

Bebauungsplan "Theodor-Heuss-Straße"
Ka 0/155

BEGRÜNDUNG § 9 (8) BauGB

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Kaiserslautern beabsichtigt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Waldfläche nördlich/östlich der Theodor-Heuss-Straße als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Die Grundstücke wurden von der Stadt Kaiserslautern an die Reichswaldgenossenschaft Kaiserslautern veräußert. Es ist beabsichtigt die neu entstehenden Wohngrundstücke in Erbpacht zu vergeben.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Areal, welches aufgrund seiner direkten Nähe zur Universität sowie der Nähe zum planerisch neugeordneten Bereich des vorgesehenen Technologieparks mit Fraunhofer Einrichtungen an der Trippstadter Straße besondere Bedeutung in Hinblick auf die Schaffung arbeitsplatznaher hochwertiger Wohnbereiche hat.

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

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 1984) der Stadt Kaiserslautern ist der überplante Bereich als Waldfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig. Diese Änderung wird im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2010, der demnächst Rechtskraft erlangt, berücksichtigt. Eine entsprechende Darstellung ist im Entwurf des FNP bereits vorgesehen.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 2010

3. Planinhalt und Abwägung

Lage und Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich im wesentlichen auf der Flurstücksnummer 5201/3. Im südlichen und westlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich einen Teil des Grundstücks der Theodor-Heuss-Straße (Flurstücksnummer 3699/174) .

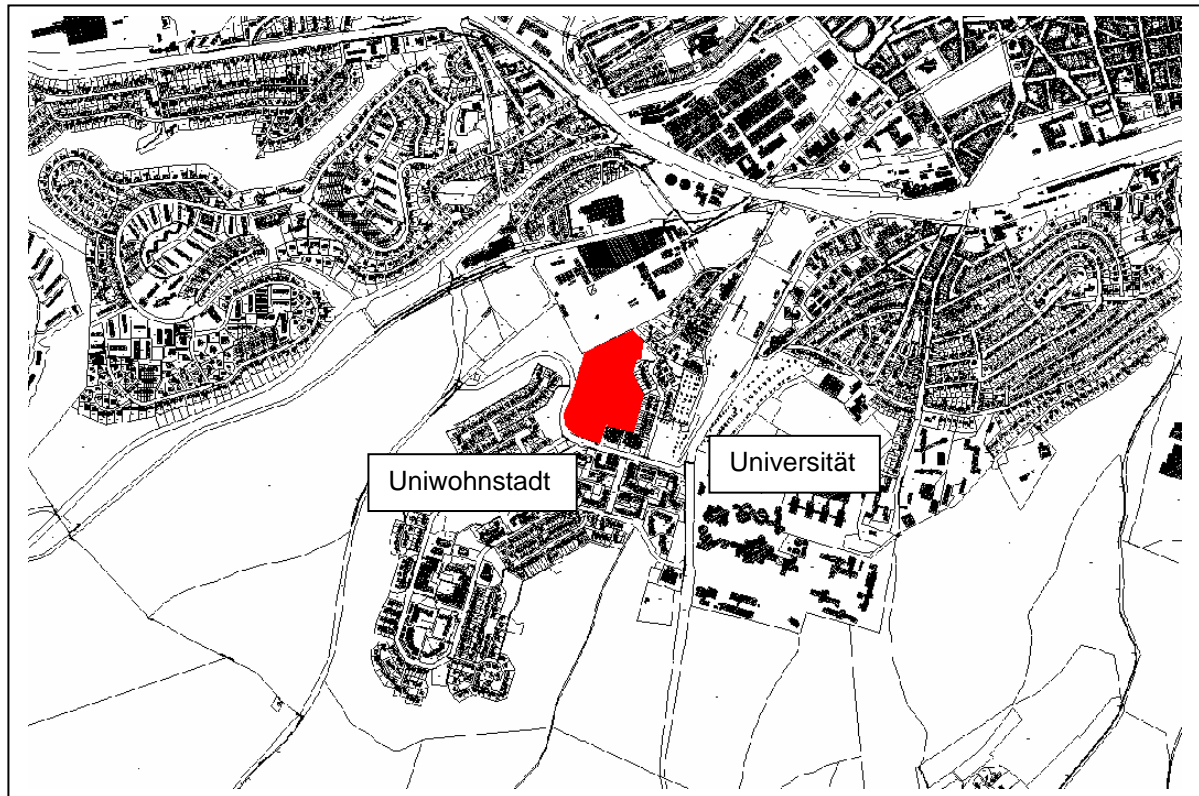
Im Süden und Westen bilden die Theodor-Heuss-Straße und die Bebauung Theodor-Heuss-Straße Hausnummern 10-14 und 126-134 die Grenze.

Im Norden schließt das überplante Gebiet an das Flurstück 1876/28.

Nach Osten wird das Plangebiet durch die Reihenhausgrundstücke Am Harzhübel Hausnummern 80-124, im Nordosten durch das Flurstück 3701/14 begrenzt.

Die gesamte Plangebietsgröße umfasst eine Fläche von rund 7,5 ha.

Die Lage im städtischen Gefüge ist aus folgender Übersichtskarte zu ersehen.



Lage des Plangebietes

Erschließung

Das Plangebiet wird mittels Kreisel an die Theodor-Heuss-Straße angebunden.

Im Gebiet selbst erfolgt die Erschließung über eine Doppelringerschließung und eine Stichstraße im Nordosten.

Die Straßenbreiten betragen 6,50 m / 6,00 m in der Ringstraße/Stichstraße.

5 Grundstücke werden durch 4,5 m breite Stichstraßen erschlossen.

Ergänzt wird die Erschließung durch 3 Meter breite Wohnwege, die sich auf den Baugrundstücken selbst befinden.

Die neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen sind als Mischflächen geplant. Im Straßenraum sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Im Osten des Plangebietes verläuft ein derzeit schon bestehender Fußweg in Nord-Süd-Richtung. Ein weiterer Fußweg ist im Osten vorgesehen. Über diesen Fußweg kann der Kinderspielfeldplatz in der Straße „Am Harzhübel“ vom Plangebiet her erreicht werden. Der im Norden des Plangebietes gelegene Wald ist durch zwei öffentliche Wege an das Gebiet angebunden um die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird folgendermaßen begrenzt:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer großflächigen Betriebsabläufe und der Erschließungsstruktur sowie der daraus zu erwartenden Störungen im beabsichtigten Nutzungsgefüge untypisch und werden daher ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind im Plangebiet ausgeschlossen, da sie in der Regel ein erhebliches Aufkommen an Kfz-Verkehr verursachen, welches zusätzliche Lärmbelastung im Plangebiet bedeuten würde.

Die zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) ist auf 0,4 die Geschossflächenzahl (**GFZ**) auf 0,6 bei eingeschossiger und 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise als Höchstwert festgelegt um eine großzügige Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu erreichen

Im Baugebiet sind nach § 9 (1) 6 BauGB maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, zum einen, um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern und zum anderen, um eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen.

Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Die zulässige Geschossigkeit wurde zur Theodor-Heuss-Straße aus städtebaulichen Gründen auf 1 Vollgeschoss (VG) begrenzt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen entlang der Theodor-Heuss-Straße dient neben gestalterischen Gesichtspunkten auch immissionsbezogenen Aspekten, da andernfalls die Richtwerte der DIN 18005 an einzelnen Gebäuden teilweise erheblich überschritten würden.

Auch für den Bereich zum Waldrand hin wurde die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt, um einen Übergang von bebauter Fläche zur Waldfläche hin sicherzustellen und um die visuelle Erlebbarkeit des Waldes von der Bebauung zum Wald hin zu gewährleisten.

Baustruktur, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird im gesamten Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese dient dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung und einer Anpassung an die „Am Harzhübel“ gelegene Wohnbebauung. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht die offene Bauweise jedoch auch eine verdichtete Bauweise.

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Im Wohnbaugebiet sind 83 Wohngebäude geplant. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 460 und 800 Quadratmetern um einer möglichst breitgefächerten Interessentenschicht den Erwerb von Baugrundstücken zu ermöglichen.

Topographie

Das Plangebiet fällt in West - Ost - Richtung von 276 ü. NN auf 265 ü. NN ab. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 4,9 %.

Durch die Rodung der Bäume und die Entfernung der Wurzelstöcke wird das Baugebiet voraussichtlich im wesentlichen gleichmäßig geneigt sein.

Baugestaltung

Im gesamten Baugebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude angestrebt um ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten.

Bei einem Bauvorhaben sind daher folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachneigung und Dachform, Dachaufbauten
- Traufhöhen
- Gebäude- und Fassadengestaltung
- Einfriedungen
- Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Stellplätze, der Vorgärten sowie der Abstellplätze für Müllbehälter.

In letzter Zeit sind Holzhäuser mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) als Solitärbauwerke in verschiedenen Neubaugebieten Kaiserslauterns anzutreffen.

Aufgrund der Form- und Farbgebung werden sie in der Regel als, im Zusammenhang mit den ansonsten anzutreffenden Bauformen, störend empfunden.

Sie lassen sich nicht in ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild einbinden und sind aus diesem Grund im Baugebiet nicht zulässig.

4. Umweltbericht/Umweltverträglichkeit

Entwässerung

Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen sowie von Straßen und Wegen ist möglichst vollständig im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Aus technischen und ökologischen Gründen ist für das Neubaugebiet eine Regenwasserentwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das heißt, dass Schmutzwasser

dem bestehenden Kanalnetz in der Straße „Am Harzhübel“ bzw. der „Theodor-Heuss-Straße“ zugeleitet werden kann.

Zur Reduzierung der Abwassermenge muss auf den jeweiligen Baugrundstücken die vollständige dezentrale Rückhaltung bzw. Versickerung von Regenwasser vorgenommen werden.

Aus diesem Grund ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Rückhaltevolumen von **50 Litern/qm** abflusswirksamer (versiegelter bzw. überbauter) Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und sonstigen privaten befestigten Flächen ist in flachen und begrünten Mulden, mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Grundstücksfläche, am Ort des Anfalls, zur Versickerung zu bringen und somit in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Lediglich die Systemüberläufe der privaten Rückhalte- und Versickerungsanlagen, sowie das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Alternativ kann das erforderliche Regenrückhalte- und Versickerungsvolumen auf den Privatgrundstücken durch Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer **ganzjährigen** Verbraucherstelle (Toilettenspülung, Waschmaschine), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung reduziert bzw. ersetzt werden. Die Systemüberläufe können an den Kanal angeschlossen werden.

Lediglich die Überläufe dieser Rückhalte- oder Versickerungsanlagen sowie das anfallende Oberflächenwasser öffentlicher Verkehrsflächen dürfen an das Kanalnetz angeschlossen/eingeleitet werden.

Der Anschluss von Drainageleitungen an den Kanal ist unzulässig. Kellerabdichtungen sind gegen drückendes Grundwasser auszuführen. Zum Schutz gegen Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

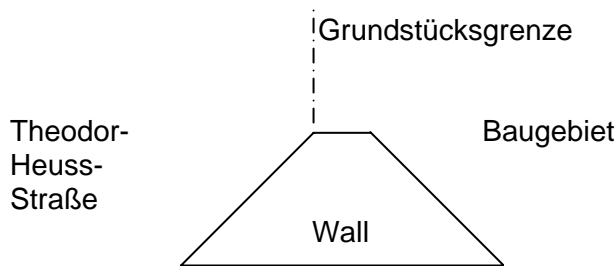
Immissionsschutz

In den nordwestlichen Bereich des Plangebietes ragt gemäß Aussage des Flächennutzungsplanes von 1984 eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB hinein.

Auf dieser Fläche werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehende und umzubauen Waldflächen ausgewiesen. Beeinträchtigungen des Wohnens sind daraus nicht abzuleiten.

Zum Schutz der ausgewiesenen Wohnnutzung vor Straßenlärm ist entlang der Theodor-Heuss-Straße ein Lärmschutzwall von 2,50 Metern Höhe vorgesehen.

Der Wall ist zum Teil in öffentlichem Eigentum (in Richtung Theodor Heuss-Straße) und zum Teil den Grundstücken im Baugebiet zugeschlagen.



Zur Beurteilung der Lärmsituation sind die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) - 55 dB(A) am Tage, 45 dB(A) in der Nacht - heranzuziehen.

Durch die bestehenden Verkehrszahlen wird die entlang der Theodor-Heuss-Straße geplante Bebauung zum Teil Lärmbelastungen von bis zu 62 dB(A) am Tage und 52 dB(A) in der Nacht ausgesetzt sein.

Die städtebaulichen Orientierungswerte werden damit um bis zu 8 dB(A) überschritten, weshalb zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der 24. BImSchV (Verkehrsschallschutzmaßnahmenverordnung) notwendig werden.

Um Lärmimmissionen in den oberen Bauhöhen der geplanten Gebäude auszuschließen wird entlang des Lärmschutzwalls die maximale Geschossigkeit auf ein VG begrenzt.

Für die zurückliegende Bebauung kann die Lärmsituation als unkritisch angesehen werden. Die Orientierungspegel werden ausschließlich an der West- und Nordseite des am weitesten westlich liegenden Gebäudes geringfügig überschritten

Altlasten

Hinweise für Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Außerhalb des Planbereiches ist eine Altablagerung mit Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen.

In der Nordostecke des Plangebietes wird aus diesem Grund eine Gaskartierung durchgeführt.

So kann der Nachweis geführt werden, dass keine Ausgasungen in diesem Bereich stattfinden und eine Gefährdung ausgeschlossen ist.

Kampfmittel

Durch die Lage des Plangebietes in Nähe des nachweislich bombardierten alten Rangierbahnhofes und der in der Nähe befindlichen AWK Passavant GmbH (ehemals Guss- und Armaturenwerk) kann eine Belastung mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Der Kampfmittelräumdienst hat sich mit Stellungnahme vom 08.10.2002 dahingehend geäußert, dass eine Bombardierung des Plangebietes zu erkennen ist und empfiehlt eine Oberflächenüberprüfung/-sondierung.
Diese hat mittlerweile stattgefunden und wurde ohne Befund abgeschlossen.

Landschaftsplanung und Grünordnung

Mit der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages, der mit seinen Darstellungen der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege dient, sollen die mit der Realisierung des Baugebietes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird mit seinen Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und § 88 (1) LBauO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential werden folgende Zielvorstellungen und Entwicklungsziele für das Plangebiet formuliert:

Auf Teilen der Baugrundstücke ist eine Bepflanzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzusehen. Diese Teile verlaufen erstens entlang der östlichen Plangebietsgrenze; zweitens entlang der westlich gelegenen Grundstücke.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der bestehende Wald auf einer Tiefe von 20 Metern erhalten. Um den forstrechtlichen Forderungen Rechnung zu tragen wird zusätzlich ein 20 Meter breiter Waldstreifen (im Plan als „**Neuaufbau Waldrand**“ bezeichnet) angelegt. Dieser Bereich wird als Sicherheitsstreifen (Baumfallschutzstreifen) und als neu zu schaffender Übergang der Bebauung zum bestehenden Wald hin mit Heistern und Sträuchern bepflanzt.

Dieser insgesamt 40 Meter tiefe und 400 Meter breite Bereich soll Naherholung ermöglichen sowie Spielmöglichkeiten für Kinder bieten.

Um die Zugänglichkeit des Waldes sicherzustellen werden im Norden zwei Fußwege angelegt, die mit den bestehenden Waldwegen verknüpft werden.

Zur weitgehenden Kompensierung des Eingriffs und den Verlust der Waldfläche werden in Stadt- und Staatswald folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

- Rücknahme eines dichten Kiefernbestandes im Bereich „Unter“ in der Nähe der Universitätswohnstadt
- Entfernung eines Fichtenriegels im „Saupferchtal“ (Kellersberg)
- Entfernung von Fichtennaturverjüngung („Dachsdell“)
- Umbau von Nadelholzbeständen in laubholzreichen Mischwald (Entersweilerfeld)
- Umbau von Nadel- in Laubmischwald (Entersweilertal)
- Entfernung der Fichten und Weymouthskiefern (Entersweilerfeld)
- Laubholzaufforstung auf verdichteten Böden; Belassen von Altholz

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag geforderte Entsiegelung des Kniebrech mit Altlastensanierung kann aus zeitlichen und anderen städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden.

Weiteres ist dem landespflegerischen Planungsbeitrag, der an der Rechtswirkung des Bebauungsplanes teilhat, zu entnehmen.

Der Eingriff, der durch die Umnutzung des Gebietes vorgenommen wird kann, laut Aussage des Landespflegerischen Planungsbeitrages, trotz der oben beschriebenen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Zitat:

„Die Beeinträchtigung der örtlichen Funktionen eines "Naturerlebnisraumes Wald" inmitten und zwischen den Stadtquartieren hingegen ist nicht ausgleichbar. Das Wegeangebot entlang der östlichen B-Plangrenze und im nördlichen Waldstreifen kann lediglich einen Teilausgleich darstellen; die fußläufige Verknüpfung über die Theodor-Heuss-Straße in das Uni-Wohngebiet wird wegen des geplanten Lärmschutzwalles (aus verkehrssicherungstechnischen Gründen) nicht fortgeführt.“

Im vorliegenden Fall müssen diese geringen Nachteile hingenommen werden, da durch einen noch größeren Anteil von Waldflächen das Baugebiet wirtschaftlich nicht rentabel genutzt werden kann. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes würden weitere Kosten hervorrufen, die die Wirtschaftlichkeit der gesamten Maßnahme in Frage stellen.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- a) Die als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt.
- b) Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

6. Kosten und Finanzierung

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

Straßen und öffentliche Fußwege	965.000,--€
Planungskosten Kreisel	17.000,--€
Abwasserentsorgung	564.450,--€
Stromversorgung	119.000,--€
Straßenbeleuchtung	125.000,--€
Wasserversorgung	180.000,--€
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Forst	165.675,--€
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Landespflege	61.776,--€
Gesamtkosten	2.197.901,--€

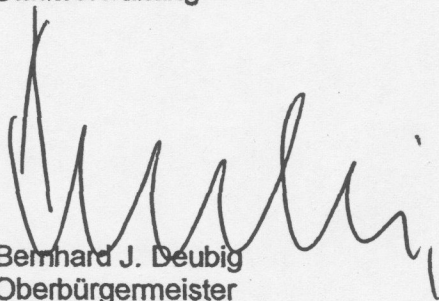
Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht, gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der ab 01. Januar 1996 geltenden Fassung, **29.655,00 €**.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

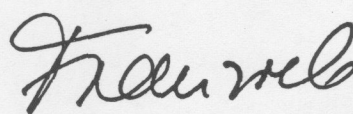
Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern, 06.01.2004
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

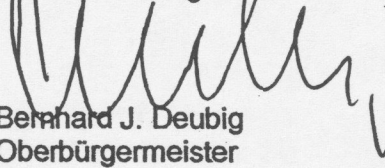
Kaiserslautern, 6. 1. 2004
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 01.06.2004
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister