

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Siegelbach

Bebauungsplan „Zwerchäcker, Teiländerung 1“

Ka Sie / 13a

rechtskräftig seit dem 07.11.2008



Gliederung

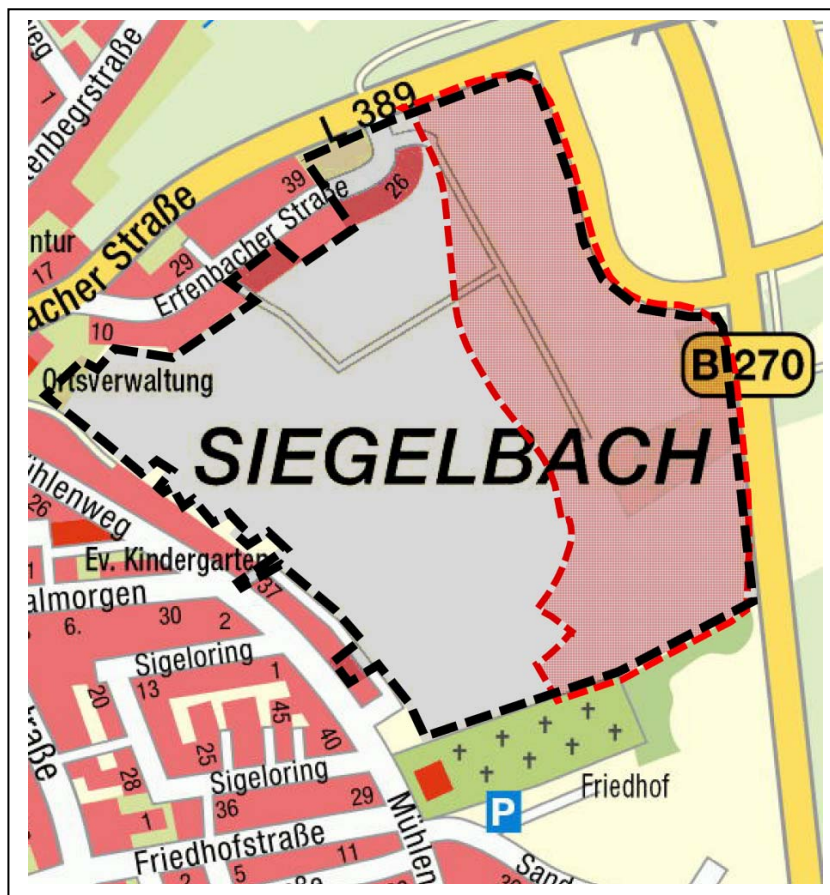
1.	Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2.	Planungserfordernis	4
2.1	Planungsleitsätze	4
2.2	Planungsanlass	4
3.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
4.	Angaben zum Plangebiet	5
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung	5
4.2	Bestandssituation	6
	Siedlungsstruktur	6
	Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	6
4.3	Landespflegerische Situation	6
4.4	Ver- und Entsorgung	7
	Immissionsvorbelastung	7
4.5	Bodentragfähigkeit	8
4.6	Archäologie	8
5.	Planinhalt und Abwägung	8
5.1	Ziele und Grundzüge der Planungsänderung	8
	5.1.1 Immissionen	8
6.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1	Art der Nutzung	8
6.2	Maß der Nutzung	8
7.	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	8
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
9.	Verkehrskonzept	9
10.	Grünordnerisches Konzept	9
11.	Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	9
11.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
11.2	Lärminderungskonzept	9
12.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes	10
12.1	Erschließungsmaßnahmen	10
13.	Kosten und Finanzierung	10

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung 1 des seit dem 15.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwerchäcker“ soll die Planungskonzeption an die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt, angepasst werden. Außerdem wird durch eine Neukonzipierung des Lärmschutzwalls entlang der B 270 eine Erweiterung der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets ermöglicht. Dadurch ergeben sich bessere Vermarktungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Siegelbach.

Die östliche Begrenzung des Planbereichs bildet die B 270. Südlich des Plangebiets schließt sich der Friedhof von Siegelbach an. Die westliche Begrenzung des Änderungsbereichs bildet die vom Mühlenweg zur Erfenbacher Straße verlaufende geplante Erschließungsstraße (Planstraße A) des rechtskräftigen Bebauungsplans.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerchäcker“: schwarze Linie

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerchäcker; Änderung 1“: rote Linie

Durch das Änderungsverfahren werden verschiedene Teilbereiche an aktuelle Anforderungen angepasst und in den Mischgebieten neue bauplanungsrechtliche Regelungen getroffen.

Die Änderungen können - auf Basis des Bebauungsplans „Zwerchäcker“ - wie folgt beschrieben werden:

In den Mischgebietenbereichen in denen das Wohnen bisher aus Gründen des Lärmschutzes nicht möglich war, wird durch die Neukonzipierung des Lärmschutzwalls das Wohnen nunmehr ermöglicht. Zudem entfällt die Mischgebietenausweisung MI₂ komplett. Die freiwerdende Fläche wird als landespflegerische Ausgleichsfläche für den Teiländerungsbereich umgenutzt.

Zudem entfällt eine *Fußwegeverbindung*. Näheres dazu ist in Kapitel „Verkehrskonzept“ nachzulesen.

Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 20,62 ha. Die durch die Änderung modifizierte Fläche umfasst eine Größe von ca. 8,1 ha.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan 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 folgende Ausgangspunkte initiiert:

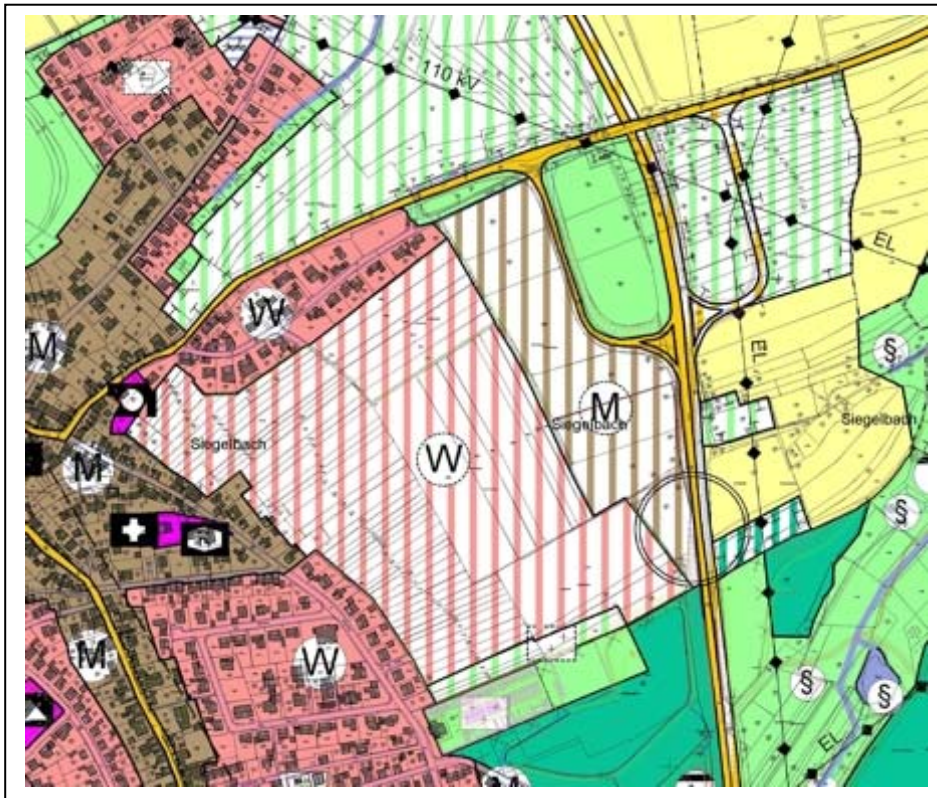
Im ursprünglichen Bebauungsplan waren am östlichen Rand des Plangebiets großteils Nutzungen **unter Ausschluss von Wohnungen** vorgesehen. Diese kleingewerbliche Nutzungssituation der Stadt Kaiserslautern hat an diesem Standort allerdings keine Nachfrage gezeigt, so dass eine Abänderung der Baustrukturen notwendig wird.

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

3. Einfügung in die Gesamtplanung

Flächennutzungsplan 2010

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwerchäcker“ festgeschriebenen Nutzungen und den angestrebten Änderungen. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft nachfolgende Flurstücke:

995/13, 936/2, 995/26, 1030/4, 1035/4, 1040/1, 1045/9, 1050/11, 1050/10, 1140/7, 1040/8, 1040/9, 1154/15, 1154/16, 1154/17, 1154/18, 1161/5, 1161/8, 1130, 1130/3, 1132, 1132/2, 1135, 1055, 1055/2, 1057, 1060;

und Teile der Flurstücke: 1070, 1072, 1073, 1075, 1078, 1085/1, 1080, 1082.

4.2 Bestandssituation

Siedlungsstruktur

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Vorfeld des genehmigten Bebauungsplans mehrere städtebauliche Strukturkonzepte erarbeitet und erörtert. Sämtliche Konzeptansätze sahen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanentwurfs 2010 als Nutzung für das betroffene Plangebiet eine Kombination des Gebiets aus allgemeinem Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern und einem Mischgebiet, in dem auch kleinere verträgliche Gewerbebetriebe untergebracht werden können, vor.

Diese Gestaltungsvarianten zeigten im Wesentlichen unterschiedliche Erschließungsgerüste, Baustrukturen sowie unterschiedliche städtebauliche Verdichtungsgrade auf. Bedingt durch die Situation am Wohnungsmarkt wurden nunmehr Änderungen notwendig, die zusätzliche Ressourcen der Wohnnutzung im Mischgebiet bereitstellen.

Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets soll über die vorhandenen Erschließungsansätze in der Erfenbacher Straße und dem Mühlenweg erfolgen. Die Erfenbacher Straße gewährleistet über einen Zubringer an die im östlichen Bereich des Plangebiets angrenzende Bundesstraße 270 den Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Bei der Planung sind die nach Straßengesetz erforderlichen Bauverbotszonen zu berücksichtigen:

Nach § 22 Absatz 1 LStrG RLP dürfen Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20,0 m nicht errichtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss deshalb der vorgeschriebene Schutzabstand von 20,0 m Berücksichtigung finden (Erfenbacher Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt).

Entlang der Bundesstraße 270 sind die Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz zu beachten. Demnach bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Zur B 270 hin ist ein Schutzabstand von 40,0 m zu beachten.

4.3 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation für die Planänderung wird im beiliegenden Umweltbericht dargelegt. Im Laufe des Verfahrens ergab sich aufgrund der baulichen Nachverdichtung im Teiländerungsbereich 2 ein landespflegerisches Flächendefizit. Dies wurde durch eine entsprechende Flächenausweisung in diesem Teiländerungsbereich kompensiert.

4.4 Ver- und Entsorgung

Zum Thema Ver- und Entsorgung haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass hier die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwerchäcker“ weiterhin Gültigkeit behalten.

Immissionsvorbelastung

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

Die Stadt hat im Rahmen der Bebauungsplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Aufgrund der direkten Nähe des Plangebiets zur angrenzenden Bundesstraße ist eine Klärung der schalltechnischen Auswirkungen der Bundesstraße auf das Baugebiet notwendig.

Für den für Siegelbach bzw. für den für das Plangebiet relevanten Abschnitt wurde eine Belastung von 17.800 Kfz/24 h und ein LKW-Anteil von 6% ermittelt. Die Ermittlung wurde bereits im Jahr 2000 durchgeführt. Aufgrund der Entwicklung des Industriegebiets Nord ist die Verkehrsbelastung in den vergangenen drei Jahren zusätzlich angestiegen.

In Anbetracht dieser Verkehrsbelastungen wurden im November 2003 neue Pegelwerte ermittelt und Lärmrasterkarten erstellt, mit denen die schalltechnischen Auswirkungen auf das Baugebiet ermittelt werden konnten. Tagsüber werden im östlichen bebaubaren Bereich des Plangebiets Pegelwerte von bis zu 62 dB (A) erreicht, nachts werden Pegelwerte bis zu 55 dB (A) erreicht.¹ Nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, liegen die Orientierungswerte für Mischgebiete tagsüber bei 60 dB (A) und die Nachtwerte bei 50 dB (A). Da diese Orientierungswerte zeitweise um bis zu 5 dB (A) überschritten werden und aufgrund dieser Schallemissionen negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind, müssen lärmschützende Maßnahmen im betroffenen Plangebiet vorgenommen werden. Infolgedessen ist entlang der B 270 die Errichtung eines Lärmschutzwalls geplant.

Der Wall setzt im nördlichen Anschlussbereich der Planstraße A an die Erfenbacher Straße an und verläuft entlang des Zubringers zur Erfenbacher Straße und der im Osten angrenzenden B 270 bis zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden Mülldeponie.

Die Höhenverhältnisse des Plangebiets zur Straße sind in dem vom Lärm betroffenen Bereich sehr unterschiedlich. Dies hat zur Folge, dass der Wall, je nach Höhenverhältnis des Geländes zur Straße, unterschiedlich hoch ausgebildet werden muss, um in sämtlichen Bereichen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Aufgrund dieser unterschiedlichen Höhenverhältnisse variiert die für die Lärmschutzmaßnahme erforderliche Fläche. Um die Wallanlage gestalterisch zu kaschieren, soll der Wall durch unterschiedliche Breiten und Modellierungen landschaftsgerecht gestaltet und bepflanzt werden.

Weitere Angaben sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

¹ Quelle: Rasterlärmkarte, Bebauungsplan „Zwerchäcker“; Stadt Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, August 2007
Begründung „Zwerchäcker, Teiländerung 1“,
Stand: 06.08.2008

4.5 Bodentragfähigkeit

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

4.6 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

5.1.1 Immissionen

Im Bereich der Planänderung hat die zunächst vorgesehene gewerblich geprägte Bebauung mit entsprechend großen Grundstückszuschnitten keine Nachfrage gefunden. Da die Erschließungskosten und damit die Grundstückskosten im Baugebiet relativ hoch liegen, soll die zulässige Baustruktur auf Wunsch der Grundstückseigentümer sowie besserer Vermarktungsmöglichkeiten in Anlehnung an die nach Westen angrenzenden Bauflächen mit Wohngebäuden ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck wurde eine neue schalltechnische Berechnung durchgeführt und der geplante Lärmschutzwall neu konzipiert, so dass die Wohnnutzungen nun möglich sind.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

Die im Bebauungsplan festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden durch die Bebauungsplanänderung insofern erweitert, als das die Gebietsart MI flächenmäßig erweitert wird und somit die Wohnnutzung mischgebietsweit zulässig wird.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung bleibt unverändert.

7. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Änderungen zur rechtskräftigen Planfassung ergeben sich nicht.

9. Verkehrskonzept

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

Die Breite der Planstraße „A“ wird von 11,00 m auf 10,50 m verringert, da sich der Anteil von Lastverkehr durch die Minderung gewerblicher Nutzungen voraussichtlich vermindert. Aus demselben Grund werden auch die Querschnitte der Planstraßen „B“ und „C“ von 9,75 auf 9,0 Meter verringert. Die dadurch wegfallenden Stellplätze im Straßenraum werden durch zusätzlich Sammelstellplätze entlang der Planstraße „C“ kompensiert.

Der ursprünglich von Planstraße „A“ nach Planstraße „G“ vorgesehene parallel zur Erfenbacher Straße verlaufende *Fußweg* entfällt, da er städtebaulich nicht mehr notwendig ist. Die freiwerdende Fläche wird den anliegenden Wohngrundstücken zugeschlagen.

10. Grünordnerisches Konzept

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

11. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

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

1. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 zeitweise um bis zu 5 dB (A) überschritten werden und aufgrund dieser Schallemissionen negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind, müssen lärmschützende Maßnahmen im betroffenen Plangebiet vorgenommen werden.
2. Grundsätzlich ist durch eine Neuversiegelung eine Zerstörung von belebtem Boden zu erwarten. Durch die Neukonzipierung ergibt sich die in der Tabelle Kapitel 2.2 des Umweltberichtes ersichtliche insgesamt positive Eingriffsbilanz. Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils von ca. 4000 m² auf einer vorherigen Ackerfläche ist die Auswirkung auf das Potenzial eher als positiv zu bewerten.
3. Die Verringerung der Versiegelung und der Ausbau des Wirtschaftsweges in wassergebundener Bauweise wirken sich somit positiv auf das Potential aus.

11.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die durch das Änderungsverfahren 1 bewirkten Bebauungsmöglichkeiten erfordern voraussichtlich keinen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

11.2 Lärminderungskonzept

Die Maßnahmen zur Lärminderung sind bereits im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwerchäcker“ beschrieben. Sie behalten weiterhin Gültigkeit.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

12.1 Erschließungsmaßnahmen

Die ergänzenden Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Energieversorgung) im Bereich der Änderung des Wohngebiets sollen durch einen Vorhabensträger realisiert werden

13. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind neue Straßen mit zugehöriger Infrastruktur zu realisieren. Die Kosten für den Teiländerungsbereich 1 belaufen sich auf ca. 3.400,000 €.

Da die komplette Erschließung über einen Erschließungsträger erfolgen soll, fallen für die Stadt Kaiserslautern keine Kosten für die Erschließung an.

Der Wert, der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht, gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der ab 01. Januar 1996 geltenden Fassung, **19.301,45 €**

Die Honorarkosten zur Erstellung der landespflegerischen Inhalte zum Umweltbericht betragen **3.560,26 €**

Städtebauliche Rahmendaten

	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	8,1	100,0
Bauflächen		
- davon allgemeines Wohngebiet	0,05	0,6
- davon Mischgebiet MI	3,3	41
Private Grünflächen	-	-
Öffentliche Grünflächen incl. LS-Wall	3,0	37
Ver- und Entsorgung	0,44	5
Öffentliche Verkehrsflächen	1,31	16

Anzahl der Bauplätze: ca. 56

Kaiserslautern, 16.10.2008
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 06.10.2008
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung,

Kaiserslautern, 28.10.2008
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister