

Universitätsstadt Kaiserslautern
Sanierungsgebiet Altstadt
Bebauungsplan "Rittersberg - Seminargasse - Salzstraße - Steinstraße -
Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße" Ka 0/95 II

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan soll die Realisierung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes 1981/82 und des Bauwettbewerbes 1986 für das Gemeindezentrum "Alte Eintracht" der Protestantischen Kirchengemeinde ermöglicht werden.

Ferner soll die Bebauung der verbleibenden Grundstücke so geordnet werden, daß sie sich in die vorhandene Situation einfügt, um damit zu einer städtebaulich sinnvollen Erhaltung des schützenswerten Baubestandes und zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Bereiches des Sanierungsgebietes "Altstadt" beizutragen.

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

Der Bebauungsplan "Rittersberg - Seminargasse - Salzstraße - Steinstraße - Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße" entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Gemeinbedarfsflächen für Kirchen, Parkhaus). Es handelt sich hier um einen Teilbereich des am 28.07.1972 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Altstadt". Er ist somit nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bereich zwischen Seminargasse, der Salzstraße, der Steinstraße und dem Rittersberg ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Neugestaltung der Salzstraße und Kuhstraße", Änderung 1, vom 26.07.1961. Dieser Plan wird durch den Bebauungsplan "Rittersberg - Seminargasse - Salzstraße - Steinstraße - Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße" aufgehoben.

Für die Grundstücke entlang des Martinsplatzes und der Steinstraße sowie der Salzstraße bestehen zwei Satzungen zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des Stadtgebietes Kaiserslautern im Bereich der Altstadt vom 16.10.1979 und vom 19.02.1981.

3. Planinhalt und Abwägung

Verkehr

Das Gebiet wird durch die bereits vorhandenen Straßen erschlossen. Es ist vorgesehen, den Rittersberg von der Seminargasse bis zur Martin-Luther-Straße ebenfalls als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Die Unionstraße mit dem Platz vor der Kleinen Kirche mit Anschluß an den St.-Martins-Platz soll als Fußgängerbereich ausgebaut werden. Eine Unterführung unter der Martin-Luther-Straße als Anbindung an das geplante Kulturzentrum mit einer überbauten Fußgängerrampe ist vorgesehen.

Im Bereich zwischen der Unionstraße, Rittersberg, Steinstraße und der Martin-Luther-Straße ist eine Tiefgarage mit ca. 100 Kfz-Stellplätzen vorgesehen, die überwiegend den Stellplatzbedarf für das Prot. Gemeindezentrum decken soll. Es besteht die Möglichkeit, diese Tiefgarage mit der geplanten Tiefgarage des Kulturzentrums westlich der Martin-Luther-Straße unterirdisch zu verbinden.

Das Altstadtparkhaus Am Rittersberg mit 377 Kfz-Stellplätzen wurde bereits 1982 eingeweiht.

Grün

An der Fußgängerverbindung zum St.-Martins-Platz wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die bestehenden Bäume südlich der Kleinen Kirche und vor dem Marhoffer Saal werden erhalten. Ansonsten sind weitere Baum-pflanzungen sowie die Begrünung privater Freiflächen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ist in drei Bereiche unterteilt:

- Der Bereich östlich des Rittersberges mit dem Parkhaus ist als Mischgebiet mit bis zu sechsgeschossiger Bebauung festgesetzt. Im wesentlichen werden die vorhandenen Nutzungen und Baukörper festgeschrieben.
- Der Bereich für den Neubau des Prot. Gemeindezentrums mit der Kleinen Kirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. An ihn schließt sich das Grundstück des ehemaligen Rathauses an, das ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke ausgewiesen ist. Hier ist eine Tiefgarage mit überwiegender Nutzung für das Prot. Gemeindezentrum vorgesehen.
- Die Flächen zwischen Unionstraße, Steinstraße und Martin-Luther-Straße sind als Mischgebiet mit bis zu achtgeschossiger Bebauung festgesetzt. Bis auf eine Ergänzung der Straßenrandbebauung an der Martin-Luther-Straße wird hier im wesentlichen der Bestand festgeschrieben.

Wegen der unmittelbaren Nähe der Kirchen und kirchlichen Einrichtungen sowie der Schulen sollen Spielhallen, Sexkinos etc. nicht zugelassen werden.

Zur Wahrung des Charakters und der räumlichen Strukturen der historischen Altstadt werden die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBauO) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes reduziert; die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz sind gewährleistet.

...

Lärmschutzmaßnahmen

Laut vorliegender Schallberechnungen sind

- entlang der Martin-Luther-Straße derzeit Mittelungspegel von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts vorhanden;
- entlang der Salzstraße derzeit Mittelungspegel von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts vorhanden.

Für die Gebäude entlang dieser Straßen, insbesondere durch die Straßenbaumaßnahme an der Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße werden Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Schallschutzklaasse notwendig.

Grundlage für den Nachweis der entsprechenden Schallschutzklassen ist die Lärmschutzberechnung gemäß RLS-81 des städtischen Planungsamtes vom 17.12.1987. Aufgrund der bereits heute bestehenden Vorbelastung ist die Einhaltung der Werte der DIN 18005 nicht möglich.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,83 ha.

4. Kosten und Finanzierung

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

a. Kostenaufstellung

Straßen- und Wegebau	357 000 DM
Straßenbeleuchtung	95 000 DM
Entwässerung	- DM
Elektrische Versorgung	209 000 DM
Wasserversorgung	- DM
Gasversorgung	- DM
Fernwärmeversorgung	- DM
Grünanlagen und Baumpflanzungen	98 000 DM
Grunderwerb	830 000 DM
Ordnungsmaßnahmen	370 000 DM
<u>Baukosten:</u>	
- Vorhaben der Gemeinde	2 000 000 DM
- Vorhaben der privaten und sonstigen Grundstückseigentümer	33 350 000 DM
<u>Gesamt:</u>	<u>37 309 000 DM</u>

b. Finanzierungsübersicht (§ 14 BauGB)

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT - KAISERSLAUTERN
KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (§ 149 BauGB)

Bebauungsplan Ka 0/95 11

"Rittersberg - Seminargasse - Salzstraße - Steinstraße -
Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße"

A. KOSTENÜBERSICHT (§ 149 (2) BauGB) STAND: Juli 1988

KOSTENARTEN	VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN	BEREITS ENTSTÄNDENE UND FINANZIERTE KOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZPLANUNG				
			1988	1989	1990	1991	1992
1. Vorbereitende Untersuchungen							
Gutachten Mausbach anteilmäßig	4 000,-- DM	4 000,-- DM					
Erhebung von Daten, Bestandsaufnahme, Grundlagen zum Sozialplan	250,-- DM	250,-- DM					
Summe	4 250,-- DM	4 250,-- DM					
2. Weitere Vorberichtigung							
Veröffentlichung anteilmäßig	2 000,-- DM	500,-- DM					
Bürgerversammlungen anteilmäßig	500,-- DM	500,-- DM					
Summe	2 500,-- DM	1 000,-- DM					
			1 500 DM				

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT – KAISERSLAUTERN
KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Bebauungsplan Ka 0/95 II

"Rittersberg - Seminargasse - Salzstraße - Steinstraße -
 Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße"

A. KOSTENÜBERSICHT (§ 149 (2) BauGB) STAND: Juli 1988

KOSTENARTEN	VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN	BEREITS ENTSTAN- DENE UND FINAN- ZIERTE KOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZ- PLANUNG			
			1988	1989	1990	1991
§ 147 BauGB						
3. Grunderwerb durch Gemeinde/Wert von Gemeinde eingebrachter Grundstücke						
3.1 Bodenwert	4 100 000,--	3 420 000,--	680 000,--			
3.2 Gebäudewert						
3.3 Erwerbskosten						
Summe	4 100 000,--	3 420 000,--	680 000,--			
4. Ordnungsmaßnahmen	-	-	-			
4.1 § 147 BauGB Bodenordnung						
4.2 Umzug von Bewohnern	40 000,--	30 000,--	10 000,--			
4.3 Verlagerung von Betrieben und öffentl. Einr.	150 000,--	150 000,--				
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen						
ÜBERTRAG	190 000,--	180 000,--	10 000,--			

SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT - KAISERSLAUTERN
KÖSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Bebauungsplan Ka 0/95 II

"Rittersberg - Seminarstraße - Salzgasse - Steinstraße -
 Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße"

A. KÖSTENÜBERSICHT (§ 149 (2) BauGB) STAND: Juli 1988

KÖSTENARTEN	VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN	BEREITS ENTSTAN- DENE UND FINAN- ZIERTE KOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZ- PLANUNG			
			1988	1989	1990	1991
ÜBERTRAG	190 000,--	180 000,--	10 000,--			
4.5 Besitzt ligation baul. Anlagen	430 000,--	210 000,--	120 000,--	100 000,--		
4.6 Erschließung						
4.6.1 Straßenbau						
4.6.2 Verkehrsber.Zone	357 000,--				200 000,--	157 000,-
4.6.3 Ver- u. Entsorg. einschl. Umlegung best. Anlagen	209 600,--				150 000,--	59 600,-
Summe	1 186 600,--	390 000,--	130 000,--	100 000,--	350 000,--	216 600,-
5. Baumaßnahmen §148						
5.1 Modernisierung und Erhaltung von Gebäuden § 43 StBauFG	1 550 000,--				500 000,--	550 000,-
5.2 Sanierungsbedingte GemeInbedarfs- und Folgeeinrichtungen	11 500 000,--	9 500 000,--				1 000 000,-
Summe	13 050 000,--	9 500 000,--			500 000,--	1 550 000,-

Bebauungsplan Ka 0/95 I
"Rittersberg - Seminargasse - Salzstraße - Steinstraße -

"Fruchthallstraße - Martin-Luther-Straße"

A. KOSTENÜBERSICHT (§149 (2) BauGB) STAND: Juli 1988

KOSTENARTEN	VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN	BEREITS ENTSTANDENE UND FINANZIERTE KOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZPLANUNG				
			1988	1989	1990	1991	1992
6. Sonstige Sanierungsmaßnahmen							
6.1 anderweitere Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen Betriebes							
6.2 wesentliche Änderung baulicher Anlagen eines von der Sanierung betroffenen Betriebes							
6.3 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Aufgabenträger							
Summe							
7. Vergütung für Sanierungsträger	fällt nicht an						

Ka 0/95 II

KÖSTENZUSAMMENSTELLUNG (§ 149 (2) BauGB)

STAND: Juli 1988

KOSTENARTEN	VORAUSSICHTLICHE GESAMTKOSTEN	BEREITS ENTSTAN- DIENE UND FINAN- ZIERTE KOSTEN	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DEN ZEITRAUM DER MEHRJÄHRIGEN FINANZ- PLANUNG			
			1988	1989	1990	1991
1. Vorbereitende Untersuchungen	4 250,--	4 250,--				
2. Weitere Vor- bereitung	2 500,--	1 000,--		1 500,--		
3. Grunderwerb durch die Gemeinde			3 420 000,--	680 000,--		
Wert von der Gemeinde einge- brachter Grund- stücke	4 100 000,--					
4. Ordnungsmaßnahmen	1 186 600,--	390 000,--	130 000,--	100 000,--	350 000,--	216 600,
5. Baumaßnahmen	13 050 000,--	9 500 000,--		--	500 000,--	1 500 000, 1 550 000
6. sonstige Sanierungs- maßnahmen						
7. Vergütung für Sanierungsträger		Es fallen keine Kosten an.				
GESAMTSUMME	18 343 350,--	13 315 250,--	810 000,--	101 500,--	850 000,--	1 716 600, 1 550 000

B. FINANZIERUNG; ÜBERSICHT (§ 149 (3) BauGB)

Stand: Juli 1988

Finanzierungsmittel	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung				
			1988	1989	1990	1991	1992
1. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	200 000,--	-	-	50 000	100 000	50 000	
2. Einnahmen der Gemeinde aus dem Sanierungsgebiet a. G. von Landesrecht	-	-	-	-	-	-	
3. Erlös aus der Veräußerung von Grundstücken im Sanierungsgebiet	3 950 000,--	3 250 000,--	-	400 000	300 000		
Zwischensumme	4 150 000,--	3 250 000,--	-	450 000	400 000	50 000	-
4. Eigenmittel der Gemeinde	7 681 350,--	6 388 648,--))	je 1/2 von 480 000 DM))
5. Zuwendung des Landes	2 681 000,--	1 388 301,--))	je 1/3 von 810 000 DM	je 1/3 von 1 346 600 DM	je 1/3 von 1 140 000 DM
6. Zuwendung des Bundes	2 681 000,--	1 388 301,--)))))
Zwischensumme	17 193 350,--	12 415 250,--	810 000	551 500	880 000	1 396 600	1 140 000
7. Eigenanteil der Grundst. eigent. a.d. Modernisierung	1 150 000,--	-	-	-	370 000	370 000	410 000
Endsumme	18 343 350,--	12 415 250,--	810 000	551 500	1 250 000	1 766 600	1 550 000

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG VON KOSTEN UND IHRER FINANZIERUNG FÜR MASSNAHMEN ÖFFENTLICHER

AUFGABENTRÄGER AUSSERHALB DES STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZES

ANLAGE ZUR KOSTEN- UND FINANZIERUNGSSÜBERSICHT

Bebauungsplan K 095II - SANIERUNGSGEBIET ALTSTADT - Stand Juli 1988

Kostenverursachende Maßnahmen	a) Träger b) fördernde Stelle ggf. auch Förderungsgrundlage	voraussichtliche a) Gesamtkosten b) Förderungsaufwand DM	Bereits a) finanzierte Kosten b) bereitgestellte Förderungsmittel DM	voraussichtliche Finanzierung/ Förderung im Jahr
				1989 - 1990
Prot. Gemeindezentrum I. BA Gruppen- und Versammlungsräume	a. b.	10 000 000, —	a. b.	1989 - 1990
II.BA Verwaltungszentrum	Prot. Landeskirche	a. b.	10 000 000, —	1990 - 1991
III.BA Tiefgarage	Prot. Stiftskirchengen. Prot. Gesamtkirchengen.	a. b.	3 000 000, —	1990 - 1991
IV.BA Instandsetzung der Kirche		a. b.	2 000 000, —	1991 - 1992

c. Die anfallenden Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt finanziert.. Ausgenommen hiervon sind die Eigenanteile der Grundstückseigentümer an den Modernisierungen sowie private Neubauvorhaben.

Die Stadt erhält für ihren Anteil Sanierungsförderungsmittel des Bundes und der Länder.

Nach § 154 BauGB werden Ausgleichsbeträge erhoben, die der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Grundstückswertes entsprechen.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- a. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich; der Stadtrat hat die Umlegung durch Beschuß vom 15.12.1986 eingeleitet.
- b. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit dies noch nicht der Fall ist.
- c. Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

6. Ausführungsmaßnahmen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern, 08.05.1989
Stadtverwaltung

(Theo Vondano)
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 01.08.1994
Stadtverwaltung

G. Piontek
Oberbürgermeister