flächenbedarf Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen der benachbarten Nutzungen z.B. aufgrund von Kompostierung und Düngung zu befürchten sind. Daneben ist, bedingt durch die großflächigen Betriebsabläufe und der damit zusammenhängenden großen Flächeninanspruchnahme eine geeignete Fläche im Planbereich ohnehin nicht vorhanden.

Infolge großflächig anzulegender Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten bei Tankstellen sowie Störungen des Wohnens durch an- und abfahrenden Verkehr ist die Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Des Weiteren können die Flächenansprüche der vorgenannten Nutzungen im Plangebiet nicht erfüllt werden.

6.2.1.2 Maß der Nutzung

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,57 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,46 festgesetzt, um eine möglichst wirtschaftlich nachhaltige Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Zudem werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen dargestellt. Sind im Einzelfall die Baugrenzen enger festgelegt, als die Grundflächenzahl eine Bebauung ermöglichen würde, dann gilt die Baugrenze.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der GRZ und GFZ im allgemeinen Wohngebiet wird im Bebauungsplan nach § 17 Abs. 2 BauNVO um 0,17 bzw. 0,66 überschritten. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen der GRZ und GFZ im Plangebiet zielt darauf ab, bei der Kleinteiligkeit des Baufeldes das vorgesehene Raumprogramm des Hauses für Jugend und Familienhilfe inklusive der Kindertagesstätte umzusetzen. Auch kann durch die Erhöhung einer innerstädtischen anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten erst ermöglicht wird.

Mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung ist damit eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zur Schaffung von neuem Wohnraum für Mütter, die gemeinsam mit ihren Kindern untergebracht werden.

Die hierzu erforderlichen Investitionen bedingen umso mehr eine wirtschaftlich tragfähige Baustruktur, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, um ein wirtschaftlich nachhaltiges Bebauungskonzept umsetzen zu können. Damit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Baustruktur mit der entsprechenden Geschossigkeit überdies gerefftfertigt.

Zudem soll mit der Einrichtung einer Kindertagesstätte dem wachsenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere auch der unter dreijährigen Kinder, Rechnung getragen werden. Hierzu hat der Investor auch im Vorfeld der Bebauungsplanung mit dem Referat Jugend der Stadtverwaltung Kaiserslautern und dem Jugendhilfeausschuss Kontakt aufgenommen, das Vorhaben vorgestellt und eine positive Bewertung erreicht.

Daneben ist anzuführen, dass sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets schon größer formatige Gebäude für betreutes Wohnen beziehungsweise ein Seniorenwohnheim befinden, so dass die durch den Bebauungsplan vorgesehene Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Gebäudehöhe in diesem weiter gefassten Bereich städtebaulich gerefftfertigt ist und kein „Fremdkörper“ in diesem Umfeld darstellt.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung in der Wilhelm-Kittelberger-Straße ist damit ähnlich zur zuvor beschriebenen Baustrukturen als „Sonderbauformen“ einzuordnen, welche aufgrund der bereits beschriebenen und nachfolgend aufgeführten Gründe erforderlich wird, um das Geplante umsetzen zu können.

6.2.1.3 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze werden per Baulast oder auf dem Grundstück gesichert.

Nach § 12 Baunutzungsverordnung sind überdachte Stellplätze und Garagen sind nur ausnahmsweise außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu bedarf es einer Baugenehmigung.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

6.2.1.4 Lärmkartierung

Nach der Lärmkartierung wird der südliche Bereich der Bebauung von Lärm (Straßenverkehrslärm und Bahnverkehrslärm) beeinträchtigt. Bei den Bauwerken sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.2.1.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für das Allgemeine Wohngebiet sind im Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen enthalten. So werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Als zulässige Dachform sind das Flachdach und das Satteldach festgesetzt.

6.2.2 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Galgenschanze, Teiländerung 1d (DRK)“ auf der Basis der im Geltungsbereich in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
<i>Bauflächen:</i>	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.710 m ²
Insgesamt:	ca. 1.710 m²

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die schon bestehende Wilhelm-Kittelberger-Straße erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazität dieser und der umliegenden Straßen ausreichend ist, um die zusätzlich entstehenden Verkehre aufzunehmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wasserleitungssystem.

Zur Löschwasserversorgung ist vom Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m²/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden gefordert.

Beabsichtigte Planungen oder entwässerungstechnische Maßnahmen

Die entwässerungstechnische Erschließung des genannten Bereiches ist bereits erfolgt. Im angrenzenden Straßenraum ist ein Trennsystem (Schmutzwasserkanal und Regenwasserstauraumkanal) angeordnet. Der Anschluss der häuslichen Abwassermengen sowie der Regenwassermengen hat getrennt an das vorhandene Entwässerungssystem zu erfolgen.

Bodenordnung

Die Bodenordnung für das Plangebiet ist vollzogen. Die Grundstücke sind gebildet.

Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der Erschließung in Abschnitten ist nicht erforderlich. Die Anfahrbarkeit des Plangebiets ist unproblematisch.

Überwachung

Eine Überwachung ist nicht erforderlich.

8. Energieeffizienz

Im Zuge der Planung neuer Wohngebiete kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Minderung des Ausstoßes an CO₂ und weiteren so genannten Treibhausgasen vorsehen, und der Frage, welchen Beitrag die Stadt Kaiserslautern bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Allerdings sind in diesem Zusammenhang auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu bedenken, weil sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können.

Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (Energieeinsparverordnung - EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) liegt die Annahme nahe, dass, so weit ihre Regelungen greifen, es auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz erneuerbarer Energien bedarf. Eine sonst auf diese Maßnahmen ausgerichtete Bauleitplanung wird hier gewissermaßen entlastet. Allerdings können sich aus beiden Rechtsbereichen Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben, z.B. um die Durchführbarkeit der Maßnahmen planungsrechtlich sicher zu stellen. Auch kann die Gemeinde darüber hinausgehende Maßnahmen beabsichtigen.

Insofern kann der Bauleitplanung für die von beiden Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien eine unterstützende oder gar weitergehende Funktion zukommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch die Bedeutung des Abwägungsgebotes und zwar insbesondere der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, Eignung und Durchführbarkeit von Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten. Vor allem bei verbindlichen Festsetzungen müssen auch die hiervon berührten privaten Belange in die Abwägung einbezogen werden, um zu gewährleisten, dass die Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird. Die bereits durch die bestehende Straßenführung vorgegebene weitgehende Südausrichtung der Gebäude begünstigt die Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie.

Schließlich sei auf die Möglichkeiten zum Einsatz „weicher“ Instrumente hingewiesen, von Anreizsystemen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards bis zur Energieberatung des Bauherrn.

9. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Kaiserslautern fallen im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten an, da das Vorhaben von einem Investor finanziert wird.

Kaiserslautern, 22.09.2012
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 26.09.2012
Stadtverwaltung

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 18.09.2012
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister