

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Trippstadter Straße“, Änderung 1

Ka o / 129

rechtskräftig seit dem 23. Juli 2005

Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung
2. Planungserfordernis
 - 2.1 Planungsleitsätze
 - 2.2 Planungsanlass
3. Einfügung in die Gesamtplanung
 - 3.1 Landesentwicklungsprogramm III
 - 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz
 - 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern
4. Verfahren
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung
 - 5.2 Bestandssituation
 - 5.2.1 Umgebende Nutzungsstruktur
 - 5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV
 - 5.2.3 Landespflegerische Situation
 - 5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen
 - 5.2.5 Immissionsvorbelastung
 - 5.2.6 Bodentragfähigkeit
 - 5.2.7 Archäologie
6. Planinhalt und Abwägung
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Städtebauliches Konzept
 - 6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2.3 Städtebauliche Zahlen
 - 6.3 Verkehrskonzept
 - 6.4 Grünordnerisches Konzept
7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes
 - 8.1 Erschließungsanlagen
 - 8.2 Bodenordnung
 - 8.3 Abschnittsweise Realisierung
 - 8.4 Überwachung
9. Kosten und Finanzierung

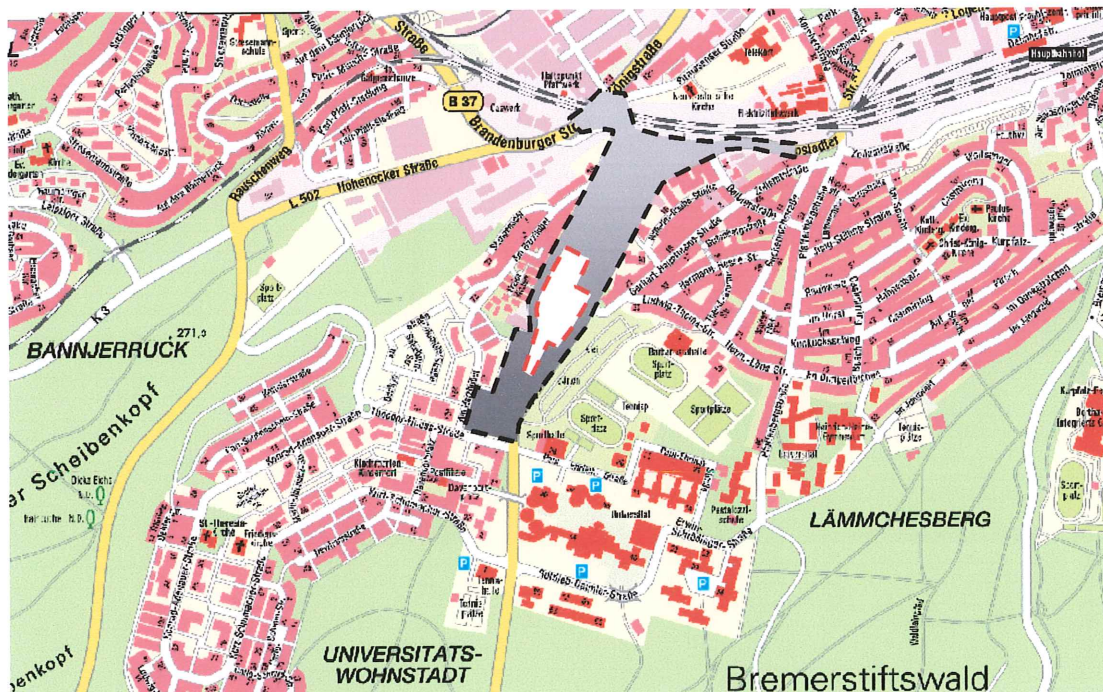
1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung 1 des seit dem 26.10.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans „Trippstadter Straße“ soll die Planungskonzeption an die Situation auf dem Wohnungsmarkt, an die Anforderungen der geplanten Institutsnutzungen sowie an erschließungstechnische Gegebenheiten angepasst werden.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Kaiserslautern. Der Bereich des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“ befindet sich in einem städtebaulich bedeutenden Areal in unmittelbarer Nähe zur Universität Kaiserslautern. Die Fläche war in der Vergangenheit durch einen Rangierbahnhof der Deutsche Bahn geprägt, die nach Wegfall der Rangierbahnhofsnutzung dort Personenwagen abstellte.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Trippstadter Straße“ liegt zwischen der Trippstadter Straße und der Carl-Euler-Straße und erstreckt sich in Südwest-Nordost-Richtung.

Im südlichen Planbereich ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Harzhübel/Theodor-Heuss Straße“ unverändert in den Bebauungsplan „Trippstadter Straße“ integriert. Räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet hier die Theodor-Heuss-Straße/Am Harzhübel. Die Plangeietsgrenze im Norden ist die Dammstraße. Zur Planungssicherung der geplanten „Südtangente“ ist im Norden der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Trippstadter Straße sowie der Dammstraße erweitert. Nach Osten erstreckt sich der Geltungsbereich entlang der Trippstadter Straße bis zu Einmündung Buchenlochstraße. Dort schließt der Bebauungsplan Zollamtstraße an.



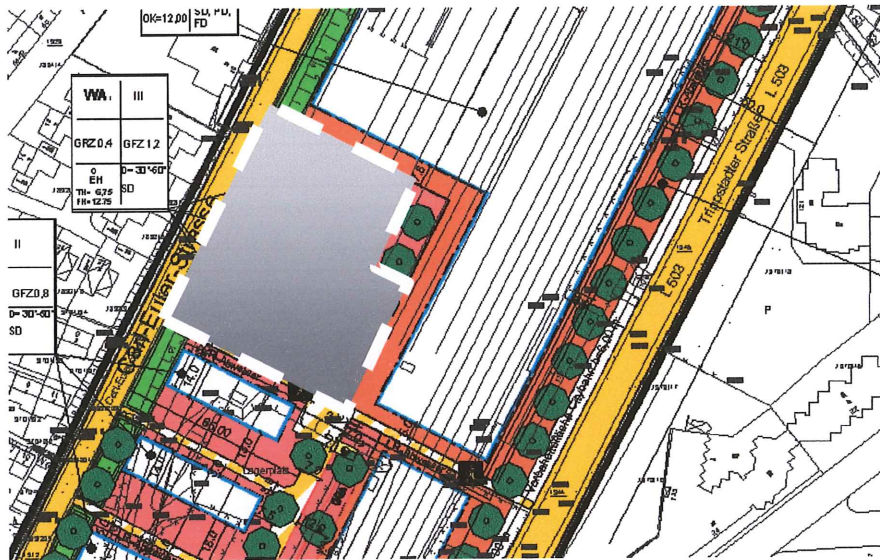
Übersichtskarte, ohne Maßstab

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“: schwarze Linie

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“, Änderung 1: rote Linie

Durch das Änderungsverfahren werden verschiedene Teilbereiche an aktuelle Anforderungen angepasst und in den Wohngebieten (WA1-4) die gestalterischen Vorgaben zur Dachform und -neigung weiter gefasst. Die zu ändernden Teilbereiche können - auf Basis des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“ - wie folgt beschrieben werden:

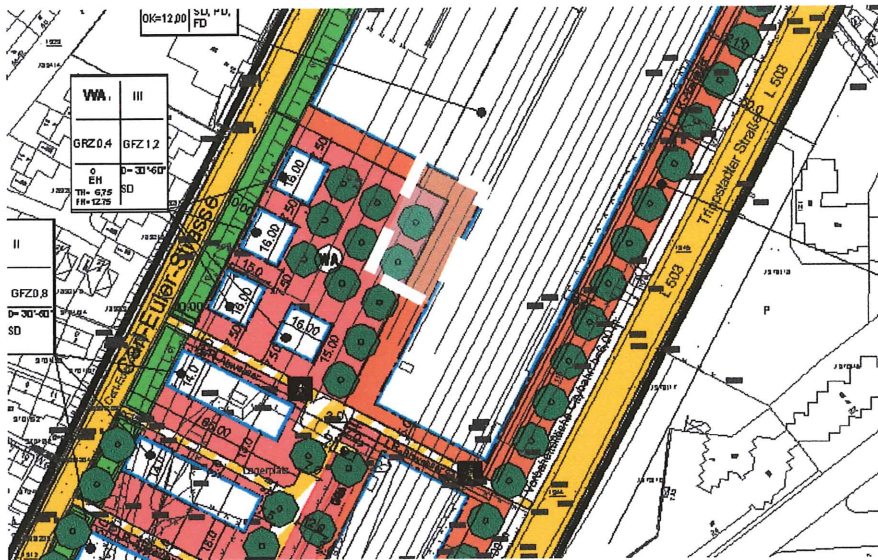
1. Das allgemeine Wohngebiet (WA1) südlich bzw. westlich der Sondergebietsfläche „Forschung und Technologie“ nach Süden bis zu dem die Carl-Euler-Straße und Trippstadter-Straße verbindenden Fußweg in welchem bislang vier Baufenster für „villenartige“ Wohngebäude (Geschosswohnungsbau) vorgesehen waren.



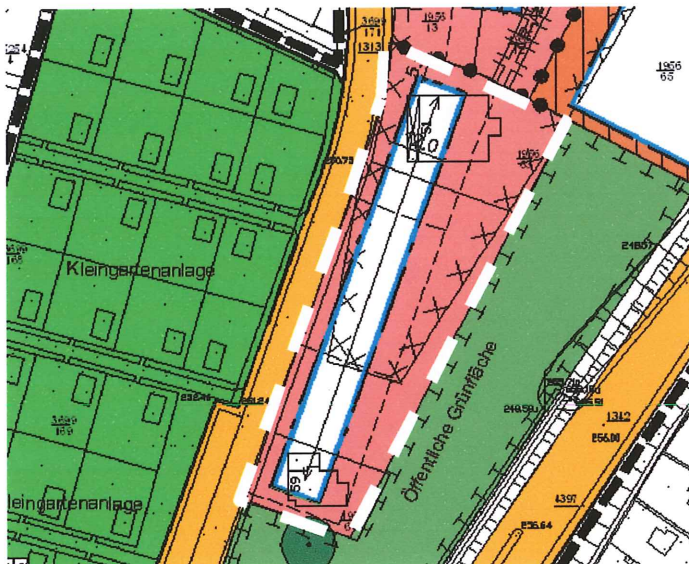
2. Die Sondergebietsfläche (SO2) „Forschung und Technologie“ südlich des die Carl-Euler-Straße und die Trippstadter Straße verbindenden Fußwegs, in welchem sich das Institut für Oberflächen- und Schichtanalytik GmbH (IFOS), das Deutsche Forschungsinstitut für Künstliche Intelligenz (DFKI) angesiedelt haben und für das Max-Planck-Institut Flächen bereitgestellt werden.



3. Das Sondergebiet (SO) „Forschung und Technologie“ zur Bestätigung der vorgesehenen Kindertagesstätte (künftig SO3)



4. Im Süden der Carl-Euler-Straße wurden Gebäude zugelassen, welche von der ursprünglichen Gebäudestellung und den überbaubaren Grundstücksflächen abweichen. Durch die Anpassung des Bebauungsplans kann dieser für die noch unbebauten Flächen wieder als Grundlage dienen.



5. Durch eine Änderung der gestalterischen Festsetzungen in allen Wohngebieten (WA 1-4) soll für die Dachlandschaft unter Berücksichtigung bestehender Dachformen eine einheitliche Vorgabe definiert werden.

Die Fläche des genehmigten Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 17,8 ha.
Die durch die Änderungen 1 modifizierten Flächen besitzen eine Größe von ca. 2,93 ha.

Kartengrundlage:

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

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 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 Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind am nördlichen Rand der geplanten Wohnbebauung villenförmige Baustrukturen vorgesehen. Der Wohnungsmarkt der Stadt Kaiserslautern hat hierfür keine Nachfrage gezeigt, so dass eine Modifizierung der Baustrukturen notwendig wird.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Reihenhäusern und kleinen Grundstücken soll diese Bauform für den Änderungsbereich 1 festgelegt werden.

- Bei dem Neubau der Institute IFOS, DFKI und Max-Planck kann das Raumprogramm unter Einhaltung der bislang im Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen zur Geschossigkeit (III-IV), zur Gebäudehöhe von 12,00 m und zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht untergebracht werden. Durch eine Erhöhung der Geschossigkeit auf IV-VI, eine Zulassung einer maximalen Gebäudehöhe von 22,00 m und die Ausdehnung des Baufters nach Süden bis auf 3 m zur Grundstücksgrenze kann die angestrebte Nutzung ermöglicht werden.
- Die Nutzung der Fraunhofer-Institute kann durch die Errichtung einer Kindertagesstätte attraktiviert werden. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für eine Kindertagesstätte und die Zulassung von Anlagen für dem Gebiet dienende soziale Zwecke soll diese Nutzung im Sondergebiet (SO3) ermöglicht werden.
- Die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe, dass in den Wohngebieten lediglich Satteldächer zugelassen sind, ist durch die zwischenzeitlich vorhandenen Wohngebäude nicht mehr verhältnismäßig. Die Bandbreite der zulässigen Dachformen und -neigungen soll daher weiter gefasst und neben Satteldächern auch Pultdächer zugelassen werden. Die Dachneigung wird einheitlich auf 0-30° festgelegt.
- Die katastermäßigen und erschließungstechnischen Grundlagen haben sich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans zum Teil geändert. Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens sind folgende Anpassungen vorgesehen:
 - Aktualisierung des Katasters und der Lage der Erschließungsanlagen
 - Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudestellung im Gebiet WA 4 im Süden der Carl-Euler-Straße
 - Aktualisierung der Stellplatz-/Garagenzeile östlich der Konrad-Zuse-Straße

- Der geplante Gehweg in der Carl-Euler-Straße wird den Verkehrsflächen zugeschlagen
- Anpassung der Lage eines Leitungsrechts im Südosten
- Anpassung eines Leitungsrecht im Norden: Elektroversorgung statt Abwasser

Um die oben genannten Änderungen verbindlich werden zu lassen, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Trippstadter Straße“ mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und den integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm III

Im Landesentwicklungsprogramm III des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

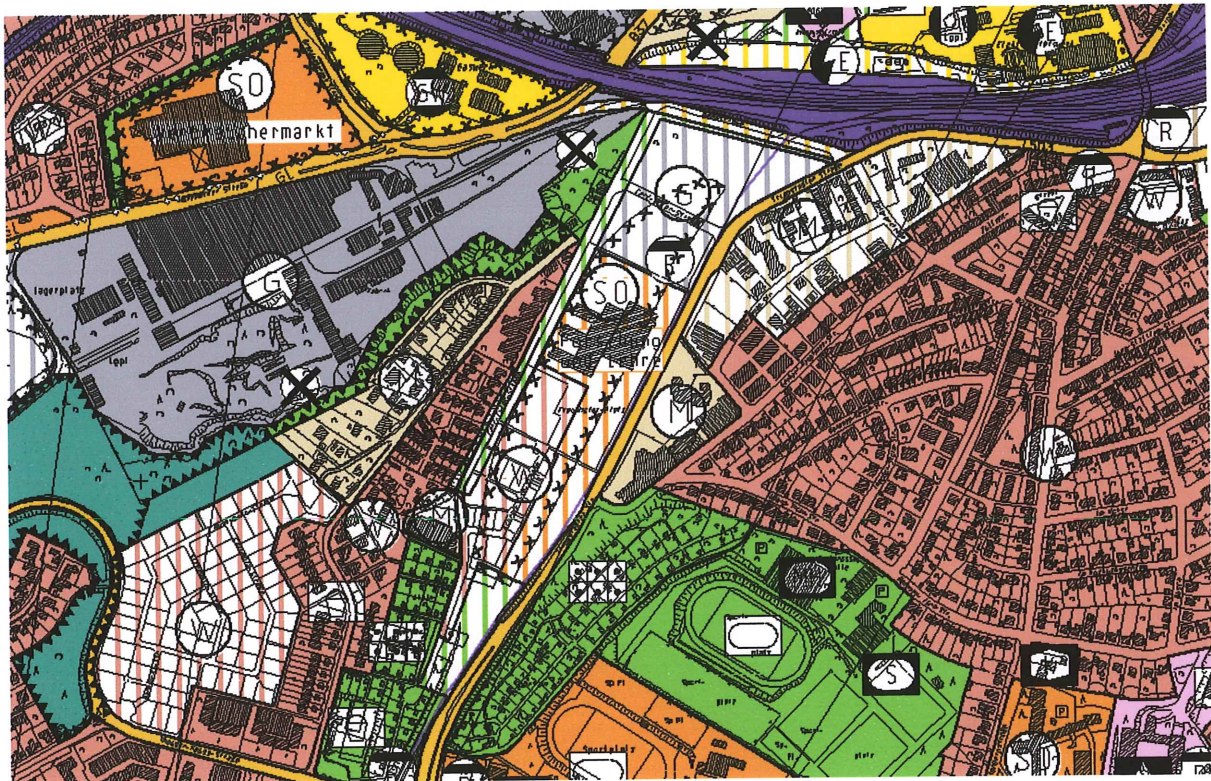
3.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche behandelt.

3.2 Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet im Südosten als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre, im Norden als gewerbliche Fläche, nach Südwesten als Wohnbaufläche und in den südlichen und westlichen Rändern als Grünflächen dargestellt. Auch die geplante Trasse der Citybahn ist berücksichtigt worden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Trippstadter Straße“ festgeschriebenen Nutzungen und den angestrebten Änderungen.

Für die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhof ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Sanierungsverfahren zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes eingeleitet worden, welches die Möglichkeit eröffnet, mit Hilfe von staatlichen Fördermitteln die städtebaulichen Missstände im Plangebiet schnell und effizient beseitigen zu können.

4. Verfahren

Regionaler Raumordnungsplan

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet besteht kein Handlungsbedarf.

Umweltprüfung

Durch die Neufassung des BauGB 2004 ist die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung eingeführt. Da bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die im BauGB genannten Ausnahmen für eine vereinfachte Änderung nicht zutreffend sind und im Regionalen Raumordnungsplan sowie im Flächennutzungsplan noch keine standortbezogene Umweltprüfung vorgenommen wurde, ist diese erstmals auf der Bebauungsplanebene durchzuführen.

Im beiliegenden Umweltbericht werden gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB die notwendigen Aspekte des umweltrelevanten Abwägungsmaterials für die Planänderung beschrieben.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiete „Westricher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000 – Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen.

Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft nachfolgende Flurstücke:

Teilbereich 1: Flurstück 1956/30

Teilbereich 2: Flurstück 1956/65

Teilbereich 3: Flurstück 1956/48 (teilweise)

Teilbereich 4: Flurstücke 1956/63, 1956/64 1956/77 (teilweise) und 1956/76

Bezüglich der gestalterischen und erschließungstechnischen Anpassung ist der gesamte Bereich der als allgemeine Wohngebiete (WA 1-4) festgelegten Flächen einbezogen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

An den 1. Teilbereich der Änderung grenzen nach Süden Wohnbauflächen an, in denen zweigeschossige Wohngebäude als Hausgruppen mit Pultdächern bis 30° Dachneigung zugelassen wurden. Die überbaubaren Grundstücksflächen geben eine Ost-West Ausrichtung der Gebäudegruppen vor. Nach Süden setzt sich die Wohnbebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden fort; hier sind jedoch nur Einzelhäuser zugelassen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2.

Im 2. Teilbereich der Änderung ist heute unbebaut. Die Bebauung wird künftig durch die Institutsgebäude geprägt.

Die im 3. Teilbereich vorgesehene Kindertagesstätte ist als Nebenanlage zum Fraunhofer-Institut anzusehen.

Im 4. Teilbereich sind zwei Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus genehmigt.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Trippstadter Straße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Langfristig ist eine Anbindung des Plangebietes an das Schienennetz durch die Citybahn vorgesehen, die entlang der Trippstadter Straße verlaufen soll. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als „Vorbehaltsfläche Citybahn“ gekennzeichnet und kann bis zur Realisierung des Schienenverkehrs durch die angrenzenden Grundstücke genutzt werden. Die Breite dieser Fläche beträgt 6 Meter.

Die geplante Verkehrserschließung ist so gewählt, dass das Plangebiet keinen Riegel darstellt, welcher den fußläufigen Durchgang von der Carl-Euler-Straße zur Trippstadter Straße behindert. Vielmehr wird diese fußläufige Verbindung durch den Fuß-Radweg im südlichen, sowie die neue Verbindungsstraße im nördlichen Planbereich begünstigt. Durch die Fuß- bzw. Radwege wird eine bessere Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen in der Trippstadter Straße für das Wohngebiet nördlich und westlich der Carl-Euler-Straße ermöglicht. Auch die zukünftige Wohnnutzung profitiert durch die räumliche Nähe zu den Versorgungseinrichtungen.

Die interne Erreichbarkeit der neuen Grundstücke ist über die Planstrasse „A“ bzw. Carl-Euler-Straße und die Anfahrmöglichkeit der Grundstücke von der Trippstadter Straße und der Carl-Euler-Straße sichergestellt.

Im Bereich, in dem die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgeschrieben ist, ist eine weitere Verkehrsfläche (Planstrasse „B“ bzw. Konrad-Zuse-Straße) festgesetzt. Diese ist als Stichstraße ausgebildet. Von dieser Straße zweigen weitere Erschließungswege, die in einer Breite von 3 Metern als Wohnwege genutzt werden, ab. Diese Wege erschließen die einzelnen Grundstücke und gewährleisten die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung 1 werden als zusätzliche Erschließung eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m und Fußwege für Erschließung der einzelnen Häuser vorgesehen.

Private Stellplätze sind ausschließlich auf den Baugrundstücken bzw. auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen zulässig.

Wenn es sich um überdachte Stellplätze oder Garagen handelt, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die

Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze sollte neben ökologischen auch aus gestalterischen Gründen in wassergebundener Bauweise (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteinen, Dränpflaster oder gleichwertigem Aufbau) ausgeführt werden.

5.2.3 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation wird im beiliegenden Umweltbericht für die Planänderung dargelegt.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Bezüglich der Thematik Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen wird auf die Begründung des Bebauungsplan sind der bisherigen Fassung verwiesen.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Dies wurde anhand einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst festgestellt. Aus diesem Grund werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von Kampfmitteln gesäubert.

5.2.5 Immissionsvorbelastung

Von den Baugebietsflächen selbst sind außer durch die Verkehrsbewegungen keine zusätzlichen störenden Lärmemissionen zu erwarten.

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

- die Dammstraße, die Trippstadter Straße, die Carl-Euler-Straße
- den Militärflugplatz Ramstein

Weitere Angaben sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

5.2.6 Bodentragfähigkeit

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

5.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Im Bereich der 1. Teiländerung hat die zunächst vorgesehene villenartige Wohnbebauung auf dem Wohnungsmarkt keine Nachfrage gefunden. Da eine ungenutzte Fläche in einem hochattraktiven Gebiet nicht tragbar ist, soll die zulässige Baustruktur auf Wunsch der Grundstückseigentümer in Anlehnung an die nach Süden angrenzenden Wohnbauflächen mit zweigeschossigen Wohngebäuden als Hausgruppen mit Satteldächern, 0-30° Dachneigung zugelassen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen für zwei südliche Gebäudereihen mit einer Ost-West Ausrichtung der Gebäudegruppen und nach Norden mit zwei in Süd-

Nord ausgerichteten Gebäudegruppen vorgegeben werden.

Im 2. Teilbereich ist die Bebauung durch die Institutsgebäude bestimmt. Hier kann das Raumprogramm unter Einhaltung der bislang im Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzung zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe mit 12 m nicht untergebracht werden. Durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auf 22 m und der Geschossigkeit auf IV-VI kann die vorgesehene Nutzung ermöglicht werden.

Die im 3. Teilbereich geplante Kindertagesstätte ist als Nebenanlage zum Fraunhofer-Institut anzusehen. Der Bebauungsplan sah bislang keine überbaubare Grundstücksflächen hierzu vor. Diese werden durch die Planänderung abgegrenzt.

Im Süden der Carl-Euler-Straße wurden bereits Wohngebäude genehmigt, die von der parallelen Stellung zur Straße abweichen. Durch eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung der Gebäude im 4. Teilbereich wird der Bebauungsplan fortgeschrieben und kann für die noch unbebauten Grundstücke als Vorgabe gelten.

Im Zuge der Genehmigung von Gebäuden im südlichen Bereich der Wohngebiete wurden in Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung auch Pultdächer mit geringeren Dachneigungen zugelassen. Um diesen Beurteilungsrahmen in den Wohngebieten generell wirksam werden zu lassen, werden die Festsetzungen zur Dachform und -neigung weiter gefasst und neben den Satteldächern nun auch Pultdächer zugelassen. Die Dachneigungen werden für die Sattel- und Pultdächer auf 0-30° begrenzt. Daneben wird die Farbe der Dacheindeckung auf grau und anthrazit geändert.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung 1 des Bebauungsplans werden verschiedene Teilbereiche städtebaulich modifiziert. Für die einzelnen Teilbereiche ergeben sich dabei folgende Änderungen:

Teilbereich 1:

Ausgehend von der städtebaulichen Struktur südlich des zu ändernden Teilbereichs werden nach Süden hin zwei Ost-West ausgerichtete Baufenster festgelegt. Nach Norden zum Sondergebiet hin werden zwei Süd-Nord ausgerichtete Baufenster angeordnet. Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise mit einer Beschränkung auf Hausgruppen festgesetzt.

Das bisher festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal zweigeschossigen Gebäuden angepasst. Die maximalen Traufhöhen werden auf 5,50 m und die maximalen Firsthöhen auf 11,50 m festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ändert sich die durch die Abgrenzung der Baufenster zulässige überbaubare Fläche. Die ursprünglich vorgesehenen Baumpflanzungen müssen dabei entfallen.

Teilbereich 2:

Die Institute haben besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Kaiserslautern. Eine optimale Ausnutzung der Flächen ist daher sinnvoll.

Daher wird im SO2 die Geschossigkeit auf IV-VI Geschosse erhöht, die maximale Gebäudehöhe mit 22 m zugelassen und das Baufenster nach Süden bis auf 3 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze ausgedehnt.

Die Erhöhung der Geschossigkeiten und der maximalen Gebäudehöhen beinhalten nunmehr auch Dachgeschosse als „Nichtvollgeschosse“ und halbgeschossig in das Gelände eingepasste Parkpaletten.

Teilbereich 3:

Für die Kindertagesstätte wird ein separates Baufenster abgegrenzt in dem ein zweigeschossiges bis 7,50 m hohes Gebäude errichtet werden darf. Die Fläche wird als Gebiet SO3 benannt und als Sondergebietsfläche festgesetzt.

Teilbereich 4:

Das Baufenster wird räumlich erweitert und die Stellung der Gebäude auf die Nord-Süd Richtung abgeändert.

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die im Bebauungsplan festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Lediglich die Kindertagesstätte soll als Anlage für dem Gebiet dienende soziale Zwecke im Sondergebiet „Forschung und Technologie“ (SO3) in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Maß der Nutzung

Durch die Erhöhung Geschossigkeit auf IV-VI, die Zulassung einer maximalen Gebäudehöhe von 22 m wird die Ausnutzung für die Institutsnutzungen im Gebiet SO2 optimiert.

Für die vorgesehene Kindertagesstätte wird ein eigenes Sondergebiet (SO3) abgegrenzt. Die Geschossigkeit wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt. Die GRZ wird mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 definiert.

Für die sonstigen Plangebietsflächen ergeben sich keine neuen Festlegungen des durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmten Maßes der baulichen Nutzung.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält weiterhin landespflegerische Festsetzungen, welche ebenfalls unverändert bleiben.

Aufgrund der intensiven Vornutzung des Plangebietes ergibt sich auch durch die geänderte Bauungskonzeption keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen, welche außer den folgenden Änderungen unverändert bleiben:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im Sondergebiet (SO2) auf 22 m
- Erweiterung der Dachformen im Wohngebiet auf die Zulässigkeit von Sattel- und Pultdächern; die Dachneigungen werden bei Satteldächern und bei Pultdächern von 10-30 ° zulässig.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird auf grau und anthrazit abgeändert.

6.2.3 Städtebauliche Zahlen

Im Bereich des geänderten Wohngebiets (WA1) sind 12 ca. 4,34m breite Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 81 m² und 12 ca. 7 m breite Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² vorgesehen.

Bei einer Belegung von ca. 2,0 EW/WE ergibt sich eine Anzahl von ca. 48 Einwohnern.

6.3 Verkehrskonzept

Das grundlegende Verkehrskonzept des Bebauungsplans wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Im 1. Teilbereich werden jedoch ergänzende private Erschließungsanlagen vorgesehen, um die Gebäude zu erschließen. Ein zusätzlicher Verkehrsanschluss aus dem Gebiet WA 1 an die Carl-Euler-Straße ist bedingt durch die Geländeunterschiede nicht realisierbar.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Das grundlegende grünordnerische Konzept des Bebauungsplans wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Die das Plangebiet mittig durchziehende Klimaschneise ist durch die Kindertagesstätte allerdings in ihrer Wirkung reduziert.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Der Umweltbericht ist als eigenständige Beilage erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei. Als wesentliche Ergebnisse hieraus sind hervorzuheben:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die durch das Änderungsverfahren 1 bewirkten Bebauungsmöglichkeiten erfordern aufgrund der intensiven Vornutzung keinen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Lärminderungskonzept

Die Maßnahmen zur Lärminderung sind bereits im bestehenden Bebauungsplan beschrieben.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Die ergänzenden Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Energieversorgung) im Bereich der Änderung des Wohngebiets sollen durch den Vorhabensträger der geplanten Wohnbebauung realisiert werden. Eine Übertragung in das Eigentum der Stadt und die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist ausgeschlossen.

8.2 Bodenordnung

Die Neuparzellierung des Baugebietes ist bereits durchgeführt. Grundstücksteilungen im Bereich der Änderung des Wohngebietes erfolgen auf Initiative des Vorhabenträgers.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

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

8.4 Überwachung

Um die im Umweltbericht zu Grunde gelegte Eingriffsbeurteilung zu überprüfen und die Wirksamkeit der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, ist nach § 4c BauGB eine Überwachung erforderlich.

Hierzu ist im Umweltbericht ein Überwachungskonzept festgelegt.

9. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist eine Straße mit zugehöriger Infrastruktur zu realisieren. Da dies über private Erschließungsträger erfolgen soll, fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten an.

Kaiserslautern, 20.07.2005
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 24.07.2005
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung, 21.07.2005

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Anlage 1

Gliederung zum Konzept der Altlastensanierung

- * Beschreibung des Bauablaufes
- * Bereitstellung des Auffüllmaterials zur Entsorgung oder Verwertung
 - Ausweisung von Bereitstellungsflächen
 - Aufbau der Bereitstellungsflächen
- * Separierung des Auffüllmaterials
 - Bauschutt
 - Erdaushub
 - Schlacke, Schotter
 - Fremdbestandteile (Hausmüll, Kunststoffe, Metalle, etc.)
- * Analytische Überprüfung des Auffüllmaterial
 - Chargengröße
 - Analyseumfang
- * Darlegung der Entsorgungswege
 - Prüfung der Verwertungsmöglichkeiten
- * Freimessung der geräumten Flächen
 - Beprobungsplan, Beprobungsraster
 - Analyseumfang
 - Eventuelle Freimessung auf oSW1 (Merkblatt ALEX 01 des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht) im Hinblick auf „Streichung“ der Fläche aus dem Altablagerungs- und Verdachtsflächenkataster
- * Arbeits- und Umgebungsschutz
 - Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht