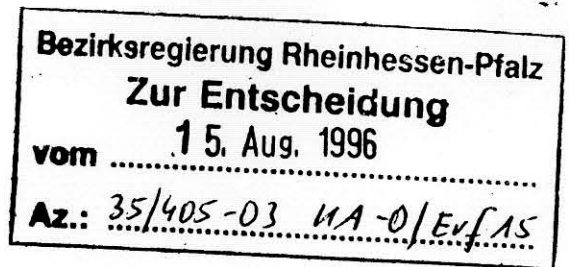


UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Stadtteil Erfenbach  
Bebauungsplan "Auf den Gärten"  
Ka Erf/15

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)



### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Erfenbach und in der Stadt Kaiserslautern besteht ein Mangel an Bauplätzen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die Schaffung von Wohnbauland wird auch im Zusammenhang mit der Ausweisung des Industriegebietes Nord als dringend notwendig angesehen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und den westlichen Ortsrand des Stadtteils Erfenbach zwischen Lettow-Vorbeck-Straße, Siegelbacher Straße, der geplanten Umgehungsstraße und der Bahnlinie im Norden von Erfenbach städtebaulich zu gestalten.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung, Bebauung und den erforderlichen Grundstückserwerb geschaffen werden.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, geplante Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um eine städtebaulich sinnvolle Ortsrandgestaltung zu erzielen, überschreitet die geplante Bebauung im Süden und Westen die Grenzen der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche unwesentlich.

Diese geringfügige Erweiterung wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

### 3. Planinhalt und Abwägung

#### **Lage und Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Südosten an die Siegelbacher Straße. Den westlichen Rand des Plangebietes bildet ein geplanter Wirtschaftsweg entlang der geplanten Umgehungsstraße.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahntrasse, einen Wirtschaftsweg und die Lettow-Vorbeck-Straße abgegrenzt.

Ergänzung gemäß Verfügung vom 15.08.1996

Um dem Ziel des Bebauungsplanes, der Schaffung von Wohnflächen, den Vorrang zu geben und die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Ortskern des Stadtteils Erfenbach zu fördern, sind abweichend vom § 4 BauNVO nur Wohngebäude und ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

## Erschließung

Die HAUPTerschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Lettow-Vorbeck-Straße mittels einer Sammelstraße, die im Schwerpunkt des Baugebietes als Doppelschleife geplant ist.

Die im Geltungsbereich liegende Gustav-Nachtigal-Straße wird durch einen Fußweg (befahrbar für Rettungsfahrzeuge) an das Erschließungssystem des Plangebietes angebunden.

Aus topographischen Gegebenheiten kann die bestehende Stichstraße zwischen den Gebäuden Siegelbacher Straße 144 und 148 ebenfalls nur fußläufig an das Erschließungssystem angebunden werden.

Vom Erschließungssystem abgehend führt ein Fußweg entlang einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) zum Dienstleistungsbereich entlang der Siegelbacher Straße.

Ruhender Verkehr ist entlang der geplanten Erschließungsstraße möglich. Für die geplante Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstruktur sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zu schaffen.

Änderung gemäß Verfügung vom 15.08.1996

Ruhender Verkehr ist entlang der geplanten Erschließungsstraße möglich. Für die geplante Einzel-, Doppel- und Reihenhausstruktur sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen. Garagen und überdachte Stellplätze können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorien der geplanten Wohnstruktur und der bestehenden Wohnbauflächen entlang der Siegelbacher Straße und der Lettow-Vorbeck-Straße entsprechen gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,2.

Die zulässige Geschoßflächenzahl ist im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung des Plangebietes mit 0,8 als Höchstgrenze und im Bereich zur freien Landschaft mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt. Die geringfügigere Ausnutzung der Grundstücke begründet sich durch die festgesetzte Geschoßigkeit. Die festgesetzte Geschoßigkeit entwickelt sich aus den angrenzenden Baustrukturen der Umgebungsbebauung.

Das im Einmündungsbereich Siegelbacher Straße/Lettow-Vorbeck-Straße gelegene Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzungsanteil entspricht gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO einem Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximal zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,2.

Im Bereich der bestehenden Bebauung (WA<sub>2</sub> und MI) können die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO aus Gründen der Bestandserhaltung nach § 17 (2) und (3) BauNVO ausnahmsweise überschritten werden, da städtebauliche Gründe und öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und den Verkehr nicht entstehen.

## Baustruktur

Im Mittelbereich des Neubaugebietes ist eine zweigeschossige Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen.

In den nördlichen und südöstlichen Randbereichen des Neubaugebietes ist entsprechend der bestehenden Bebauung eine zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen.

Im westlichen Randbereich zur offenen Landschaft hin ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen.

Im Neubaugebiet sind ca. 100 Wohneinheiten geplant:

22	Einzelhäuser, eingeschossig mit	1,5 Wohneinheiten
16	Einzelhäuser, zweigeschossig mit	2,0 Wohneinheiten
10	Doppelhäuser, zweigeschossig mit	1,5 Wohneinheiten
23	Reihenhäuser, zweigeschossig mit	1,0 Wohneinheiten

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für

Einzelhäuser ca. 500 m<sup>2</sup>

Doppelhäuser ca. 420 m<sup>2</sup>

Reihenhäuser ca. 350 m<sup>2</sup>

### **Topographie**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kammrückens. Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einem Hangbereich, der in südöstlicher Richtung zur Siegelbacher Straße hin abfällt.

Der nördliche, kleinere Teil des Plangebietes fällt in nördlicher Richtung zur bestehenden Bahntrasse ab.

## **4. Umweltverträglichkeit**

### **Entwässerung**

Das Neubaugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation der Lettow-Vorbeck-Straße und der Siegelbacher Straße eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird in offene Versickerungsbecken am nördlichen, südlichen und südöstlichen Rand des Neubaugebietes eingeleitet. Die dafür benötigten Flächen werden für Naherholungszwecke gestaltet.

### **Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die geplante Umgehungsstraße Erfenbach (L 389), die durch das Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen Rheinland-Pfalz zur Zeit geplant wird, berührt.

Das raumplanerische Verfahren ist bereits abgeschlossen, die Genehmigung durch den Landesrechnungshof steht noch aus.

Nach einem Gutachten des Ingenieurbüros Schaechterle-Holdschuer-Siebrand, Ulm/Neu-ulm, wird für das Prognosejahr 2010 eine Verkehrsbelastung von 13.200 Kfz/24 h auf dieser Straße erwartet.

Durch die vorhandene Topographie bzw. durch die Führung der Gradienten der geplanten L 389 im Einschnitt (bis zu 15 m hoch) und die ergänzende Anlage von Lärmschutzwällen

(2 m hoch) wird eine ausreichende Abschirmung des Plangebietes gegenüber dem Verkehrslärm erreicht.

Der geplante Siedlungsrand entspricht einer generalisierten Linie, die der 55-Dezibel-Isophone am Tage bzw. der 45 Dezibel-Isophone in der Nacht entspricht. Somit sind die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten, und weitergehende Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

### **Begründung**

Die im Rahmen der "Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung" erarbeitete "Landespflegerische Entwicklungskonzeption" sieht im Planungsgebiet vor, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Förderung der Naherholung, die Offenlandflächen mittels Durchgrünung mit Hecken, Feldgehölzen, Grünland, Ackerrandstreifen, Streuobst usw. stärker zu strukturieren und zu vernetzen. Die im Gebiet vorhandenen Obstwiesen wurden als zu erhaltender Bestand dargestellt.

Ziel des landespflegerischen Planungsbeitrages ist eine Verbesserung des örtlichen Naturhaushaltes, des Kleinklimas und des Wohnumfeldes sowie die Einbindung der Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird mit seinen Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und § 86 (1) LBauO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende wesentliche Maßnahmen werden in die Bauleitplanung übernommen:

- Erhaltung vorhandener Obstbäume als Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt und zur Gestaltung des Landschaftsbildes.
- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Ortsbildgestaltung, zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen- und Tierwelt.
- Ausbildung eines neuen Ortsrandes durch Pflanzung standortgerechter Gehölze zur Einbindung der Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild.
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet zur Förderung des Wasserkreislaufes.
- Verknüpfung von Wegeverbindungen, insbesondere entlang des Ortsrandes zur Nutzung für die Naherholung.
- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt, insbesondere für den Verlust von belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung.
- Einrichtung eines Kinderspielplatzes zur Bedarfsdeckung.

Abweichungen von den formulierten Zielvorgaben der Landespflege:

- Die Realisierung einer durchgehenden Grünverbindung der Streuobstwiesen "In der Ortsflur" mit den Kompensationsflächen am Ortsrand kann aus erschließungstechnischen Gründen nicht umgesetzt werden.

- Die Maßnahmen zur Grünlandpflege gemäß FUL-Programm (Förderungsprogramm umweltschonende Landwirtschaft) sind infolge der weitreichenden Detailierung im Bebauungsplan nicht festsetzbar.
- Die am Ortseingang gelegenen Grundstücke (Fl.St.Nrn. 1055/3 und 1056/12) mit zu erhaltenem Grünbestand können nicht gemäß den Zielen der Landespflege festgesetzt werden, da 1993 eine Bauvoranfrage (Nr. 44/93) für eine Bebauung der Grundstücke positiv beschieden wurde und in der Zwischenzeit auf der Grundlage des Bauvorbescheides eine Baugenehmigung ergangen ist.

Die genehmigte Baumöglichkeit wurde in den Bebauungsplan übernommen.

### **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen**

Alle privaten Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 und Nr. 20 BauGB sind den geplanten Wohnbaugrundstücken (WA<sub>1</sub>) anteilmäßig zuzuordnen.

Sämtliche öffentliche Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 und Nr. 20 BauGB sind den gemeindlichen Verkehrserschließungsanlagen zuzuordnen.

### **Herstellung und Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Verwaltung setzt die Maßnahmen auf den privaten Ausgleichs- und Ersatzflächen um und rechnet die Herstellung sowie die entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt mit den Bauherren/Grundstückseigentümern des geplanten Baugebietes (WA<sub>1</sub>) ab.

Den Verkehrserschließungsanlagen zugeordnete Maßnahmen auf öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als umlagefähige Erschließungskosten nach BauGB abgerechnet.

### **Ökologische Bauweise**

Die Erstellung der Wohngebäude in ökologischer Bauweise ist anzustreben.

Anwendungsmöglichkeiten:

- ökologische Baumaterialien
- passive Solarnutzung
- aktive Solarnutzung
- alternative Energieversorgung
- Weiterverwendung des Niederschlagwassers
- Weiterverwendung des Brauchwassers

Um eine konsequente Ausnutzung der Solarenergie zu gewährleisten können ausnahmsweise andere als die festgesetzten Firstrichtungen zugelassen werden.

## 5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

## 6. Kosten und Finanzierung

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

Straßen und öffentliche Fußwege	2.000.000,-- DM
Abwasserentsorgung einschließlich Grundstückserwerb	2.900.000,-- DM
Stromversorgung	500.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	300.000,-- DM
Gasversorgung	150.000,-- DM
Wasserversorgung	530.000,-- DM
Öffentlicher Kinderspielplatz	55.000,-- DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bebauung	175.000,-- DM
<u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Verkehrsflächen</u>	<u>115.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	6.725.000,-- DM

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 seit 01. Januar 1991 geltenden Fassung 63.130,-- DM.

Als nicht erstattungsfähige Vermessungsleistung sind bei Amt 62 für die Erstellung der Planungsgrundlage Kosten in Höhe von rund 12.000,-- DM entstanden.

Die vom Grünflächenamt erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 1991 geltenden Fassung einem Wert von 18.480,-- DM.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Kaiserslautern, 28.05.1996  
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 13.5.96  
Stadtverwaltung

  
Bernhard Piontek  
Oberbürgermeister

  
Thomas Metz  
Baudirektor

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 25.09.1996  
Stadtverwaltung

  
Bernhard Piontek  
Oberbürgermeister

**Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz**  
**Zur Entscheidung**  
vom 15. Aug. 1996  
Az.: 35/405-03 HA-0/Erf 15