

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße, Teiländerung 1“

Ka o/134a

Stand: Dezember 2008



Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung.....	3
2. Planungserfordernis	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung.....	4
3.1 Flächennutzungsplan 2010	4
4. Verfahren	6
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung	6
5.2 Bestandssituation	7
5.2.1 Siedlungsstruktur	7
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	7
5.2.3 Landespflgerische Situation.....	7
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	7
5.2.5 Bodentragfähigkeit.....	8
5.2.6 Archäologie	8
6. Planinhalt und Abwägung	8
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung	8
6.2 Städtebauliches Konzept.....	8
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	8
6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
6.3 Verkehrskonzept	10
7. Umweltschutzmaßnahmen.....	10
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets	10
8.1 Erschließungsmaßnahmen	10
8.2 Bodenordnung	12
8.3 Abschnittsweise Realisierung.....	12
9. Kosten und Finanzierung	12

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße, Teiländerung 1“ soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass sich seit dem Satzungsbeschluss des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße“ von 1997 das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau in vielfältiger Weise weiterentwickelt hat.

Teilweise entsprechen die damals getroffenen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Nutzungsansprüchen. Daher wird es notwendig, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen und somit den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Dies soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gesichert werden.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kaiserslautern.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt zwischen der Schoenstraße der Lauterstraße, der Forellenstraße und erstreckt sich in Südwest-Nordost-Richtung.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 3,46 ha.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Die Bebauungsplanänderung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB 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 Änderung des Bebauungsplans durch die zu den damaligen im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festschreibungen abweichende Entwicklung im Plangebiet initiiert:

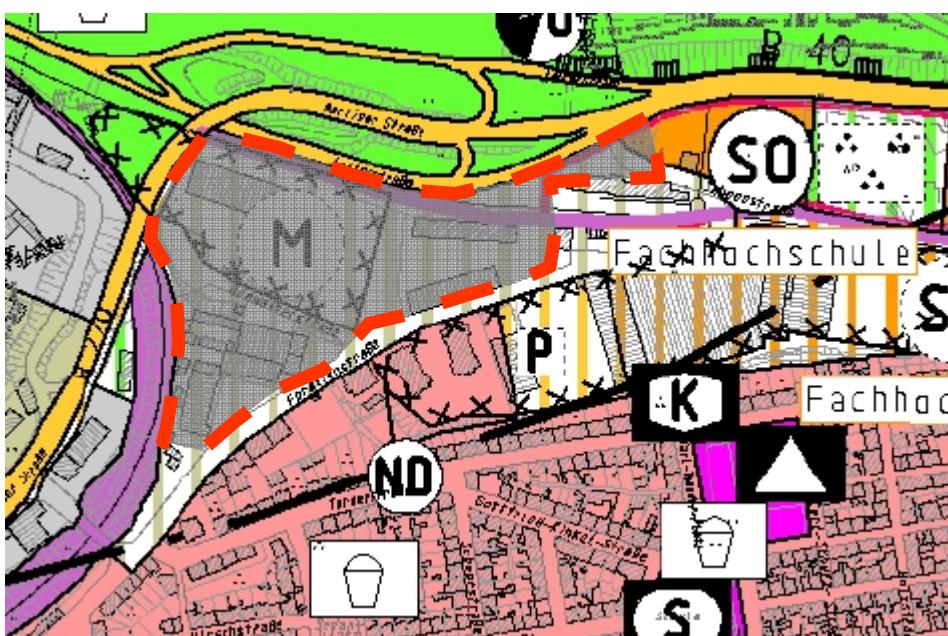
Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO erforderlich.

Die Gebietsausweisung erfolgt im Gegensatz zur rechtskräftigen Planfassung des Teiländerungsbereichs teilweise als Grünfläche. Zuvor war der gesamte Planbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Zudem werden die baulichen Möglichkeiten durch eine Reduzierung der Anzahl sowie der Größe der Baufenster reduziert.

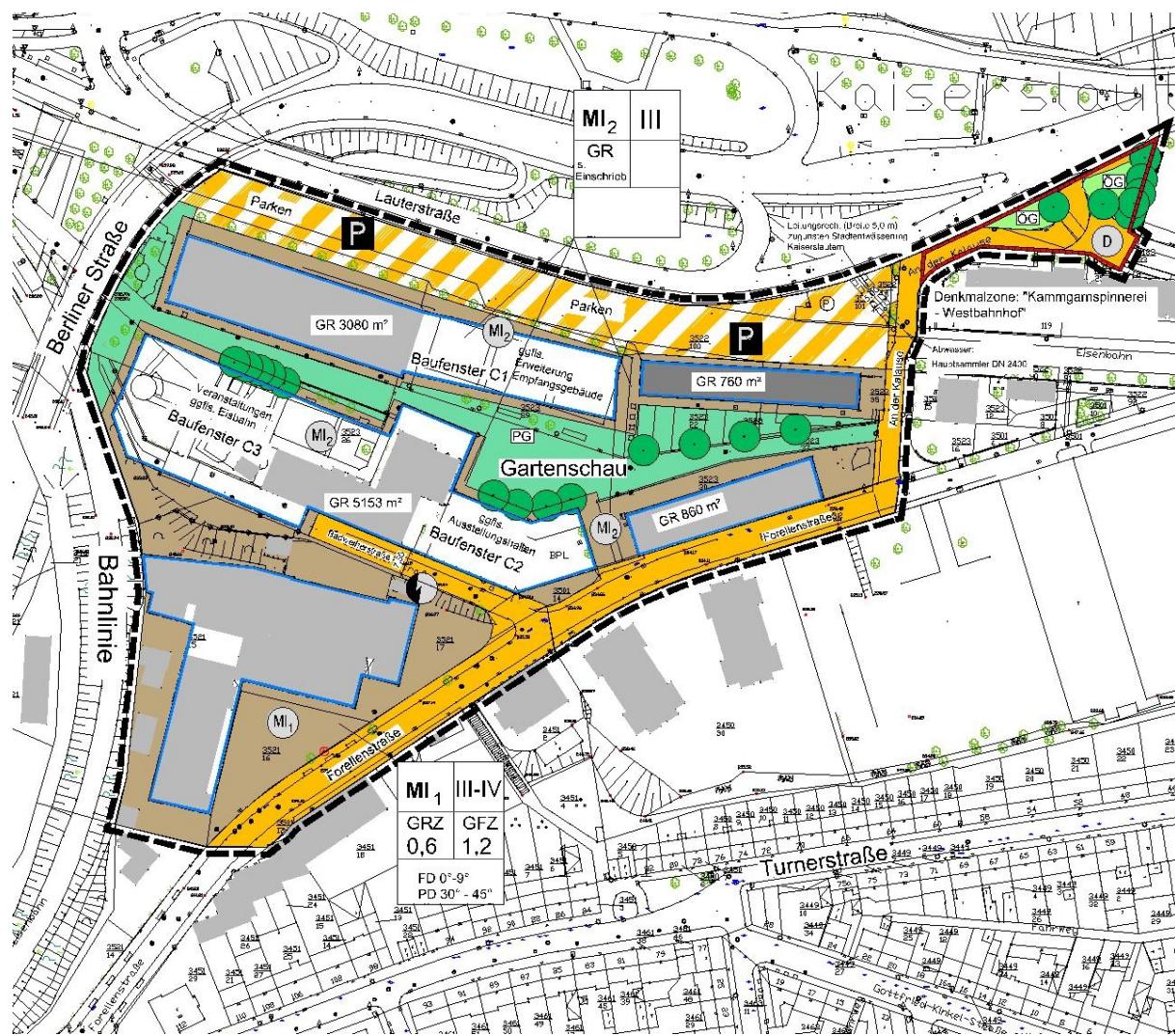
3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Nutzungsart wird im Wesentlichen beibehalten und um öffentliche Grünflächen ergänzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab



Bebauungsplan, ohne Maßstab

4. Verfahren

Umweltprüfung

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung der umweltrelevanten Kriterien sowie der Unterschreitung des Schwellenwerts **unter 20000 m² Grundfläche i. S des §19 Abs. 2 BauNVO** kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen und das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) **im beschleunigten Verfahren** betrieben werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen (siehe auch Kapitel 2.2).

Flächengegenüberstellung des rechtskräftigen Plans zum aktuellen Planentwurf

Flächendifferenz "Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße", Teiländerung 1 25.10.2008		alt qm	alt %	neu qm	neu %	Differenz in qm	Differenz in %
Mischgebiet	24596	71,19	21041	60,00	-3555	-11,19	
Grünfläche	2503	7,24	4496	14,30	1993	7,06	
Strassenflächen	3476	10,06	4796	14,30	1320	4,24	
Verkehrsfl. Besond. Zweckbestimmg	2137	6,19	4224	11,30	2087	5,11	
Bahnanlagen	1839	5,32	0	0,00	-1839	-5,32	
Gesamtfläche	34551			34552			

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende und seit dem 05.07.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „**Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße**“ im westlichen Teilbereich abgeändert.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung

Den Abschluss des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bilden die Lauterstraße, die Straße „An der Kalause“, die Forellenstraße, die Berliner Straße sowie die Bahnlinie.

Die genaue Gebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

An den Bereich des Bebauungsplans grenzen nach Süden hin die Studentenwohnheime der Forellenstraße, östlich liegend die Fachhochschule Kaiserslautern, nach Norden hin Verkehrsflächen sowie strassenbegleitende Grünflächen. Den westlichen Anschluss bilden Bahnanlagen und Verkehrsflächen.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Forellenstraße und die Lauterstraße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

In direkter Nähe des neuen Haupteingangs befinden sich die Bushaltestellen „Westbahnhof“ und „Kammgarn“, die von einer Vielzahl städtischer Buslinien sowie der Regionallinie RSW 6510 bedient werden. An der Haltestelle Westbahnhof besteht die Möglichkeit zur Nutzung der Regionalbahn.

Stellplätze für die Gartenschau werden entlang der Lauterstraße neu hergestellt. Hier soll auch der neue Haupteingang für die Gartenschau entstehen.

5.2.3 Landespflgerische Situation

Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen (siehe auch Kapitel 4 und 7)

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Die Altlastenproblematik wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „**Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße**“ abschließend geklärt.

Bezüglich der Thematik Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich eine Altablagerung (Schlackeverfüllung der ehemaligen Badeweiher) befindet. Dadurch kann es bei baulichen Maßnahmen zu erhöhten Kosten durch gutachterliche Begleitung und Altlastenbehandlung kommen. Bei Baumaßnahmen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zurzeit des Zweiten Weltkriegs ist bei Tiefbauarbeiten mit dem Fund von Kampfmitteln zu rechnen.

Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch die Berliner Straße und die Lauterstraße. Durch die geplante Straßenführung aufgrund des vierstreifigen Ausbaus der Berliner Brücke wird auch die Forellenstraße zukünftig stärker befahren.

Die Grenzwerte für Mischgebiet (Tag 60dB) werden gemäß schalltechnischer Berechnung an Teilen der Gebäude überschritten.

Sollten hier Büroräume oder andere Räume für den ständigen Aufenthalt vorgesehen werden sind diese durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gegen den auftretenden Lärm zu schützen.

Der Nachtzeitraum ist bei der Lärmsituation nicht relevant, da zu diesem Zeitpunkt keine Nutzungen stattfinden.

Von den Baugebietsflächen selbst sind keine zusätzlichen Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr zu erwarten. Der neu herzustellende Parkplatz der Gartenschau mit 139 Stellplätzen verursacht nur geringfügige zusätzliche Emissionen.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

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

5.2.6 Archäologie

In den nordöstlichen Planbereich fällt die Denkmalzone: „Kammgarnspinnerei - Westbahnhof“.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Durch die Planänderung ist sichergestellt, dass die neuen Betreiber eine ihren Vorstellungen entsprechende Nutzung und Gestaltung des Gartenschaugeländes realisieren können. Dies wurde durch die Ausweisung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Wesentlichen an die ursprünglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans angeknüpft. Zusätzlich wurden durch Baugrenzen neue Möglichkeiten eröffnet, bauliche Anlagen zu errichten. Die städtebaulichen Vorgaben für diese neuen Gebäude orientieren sich grundsätzlich an den schon bestehenden Gebäuden und den baurechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Der Bereich MI₁ ist bereits baulich belegt.

Für den Bereich MI₂ soll sich der Gartenschau weiteres Entwicklungspotenzial gegeben werden. Die festgesetzten Regelungen sollen diese Planungsabsicht städtebaulich lenken.

Die festgelegte zulässige Art der Nutzung wird als Mischgebiet nach § 6 BauGB festgesetzt, um ein breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen.

Zusätzlich sind großflächig öffentliche Grünflächen festgesetzt, um den Gebietscharakter weiterhin zu unterstreichen.

Im Mischgebiet richtet sich die Zulässigkeit der Nutzungen nach § 6 BauNVO.

Um eine aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Entwicklung des Gebiets zu unterstützen werden nutzungsspezifische Einschränkungen getroffen.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen, weil diese in unmittelbarer Nähe an den Hauptverkehrsstraßen bereits in ausreichender Zahl vorhanden sind und zusätzlicher Tankverkehr nicht ins Plangebiet gezogen werden soll. Zudem widersprechen Tankstellen im Hinblick auf ihre Großflächigkeit und ihren Störgrad dem angestrebten Gebietscharakter im Plangebiet.
- Vergnügungsstätten und Bordelle, die aufgrund des Lärms des Zu- und Abgangsverkehrs zu nächtlichen Zeiten sowie die allgemeine „milieubedingte Unruhe“ angrenzende Nutzungen stören.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Derartige Betriebe stören im Allgemeinen durch die oftmals gemäß Ladenschlussgesetz nicht an Ladenöffnungszeiten gebundene Betriebszeiten, den Wohnfrieden benachbarter Nutzungen.

Maß der Nutzung

Mischgebiet MI₁

- Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wird im Bereich **MI₁** auf **0,6** festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) wird im Bereich **MI₁** auf **1,2** festgesetzt

Diese Werte entsprechen den ehemals für diesen Bereich festgeschriebenen Werten und haben sich vor Ort als städtebaulich sinnvoll erwiesen. Hier muss die Geschoßigkeit zwischen 3 und 4 Vollgeschossen liegen.

Mischgebiet MI₂

In diesem Bereich wird das Maß der Nutzung durch Angabe einer maximalen Grundfläche (**GR**) festgeschrieben.

Dadurch soll den neuen Betreibern der Gartenschau möglichst viel Handlungsspielraum für die Ausgestaltung der Baukörper gegeben werden.

Die maximal zulässigen Werte der Grundfläche sind in die jeweiligen Baufenster als Planeinschrieb (z.B. GR 800 m²) festgesetzt.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Grünflächen

Neben den bebaubaren Bereichen sind umfangreiche Grünflächen festgesetzt, um den Gebietscharakter zusätzlich zu unterstreichen. Die Grünflächen umfassen knapp 15 % des gesamten Plangebiets und ihr Flächenanteil wurde im Gegensatz zur genehmigten Planfassung um 8% erhöht.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 (6) LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Als gestalterische Festsetzungen wird die Dachlandschaft im Bereich **MI₁** auf Flach- und Pultdächer begrenzt.

Im Bereich **MI₂** wird auf eine Festlegung der Dachform verzichtet. Für diesen Bereich sollen entsprechend der Nutzung „Gartenschau“ städtebaulich vielfältige Gestaltungsräume geschaffen werden.

6.3 Verkehrskonzept

Das grundlegende Verkehrskonzept des Bebauungsplans sieht eine Erschließung aus Richtung Lauterstraße vor. Zusätzliche Pkw-Stellplätze werden im nördlichen Bereich des Plangebiets ausgewiesen. Hier wird zukünftig auch der Haupteingang der Gartenschau sein.

7. Umweltschutzmaßnahmen

Ein Umweltbericht wurde aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht verfasst.

Die im Bereich des geplanten Parkplatzes stehenden Bäume (hauptsächlich Birken, Weiden und einzelne Ahornbäume und Robinien) können aufgrund notwendiger Kanalbauarbeiten und der Parkplatzneuordnung nicht gehalten werden.

Sie werden durch Baumpflanzungen im Bereich des neuen Parkplatzes ersetzt. Hierfür werden 1 Baum/8 Stellplätze bei doppelreihiger Anordnung bzw. 1 Baum/4 Stellplätze bei einreihiger Anordnung festgesetzt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht notwendig.

Lärminderungskonzept

Maßnahmen zur Lärminderung sind aufgrund der bestehenden sowie der prognostizierten Verkehrszahlen in verschiedenen Bereichen des Plangebiets notwendig. Dies gilt für Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsanlagen:

Die ergänzenden Erschließungsanlagen sind im Wesentlichen in Kapitel 6.3 genannt.

Durch das Entfallen der Wendefläche in der Badweiherstraße können Lastkraftwagen nicht mehr wenden. Diesem Umstand muss nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durch eine entsprechende Schilderregelung (Einfahrtverbot für Lastkraftwagen, Anlieger frei) Rechnung getragen werden.

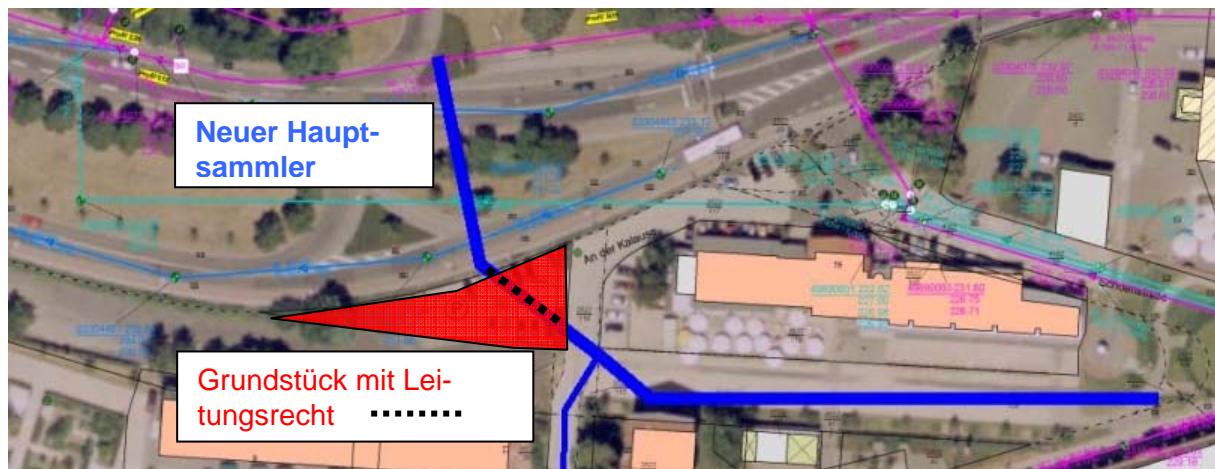
Entwässerung:

Die interne Entwässerung des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Entwässerungsplanung, die eine Leitungsführung des Hauptsammlers unterhalb der vorgesehenen Stellplätze der Gartenschau entlang der Lauterstraße vorsah, wurde die Leitungslage folgendermaßen geändert:

Im Zuge der übergeordneten Entwässerungsplanung (Generalentwässerungsplanung -GEP-) wurden verschiedene notwendige Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen identifiziert, die auch das innerstädtische Hauptsammlersystem betreffen. Bezuglich des hier überplanten Bereichs wird die Stadtentwässerung Kaiserslautern von der Schoenstraße kommend, einen Hauptsammler DN 2400 entlang der Gleistrasse hinter dem alten Westbahnhof, bis zum bestehenden Hauptsammler in der Lauterstraße verlegen. Innerhalb der neuen Parkflächen parallel zur Lauterstraße werden durch den Betreiber der Gartenschau neue Kanäle für die Oberflächenentwässerung verlegt, welche an den Bestand bzw. die neuen Sammler der Stadtentwässerung angeschlossen werden können. Die Lage des Hauptsammlers ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Zur Sicherung der Kanaltrasse ist ein 5 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Kaiserslautern auf dem Flurstück 3522/101 notwendig.



Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH. Diese sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Wasserversorgung:

Im Bereich des Baufensters C2 liegt ein Wasserhausanschluss, der bei Überbauung verlegt werden muss.

Stromversorgung:

Im Bereich der Baufenster C2 und C3 wurde im Vorfeld der „Landesgartenschau 2000“ 0,4 kV Kabel verlegt, die nicht überbaut werden können. Die demzufolge notwendige Umverlegung der Kabel wird Kosten in Höhe von bis zu 17.300,- € verursachen. Diese Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Parkflächen entlang der Lauterstraße sich teilweise auf der ursprünglich vorgesehenen Freihaltetrasse der „Citybahn“ befinden.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung der Erschließung in Abschnitten ist nicht erforderlich. Die Anfahrbarkeit zu den Baustellen ist unproblematisch.

9. Kosten und Finanzierung

Zusätzliche öffentliche Erschließungs- und Baumaßnahmen sind im Gebiet derzeit nicht notwendig.

Durch die Verlegung der in Kapitel 8 genannten Versorgungsanlagen entstehen Kosten von **17.300,- €**

Der Wert der vom Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht, gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der ab 01. Januar 1996 geltenden Fassung, **10.794,75 €**

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung *22.12.2008*

Kaiserslautern, *18.12.2008*
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

05.01.2009

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister