

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße, Teiländerung 2“

Ka 0/134b

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB -



Gliederung

1. 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 Landesentwicklungsprogramm IV	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010	5
4. Verfahren.....	5
5. Angaben zum Plangebiet	7
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung	7
5.2 Bestandssituation	7
5.2.1 Siedlungsstruktur	7
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	10
5.2.3 Boden, Natur und Landschaft.....	10
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	10
5.2.5 Immissionsvorbelastung	10
5.2.6 Bodentragfähigkeit.....	11
5.2.7 Archäologie	11
6. Planinhalt und Abwägung	11
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung	11
6.2 Städtebauliches Konzept.....	11
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.2.2 Städtebauliche Zahlen	14
6.3 Verkehrskonzept.....	14
6.4 Grünordnerisches Konzept.....	14
6.5 Entwässerungskonzept.....	14
6.6 Wasserversorgung	14
6.7 Schallschutzmaßnahmen	15
7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets.....	15
7.1 Erschließungsmaßnahmen.....	15
7.2 Bodenordnung	15
8. Kosten und Finanzierung	15

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

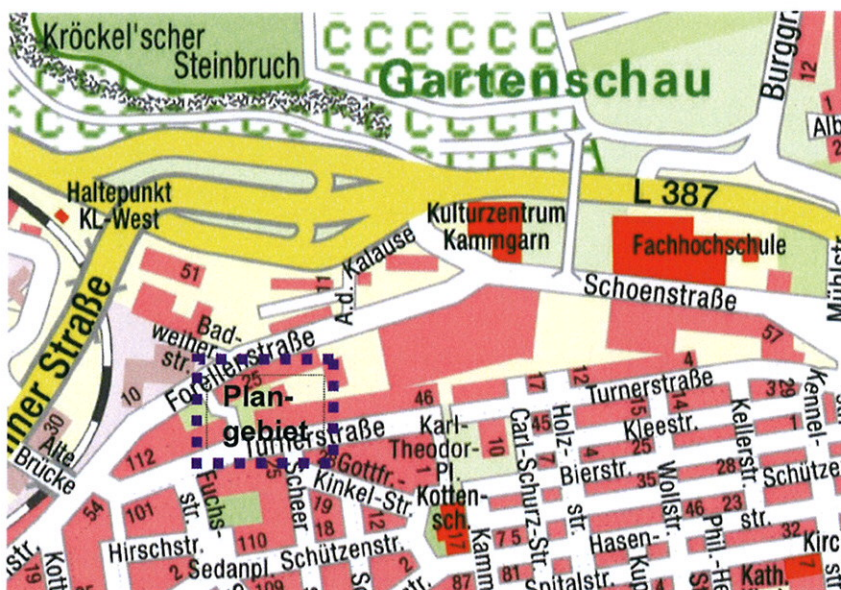
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße, Teiländerung 2“ sollen innerstädtische Potenziale im Umfeld der Hochschule von Kaiserslautern intensiver genutzt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße“ von 1997 als Wohngebiet festgesetzten Flächen sollen im Bereich Forellenstraße 19 - 29 überplant werden.

Die Grundstücke grenzen an die Forellenstraße und den Fußweg zwischen der Turner- und Forellenstraße und liegen vor der Steinbruchkante. Von Seiten der Anwohner der Turnerstraße wurden seit Jahren Beschwerden gegen den „verwahrlosten Zustand“ des Grundstücks Flurstücknummer 3451/4 vorgetragen. Die Anwohner fordern die Beseitigung des „Schandflecks samt seiner negativen Begleiterscheinungen“.

Des Weiteren kam von Seiten der Eigentümern Forellenstraße 19 - 25 eine Anfrage hinsichtlich einer möglichen Aufstockung der bestehenden Gebäude und von dem Eigentümer des noch unbebauten Grundstücks Flurstück 3451 kam eine Anfrage bezüglich der Möglichkeit einer höheren Ausnutzung, sodass hier Handlungsbedarf besteht.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Aufstockungen der Gebäude an der Forellenstraße (Nr. 19 - 27) und eine Bebauung, auf dem im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesenen Grundstück, Flurstück 3451/4, zugelassen werden. Dies erfordert eine Absicherung des Grundstücks in östliche Richtung (Steinbruchkante).

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtzentrums von Kaiserslautern ca. 10 Gehminuten von der City entfernt und grenzt unmittelbar an das Fachhochschulgelände.



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

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 0,795 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. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild soll erhalten und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig soll den Planungsgrundsätzen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ in Form einer Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Änderung des Bebauungsplans durch die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung des städtischen Grundstücks 3451/4 und die Grundstückseigentümer (Forellenstraße 19-25, Flurstück 3451) initiiert.

Grundstück Flurstück 3451/4:

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Die Anwohner des Grundstücks können nicht länger den verwahrlosten Zustand und die negativen Begleiterscheinungen akzeptieren, daher wurde der Vorschlag unterbreitet, das Grundstück in ein Baugrundstück umzuwandeln.

Studentenwohnheime:

Es wurde eine Anfrage hinsichtlich der Aufstockmöglichkeiten der bestehenden Studentenwohnheime Forellenstraße 19-25 gestellt.

Grundstück Flurstücknummer 3451:

Es wurde nachgefragt, inwieweit eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich wäre. Anstatt der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten 3 Vollgeschosse sollten eine höhere Bebauung mit 4 Vollgeschossen, plus Staffelgeschoss zugelassen werden.

Hierfür ist die Teiländerung des Bebauungsplans „Schoenstraße - Turnerstraße - Forellenstraße“ aus dem Jahre 1997 erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

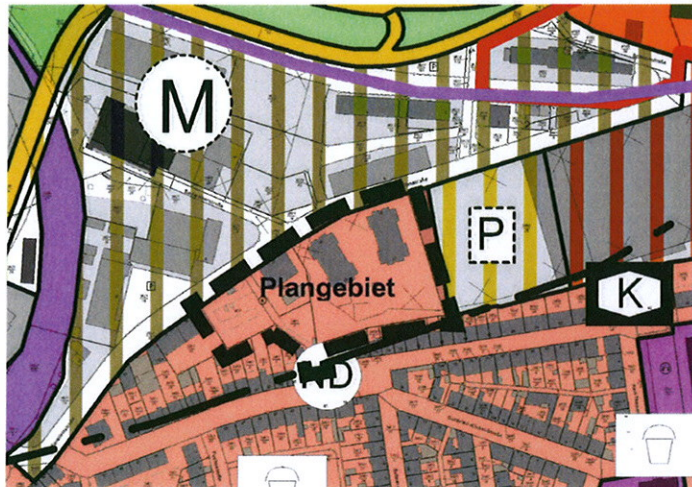
Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und Entwicklungsstandort dargestellt. Durch die innerstädtische Lage des Plangebiets ist keine gesonderte Darstellung im Landesentwicklungsprogramm vorhanden.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

3.3 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 Wohnbaufläche dargestellt. Die Teiländerung 2 des Bebauungsplans „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

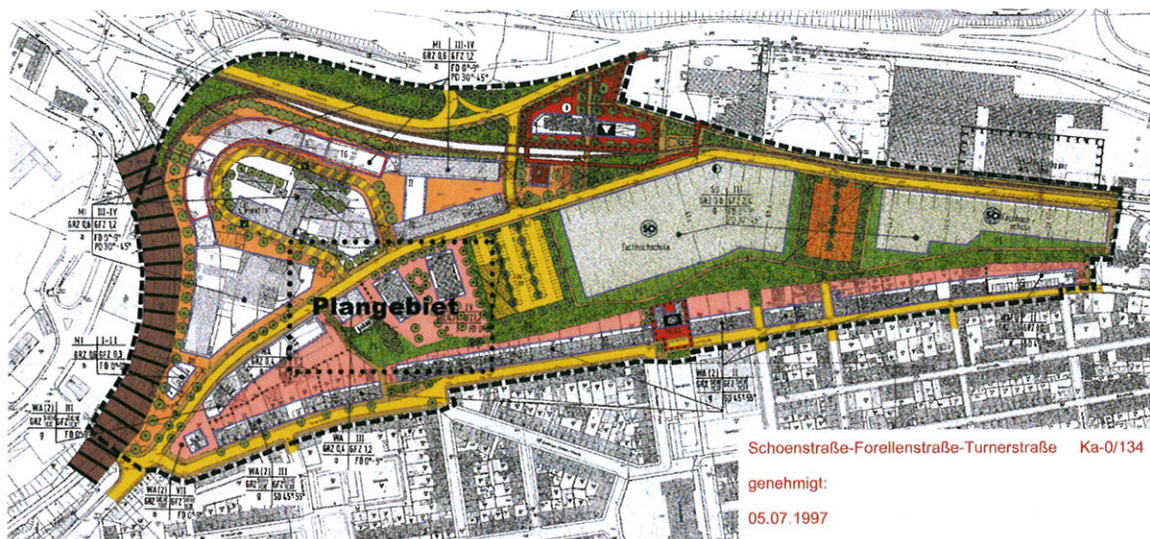


Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern; Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

4. Verfahren

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der bestehende und seit dem 05.07.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße“ in einem Teilbereich ersetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße“, 1997
ohne Maßstab

Begründung

zum Bebauungsplan „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße, Teiländerung 2

Seite 5 von 16

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft im Plangebiet folgende Festsetzungen:

Bereich Grundstück Flurstück 3451/4:
Private Grünfläche

Bereich Forellenstraße 19 - 25:
Allgemeines Wohngebiet, vier Geschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 1,2
sowie eine offene Bauweise und Flachdächer 0 - 9 °

Bereich Forellenstraße 27:
Allgemeines Wohngebiet, drei Geschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2
sowie eine offene Bauweise und Flachdächer 0 - 9 °

Bereich Grundstück Flurstück 3451:
Allgemeines Wohngebiet, drei Geschosse, Grundflächenzahl 0,4 , Geschossflächenzahl 1,2
sowie eine geschlossene Bauweise und Flachdächer 0 - 9 °

Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld des Bebauungsplanes existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Lauter-, Mühl- und Burgstraße (rechtskräftig seit 26.08.2000)
- Nordtangente Lauterstraße (rechtskräftig seit 02.05.1991)
- Nordtangente Teil Berlinerstraße/ Pariser Straße (rechtskräftig seit 09.03.1991)

Umweltprüfung

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung der umweltrelevanten Kriterien sowie der Unterschreitung des Schwellenwerts unter 20.000 m² Grundfläche im Sinne 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** aufgestellt werden kann. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen (siehe auch Kapitel 2.2).

Luftbild



Quelle: Luftbild, Datenbasis Geodateninformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Gebietsabgrenzung. Stand: 2012

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung

Den Abschluss des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Turnerstraße (Süden), die Forellenstraße (Norden), die Grundstücksgrenze des Grundstücks 3451/18 und die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks der Forellenstraße 23 und 25 (Flurstück Nr. 33450/30). Die genaue Gebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet liegt ca. 10 Gehminuten zum Stadtzentrum und grenzt unmittelbar an das Fachhochschulgelände. Im Norden grenzt das Gartenschauland an das Plangebiet. Im Süden befindet sich eine steile Steinbruchwand, die das Gelände von dem oberhalb liegenden Wohngebiet „Kotten“ trennt. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Forellenstraße und Turnerstraße bildet ein Treppenweg, der durch das Plangebiet verläuft. Durch die ca. 15 m hohe Steinbruchwand wird die Gebäudehöhe der vorgelagerten Studentenwohnheime aufgenommen.

Die hohe „Steinbruchwand“ ist für den Straßenzug sowie das Orts- und Landschaftsbild sehr prägend.



Straßenansicht Turnerstraße



Fachhochschulparkplatz mit Steinbruchwand



Studentenwohnheime (Gebäuderückseite)
Forellenstraße 25



Innenhofbereich mit Parkplätzen
Forellenstraße 19 – 25



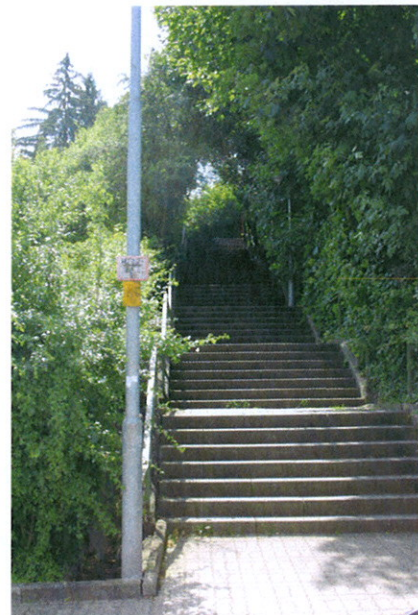
Studentenwohnheim Forellenstraße 27



Innenhofbereich Forellenstraße 27



Wohnbebauung
Forellenstraße 35 - 37



Verbindungsweg (Treppenweg)
Forellenstraße - Turnerstraße



Treppenweg -oberer Teil-
(Blickrichtung Turnerstraße)



Treppenweg -oberer Teil-
(Blickrichtung Forellenstraße)



Grundstück Flurstück 3451/4 (Oberer Teil)



Grundstück Flurstück 3451/4 (Unterer Teil)



Treppenweg - Zufahrt Grundstück



Gebäude und Garagen Turnerstraße 82
mit Zufahrtsweg städtischen Grundstück

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 Haupteingangs zur Gartenschau 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. Diese Haltestellen liegen unmittelbar in der Nähe des Plangebiets.

5.2.3 Boden, Natur und Landschaft

Grundstück Flurstück 3451/4:

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Gartengrundstück genutzt. Im oberen Bereich befindet sich ein alter Baumbestand, der das Straßenbild in der Turnerstraße mitprägt.

Studentenwohnheime:

Entlang der Forellenstraße sind die Baukörper (Studentenwohnheime) untergebracht und der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Parkplatz genutzt. Der Parkplatz und die angrenzenden Böschungsbereiche sind grünordnerisch gestaltet.

Grundstück Flurstücknummer 3451:

Das Grundstück ist derzeit noch unbebaut und bewaldet.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Innerhalb des Plangebiets im Bereich des Gebäudebestandes Forellenstraße 19-27 befinden sich die Altablagerungen Reg.-Nr. 312 00000-323. In diesem Bereich ist nur eine Gebäudeaufstockung vorgesehen.

Die derzeit noch unbebauten Grundstücke Flurstücknummern 3451 und 3451/4 auf denen Baufelder geplant sind, sind von der Altablagerung nicht betroffen.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung im Zweiten Weltkrieg ist bei Tiefbauarbeiten mit dem Fund von Kampfmitteln zu rechnen.

5.2.5 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch die Berliner Straße und die Lauterstraße. Durch die geplante Straßenführung aufgrund des vierspurigen Ausbaus der Berliner Brücke wird auch die Forellenstraße zukünftig stärker befahren. Die Grenzwerte für Wohngebiete nach der TA-Lärm und DIN 18005 sind zu berücksichtigen.

In den Wohngebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Die Grenzwerte für Wohngebiete (tags 55 dB und nachts 45 dB) werden gemäß schalltechni-

scher Berechnung überschritten (vgl. Anhang 2 – Begründung). Ein entsprechender Nachweis ist mit jedem Bauantrag vorzulegen.

Von den Baugebietsflächen selbst sind keine zusätzlichen Lärmemissionen durch den entstehenden Verkehr zu erwarten.

5.2.6 Bodentragfähigkeit

Vor Baubeginn ist die Bodentragfähigkeit im Zuge eines Bauvorhabens zu prüfen. Das Ergebnis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

5.2.7 Archäologie

Im nordöstlichen Bereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet die Denkmalzone: „Kammgarnspinnerei - Westbahnhof“.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönstraße-Forellenstraße-Turnerstraße, Teiländerung 2“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebaubarkeit des Grundstücks 3451/4 und die Möglichkeit einer Nachverdichtung (Aufstockungen) der Studentenwohnheime parallel zur Forellenstraße geschaffen werden, um eine nachhaltige, geordnete und städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die innerstädtischen Potenziale im Umfeld der Hochschule intensiver zu nutzen und ein zusätzliches Angebot an Studentenwohnungen zu schaffen, um somit ein Teil des Bedarfs zu decken und den Hochschulestandort Kaiserslautern zu stärken.

Des Weiteren soll auf dem Grundstück, Flurstücknummer 3451/4, eine Bebauung zugelassen werden, um eine Nutzungsintensivierung zu erreichen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Wesentlichen an die ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans angeknüpft. Die Baugrenzen der baulichen Anlagen parallel der Forellenstraße wurden weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine Aufstockungsmöglichkeit soll in Form von zusätzlichen Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss eingeräumt werden. Hier müssen die nachbarschützende Belange (z.B. Abstandsflächen nach § 8 Landesbauordnung etc.) berücksichtigt werden. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Umwandlung des Grundstücks Flurstück 3451/4 in ein Baugrundstück ermöglicht die Errichtung eines Wohnhauses, das von der Turnerstraße über einen Zufahrtsweg erschlossen wird.

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung:

Der Bebauungsplan „Schoenstraße - Forellenstraße - Turnerstraße, Teiländerung 2“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung fest.

Um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen und ein größeres Angebot von Studentenwohnungen in unmittelbarer Nähe zur Hochschule zu schaffen, werden nutzungsspezifische Einschränkungen unter Berücksichtigung des Bestands getroffen:

Aufgrund der Nachbarschaft zur Gartenschau und dem Hochschulgelände werden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die allgemein zulässig sind, aufgrund der Verkehrsbelastung, der Verträglichkeit mit dem Umfeld und der Bestandsnutzung ausgeschlossen.

Es werden Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung und zur Stärkung der städtebaulichen Zielsetzung ausnahmsweise zugelassen.

Die Ausweitung des „Studentischen Wohnen“ stellt an diesem Standort die optimale Lösung dar und entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung.

Die nach § 1 Abs. 6 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen bringen in der Regel eine hohe Anzahl von Kunden-, Pkw- und Anlieferungsverkehr mit sich, die aufgrund der Nachbarschaft zur Gartenschau und der Fachhochschule eine weitere zusätzliche verkehrliche Belastung für das Gebiet darstellen würde und daher ausgeschlossen werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe sind aufgrund einer notwendigen zusammenhängenden großen Flächeninanspruchnahme solcher Betriebe, sowie durch den Gebäudebestand und der Topographie der Grundstücke nicht sinnvoll.

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da neben dem hohen Flächenverbrauch Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigungen (z.B. Kompostierung, Düngung) zu erwarten sind, die mit der angrenzenden Gartenschau, der Fachhochschule und der Wohnnutzung nicht vereinbar sind.

Tankstellen erfordern großflächig angelegte Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten und erzeugen Lärm durch an- und abfahrenden Verkehr. Da die Forellenstraße eine „Anliegerfunktion“ übernimmt ist der Standort für eine Tankstelle nicht geeignet. Sowohl die Topographie der Grundstücke, als auch der Gebäudebestand lassen eine solche Nutzung nicht zu.

Mit der Planung soll ein zusätzliches Angebot von Studentenwohnungen geschaffen werden. Die Aufstockungsmöglichkeiten der drei Studentenwohnheime weisen den optimalen Standort für studentisches Wohnen (direkt neben der Fachhochschule) aus und lassen durch die Bestandsnutzung keine besser verträgliche Nutzungen zu.

Das Grundstück Flurstück 3451/4 eignet sich aufgrund der Erschließung, der Nachbarbebauung, des Grundstückszuschnitts, der Grundstücksgröße und der Topographie nur für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Alle anderen Nutzungsmöglichkeiten werden ausgeschlossen.

Maß der Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 17 Abs. 3 BauNVO auf 0,4 bzw. 0,3, die Zahl der Vollgeschosse von III bis V plus Staffelgeschosse festgesetzt. Die Geschossigkeit wird über die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe über Gelände (Bezugspunkt: Straßenausbauhöhe der angrenzenden Straße und Höhe in der Mitte des jeweiligen Gebäudes definiert. Die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird eingehalten. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze über die Höhe definierte GFZ zielt darauf ab, eine möglichst wirtschaftliche und nachhaltige Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, die städtebaulich vertretbar und verträglich sind. Die Abstandsflächen nach § 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu berücksichtigen (Nachbarschutz).

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse im Sinne der Landesbauordnung (§ 2 Abs. 4). Im Bereich WA 1 wurde eine offene Bauweise festgesetzt, da das bestehende Gebäude Forellenstraße 35 einen Grenzabstand aufweist.

Für die Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,5 werden folgende städtebaulichen Gründe angeführt:

A. Innerstädtische Wohnbebauung/Studentenwohnungen:

Mit der Nachverdichtung des Areals (Aufstockung der Studentenwohnheime) sollen die Ziele der Stadt Kaiserslautern in Bezug auf die Schaffung und Sicherung an studentischen Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Hochschule entsprochen werden. Dadurch kann der Bedarf für solche Wohnungen besser gedeckt und der Hochschulstandort Kaiserslautern gestärkt werden, was sich für Studieninteressierte auf die „Hochschulwahl“ positiv auswirkt.

Mit der Nachverdichtung des Areals kann den Grundsätzen der „Stärkung der Innenentwicklung“, der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ Rechnung getragen werden.

B. Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse

Die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Bebauungen (Aufstockungen im Bestand, Ausweisung eines Baufeldes) stellen gegenüber der aktuellen Situation keine Verschlechterung in Bezug auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung am Gebäude selbst und des Umfeldes dar. Die Abstände zur Steinbruchkante und die Begrünung im rückwärtigen Grundstücksbereich, sowie der Abstand zur Nachbarbebauung haben keinen negativen Einfluss auf die gesunden Wohnverhältnisse.

C. Nachteile für die Umwelt

Das an der Turnerstraße zulässige Wohngebäude mit Kellergeschoss liegt zwischen der Forellenstraße und Turnerstraße. Das Gebäude ist von der Forellenstraße aus zu sehen und verändert somit auch das Straßenbild dementsprechend. Die drei Wohnheime Forellenstraße 19 - 27, die als Solitärbauten errichtet wurden, prägen bereits heute das Gesamtstraßenbild.

D. Verkehrssituation

Nach der vollständigen Umsiedlung der Fachhochschule von der Morlauerer Straße auf das „Kammgarngelände“ (schätzungsweise im Jahr 2018) wird in der Forellenstraße mit einem größeren Verkehrsaufkommen als derzeit zu rechnen sein. Durch die Planung sind geringe Mehrverkehre zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Planung in zentrumsnaher innerstädtischer Lage von Kaiserslautern und unmittelbar an das Fachhochschulgelände angrenzend, Wohnungen für Studenten geschaffen werden und damit den Bedarf an solchen fehlenden bezahlbaren Wohnungen zu decken und den Planungsgrundsätzen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, der Nachverdichtung im Bestand, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. Gleichzeitig soll der Hochschulstandort Kaiserslautern für Studieninteressen und Studierende durch ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen interessanter gemacht werden.

6.2.2 Städtebauliche Zahlen

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von insgesamt 0,795 ha. Die Wohnbaufläche beträgt insgesamt 0,660 ha. Der Treppenweg umfasst eine Fläche von 0,029 ha. Die private Grünfläche beträgt insgesamt 0,105 ha.

6.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept bleibt unverändert bestehen.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden von dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

6.5 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des zusätzlichen Baugrundstücks (Flurstück 3451/4) erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz in Form eines Hausanschlusses. Die Details sind mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern anzustimmen. Der Entwässerungsplan ist mit der Abteilung Stadtentwässerung abzustimmen und vor Baubeginn vorzulegen.

Ebenso sind die entwässerungstechnischen Details der bestehenden Gebäude parallel zur Forellenstraße mit der Stadtentwässerung hinsichtlich der Dimensionierung der Leitungen und Einleitung/Anschlussmodalitäten etc. abzustimmen.

6.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das zusätzliche Baugrundstück erfolgt in Form eines Hausanschlusses an die bestehende Hauptversorgungsleitung in der Turnerstraße.

Die Erschließung der bestehenden Gebäude ist gesichert.

6.7 Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die Forellenstraße erschlossen, die auf der Nordseite vorbeiführt. Über die Forellenstraße werden künftig auch sämtliche Parkieranlagen der Fachhochschule in Kaiserslautern erreicht. So erklärt sich die relativ hohe Belastung, die nach dem Verkehrsmodell der Stadt Kaiserslautern, erstellt im Dezember 2012, durch R+T - Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, für das Prognosezieljahr 2025 mit einer Verkehrsmenge von etwa 2100 Kfz/24 h prognostiziert ist.

Nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“ lassen sich aus dieser Verkehrsbelastung Beurteilungspegel errechnen, die tagsüber an den untersuchten Gebäudefassaden von 52 bis 65 dB(A) reichen. In der Nacht liegen die Beurteilungspegel bei 42 bis 55 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte für „allgemeine Wohngebiete“ nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, von 55 dB(A) am Tag sowie 45 dB(A) in der Nacht werden also insbesondere an den nördlichen Gebäudeteilen überschritten. An dem etwas südlich gelegenen Gebäudekomplex Turnerstraße 82a werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht erreicht.

An den von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudefassaden ist die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen (DIN 4109, VDI 2719).

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets

7.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsanlagen:

Ergänzende Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

Entwässerung:

Die zusätzliche Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz jeweils in der Forellenstraße.

7.2 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht notwendig, da die Parzellierungen beibehalten werden und keine weiteren Grenzregulierungen vorgenommen werden müssen.

8. Kosten und Finanzierung

Zusätzliche öffentliche Erschließungs- und Baumaßnahmen sind im Gebiet nicht notwendig, daher sind keine Kosten, die von der Stadt Kaiserslautern getragen werden müssten, zu erwarten.

Der Wert der vom Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplans entspricht gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der Fassung vom 17.07.2013, rd. 9.100,- Euro. Die Kosten kommen dem städtischen Grundstück zugute.

Kaiserslautern, 10.10.2014
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 01.10.2014
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung: 13.10.2014

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister