

## Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

### **Bebauungsplan „Pirmasenser Straße - Moltkestraße - Annastraße - Humboldtstraße, Teiländerung 1“ Ka 0/135a**

Rechtskräftig seit dem 11.10.2014



## Gliederung

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungserfordernis .....</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsleitsätze .....	5
3.2	Planungsanlass.....	5
<b>4</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV .....	6
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	6
4.3	Flächennutzungsplan 2010.....	6
4.4	Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen .....	7
<b>5</b>	<b>Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a i.V. mit § 13 BauGB.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Angaben zum Plangebiet.....</b>	<b>8</b>
6.1	Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld.....	8
6.2	Siedlungsstruktur .....	8
6.3	Verkehrerschließung und ÖPNV .....	8
6.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen .....	8
6.5	Kampfmittel .....	8
6.6	Bodentragfähigkeit .....	8
6.7	Archäologie .....	8
<b>7</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>9</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
7.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	9
7.4	Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
7.5	Verkehrliche Belange .....	10
7.6	Umweltbelange .....	10
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10

<b>8 Städtebauliche Zahlen .....</b>	<b>10</b>
<b>9 Umweltbericht.....</b>	<b>10</b>
<b>10 Energieeffizienz .....</b>	<b>10</b>
<b>11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung .....</b>	<b>11</b>
<b>12 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>11</b>

## 1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pirmasenser Straße - Moltkestraße - Annastraße - Humboldtstraße, Teiländerung 1“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung einer bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche zu Wohnzwecken und für Dienstleistungen oder verträgliche Gewerbenutzungen geschaffen werden.

## 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird Südosten von der Pirmasenser Straße und im Westen und Nordosten von der Humboldtstraße begrenzt. Im Plangebiet liegen die Grundstücke Pirmasenser Straße 40 und 42.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 11. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **Kartengrundlage:**

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 870 m<sup>2</sup>.

### **3 Planungserfordernis**

#### **3.1 Planungsleitsätze**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, vor dem Hintergrund der angestrebten Bevorzugung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung, die heute vorhandene Bebauung zu optimieren. Die bisherige Zielsetzung, eine öffentliche Grünfläche wird daher nicht mehr verfolgt.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

#### **3.2 Planungsanlass**

In den 90er Jahren ist im Zusammenhang mit der Rahmenplanung „Südliche Innenstadt“ das allgemeine Planziel der vermehrten Schaffung von Grünflächen in diesem stark verdichteten Innenstadtbereich als Planungsaufgabe in die jeweiligen Bebauungsplanverfahren aufgenommen worden. Der Bestandsschutz, der auf dem vorliegenden Areal vorhandenen Gebäude verhinderte bisher die tatsächliche Umsetzung der Festsetzungen des jetzt zu ändernden Bebauungsplans. Zudem hat es eine Reihe von Beschwerden aus der Nachbarschaft des Areals gegeben, die den Zustand der unbebauten Teilgrundstücke betrafen. Es wurden dabei Vandalismus, Verschmutzungen und Verlärmung des Umfeldes kritisiert.

Insbesondere ist eine Teilnutzung des Areals durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungs-Eigenbetriebs der Stadt Kaiserslautern (ASK), die von dort ausgehend die Innenstadt durch entsprechende Begehungen sauber halten sollen, in den Fokus der unmittelbaren Nachbarschaft geraten. Um die Möglichkeiten einer zukünftigen städtebaulichen Neuordnung des Areals zu eröffnen, ist die Teiländerung des Bebauungsplans zweckdienlich.

Die heute vorhandene teilweise extensive Nutzung des zu überplanenden Gebiets besitzt eine geringe Attraktivität und nutzt die Lagegunst im Stadtzentrum nicht aus. Gleichzeitig ist ein Abriss der Gebäude und die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche auf absehbare Zeit nicht finanzierbar.



Pirmasenser Straße 40  
Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Pirmasenser Straße 42  
Ansicht von Süden



Ansicht von Westen

## **4 Einfügung in die Gesamtplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

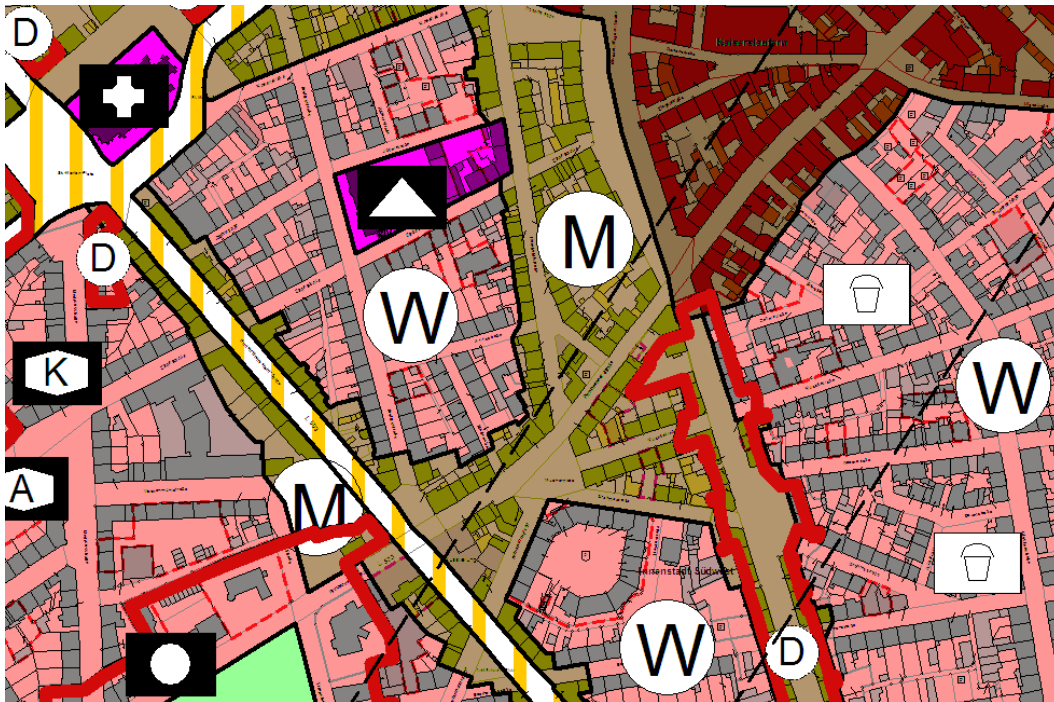
Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohn- und Gewerbestandort.

### **4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion und der gewerblichen Funktion die Aussagen des LEP IV. Das Plangebiet liegt des Weiteren im Siedlungsbereich. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

### **4.3 Flächennutzungsplan 2010**

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

#### 4.4 Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Mit dem Bebauungsplan „Pirmasenser Straße - Moltkestraße - Annastraße - Humboldtstraße, Teiländerung 1“ wird der Bebauungsplan „Pirmasenser Straße - Moltkestraße - Annastraße - Humboldtstraße“, der am 09.01.1995 rechtskräftig geworden ist, partiell ersetzt.

### 5 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a i.V. mit § 13 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB durchzuführen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

## **6 Angaben zum Plangebiet**

### **6.1 Bestandssituation im Plangebiet und im näheren Umfeld**

Das Plangebiet ist durch eine dreiecksförmige Insel zu charakterisieren mit der Pirmasenser Straße im Süden, der Humboldtstraße im Westen und Osten.

### **6.2 Siedlungsstruktur**

Die Bebauung des näheren Umfelds ist durch eine gewisse Homogenität geprägt. Es finden sich vor allem zweigeschossige und dreigeschossige Gebäude, wobei die zweigeschossigen Gebäude zum Teil durch die Kellergeschosse einen deutlichen Sockel besitzen oder durch Dachaufbauten ähnliche Kubaturen wie die dreigeschossigen Gebäude besitzen. Die viergeschossigen Gebäude sind meist mit flacher Dachneigung ausgebildet, um sich in der Firsthöhe an die dreigeschossigen Gebäude anzugleichen.



Die Dachlandschaft des Plangebiets und dessen Umfelds ist durch Sattel- und Mansarddächer geprägt.

Mit roten und rot-braunen bis braunen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckungen ist eine Einheitlichkeit gegeben.

Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15.Oktober 2002)

### **6.3 Verkehrserschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch die Pirmasenser Straße und die Humboldtstraße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Buslinienverkehr ist das Plangebiet durch die Haltestellen in der Richard-Wagner-Straße gut zu erreichen.

### **6.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor.

### **6.5 Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von ggf. vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

### **6.6 Bodentragfähigkeit**

Bei Bauwerksgründungen sind die einschlägigen Anforderungen an den Baugrund zu beachten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

### **6.7 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Soweit im Zuge der Umsetzung des Bebau-

Begründung zum Bebauungsplan

„Pirmasenser Straße - Moltkestraße - Annastraße - Humboldtstraße, Teiländerung 1“



ungsplans archäologische Funde angetroffen werden, sind die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## **7 Planinhalt und Abwägung**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Es gelten die Bestimmungen des § 6 BauNVO. Hiervon abweichend werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen, da für diese Nutzungsarten die Lage im Stadtgebiet und der Zuschnitt des Plangebiets nicht geeignet ist.

Durch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen soll eine Stärkung der angestrebten Funktion des Mischgebiets erreicht und gleichzeitig die im einfachen Bebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ formulierten Ziele übernommen werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 und die Geschossflächenzahl von 3,0 überschreiten die Obergrenzen eines Mischgebiets. Sie sind aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets an die Obergrenzen eines Kerngebietes angelehnt und erlauben es hierdurch, Raumkanten zu allen Seiten zu gestalten.

### **7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Durch den dreieckigen Zuschnitt des Plangebiets und eine angestrebte Raumbildung zu allen Seiten ergibt sich die Option für eine vollflächige oder weitgehend vollflächige Nutzung des Plangebiets.

Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Pirmasenser Straße wird hier eine klare Raumkante gesetzt. Mit der Festsetzung einer Baugrenze entlang den beiden Abschnitten der Humboldtstraße werden Spielräume für Rücksprünge zugelassen.

Im Rahmen der Konzipierung des konkreten Bauantrags sind die Fragen der Belichtung und Besonnung (z. B. durch einen belichteten Innenhof oder Rücksprünge in der Fassade) aufzuzeigen.

Mit der Festsetzung einer III – III+D Geschossigkeit im südlichen Teilbereich und einer VI – VI+D Geschossigkeit im nördlichen Teilbereich i.V.m. der geschlossenen Bauweise wird auf die Bebauung in der direkten Umgebung Bezug genommen.

### **7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Baufensters nachzuweisen.

### **7.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vor-

handen.

### **7.5 Verkehrliche Belange**

Das Plangebiet ist durch die Pirmasenser Straße und Humboldtstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **7.6 Umweltbelange**

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Wiedernutzung einer im Innenbereich gelegenen Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" Rechnung.

Bedeutsame Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

### **7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Gestaltung des Stadtbildes sind lediglich Satteldächer und Mansarddächer mit einer Dachneigung des Hauptdachs von 30° - 40° und Dacheindeckungen mit roten und rot-braunen bis braunen bis anthrazitfarbenen Materialien und Flachdächer zulässig.

Aufgrund des schwierigen Grundstückszuschnitts wird über die in der Umgebung vorherrschenden Satteldächern hinaus, auch die Gestaltung der Dachgeschosse als Staffelgeschosse bzw. der Dächer durch Flachdächer eröffnet. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m bzw. 16 m wird auf die Umgebung Rücksicht genommen.

## **8 Städtebauliche Zahlen**

Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 0,087 ha Mischgebietsflächen.

## **9 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

## **10 Energieeffizienz**

Im Zuge der Wiedernutzung von Flächen kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können. In diesem Zusammenhang sind auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu erwähnen, weil sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können.

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.

