

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - Maxstraße, Teiländerung 1“ Ka 0/150a

in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße -
Maxstraße“, rechtskräftig seit dem 26.08.2000

rechtskräftig seit: 13.07.2013



Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
Ausgangslage	3
2 Planinhalt	4
2.1 Nutzung und Baustruktur	4
2.2 Belange der Ver- und Entsorgung	5
2.3 Grünstruktur	5
2.4 Belange der Energieversorgung, Klimaschutz.....	5
3 Verfahren:.....	6
4 Umsetzung:.....	6
5.Kosten und Finanzierung	7

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Lauterstraße, Mühlstraße, Burgstraße, Maxstraße“, der am 26.08.2000 rechtskräftig geworden ist, verfolgte unter anderem das Ziel, die Erweiterung der Fachhochschule Kaiserslautern in die Verwaltungs- und Betriebsgebäude der ehemaligen Kammgarnspinnerei zu verlagern. Dieses Ziel wurde erfüllt. Aufgrund des Stellenwertes der Fachhochschule hat dies auch entsprechende Betriebe, die mit Forschung und Lehre in Verbindung stehen, auf das Gelände nachgezogen.

Einer dieser Betriebe ist die Technische Akademie Südwest e. V. (TAS). Das gemeinnützige Institut wurde im Jahr 1977 gegründet und engagiert sich im Bereich der technisch-wissenschaftlichen Weiterbildung in Wirtschaft und Verwaltung. Träger der TAS sind Hochschulen, Kammern, Institutionen und Firmen. Privatpersonen unterstützen die Arbeit als Fördermitglieder.

Da derzeit eine Erweiterung am gegenwärtigen Standort (Schoenstraße 6) nicht als möglich angesehen wird und alternative Standorte im Umfeld der Fachhochschule als nicht realisierbar eingestuft werden, soll eine Erweiterung am geplanten Standort in der Kennelstraße erfolgen.

Der Erweiterungsbau soll der Unterbringung von Büros, Besprechungs- und Seminarräumen dienen.

Mit der vorliegenden Teiländerung 1 des Bebauungsplans sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

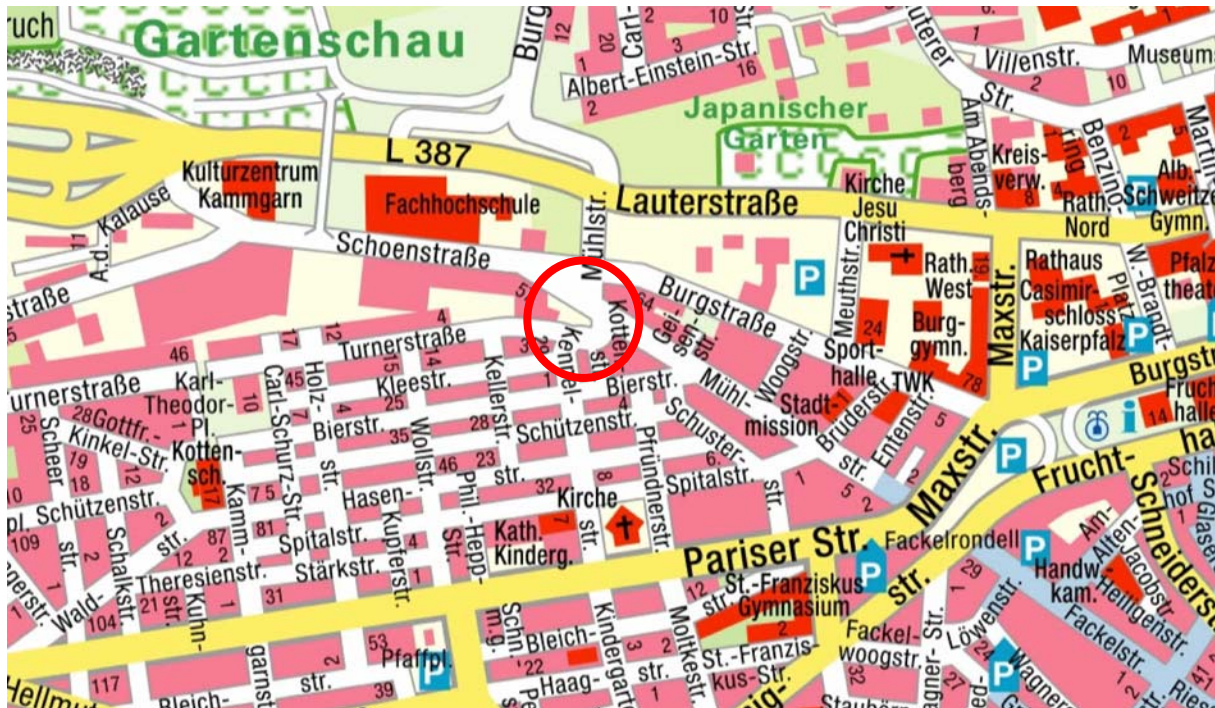
- Schaffung einer geeigneten Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsfläche für die TAS.
- Damit verbunden ist die Umwandlung der bestehenden öffentlichen Grünfläche in ein Sondergebiet.

Die Teiländerung 1 kann sich durch die o. g. Änderungen auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der eine Gesamtfläche von 6,68 ha umfasst, begrenzen.

Die Größe des Teiländerungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 0,2 ha.

2. Planinhalt

Das Plangebiet liegt gemäß folgender Übersicht zwischen der Fachhochschule (Kammgarn-gelände) und der Mülhstraße sowie der Kennelstraße.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 10. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

2.1 Nutzung und Baustruktur

Die Gebietsausweisung wird als **Sonstiges Sondergebiet (Fachhochschule und bildungsnaher Einrichtungen)** vorgenommen, da die geplante Nutzung in direktem Zusammenhang zu den angrenzenden Nutzungen des Kammgarngebietes stehen und als solche gesichert werden soll.

Der vorgesehene, in sich gestaffelte Baukörper soll eine Höhe von ca. 9,50 Meter bezogen auf die Straßenhöhe Kennelstraße Nordseite (Richtung Schoenstraße, Mülhstraße) bzw. 12,50 Meter bezogen auf die Straßenhöhe Südseite (Richtung Mülhstraße) haben. Stellplätze sind im unten gelegenen Parkgeschoss vorgesehen.

Die Ausnutzungsziffern werden mit einer **GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4** an den Werten des Bebauungsplans „Lauterstraße, Mülhstraße, Burgstraße, Maxstraße“ orientiert, um eine einheitliche Grundstücksausnutzung sowie eine einheitliche städtebauliche Struktur zu erreichen. Die Flächen für Tiefgaragen werden für die Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossflächen nicht angerechnet, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Diese Ausweisung eines Sondergebiets entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

2.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Das zu bebauende Grundstück liegt in der Trasse eines geplanten Entlastungssammlers der Stadtentwässerung Kaiserslautern. Der Sammler ist wichtiger Bestandteil der Basissanierungsmaßnahmen im Generalentwässerungsplan der Stadt Kaiserslautern. Für den Trassenverlauf gibt es keine alternative Variante. Die Basissanierungsmaßnahmen haben neben wasserwirtschaftlichen Notwendigkeiten (Kanalstauraum) die Aufgabe vorhandene innerstädtische Kanäle und Sammler im Starkregenfall hydraulisch zu entlasten. Seit 2009 gebaute Sammler und Bauwerke im Bereich der Schoenstraße, Berliner Straße und im Neumühlepark sind Bestandteil des Sanierungskonzeptes. Entsprechende Investitionen wurden bereits getätigt.

Der geplante Sammler DN 2200-2400 soll in geschlossener Bauweise (Vortriebsverfahren) hergestellt werden. Hierbei ist das Grundstück 3457/7 zu unterfahren und eine Ziel- bzw. Bergegrube auf dem Grundstück einzurichten. Neben dem Raumbedarf für die Rohrverlegung ist ein entsprechender Freiraum für die Baustelleneinrichtung, der Zielgrube und den notwendigen Verbau der Zielgrube freizuhalten.

Zur Sicherung dieses Kanals sowie des gegebenenfalls erforderlichen Abrissraums für die Baumaßnahmen wurde eine dem entsprechende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Weiterhin wurde eine Fläche mit einem entsprechendem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Kaiserslautern eingetragen, die der Erreichbarkeit des genannten Kanals im Planbereich dient.

Die Details zur Nachbarschaft von Gebäude und Leitungstrasse, wie die Freihaltung von Hochbauten, der Sicherung bei den Baumaßnahmen und bei der Überbauung mit Stellplätzen etc. sowie die zeitlichen Abläufe der Bauabschnitte sollen im Rahmen des Grundstückskaufvertrags mittels Grunddienstbarkeiten sichergestellt werden.

2.3 Grünstruktur

Das Plangebiet ist derzeit mit Bäumen und Gehölzen bestanden und hat hierdurch eine gewisse Bedeutung für die kleinklimatischen Verhältnisse.

Da durch die starke Neigung eine Nutzung als Erholungs-/Freifläche nicht möglich ist und zudem eine Pflege der Grünfläche kostenintensiv ist, wird vor dem Hintergrund des Flächenbedarfs in der Nähe zur Fachhochschule die Umnutzung zur Baufläche als sinnvoll angesehen.

2.4 Belange der Energieversorgung, Klimaschutz

Energieversorgung:

Durch die TAS ist derzeit vorgesehen, das Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt anzuschließen.

Durch die kompakte Ausgestaltung des Baukörpers wird der Energiebedarf des Gebäudes optimiert.

Klimaanalyse:

Aus klimatechnischer Sicht ist folgendes anzumerken:

- Gemäß der Klimafunktionskarte fällt nahezu das komplette bebaute Stadtgebiet unter die angesprochene Kategorie mit „weniger günstigem Bioklima“.
- Die vorherrschende Hauptwindrichtung verläuft von West nach Ost, so dass der ebenfalls in West-Ostrichtung verlaufende Baukörper keine merkliche Störung der Belüftung des Innenstadtbereichs hervorruft. Zudem befindet sich das geplante Gebäude im Windschatten bestehender Gebäude (Mühlstraße 57).
- Durch die relativ geringe Gebäudehöhe von 12,50 Metern und eine Baulänge von ca. 34 Metern ist davon auszugehen, dass nur geringe Beeinträchtigungen der Durchlüftung, bezogen auf die gesamtstädtische Klimasituation, zu erwarten sind.
- Insbesondere die Verbreiterung der Freihaltefläche, die durch die Verbreiterung des Leitungsrechts (siehe Punkt 1) entsteht, begünstigt eine eventuelle Luftbewegung von Süd nach Nord.
- Die unmittelbare Lage zum „kaltluftbildenden“ Kaiserberg, sowie die in direkter Umgebung liegenden Grünflächen, sichern einen zusätzlichen Frischluftabfluss zum FH-Gelände und zur Burgstraße.

3. Verfahren:

Zur Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in **Sonstiges Sondergebiet** (Fachhochschule und bildungsnahe Einrichtungen) muss der bestehende Bebauungsplan insoweit geändert werden.

Das Änderungsverfahren wird, da nur einzelne Festsetzungen des Gesamtkonzepts geändert werden und durch die Umwandlung von Grünfläche in Bauland eine städtebauliche Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB erreicht wird, als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt. Dieses wird nach den Regelungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet noch als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Umsetzung:

Die Realisierung des Bebauungsplans soll innerhalb der nächsten zwei Jahre erfolgen.

5. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Sie setzt keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen voraus.

Kaiserslautern, 8.7.13
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

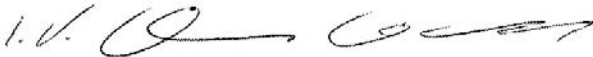
Kaiserslautern, 12.06.2013
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 8.7.13
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister