

**Stadtteil Hohenecken  
Bebauungsplan "Espensteig"  
Ka Ho/8 a**

**BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)**

---

**1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Espensteig ist eine räumlich eigenständige Siedlung des Stadtteiles Hohenecken. Die Siedlung liegt an der stark befahrenen Breitenauer Straße (L 502), die in südlicher Richtung in die weiter nach Pirmasens führende Bundesstraße (B 270) mündet. Sie trennt die Siedlung in zwei Bereiche, den östlichen und westlichen Teil. Eine Überquerung der Breitenauer Straße von Fußgängern ist zu bestimmten Zeiten nur sehr schwer und unter Gefahren möglich.

In den Randbereichen der Siedlung sind die Grundstücke sehr groß und durch die vorhandene Bebauung nur sehr gering ausgenutzt. Im östlichen Teil sind ausschließlich Wohnbauflächen untergebracht. Der westliche Teil ist aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude noch sehr dörflich geprägt.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Breitenauer Straße (L 502) im Bereich der Ortsdurchfahrt verkehrssicher umzugestalten. Gleichzeitig soll in den Randbereichen der Siedlung eine städtebauliche Abrundung erfolgen.

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

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Naturpark Pfälzerwald". Die Gesamtfläche beträgt 8,2 ha.

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

Der Bebauungsplan ist aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Planinhalt und Abwägung**

#### **Lage und Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzt sämtliche bestehende Bauflächen der Siedlung Espensteig, einschließlich der dazugehörigen Verkehrsflächen.

Den nordwestlichen Rand des Plangebietes bildet ein vorhandener Waldweg (Wirtschaftsweg).

Im Norden begrenzen die Fl.St.Nr. 468/34, 468/50, 468/32 (östlich der Breitenauer Straße) und die Fl.St.Nr. 466/6 und 468/8 (westlich der Breitenauer Straße) das Plangebiet. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung am südöstlichen Rand der Siedlung (parallel zur Straße "Zum Jagdhaus") umfasst der Geltungsbereich Teilflächen der Grundstücke Fl.St.Nr. 462/1, 460/2, 460/3 und 681.

#### **Erschließung**

Die Breitenauer Straße ist die Durchfahrtsstraße der Siedlung Espensteig und erschließt die im südlichen Teil gelegene vorhandene Wohnbebauung direkt.

Der südwestliche Siedlungsteil wird über die Straße "Zum Jagdhaus" erschlossen, wobei die Hinterliegergrundstücke über private Wege angebunden sind.

Für die nordwestlich von der Breitenauer Straße liegende Wohnbebauung dient als Haupterschließung die Espensteiger Straße, von der aus beidseitig abzweigende private Stichstraßen die Hinterliegergrundstücke anbinden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine direkte Zufahrt von der L 502 für den vorhandenen Gewerbebetrieb vorgesehen.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die vorhandenen Wohnbauflächen im südwestlichen Teil des Siedlungsgebietes entsprechen gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Aufgrund der großzügig zugeschnittenen Grundstücke und der festgesetzten überbaubaren Flächen werden für die Grund- und Geschossflächenzahl die Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 festgesetzt.

Der südöstliche Teil wird aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO ausgewiesen. Hier gelten die Höchstwerte entsprechend.

Die Geschossigkeit entwickelt sich aus den angrenzenden vorhandenen Baustrukturen der Umgebungsbebauung.

Die Grundstücke Fl.St.Nr. 454/4 und 463/8 werden als Mischbaufläche nach § 6 BauNVO festgesetzt. Erweiterungsflächen sind bereits berücksichtigt.

Der vorhandene Betrieb kann im Rahmen des Bestandsschutzes weitergeführt werden.

In allen Gebietskategorien werden zur Erhaltung und Festigung der vorhandenen Wohn- bzw. Dorfstrukturen und zur Minderung des Verkehrs gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen, unabhängig davon ob sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

## **Baustruktur**

Im gesamten Gebiet ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vorherrschend.

Die Neuausweisungen, sowohl innerhalb des Gebietes, als auch die vorgesehene Abrundung im südwestlichen Bereich, sollen sich an die vorhandenen Strukturen anpassen.

## **4. Umweltverträglichkeit**

### **4.1 Entwässerung**

Die Entwässerung des Stadtteils Hohenecken/Espensteig erfolgt im Mischsystem. Das Mischwasser wird im östlichen Ortsbereich einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt. Das Überlaufwasser des Regenbeckens wird in den Aschbach abgeleitet, das Schmutzwasser über das nachfolgende Pumpwerk zur Kläranlage Kaiserslautern geleitet und dort gereinigt.

Bei der beabsichtigten Nachverdichtung der Bebauung soll das Regenwasser nach Möglichkeit genutzt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

### **4.2 Schallschutz**

#### 4.2.1 Allgemeines

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist der Abschnitt der Landesstraße 502 im Bereich Espensteig im Süden von Kaiserslautern lärmtechnisch von Belang. Auf diesem Abschnitt der L 502 (Breitenauer Straße) ist nach einem Gutachten der Ulmer Verkehrsingenieure Prof. Schaechterle, Reg. Baumeister Holdschuer, Dipl.-Ing. Siebrand im Jahre 2010 mit einer Verkehrsbelastung von 8900/8700 Kfz/24h zu rechnen.

#### 4.2.2 Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der zu erwartenden Lärmemissionen und der daraus entstehenden Immissionen wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen-Ausgabe 1990 (RLS-90) durchgeführt. Dabei wurde von einer auf 50 km/h begrenzten zulässigen Höchstgeschwindigkeit ausgegangen. Weitere Rechenparameter können der Anlage entnommen werden.

### 4.2.3 Beurteilungsgrundlagen

Für das Plangebiet westlich der Breitenauer Straße ist als Gebietsnutzung ausschließlich allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Östlich der Breitenauer Straße wurde die Gebietsnutzung differenziert in Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Als Vergleichswerte können die Orientierungspegel nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 herangezogen werden.

Es gelten für	WA	55 Dezibel (A) am Tag und 45 Dezibel (A) in der Nacht
	MD/MI	60 Dezibel (A) am Tag und 50 Dezibel (A) in der Nacht

### 4.2.4 Ergebnisse

Wie zu erwarten, errechnet sich für die der Landesstraße nahe gelegene Bebauung Breitenauer Straße 4-14 sowie Espensteigstraße 2 und 4 auch die höchste Lärmbelastung. Die Pegel liegen teilweise über 60 Dezibel (A) am Tag und 50 Dezibel (A) in der Nacht. Damit sind die städtebaulichen Orientierungspegel nach DIN 18005 erheblich überschritten, soweit Wohnnutzungen zu beurteilen sind. Für die in zweiter Reihe gelegene Wohnbebauung sowie für die Mischgebietsbebauung können die Lärmverhältnisse als wenig problematisch angesehen werden; hier ergeben sich keine wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte. Weitere, detailliertere Informationen können der Anlage entnommen werden.

Die Überschreitung der Orientierungswerte soll bei Umbau- bzw. Renovierungsmaßnahmen der bestehenden Gebäude (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern etc.) berücksichtigt werden.

## 4.3 Landschaftsplanung und Begrünung

Die im Rahmen der "Landschaftsplanung zur Flächennutzungsplanung" erarbeiteten "Landespflegerische Entwicklungskonzeption" sieht die Festschreibung der Siedlungsgrenzen von Espensteig mit folgenden Zielsetzungen vor:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie
- Förderung der Naherholung im Naturpark Pfälzer Wald

Die Biotopverbundplanung der Landespflegebehörde sieht ebenso vor, die Siedlungsgrenzen in Espensteig festzuschreiben. Es werden folgende Ziele definiert:

- Nutzungsextensivierung der Landwirtschaft für das südlich von Espensteig gelegene Aschbachtal
- Sicherung der Biotopvernetzungsfunction durch Freihaltung von Bebauung des nach Norden verlaufenden Tales

Aus grünordnerischer Sicht sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung "Esensteig" folgende Ziele von Bedeutung:

- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Naturhaushalt durch den Straßenausbau insbesondere durch den Verlust von belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung.
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sowie eine geringe Versiegelung im Gebiet zur Erhaltung des Wasserkreislaufes.
- Durchgrünung des Siedlungsgebietes zur Ortsbild- und Ortsrandgestaltung, zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse, zur Schaffung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, insbesondere auch um Rahmen des Straßenbaus.
- Erhaltung von ortsbildprägendem Baum- und Strauchbestand sowie der Teichanlage am Ortsrand

Die untere Landespflegebehörde definiert folgende Ziele:

- Beibehaltung der derzeitigen Siedlungsgrenze
- Erhaltung des südwestlich des Plangebietes gelegenen Offenlandes aufgrund der hohen Bedeutung für die Erholungsnutzung.
- Vorschlag des westlichen Aschbachtals zur NSG-Ausweisung.
- Offenhaltung des nördlich von "Esensteig" gelegenen Talraumes sowie innere Vernetzung des Gebietes durch Anlage und Erhalt von Extensivgrünland und Brachbiotopen.
- Einer baulichen Verdichtung steht die untere Landespflegebehörde unter Berücksichtigung der jeweiligen Situation nicht ablehnend gegenüber. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass durch die Verdichtung der derzeit relativ lockeren Bebauung die Vernetzung von Biotopen zwischen dem nördlichen Tal und dem Aschbachtal immer stärker behindert wird. Der Siedlungsrandbereich der Esensteige ist derzeit durch großzügige Gärten z. T. mit altem Baumbestand und extensiven Wiesen geprägt, die als vernetzende Elemente fungieren können. Eine bauliche Verdichtung bedeutet außerdem ein höheres Störpotential und eine Verringerung der Pufferzone zum unmittelbar angrenzenden geplanten Naturschutzgebiet "Westliches Aschbachtal".

Ziel des landespflegerischen Planungsbeitrages ist, die durch die geplante Straßenbaumaßnahme entstehenden Eingriffe auszugleichen.

Einen Ausgleich für baulicher Anlagen/Erweiterungen besteht nur für das Teilgrundstück Fl.St.Nr. 471/5, da dieses Grundstück vor Bebauungsplanaufstellung als Außenbereichsgrundstück einzustufen ist. Keine Verpflichtungen (vgl. § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB), bestehen für die weiteren Grundstücke, da diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB bebaubar waren.

Durch den Ausbau der Straße werden Flächen versiegelt, deren vollständiger Ausgleich nur durch die Entsiegelung von befestigten Flächen in gleicher Größenordnung herbeigeführt werden kann.

Eine Bilanzierung ergab, dass der Neuversiegelung durch die Straßenbaumaßnahmen von rd. 500 qm, eine Entsiegelung von bisher befestigten Flächen von 880 qm gegenüberstehen und somit ca. 380 qm Grünfläche neu entstehen, was zu einer insgesamt positiven Bilanz führt. Desweiteren ist die Neuanpflanzung von ca. 55 hochstämmigen Bäumen entlang der Breitenauer Straße (L 502) vorgesehen.

Ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wurden alle landespflegerischen Maßnahmen aufgenommen.

## **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		1.180.000,-- DM
Ausbau der L 502	ca. 500.000,-- DM	
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 600.000,-- DM	
Gehwege	80.000,-- DM	
Abwasserentsorgung einschließlich Grundstückserwerb		--,-- DM
Stromversorgung		--,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 282.000,-- DM	
Gasversorgung		--,-- DM
Wasserversorgung		--,-- DM
Vermessung		35.000,-- DM
<u>Verkehrsrün/Pflanzung von Bäumen und Sträuchern</u>		<u>101.000,-- DM</u>
Gesamtkosten		1.598.000,-- 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) rund 49.616,-- DM.

Der Wert der vom Stadtvermessungsamt erbrachten Leistung (topographische Geländeaufnahme und Erstellung der Kartengrundlage) beträgt 50.000,- DM.

Die vom Grünflächenamt erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der (in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.03.1991 (BGBl. I S. 533), geändert durch VO vom 21.09.1995 (BGBl. I S. 1174), berichtigt durch BGBl. 1996 I S. 51) einem Wert von 16.126,- DM.

**7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

Kaiserslautern, 21.06.1999  
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 15.06.1999  
Stadtverwaltung

Gerhard Piontek  
Oberbürgermeister

Thomas Metz  
Baudirektor

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 21.06.1999  
Stadtverwaltung

Gerhard Piontek  
Oberbürgermeister