

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die unmittelbare Umgebung der zu überplanenden Grundstücke weist vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum dreigeschossigen Wohnblock in Form von Straßenrandbebauung ausschließlich Wohnnutzung auf. Als Fremdkörper in diesem Wohnumfeld stehen noch die gewerblich genutzten Gebäude einer ehemaligen Zuckerfabrik und auf dem nördlichen Nachbargrundstück ein weiteres, hauptsächlich werkstattmäßig genutztes Gebäude.

Diese städtebaulich unbefriedigende Situation soll durch eine Neubebauung der betreffenden Grundstücke mit Wohngebäuden geordnet und nachhaltig verbessert werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen werden.

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

Die zur Neubebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des schlichten Bebauungsplanes "Buchenloch", Änderung 2 von 1965. Der Plan weist das Gebiet als reines Wohngebiet aus, wobei an der Theodor-Storm-Straße ein eingeschossiges und an der Buchenlochstraße ein zweigeschossiges Einzelhaus auf den Fl.St.Nr. 1999/2 und 1999/11 errichtet werden kann. Das Gebäude auf dem Fl.St.Nr. 1999/6 ist zum Abriß vorgesehen.

Für die nördlich an die Flurstück-Nr. 1999/2 angrenzenden Grundstücke entlang der Buchenlochstraße wird mit der Änderung 4 von 1976 eine 2+1geschossige Straßenrandbebauung mit Flachdach in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1984 weist den Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Genehmigung des Bebauungsplans wird die Rechtskraft früherer Bebauungspläne aufgehoben.

3. Planinhalt

Bebauung und Art der baulichen Nutzung

Bei den neuuzuordnenden Grundstücken handelt es sich um ein städtisches Grundstück, das im Erbpachtverfahren vergeben worden ist und um ein Privatgrundstück mit gewerblich genutzten Gebäuden einer ehemaligen Zuckerfabrik.

Obwohl für das erstgenannte Grundstück bereits mit dem Bebauungsplan "Buchenloch, Änderung 4" von 1976 eine dreigeschossige Fortführung der Straßenrandbebauung geplant wurde, ist diese Bebauungsmöglichkeit von dem Erbpachtnehmer nicht genutzt worden. In der vorliegenden Planung wird diese Bebauungsmöglichkeit übernommen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird zusätzlich auf dem rückwärtigen Grundstücksanteil eine Baufläche für ein Doppelhaus ausgewiesen, wobei die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,0 geplant ist. Für die dreigeschossige Bebauung des vorderen Grundstücksanteiles sind die Höchstwerte der BauNVO GRZ 0,4 und GFZ 1,2 zulässig. Das Satteldach dieses Baukörpers ist mit ca. 25° dem des Nachbargebäudes anzugleichen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik werden 2 Gebäude geplant, die für Studentenwohnungen mit 2-Zimmer-Einheiten genutzt werden sollen.

Der dreigeschossige Baukörper soll dabei zwischen der geschlossenen Straßenrandbebauung in der Buchenlochstraße und der sich südlich anschließenden Einzelhausbebauung vermitteln, während das zweigeschossige, senkrecht zum Vordergebäude angeordnete Haus den Bereich höherer baulicher Ausnutzung nach Süden abschließt.

Bezogen auf einen ca. 2000 m² großen Grundstücksanteil ergeben sich für die beiden Gebäude eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,0.

Auf dem Grundstückteil entlang der Theodor-Storm-Straße wird die Baulücke zwischen den freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern durch ein ebensolches Gebäude geschlossen, wobei auf dem ca. 950 m² großen Grundstücksanteil eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,40 geplant sind.

Das gesamte Plangebiet umfaßt ca. 0,91 ha.

Verkehr

Die Grundstücke sind voll erschlossen. Bei den beiden für Studentenwohnungen vorgesehenen Gebäuden wird je 2-Zimmer-Einheit ein Stellplatz gefordert. Je nach Größe der Wohneinheiten ist mit 50 - 60 Stellplätzen zu rechnen. Diese Stellplätze sind sämtlich in einer Tiefgarage unterzubringen.

Begrünung

Das Grundstück an der Theodor-Storm-Straße Fl.St.Nr. 1999/11 weist Baumbestand auf, der im größtmöglichen Umfang zu erhalten und während der Bauzeit entsprechend zu schützen ist. Ebenso sind die großen Bäume entlang der Grundstücksgrenzen der gewerblich genutzten Fläche an der Buchenlochstraße Fl.St.Nr. 1999/6 möglichst zu erhalten und während der Bauzeit entsprechend zu schützen. Das Gebiet soll, insbesondere entlang der Erschließungswege, intensiv durchgegrünt werden.

Mauern und großflächige, fensterlose Außenwände sind mit Klettergehölz zu begrünen. Die Grünfläche über der Tiefgarage ist mindestens 0,40 m zu übererden.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund ihrer Lage sind an den geplanten Gebäuden keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden auf den beiden Grundstücken private Grenzregelung erforderlich.

Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

5. Kosten und Finanzierung

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

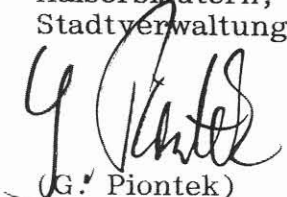
Abwasserbeseitigung 12 000,-- DM

Die anfallenden Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt finanziert. Hierzu erhält die Stadt Förderungsmittel des Bundes und des Landes. Die Stadt trägt den Kostenanteil, der in der geltenden Satzung über Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

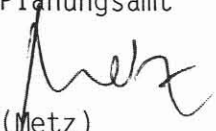
6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Mit der Durchführung der Baumaßnahmen soll unmittelbar nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans begonnen werden.

Kaiserslautern, 17.07.1991
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 26.09.1990
Stadtverwaltung
Planungsamt


(Metz)
Baudirektor