



Stadtteil Siegelbach
Bebauungsplan "Brüchling, Erweiterung Nord"

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

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

Der Bebauungsplan hat das Ziel, entsprechende Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und den nordwestlichen Ortsrand zwischen Opelstraße und dem nördlich des neuen Wohngebietes „Brüchling“ gelegenen Feuchtgebiet städtebaulich zu gestalten und die Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild einzubinden.

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 sind die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden landwirtschaftlich sowie für den Betrieb einer Reithalle genutzten Flächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Die Gebietsausweisung entspricht somit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

3. Planinhalt und Abwägung

Lage und Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Opelstraße und im Osten von den bebauten Grundstücken entlang der Opelstraße begrenzt.

Die südliche Grenze wird durch die öffentliche Fläche des vorhandenen Feuchtgebietes gebildet, während das Plangebiet im Westen an die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.St.Nr. 1430 und 1460 grenzt.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen neuen Anschluss von der Opelstraße aus, der als L-förmige Stichstraße mit einer Wendefläche geplant ist. Von dieser Wendefläche führt ein Fußweg in Richtung Ortsmitte. Ein weiterer Fußweg wird als Teil einer Fußwegverbindung zwischen dem Neubaugebiet nördlich der Opelstraße und dem Naherholungsgebiet Geiersberg/Dorfweiher und dem Tierpark geplant.

Die Stichstraße wird als Mischfläche vorgesehen, wobei ruhender Verkehr entlang der geplanten Erschließungsstraße möglich ist. Entlang der Nordseite der Opelstraße führt ein Geh- und Radweg, der durch einen Grünstreifen von der Verkehrsfläche getrennt ist, westlich bis zur Gemarkungsgrenze nach Rodenbach.

Am neuen Ortseingang aus Richtung Rodenbach wird in der Opelstraße ein Fahrbahnteiler angelegt, der zum einen die Signalwirkung einer Geschwindigkeitsbremse haben und zum anderen als Querungshilfe für die fußläufige Verbindung zwischen den Neubaugebieten dienen soll.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorie der geplanten Wohnstruktur entspricht 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.

Um dem Ziel des Bebauungsplanes, der Schaffung von Wohnbauflächen, 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 Stadtteiles Siegelbach zu fördern, sind abweichend von § 4 BauNVO nur Wohngebäude und ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen – insbesondere zur Wahrung der Wohnqualität der Nachbarschaften, - auf zwei Wohnungen begrenzt.

Baustruktur

Entlang der Südseite der Opelstraße sind von der gegenwärtigen Ortsrandbebauung bis zur Einmündung der geplanten Erschließungsstraße drei Hausgruppen von 2-geschossigen Doppelhäusern geplant, die jeweils über die grenzständigen Garagen miteinander verbunden sind. Für die restlichen Grundstücke wird eingeschossige Bebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Im gesamten Plangebiet werden ausbaufähige Dachgeschosse mit Satteldächern mit 35° - 45° Dachneigung ermöglicht.

Während die nördliche und südliche Häuserreihe nach Süden orientiert ist und damit die Anlage von Dachkollektoren zur Solarnutzung begünstigt, wird die mittlere Reihe als Nord-Südtyp mit der Möglichkeit der Aufglasung der Südgiebel zur passiven Nutzung der Solarenergie vorgesehen.

Im Baugebiet sind ca. 51 Wohneinheiten auf 34 Grundstücken geplant:

- 18 Einzelhäuser, eingeschossig mit je 1,5 Wohneinheiten
- 8 Doppelhäuser, zweigeschossig mit je 1,5 Wohneinheiten

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung kann durch Grundstücksteilung ein weiterer Bauplatz für ein eingeschossiges, freistehendes Einzelhaus ausgewiesen werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für:

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Einzelhäuser | ca. 530 m ² |
| Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) | ca. 310 m ² |

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,54 ha.

Topographie

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Hügelrückens, der innerhalb des Plangebietes von Nordwest nach Südost in weiten Bereichen mit durchschnittlich 8° - 10° Neigung zu einer Senke abfällt, die als vorhandenes Feuchtgebiet ökologisch weiterentwickelt werden soll.

4. Umweltverträglichkeit

Entwässerung

Aus technischen und ökologischen Gründen wird für das Neubaugebiet eine Entwässerung im Trennsystem geplant, wobei das Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation in der Opelstraße im Bereich der Straße „Tränkwald“ eingeleitet wird.

Niederschlagswasser von Dach- und anderen befestigten Flächen sowie von Straßen und Wegen ist möglichst vollständig im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Ein diesbezügliches Gutachten stuft die im Plangebiet anstehenden Böden als bedingt geeignet für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ein.

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von privaten Verkehrsflächen soll möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser von privaten Grundstücken sowie Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist dem zentralen Versickerungs- und Rückhaltebecken zuzuführen.

Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet liegt südlich der Opelstraße (L 389) am westlichen Ortsausgang von Siegelbach.

Nach einem Gutachten der Ulmer Verkehrsingenieure Schaechterle/Holdschuer/Siebrand aus dem Jahr 1991 ist für das Zieljahr 2010 eine Verkehrsmenge von 8200 Kfz/24 h zu erwarten.

Zur Beurteilung der Lärmsituation sind die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) - 55 dB(A) am Tage, 45 dB(A) in der Nacht - heranzuziehen.

Mit dem Erreichen der prognostizierten Verkehrszahlen wird die entlang der Opelstraße geplante Bebauung erheblichen Lärmbelastungen von bis zu 69 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht ausgesetzt sein.

Die städtebaulichen Orientierungswerte werden damit um bis zu 14 dB(A) überschritten, weshalb passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der 24. BimSchV (Verkehrsschallschutzmaßnahmenverordnung) notwendig werden.

Für die zurückliegende Bebauung kann die Lärmsituation als unkritisch angesehen werden. Die Orientierungspegel werden ausschließlich an der West- und Nordseite des am weitesten westlich liegenden Gebäudes geringfügig überschritten.

Altlasten

Das Plangebiet wurde bis in die Gegenwart ausschließlich landwirtschaftlich und gärtnerisch sowie für den Betrieb einer Reithalle mit anschließendem Freigelände genutzt, so dass diese Flächen als altlastenfrei eingestuft werden können.

Landschaftsplanung und Begrünung

Mit der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages, der mit seinen Darstellungen der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege dient, sollen die mit der Realisierung des Baugebietes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, ausgeglichen, ersetzt oder gemildert werden.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird mit seinen Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und § 88 (1) LBauO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential werden folgende Zielvorstellungen und Entwicklungsziele für das Plangebiet formuliert:

- Ökologisch bedeutsame Flächen und Strukturen im Gebiet sind zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die mit hoher Bedeutung bewerteten Bereiche sowie die älteren Laubgehölze.
- Die Nadelgehölze sind sukzessive durch standortgerechte, heimische Laubgehölze (auch Obstbäume) zu ersetzen.
- Der Baumbestand ist im Planungsgebiet insgesamt zu erhöhen.
- Für Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze auszuwählen.
- Die Ackerflächen sind extensiv zu bewirtschaften.
- Der Reitplatz ist geländemorphologisch dem ursprünglichen Gelände anzugleichen und der Sukzession zu überlassen.
- Zur Wiederherstellung und Entwicklung des Feuchtgebietes „Brüchling“ ist es in östlicher Richtung bis hin zum Fußweg zu erweitern.

Für das Landschaftsbild- und Erholungspotential sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Die Ackerflächen und Ruderalfluren sind als offene Landschaftsbestandteile im Kontrast zu den nach Westen dominierenden Waldbereichen zu erhalten; dies erhält den offenen Landschaftscharakter als positives Element für die Naherholung.
- Durch Pflanzung von Hecken und/oder Einzelbäumen entlang der Opelstraße und im Bereich der Ackerflächen ist das Landschaftsbild zu verschönern.
- Durch die Anlage von Wegeverbindungen sind die Möglichkeiten zur Naherholung zu verbessern.
- Die im Süden gelegenen Flurstücke Nr. 1398/1 und Nr. 1399/3 (teilweise) sollen weiterhin als nicht bebaute Fläche den Grünzug des Feuchtgebietes „Brüchling“ fortführen.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen zwangsläufig Eingriffe in Natur und Landschaft, denen durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen begegnet wird.

Eine Vermeidung einzelner Eingriffe kann durch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Erhalt der weniger bruchgefährdeten Pappeln Nr. 1 u. 3 und des Begleitgehölzes aus Zwetschgen, Erhalt des Walnussbaums im Hausgarten, Erhalt der Linde im Eingangsbereich des südöstlichen Fußweges, Erhalt von Gehölzen im südlichen Pufferstreifen hin zum Feuchtgebiet „Brüchling“ und im südöstlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens.
- Erhalt des Flurstücks Nr. 1398/1 als (private) Grünfläche zur Erweiterung der Wirkung des Feuchtgebietes „Brüchling“
- Schutz von zu erhaltenden Gehölzen vor Schäden während der Bauarbeiten

Eine Minderung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe wird durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Beschränkung von Siedlungs- und Versiegelungsflächen durch flächensparendes Bauen und Begrenzung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparende Dimensionierung von Verkehrsanlagen
- Schutz des Oberbodens und entsprechende Verwendung
- Schutz des Feuchtgebietes „Brüchling“ durch Anlage eines ca. 7 m breiten Gehölzstreifens entlang des Feuchtgebietes; Ergänzung des Gehölzbestandes durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, Nutzung von max. 30 % der Fläche als naturnah gestaltete Niederschlagswasserbewirtschaftungsfläche
- Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes
- Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung von energiesparenden und emissionsarmen Heizungsanlagen
- Anordnung der Wohngebäude in der Weise, dass eine Solarenergienutzung möglich ist

- weitestgehender Verzicht auf Schädlingsbekämpfungsmiteleinsetz in Privatgärten und auf sonstigen Grünflächen

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe kann mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Entsiegelung von versiegelten Flächen (Pferdestall und Zuwegungen)
- Begrünung nicht bebauter Bereiche
- Begrünung der Hausgärten mit standortgerechten, überwiegend heimischen Laubgehölzen
- Begrünung von Flachdächern und großflächigen, fensterlosen Außenmauern
- Naturnahe Gestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftungsflächen
- Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung einer ca. 0,57 ha großen Streuobstwiese
- Schaffung einer Zuwegung vom westlichen Teil des Planungsgebietes zum Spielplatz im bestehenden Baugebiet „Brüchling“.

Abweichungen von den formulierten Zielvorgaben der Landespflege:

Für den unter den v. g. Minderungsmaßnahmen aufgeführten, 7 m breiten Gehölzstreifen entlang des Feuchtgebietes besteht seitens der unteren Landespflegebehörde die Forderung, diesen Gehölzstreifen nördlich des Feuchtgebietes nicht als private, den Baugrundstücken angegliederte Fläche, sondern als separate, evtl. öffentliche Grünfläche auszuweisen, damit die Durchführung der Pflanzung besser abgesichert sei und die Fläche sich ungestört entwickeln könne. Für die Pflege der Gehölzflächen auf öffentlicher Fläche sei eine Zufahrtsmöglichkeit für Pflegefahrzeuge in 3 m Breite entlang des Gehölzriegels notwendig. Dies bedeute, dass die 7 m breite Gehölzfläche um 3 m zu verbreitern sei, damit ein Wisenweg angelegt werden könne. Die Baugrundstücke müssten entsprechend verkleinert werden.

Der Forderung nach einem insgesamt 10 m breiten, öffentlichen Grünstreifen im nördlichen Anschluss an das Feuchtgebiet kann aus städtebaulichen Gründen nicht vertreten werden. Da der 10 m-Streifen auf die drei Grundstücksreihen verteilt werden müsste, entstünde eine räumliche Enge, die für die geplanten Haustypen wegen der nicht mehr standort- und marktgerechten Grundstückszuschnitte unangemessen wäre.

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. 20 und Nr. 25 BauGB sind den geplanten Wohnbaugrundstücken anteilmäßig zugeordnet.

Sämtlichen öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind den gemeindlichen Verkehrserschließungsanlagen zugeordnet.

Herstellung und Pflege der Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen

Mit dem Verfügungsberechtigten der in dem Plangebiet zu erschließenden öffentlichen und privaten Flächen ist zur Übertragung der Herstellung und langfristigen Pflege von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.

Ökologische Bauweise

Die Erstellung der Wohngebäude in ökologischer Bauweise ist anzustreben.
Anwendungsmöglichkeiten:

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

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 Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

| | |
|--|--------------------|
| Straßen und öffentliche Fußwege | 930.000,--DM |
| Abwasserentsorgung einschließlich Grundstückserwerb | 650.000,--DM |
| Stromversorgung | 178.000,--DM |
| Straßenbeleuchtung | 120.000,--DM |
| Gasversorgung | DM |
| Wasserversorgung | 150.000,--DM |
| Straßenbegleitgrün | 13.790,--DM |
| Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bebauung | 48.500,--DM |
| <u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Verkehrsflächen</u> | <u>15.000,--DM</u> |
| Gesamtkosten | 2.105.290,--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 ab 01. Januar 1996 geltenden Fassung 22.656,00 DM.

Die vom Grünflächenamt erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 1996 geltenden Fassung einem Wert von 9.086,00 DM.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Kaiserslautern, 25.08.2000
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 25.08.2000
Stadtverwaltung

Thomas Metz
Baudirektor

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 25.08.2000
Stadtverwaltung

Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister