

Stadt Kaiserslautern

Stadtteil Mölschbach

Bebauungsplan "Roßbrück und Hammelstrift"

Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

1. Das Landratsamt Kaiserslautern hatte als zuständige Kreispolizeibehörde im Jahre 1961 eine Baupolizeiverordnung über die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes für die Gewanne Roßbrück und Hammelstrift der Gemarkung Mölschbach erlassen. Diese Verordnung ist jedoch gemäß §§ 186 und 189 BBauG (Fassung vom 23.6.1961), § 100 LBO (Fassung vom 15.11.1961) und § 47 PVG (Fassung vom 23.6.1954) am 31.12.1964 außer Kraft getreten.

Aufgrund der damaligen Verordnung wurden in dem Gebiet ohne ein städtebauliches Planungskonzept zahlreiche Wochenendhäuser errichtet, von denen auch einige auf Dauer wohnlich genutzt werden. Dies führte dazu, daß in dem Gebiet eine ungeordnete Streusiedlung entstanden ist.

Die Erschließung erfolgt fast ausnahmslos auf privatrechtlicher Basis. Teilweise können die Anwesen auch nur über einen Forstweg außerhalb des Stadtkreises erreicht werden. Die Forstverwaltung hat jedoch die Absicht, die Gestattungsverträge hierfür aufzuheben. Insgesamt betrachtet, befinden sich die Zufahrtswege sowie die Ver- und Entsorgung in einem so unzulänglichen Zustand, daß eine wirksame Brandbekämpfung und die Möglichkeit zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit nicht mehr gewährleistet sind.

Um diesen städtebaulichen Mißstand zu beseitigen und um das zersiedelte Gebiet städtebaulich zu ordnen und zu erschließen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgt nach § 8 (4) BBauG, da für den Stadtteil Mölschbach noch kein genehmigter Flächennutzungsplan besteht. Die hierfür notwendigen Gründe sind ausführlich dargelegt. Darüber hinaus steht die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand des Flächennutzungsplanentwurfes weist der Bebauungsplan den westlichen und mittleren Planungsbereich mit Ausnahme eines kleinen Mischgebietes als allgemeines Wohngebiet und den östlichen Bereich als Wochenendhausgebiet aus. Diese unterschiedlichen Gebietsausweisungen sind darin begründet, daß der westliche und mittlere Bereich bereits mit auf Dauer genutzten Wohnhäusern durchsetzt sind und der östliche Bereich ausschließlich mit Wochenendhäusern bebaut ist.

Das allgemeine Wohngebiet umfaßt eine Fläche von etwa 12,42 ha. In ihm können rd. 60 Bauplätze für die Errichtung von 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern bereitgestellt werden. Die Gebäude können Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 0 - 35° erhalten.

Die entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesene kleine Fläche im südwestlichen Planbereich ist etwa 0,5 ha groß. Es ist dort ebenfalls eine max. 2-geschossige Bebauung zulässig.

Das Wochenendhausgebiet umfaßt eine Fläche von etwa 6,78 ha. Es enthält noch einige unbebaute Grundstücke, die mit Wochenendhäusern bebaut werden können. Deren Grundfläche ist auf max. 80 qm festgelegt.

Entsprechend der Forderung der Forstverwaltung wurden sowohl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als auch des Wochenendhausgebietes die rückwärtigen Baugrenzen aus Sicherheitsgründen in einem Abstand von 25 m bis zum angrenzenden Staatsforstgelände festgelegt. Damit soll eine Gefährdung der zu errichtenden Neubauten durch Baumfall ausgeschlossen werden.

Für die bereits in unmittelbarer Waldnähe errichteten Gebäude (Abstände unter 25 m) wurden keine Bauflächen ausgewiesen. Diese Gebäude können daher weder erweitert noch erneuert werden. Sie genießen lediglich Bestandsschutz.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen unbebaubaren Grundstücke werden als private Grünfläche (Gärten) festgelegt. Das Grundstück Fl.St.Nr. 369, das ein Bestandteil des reizvollen Wiesentales ist, wird aus landespflegerischen Gründen als landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Für den Friedhof Mölschbach ist eine Erweiterungsfläche von 0,69 ha vorgesehen. Seine derzeitige Größe von ca. 0,44 ha ist völlig unzureichend. Im Eingangsbereich des Friedhofes ist eine ausreichende Parkplatzanlage eingeplant. "

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes erfolgt über 6.50 m und 4.75 m breite öffentliche Wohnstraßen. Im Mittelbereich ist die Haupteerschließungsstraße so angelegt, daß sie mit der Douzystraße einen kleinen Ring bildet. Ergänzend hierzu sind kurze Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten vorgesehen. Einige rückwärtige Grundstücke werden auch über kurze Wohnwege erschlossen. Ausreichende Waldzugänge sind offengehalten.

Für das Wochenendhausgebiet dient als Haupteerschließung ein 4.50 m bzw. 3.50 m breiter öffentlicher Fahrweg auf der Trasse des derzeitigen Privatweges. Wegen der geringen Breite der Fahrstraße ist an geeigneter Stelle eine Ausweichbucht vorgesehen.

Mit Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen wird auch die Müllentsorgung gewährleistet sein. Es ist beabsichtigt, die Wohnbaugrundstücke, soweit sie an den Planstraßen "B und C" angrenzen, direkt anzufahren. Die an diesen Stichstraßen vorgesehenen Wendeflächen sind für Müllfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

Die Wohnbaugrundstücke an den Planstraßen "D und E" und an den sonstigen öffentlichen und privaten Fahrwegen sowie das Wochenendhausgebiet können wegen der hier vorgesehenen kleinen Pkw-Wendeflächen bzw. den geringen Fahrwegbreiten von Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden. Es wurden daher Stellflächen für Müllgefäße am Anfang der Stichstraßen sowie am Anfang der Fahrwege festgelegt.

Das gesamte Baugelände wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Aus abwassertechnischen Gründen ist es jedoch notwendig, das Oberflächenwasser des Misch- und allgemeinen Wohngebietes in den Stüterbach zu leiten. Die Abwasserbeseitigung muß deshalb hier im Trennsystem durchgeführt werden.

Im Wochenendhausgebiet soll nur das Schmutzwasser in die Kanalisation abgeleitet werden. Im Hinblick auf die geringe Baudichte ist es vertretbar, das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versichern.

2. Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen und öffentl. Fußwege	DM 1.500.000,--
Abwasserbeseitigung	DM 2.150.000,--
Wasserversorgung	DM 400.000,--
elektrische Versorgung	DM --
Straßenbeleuchtung	DM --
öffentliche Grünanlagen	DM 52.000,--
Kosten für bruchsichere Aufhängung der 20-KV-Freileitung	DM 1.500,--
	<hr/>
Gesamtkosten	DM 4.103.500,-- =====

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Satzungen über Erschließungs- und Anliegerbeiträge gedeckt wird.

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

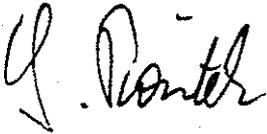
- a. Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- b. Die im Bebauungsplan als Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c. Können die im Bebauungsplan als Erweiterungsfläche für den Friedhof festgelegten Grundstücken nicht im Wege einer gütlichen Einigung oder in Ausübung des Vorkaufsrecht gem. § 24 BBauG erworben werden, wird die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen erfolgen.
- d. Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

4. Ausführungsmaßnahmen

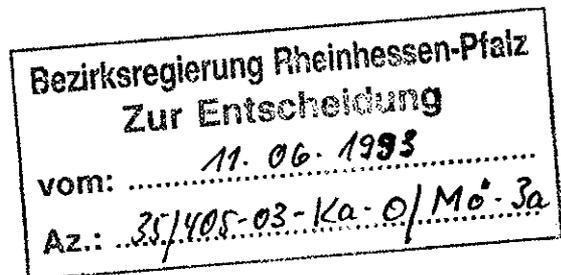
Die Verwirklichung des Bebauungsplan soll in 3 Abschnitten durchgeführt werden. Als 1. Abschnitt ist der Mittelbereich vorgesehen. Mit diesem soll unverzüglich nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Kaiserslautern, 31.08.1981

Stadtverwaltung
In Vertretung



(G. Piontek)
Bürgermeister



Kaiserslautern, den 07.05.1993
Stadtverwaltung



G. Piontek
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung:
Kaiserslautern, den 25.06.1993
Stadtverwaltung



G. Piontek
Oberbürgermeister