

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Erlenbach und in der Stadt Kaiserslautern besteht ein Mangel an Bauplätzen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzelhäuser, aber auch als Doppel- und Reihenhäuser. Ein Teil dieses Bedarfes soll durch die Erschließung und Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten in der Gewanne "Braumenstück" in dem nördlichen Stadtteil Erlenbach gedeckt werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung, qualitative Bebauung und städtebauliche Gestaltung des neuen allgemeinen Wohngebietes "Erlenbach - Braumenstück" sowie den erforderlichen Grundstückserwerb geschaffen werden.

### 2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Braumenstück" entspricht der Darstellung des seit 1984 wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche mit geringfügigen Abweichungen im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich. Er ist somit nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Planinhalt und Abwägung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet grenzt im Osten an die Straße Im Welchental und deren Bebauung und im Süden an die Straße Im Flürchen und deren Bebauung. Die westliche und nördliche Begrenzung wird durch die landwirtschaftlichen Flächen der Gewanne Weinberg, Hebel, Welchental und Wiesental gebildet.

Das Bebauungsplangebiet liegt auf einem leicht in nordöstlicher Richtung geneigten Kamm.

Von der Straße Im Welchental im Osten bis zu dem höchsten Punkt im Westen beträgt der Höhenunterschied ca. 25 m.

Das in die Planung einbezogene Gelände wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um weniger gut bis mittelmäßig geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die geringste Entfernung des Baugebietes zu dem im Jahr 1979/80 in die Gewanne Welchental ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betrieb beträgt ca. 140 m. Dieser in nördlicher Richtung gelegene Aussiedlungsbetrieb betreibt Mastrindviehzucht und Milchviehwirtschaft. Neben diesem vorgesehenen und ausreichenden Abstand sorgen auch die vorherrschende Windrichtung aus Westen und die große Höhendifferenz für einen zusätzlichen Schutz zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7,9 ha, davon wird durch das allgemeine Wohngebiet eine Fläche von 4,8 ha beansprucht.

Der Bebauungsplan weist 50 eingeschossige Einzelhäuser, 14 zweigeschossige Doppelhäuser und 3 zweigeschossige Hausgruppen neu aus.

Die Größe der Bauplätze bewegt sich im Bereich von ca. 300 - 800 m<sup>2</sup>.

Für die geplante Bebauung werden Satteldächer zugelassen. Zur besseren Einfügung in die Landschaft sollen nur rote und braune Dachmaterialien Verwendung finden.

### Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine verkehrsberuhigt angelegte Ringstraße (Im Braumenstück), die durch eine Verlängerung mit der Straße Im Welchental verbunden ist und eine Verbindung zu dem Wirtschaftsweg (Osterberg) hat, der zu der Straße Im Flürchen führt.

### Begrünung

#### Landespflegerischer Planungsbeitrag

Nachfolgend sind zunächst die aus landespflegerischer Sicht empfindlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes "Braumenstück" im Stadtteil Erlenbach herausgestellt. Diese Flächen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des zukünftigen Baugebietes entsprechend zu berücksichtigen:

1. Gehölzflächen auf der Böschung entlang der Straße "Im Flürchen" bzw. entlang des Wirtschaftsweges der von der genannten Straße abzweigt. Es handelt sich dabei um einheimische Gehölze wie z. B. Eichen, Vogelkirschen, Hainbuchen und Schlehen. Die Fläche ist damit Nahrungs- und Brutbiotop für die Tierwelt. Außerdem schützen die Gehölze die Böschung vor Erosion.
2. Gehölzflächen aus einheimischen Sträuchern und großen Eichen auf dem topographisch höchsten Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Gestaltung des Landschaftsbildes wesentliche Fläche.
3. Mit einheimischen Gehölzen bestandene Böschungsfläche am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes. Ebenfalls eine für den Arten- und Biotopschutz sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes wichtige Fläche.
4. Mit Gehölzen bestandene Böschungsfläche im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, an der Stelle, wo die neue Bebauung an die vorhandene Bebauung an der Straße "Im Welchental" angrenzt. Diese Böschung ist noch überwiegend mit einheimischen Gehölzen bestockt, zum Teil jedoch bis auf einen Baum auch schon gerodet bzw. in eine dichte Fichtenabpflanzung umgewandelt.

#### Landespflegerische Zielvorstellungen

Folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen sind aus landespflegerischer Sicht erforderlich (Arten- und Biotopschutz, Gestaltung des Landschaftsbildes):

- zu Fläche 1: Die Böschungsfläche ist mit dem Gehölzbewuchs als zu erhaltender Bestand festzusetzen und als öffentliches Grün auszuweisen.

- zu Fläche 2: Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Der Gehölzbewuchs ist als zu erhaltender Bestand festzusetzen. Die großen Eichen sind beim Bau der Erschließungsstraße zu berücksichtigen und während der Bauzeit entsprechend zu schützen. Die Fläche ist als öffentliches Grün auszuweisen.
- zu Fläche 3: Die Böschungsfläche ist mit dem Gehölzbewuchs als zu erhaltender Bestand festzusetzen und als privates Grün auszuweisen.
- zu Fläche 4: Die Böschungsfläche ist mit dem Gehölzbewuchs als zu erhaltender Bestand festzusetzen und als privates Grün auszuweisen. Die Gehölze auf der Böschungsfläche müssen bei Neupflanzungen aus einheimischen Arten ausgewählt werden, wie z. B.:

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Buche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Carylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Salweide
Sambucus racemosa	- roter Holunder
Viburnum lantana	- Gemeiner Schneeball

Darüber hinaus sind in Bereichen, wo Baugrundstücke unmittelbar an die freie Landschaft angrenzen (nördlicher Teil des Bebauungsplangebietes und westlicher Teil im Bereich des neuen Wirtschaftsweges) auf den privaten Grundstücken mindestens 3 m breite Gehölzstreifen vorzusehen (= Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Die Auswahl der Gehölze ist an der oben angeführten Artenliste zu orientieren.

Weiterhin ist zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Verwirklichung des Bebauungsplangebietes eine Durchgrünung im öffentlichen und privaten Bereich durch entsprechende Festsetzungen vorzusehen.

Im Westen des Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz mit einer Größe von ca. 1500 m<sup>2</sup> geplant. Auf diesen Flächen soll insbesondere auch der vorhandene Baumbestand erhalten werden.

Weiterhin ist die Erhaltung der Böschung mit dem vorhandenen Baum- und Strauchbestand zwischen der Straße Osterberg und dem Baugebiet als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Bei den Grünflächen innerhalb des Plangebietes wird besonderer Wert darauf gelegt, daß die Böschung im Norden mit ihrer Funktion als Pufferzone zu den Streuobst- und Heckenbeständen erhalten bleibt.

Für den Bereich nördlich des Plangebietes wird derzeit von der unteren Landespflegebehörde die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil (gLB) betrieben.

#### 4. Kosten und Finanzierung

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Wasserversorgung	400 000 DM
Elektr. Versorgung	752 200 DM
Gasversorgung	-
Abwasserbeseitigung	1 220 000 DM
Straßen und öffentliche Fußwege	1 022 000 DM
Straßenbeleuchtung	235 000 DM
Öffentl. Kinderspielplatz, )	
Begrünung )	150 000 DM
Grunderwerb	-
Kosten für Umlegung und Vermessung	-

**Gesamtkosten:** 3 779 200 DM

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

#### 5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig; die Anordnung und Einleitung der Umlegung ist vom Stadtrat am 08.02.1988 beschlossen und am 12.12.1988 geändert worden.
- Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz, Böschungen) festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

#### 6. Ausführungsmaßnahmen

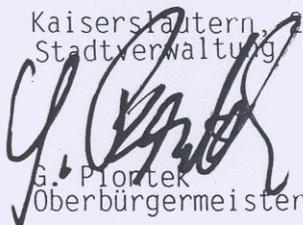
Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern, 14.08.1991  
Stadtverwaltung

  
(G. Piortek)  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Kaiserslautern, 21.01.1995  
Stadtverwaltung

  
G. Piortek  
Oberbürgermeister