

**Bebauungsplan „Konrad Adenauer-Straße“
KA –0/149**

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

In der Stadt Kaiserslautern besteht ein Mangel an Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienhäusern, so dass die Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland aufgrund der relativ schnellen Belegung der vorhandenen Neubaugebiete als dringend notwendig angesehen wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan „Universitätswohnstadt“ als Grundstück für die Anlage einer Grundschule für diesen Stadtteil vorgesehen war. Aufgrund der Entscheidung des Stadtrates, diesen geplanten Schulstandort wegen der rückläufigen Schülerzahlen und gleichzeitig freien Kapazitäten der nächstgelegenen Grundschule aufzugeben, besteht die Möglichkeit, in diesem attraktiven Stadtteil weitere hochwertige Wohnbauflächen auszuweisen.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung, die Bebauung und den erforderlichen Grundstückserwerb geschaffen werden.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Schule dargestellt.

Um das Gelände als Wohnbaufläche entwickeln zu können wird daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung wird im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2010, der in absehbarer Zeit Rechtskraft erlangen wird, vorgenommen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans 2010 wird diese Nutzungsänderung bereits berücksichtigt.

3. Planinhalt und Abwägung

3.1 Lage und Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der auf dem Bergrücken zwischen den Landesstraßen L 502 und L 503 liegenden Universitätswohnstadt im Süden des Stadtgebietes von Kaiserslautern.

Das vollflächig mit Mischwald bestandene Grundstück entlang der Konrad-Adenauer-Straße liegt zwischen der zweigeschossigen Einzelhausbebauung nordwestlich dieser Straße und den vier- bis fünfgeschossigen Wohnblöcken nord- und südöstlich dieses Geländes. Südlich des Plangebietes bleibt ein ca. 40-50 m breiter Waldstreifen, der bis zur Kirche St. Theresia reicht, erhalten. Der teilweise in diesem Waldstreifen liegende Waldspielplatz erhält zu dem

geplanten Baugebiet hin eine geänderte Abgrenzung, um einen sinnvollen Grundstückszuschnitt für zwei angrenzende Baugrundstücke des Planbereichs zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Konrad-Adenauer-Straße, im Nordosten durch einen Fußweg zwischen der Marie-Juchacz-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße und im Süden durch die Saar-Ferngas-Leitungstrasse begrenzt.

Die gesamte Plangebietsgröße umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

3.2 Erschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes erfolgt von der Konrad-Adenauer-Straße gegenüber des südlichen Anschlusses der Carl-Sonnenschein-Straße an diese Haupterschließungsstraße der Universitätswohnstadt.

Die senkrecht zur Konrad-Adenauer-Straße verlaufende Erschließungsstraße gabelt sich hinter der zweiten Reihe der Bebauung T-förmig und führt in ihrem südlichen Ast in eine dreieckige Wendefläche.

Von dieser Wendefläche aus werden über einen privaten Erschließungsweg zwei weitere Grundstücke erschlossen. Des Weiteren führt von dieser Wendefläche ein Fußweg zur zentralen Fußwegerschließung, um das Wohngebiet fußläufig an das Stadtteilzentrum am Davenportplatz anbinden zu können.

Der ruhende Verkehr wird von dem verkehrsberuhigt auszubauenden Straßensystem aufgenommen, wobei eine alternierende Anordnung des ruhenden Verkehrs anstelle zusätzlicher Verkehrsberuhigungsmaßnahmen angestrebt wird. Für die geplante Einzelhausbebauung sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird – wie die benachbarten Einfamilienhausbereiche auch – als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i. V. mit § 17 BauNVO festgesetzt.

In diesem Baugebiet werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe und kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um in dem Plangebiet vorrangig Wohnen zu ermöglichen und kein zusätzliches Verkehrsaufkommen hervorzurufen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,35 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 bei der eingeschossigen und der mit straßenseitigem Untergeschoss entlang der Konrad-Adenauer-Straße vorgesehenen Bauweise als Höchstwert festgelegt, um eine großzügige Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu erreichen.

Im Baugebiet sind nach § 9 Abs. 1 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, zum einen, um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern und zum anderen, um eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen. Die Wohnfläche der zusätzlichen Wohneinheit darf 1/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreiten.

Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

3.4 Bauweise und Baustruktur

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen sind.

Aufgrund der im Mittel ca. 1,75 m hohen Böschung entlang der Konrad-Adenauer-Straße werden die Gebäude mit einem Untergeschoss auf der Ebene des Gehweges vorgesehen, das nach § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Bedingt durch die Geländesituation können auch in weiteren Bereichen des Plangebietes Aufenthaltsräume im Untergeschoss zugelassen werden.

Im gesamten Plangebiet werden ausbaufähige Dachgeschosse mit Satteldächern von 35°-40° Dachneigung vorgesehen.

Bei der allgemein vorgesehenen traufständigen Gebäudestellung sind – mit einer Ausnahme – die gartenseitigen Dachflächen weitgehend nach Süden ausgerichtet, so dass für eine mögliche Nutzung von Solarkollektoren optimale Voraussetzungen gegeben sind. Für das nord-südgerichtete Gebäude ist Solaranwendung vorzugsweise über Pufferelemente (z. B. Wintergärten) möglich.

Im Plangebiet sind 20 Baugrundstücke vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 500 und 670 m², wobei die nord- und südöstlichen Randgrundstücke um zu erhaltende bzw. nach der notwendigen Rodung neu aufzubauende Waldrandflächen zu erweitern sind.

3.5 Topografie

Das Plangebiet liegt auf dem Höhenrücken zwischen den nach Norden ziehenden Taleinschnitten, in denen im Westen die L 502 und im Osten der befestigte Waldweg im vorgesehenen zentralen Park östlich der Bebauung der Universitätswohnstadt verlaufen.

Die Höhenlage des Plangebietes entwickelt sich von ca. 286 m - 295 m ü. NN.

3.6 Klima

Die Umwandlung des bewaldeten Grundstücks in ein Wohngebiet wird sich auf die unmittelbare Nachbarschaft nur geringfügig dadurch auswirken, dass sich die mittlere Oberflächen- und Lufttemperatur leicht erhöhen wird. Da die überwiegend vorherrschenden Westwindwetterlagen meist mit guten Austauschbedingungen verbunden sind und die klimatisch-, lufthygienischen Verhältnisse im Umfeld des Plangebietes günstig sind, können diese Auswirkungen als verträglich angesehen werden.

3.7 Baugestaltung

Im Plangebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Daher werden bei den Bauvorhaben folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachneigung und Dachform, Dachaufbauten
- First- und Traufhöhen
- Gebäude- und Fassadengestaltung
- Einfriedungen
- Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Stellplätze, der Vorgärten sowie der Abstellplätze für Müllbehälter

Holzhäuser mit Rundstammfassaden lassen sich nicht in ein einheitliches Gestaltungsbild einbinden und sind deshalb im Baugebiet nicht zulässig.

4. Umweltverträglichkeit – Umweltbericht

4.1 Entwässerung

Das zur Wohnbebauung vorgesehene Gebiet an der Konrad-Adenauer-Straße südlich der Marie-Juchacz-Straße war im Bebauungsplan „Universitätswohnstadt“ von 1976 als Fläche zum Bau einer Schule mit entsprechender Flächenbelegung vorgesehen. Nach damaligen Abstimmungen und Absprachen mit dem damaligen Wasserwirtschaftsamt Kaiserslautern und der Bezirksregierung in Neustadt/Wstr. als Oberer Wasserbehörde wurde für diesen Bereich des neu zu erschließenden Wohngebietes ein Regenrückhaltebecken mit etwa 20.000 m³ Volumen zur Pufferung des Abflusses hergestellt.

Zur Entsorgung des Plangebietes wird ein modifiziertes Mischsystem hergestellt, wobei das anfallende Schmutzwasser über den neuen Kanal abgeleitet wird. Das im Bereich der Privatgrundstücke anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Da die Untergrundverhältnisse zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht oder nur bedingt geeignet sind, müssen dezentrale Maßnahmen zur Rückhaltung erfolgen, um eine Überlastung des vorhandenen Kanalnetzes zu vermeiden. Hierbei bieten sich z. B. Rückhaltemulden oder auch die Installation von Brauchwassernutzungsanlagen an.

Anzulegen ist ein ganzjährig zur Verfügung stehendes Rückhaltevolumen von 20 l/m² ange- schlossener befestigter Fläche. Notüberläufe aus den Rückhalteanlagen werden an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Wegen wird direkt in den neuen Kanal eingeleitet. Der Anschluss des neuen Kanals an das bestehende Kanalnetz kann in den Mischwasser- kanal der Konrad-Adenauer-Straße erfolgen.

4.2 Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet liegt südöstlich der Konrad-Adenauer-Straße, die für den Stadtteil „Universitätswohnstadt“ eine wesentliche Erschließungsfunktion hat. Die zulässige Geschwindigkeit ist auf 30 km/h begrenzt, wobei zusätzliche geschwindigkeitsbremsende Maßnahmen im Fahrbahnbereich angelegt worden sind.

Die Verkehrsbelastung liegt aktuell bei 2.101 Kfz/24h und wird für das Zieljahr 2013 mit 2500 Kfz/24h prognostiziert.

Zur Beurteilung der Lärmsituation können die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil, Beiblatt 1 für reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht herangezogen werden.

Mit dem Erreichen der prognostizierten Verkehrszahlen werden an den straßenzugewandten Hausfassaden entlang der Konrad-Adenauer-Straße geplanten Bebauung Lärmpegel von 53–57 dB(A) am Tag sowie 44–48 dB(A) in der Nacht auftreten.

Die zuvor genannten städtebaulichen Orientierungspegel werden dort überschritten. Allerdings ist davon auszugehen, dass bereits die heute üblichen Materialien zur Errichtung der Außenbauteile ausreichen, um den erforderlichen Lärmschutz im Gebäudeinnern zu bewirken. Der Nachweis, dass die notwendigen Schalldämmmaße erreicht werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.3 Altlasten

Hinweise für Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

4.4 Kampfmittel

Durch die Lage des Plangebietes in Nähe des nachweislich bombardierten alten Rangierbahnhofes und der in der Nähe befindlichen AWK Passavant GmbH (ehemals Guss- und Armaturenwerk) kann eine Belastung mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelräumdienst wird demzufolge eingeschaltet und aufgrund der Erfahrungen mit dem benachbarten Bebauungsplangebiet „Theodor-Heuss-Straße“ eine Oberflächenüberprüfung/-sondierung nach erfolgter Rodung empfehlen.

4.5 Landschaftsplanung und Grünordnung

Mit der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages, der mit seinen Darstellungen der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege dient, sollen die mit der Realisierung des Baugebietes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird mit seinen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 88 Abs. 1 LBauO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential werden – ungeachtet der beabsichtigten Bebauung - folgende Zielvorstellungen und Entwicklungsziele für das Plangebiet formuliert:

- Der Gehölzabstand ist zu erhalten und langfristig zu einem Laub- und Mischwald zu entwickeln. Der Altbestand an Gehölzen, hier insbesondere die alten Buchen im Nordosten, ist, soweit es die Verkehrssicherung zulässt, zu erhalten.
- Unter weitgehender Schonung von erhaltenswertem Bestand ist ein gestufter Waldmantel auf einer breiteren Fläche zu entwickeln.

Für den Aspekt Landschaftsbild- und Erholungspotential werden folgende Zielvorstellungen für das Plangebiet angesprochen:

- Der Waldbestand ist als optische Kulisse und zu Zwecken der Naherholung zu erhalten. Die Trampelpfade sind als solche zu belassen und nicht auszubauen, um den Erlebniswert zu erhalten.
- Die Spieleinrichtungen sind z. B. durch Wasseranlagen zu ergänzen und zu modernisieren. Die Spielfläche ist durch einen breiteren Weg an den vorhanden südlichen Fußweg anzubinden.

4.6 Herstellung und Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verwaltung setzt die Maßnahmen auf den außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Ausgleichs- und Ersatzflächen um und rechnet die Herstellung sowie die entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt mit den Bauherren/Grundstückseigentümern des geplanten Wohngebietes ab.

Den Verkehrserschließungsmaßnahmen zugeordnete Maßnahmen auf öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als umlagefähige Erschließungskosten nach BauGB abgerechnet.

4.7 Ökologische Bauweise

Die Erstellung der Wohngebäude in ökologischer Bauweise ist anzustreben:

z. B.:

- Ökologische Baumaterialien
- Passive/aktive Solarnutzung
- Alternative Energieversorgung
- Weiterverwendung des Niederschlags- und des Brauchwassers.

Um eine konsequente Ausnutzung der Solarenergie zu gewährleisten, können ausnahmsweise andere als die festgesetzten Firstrichtungen und Dachneigungen zugelassen werden. Ein entsprechender Nachweis von der ausführenden Fachfirma ist vorzulegen, der eine Ausnahme begründet.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- Für das Plangebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- Die als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt.
- Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

6. Kosten und Finanzierung

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

Straßen und öffentliche Fußwege	150.000,00 EURO
Straßenbeleuchtung	24.000,00 EURO
Stromversorgung	24.000,00 EURO
Wasserversorgung	35.000,00 EURO
Abwasserentsorgung einschließlich Grundstückserwerb	120.000,00 EURO
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bebauung	47.793,00 EURO
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Verkehrsflächen	8.767,00 EURO
Ausbau- und Erweiterung des bestehenden Spielplatzes	15.000,00 EURO
Vermessungskosten	23.000,00 EURO
Gesamtkosten	447.560,00 EURO

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

Der Wert der vom Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 2002 geltenden Fassung 8.398,00 €.

Die vom Referat Grünflächen erbrachten Planungsleistungen (Landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 2002 geltenden Fassung einem Wert von 3.677,00 €.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangen seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

30.11.2004

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung 1.12.2004

Krauweß

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

01.12.2004

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister