

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Hohenecken Bebauungsplan „Im Oberwald, Teilbereich 1“ Ka Hoh/18

rechtskräftig seit dem 13.07.2017



Gliederung

1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	3
3	Planungserfordernis	4
3.1	Planungsleitsätze.....	4
3.2	Planungsanlass	4
4	Einfügung in die Gesamtplanung	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV	5
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
4.3	Flächennutzungsplan 2010 / 2025	5
5	Verfahrensvorschriften	5
5.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a i.V. mit § 13 BauGB.....	5
5.2	Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	5
5.3	Natura 2000 Gebiete	6
6	Angaben zum Plangebiet	6
6.1	Bestandssituation im Plangebiet	6
6.2	Verkehrerschließung und ÖPNV	7
6.3	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	7
6.4	Kampfmittel	7
7	Planinhalt und Abwägung	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
7.4	Verkehrliche Belange.....	8
7.5	Umweltbelange	8
8	Städtebauliche Zahlen	8
9	Umweltbericht	8
10	Energieeffizienz	8
11	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	9
12	Kosten und Finanzierung	10

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Im Ortsteil Hohenecken ist in der Verlängerung der Straße „Im Oberwald“ eine Neuerschließung zur Herstellung einer gesicherten Erschließung für die bestehende Bebauung vorgesehen. Hierzu ist das Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu gestalten.

Da die Bebauung im Plangebiet bereits existiert und eine Beurteilung von Veränderungen nach § 34 BauGB möglich ist sowie durch die gewachsene Situation privatrechtliche Gegebenheiten bedeutsam sind, wird eine städtebauliche Ordnung mithilfe eines einfachen Bebauungsplans angestrebt, der lediglich die Art der baulichen Nutzung und die Geschossflächenzahl fixiert.

Somit werden durch den Bebauungsplan lediglich die Verkehrsflächen und die Bauflächen abgegrenzt und näher bestimmt.

Die Straßenflächen werden als Verkehrsfläche und die Bauflächen als Allgemeine Wohnflächen mit einer Geschossflächenzahl festgesetzt.

Durch die inhaltliche Begrenzung des Bebauungsplans werden keine textlichen Festsetzungen erforderlich.

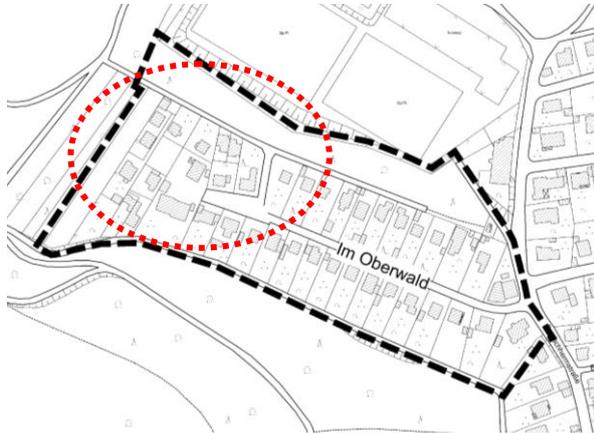
2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplanentwurf „Im Oberwald“ umfasst die durch die Straße „Im Oberwald“ erschlossenen Grundstücke.

Im Norden wird das Grundstück 697/11 (Waldfläche) mit eingeschlossen. Mit dieser Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und es wurden zwei Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt.

Um eine zeitnahe Realisierung des Straßenbaus zu ermöglichen und mögliche Einspruchsgründe auszuschließen, wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans auf die erschließungsbeitragsrechtlich relevanten Teilbereiche mit dem Geltungsbereich „Im Oberwald, Teilbereich 1“ beschränkt.

Geltungsbereich „Im Oberwald“



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern,
Referat Stadtentwicklung,
Kartengrundlage: DGK5; ohne Maßstab

Das Plangebiet „Im Oberwald“ umfasst eine Fläche von ca. 4,46 ha.

Geltungsbereich „Im Oberwald, Teilbereich 1“



Stadtverwaltung Kaiserslautern,
Referat Tiefbau,
Kartengrundlage: ALKIS; ohne Maßstab

Das Plangebiet „Im Oberwald, Teilbereich 1“ umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine funktionierende Wohnnutzung abzusichern.

3.2 Planungsanlass

In der Verlängerung der Straße „Im Oberwald“ ist ab dem Ende des Wendehammers eine Neuererschließung nach Nordwesten hin zur Herstellung einer gesicherten Erschließung für die bestehende Bebauung vorgesehen.

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohn- und Gewerbestandort.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz übernimmt bezüglich der Wohnfunktion und der gewerblichen Funktion die Aussagen des LEP IV. Die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung ist somit gegeben.

4.3 Flächennutzungsplan 2010 / 2025

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern sind die Bauflächen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

5 Verfahrensvorschriften

5.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a i.V. mit § 13 BauGB

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung einer unbeplanten Innenbereichsfläche zu sehen, die im gültigen Flächennutzungsplan 2010 bereits dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB durchzuführen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

5.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Im direkten Umfeld des Plangebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.3 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“, das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ und das im Nordosten gelegene FFH-Gebiet "Mehlinger Heide" des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach derzeitiger Kenntnislage keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen. Aus dem Plangebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

6 Angaben zum Plangebiet

6.1 Bestandssituation im Plangebiet

Entlang der Straße „Im Oberwald“ befinden sich bis zweigeschossige Wohngebäude. Die im östlichen Teil traufsträndig ausgerichteten Gebäude sind mit Satteldächern in den Farben anthrazit, braun – rotbraun gestaltet. Alle Gebäude im östlichen Bereich sind stringent in den nördlichen Grundstücksflächen angeordnet, so dass die Freibereiche nach Süden ausgerichtet sind.

Nach Westen hin, ab dem Wendehammer findet sich eine diffuse Bebauungsstruktur. Die Zuwegung ist hier bislang nicht ausgebaut und nicht öffentlich gesichert. Am westlichen Rand des Gebiets bestehen weitere private Zuwegungen.



Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern

Nördlich des Plangebiets schließen Sportanlagen (3 Sportplätze und eine Tennisanlage mit 4 Spielfeldern) an. Da durch den Bebauungsplan lediglich die bestehende bauliche Situation erschließungstechnisch gesichert wird und die Bebauung nicht weiter an die Sportanlagen heranrückt, wird davon ausgegangen, dass die Nachbarschaft von Wohnen und Sport durch bestehende Regelungen harmonisiert ist.

Das Sportgelände wird zur Wohnbebauung durch einen Waldstreifen abgeschirmt.

6.2 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Deutschherrenstraße an die Ortsdurchfahrt angebunden.

6.3 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

6.4 Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von ggf. vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

7 Planinhalt und Abwägung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Straßenflächen im Plangebiet werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Bauflächen werden als Allgemeine Wohngebietsflächen mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um eine flexible Weiterentwicklung des Bestands mit einer verträglichen Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Auf die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- entfällt -

7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- entfällt -

7.4 Verkehrliche Belange

Mit der Fortführung einer öffentlichen Erschließung wird die Erschließung weiterer Bauflächen gesichert.

7.5 Umweltbelange

Die Herstellung der Straßenoberflächen in der Verlängerung der Straße „Im Oberwald“ geschieht auf teilversiegelten Flächen mit vorhandener Ver- und Entsorgung. Insoweit ergeben sich keine wesentlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

8 Städtebauliche Zahlen

Innerhalb der Flächen des Bebauungsplanentwurfs „Im Oberwald“ (ca. 4,46 ha) liegen ca. 3,15 ha Wohngebietsflächen, ca. 0,23 ha private Grünflächen, ca. 0,78 ha Waldflächen, ca. 0,28 ha Verkehrsflächen und ca. 0,01 ha Versorgungsflächen.

Die geplanten **Ausbauflächen** umfassen ca. **856 m²**.

Bei dem Teilbereich 1 des Bebauungsplans „Im Oberwald“ (ca. 0,63 ha) sind ca. 0,54 ha Wohngebietsflächen enthalten.

9 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist aufgrund der Planänderung nicht erforderlich.

10 Energieeffizienz

- entfällt -

11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Herstellung der Straßenoberfläche soll in 2018 erfolgen.

Entwässerung:

Das gesamte Gebiet wird durch ein Trennsystem erschlossen.

Wasserversorgung:

Der Straßenzug "Im Oberwald" befindet sich am Ortsrand von Hohenecken und wird bis zum bestehenden Wendhammer bei Hausnummer 25 mit einer Stichleitung der Länge 225 m und der Dimension DN 100 versorgt. Auch die vorgelagerten Wasserversorgungsleitungen in der Deutschherrnstraße verfügen nur über Nennweiten DN100.

Ab dem bestehenden Wendhammer ist bereits bis zum Ende des geplanten Ausbaues auf einer Länge von weiteren rd. 125 m eine Versorgungsleitung der Dimension d75 x 6,8 (entspricht DN 61,4) verlegt. Die Grundstücke am Ende der Straße zählen zu den höchstgelegenen Flächen im Versorgungsgebiet von Hohenecken.

Aufgrund dieser Randbedingungen kann "Im Oberwald" nur bis zu dem Hydrant 405 (Höhe Hausnummer 17) eine Löschwassermenge von rd. 48 m³/h vorgehalten werden. Diese Stelle befindet sich ungefähr in der Hälfte des zuvor beschriebenen bestehenden und geplanten Straßenabschnittes. Die oberhalb liegende Bebauung liegt innerhalb des in DVGW W405 genannten Umkreises von 300 m um den Hydranten 405.

Stromversorgung:

Da die Bebauung im Plangebiet bereits existiert, ist auch das Stromversorgungsnetz soweit fertiggestellt. Teilweise liegen die Hauptkabel jedoch in Verkehrswegen, die keine befestigten sondern lediglich wassergebundene Oberflächen haben. Sollten hier im Weiteren befestigte Oberflächen errichtet werden, so ist möglicherweise eine Tieferlegung der Kabel erforderlich.

Gasversorgung:

Die Gasversorgungsleitung im Planungsbereich liegt lediglich in einer ungefähren Tiefe von 0,70 m bis 0,90 m.

12 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Fortführung der Erschließung sind als Ersterschließung nach den Regelungen des Baugesetzbuchs abzurechnen.

Kaiserslautern, 3.7.2017
Stadtverwaltung

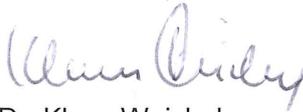

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 28.06.2017
Stadtverwaltung


Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 3.7.2017
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister