

## **UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN**

**Stadtteil Dansenberg  
Bebauungsplan „Bergbrunner Kopf“  
KA - DA/12**

### **BEGRÜNDUNG § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

#### **1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Im Stadtteil Dansenberg und in der Stadt Kaiserslautern besteht ein Mangel an Bauplätzen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser und für Hausgruppen.

Aufgrund zahlreicher Anfragen zur Bebaubarkeit von Grundstücken im unmittelbar angrenzenden Bereich westlich des Schlehweges ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich geworden.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und hierzu den südwestlichen Ortsrand westlich des Schlehweges städtebaulich zu entwickeln, zu ordnen und zu gestalten sowie die Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild einzubinden.

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

#### **2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 1984 entwickelt, der den Bereich westlich des Schlehweges als geplante Wohnbaufläche darstellt.

#### **3. Planinhalt und Abwägung**

##### **3.1 Lage und Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten durch den Schlehweg sowie einen am südlichen Ende anschließenden Wirtschaftsweg und im Westen durch die im Geltungsbereich gelegenen, zwischen ca. 80 m und ca. 120 m tiefen Grundstücke begrenzt. Die südliche Begrenzung liegt auf der Höhe der benachbarten Ortsrandbebauung entlang der Straße Rundwiesen, während die nördliche Begrenzung durch ein als private Grünfläche ausgewiesenes Grundstück im Anschluss an die vorhandene Bebauung westlich des Schlehweges gebildet wird.

##### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über zwei Ringerschließungen an den Schlehweg und somit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die erforderlichen Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die dafür festgesetzten Flächen fördert die städtebauliche Ordnung.

Der Abstand von 5 m der überdachten Stellplätze und Garagen von der Verkehrsfläche dient der Verkehrssicherheit und ermöglicht eine ansprechende Vorgartengestaltung.

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

Das Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet konzipiert und ist in die Bereiche WA<sub>1</sub> und WA unterteilt. WA ist im Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft eingeschossig und im Anschluss an die östlich angrenzende bestehende Bebauung zweigeschossig vorgesehen. Darüber hinaus kennzeichnet WA<sub>1</sub> den höhenmäßig aufgeschütteten Bereich im Norden des Plangebiets.

Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 sowie die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,8 als jeweilige Höchstwerte festgelegt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf höchstens 0,8 verhindert die Entstehung unmaßstäblicher großer Baukörper bzw. Baustrukturen am Ortsrand.

Zum Zwecke einer Höhenstaffelung der Gebäude zum Ortsrand hin und zur Schaffung eines maßstäblichen Übergangs von der Bebauung in die freie Landschaft wurde die Geschossigkeit der freistehenden Einzelhäuser auf ein Vollgeschoss festgesetzt, während der nördliche und der mittlere Bereich des WA-Gebietes entlang des Schlehwegs mit zweigeschossigen Doppelhäusern geplant ist.

Im WA-Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, zum einen, um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern und zum anderen, um eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

### **3.4 Bauweise und Baustruktur**

Nach § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist innerhalb des Plangebietes eine gemischte Einzel-, und Doppelhausstruktur in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht die offene Bauweise bei den geplanten Grundstücksgrößen eine verdichtete Bauweise.

Bis auf die zur freien Landschaft hin traufständig orientierten, eingeschossigen Einzelhäuser werden die restlichen Einzel- und Doppelhäuser weitgehend giebelständig in Bezug auf den Schlehweg geplant. Damit sind 26 Grundstücke für Solarnutzung optimal nach Süden ausgerichtet. Für die ost-west-orientierten Gebäude ist Solarnutzung vorzugsweise über Pufferelemente (z. B. Wintergärten) möglich.

Bei einer geplanten Anzahl von 17 Einzel- und 12 Doppelhäusern entstehen somit 41 Grundstücke mit ca. 60 Wohneinheiten. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Plangebiet beträgt:

Einzelhäuser	440-810 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälften	ca. 255-385 m <sup>2</sup>

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

### **3.5 Baugestaltung**

Über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie z. B. Dach- und Fassadengestaltung, sowie die Gestaltung der Einfriedung etc. soll im gesamten Plangebiet ein homogenes Erscheinungsbild erreicht werden.

Bei Doppelhäusern ist eine abgestimmte Gestaltung in Bezug auf Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Materialwahl und Farbgestaltung zwingend erforderlich.

## **4. Umweltverträglichkeit - Umweltbericht**

### **4.1 Topografie**

Das Plangebiet liegt westlich des Schlehwegs auf der Ostflanke einer von der Kuppe des Bergbrunner Kopfes nach Norden abfallenden Senke in einer Höhe von ca. 365-380 m über Normalnull (NN), wobei der südliche Bereich auf die Tiefe der Baugrundstücke gegenüber dem Schlehweg um ca. 3 m ansteigt und im nördlichen Bereich um ca. 4,5 m nach Westen hin abfällt.

### **4.2 Klima**

Nach dem Klimaökologischen Begleitplan zum Flächennutzungsplan 2010 stellt sich das Plangebiet als Kaltluftentstehungsfläche mit mäßigen bis guten Abflussbedingungen dar. Es ist daher anzunehmen, dass sich aufgrund der Geländesituation ein schwacher, flächiger Kaltluftabfluss in Richtung auf das nördlich angrenzende Gebiet ausbildet. Die östlich angrenzenden Wohngebiete liegen bei den Hauptwindrichtungen West- bis Südwest in Lee der Planungsfläche.

Durch die Umwandlung der Freiflächen in ein Wohngebiet gehen siedlungsnahe Kaltluftentstehungsflächen verloren. Die mittlere nächtliche Oberflächen- und Lufttemperatur wird sich daher leicht erhöhen, die bodennahen Windgeschwindigkeiten werden sich infolge der erhöhten Rauigkeit verringern.

Da Westwindwetterlagen meist mit guten Austauschbedingungen verbunden sind und die klimatisch-, lufthygienischen Verhältnisse in Dansenberg günstig sind, werden die bekannten potentiellen Auswirkungen als verträglich angesehen.

### **4.3 Entwässerung**

Die entwässerungstechnisch optimale Leitungsführung zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und Oberflächenwassers über das an den Bebauungsplanbereich angrenzende Grundstück wird von dessen Eigentümer nicht gestattet. Das ursprünglich vorgesehene Trennsystem für die Abwasserentsorgung kann deshalb nicht umgesetzt werden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt daher im modifizierten Mischsystem.

In den beiden Straßenschleifen wird jeweils ein neuer Mischwasserkanal verlegt. An der nördlichsten Einmündung ist aufgrund der Topographie ein Anschluss ohne weitergehende Maßnahmen nicht möglich, da das Gelände von der Einmündung in den Schlehweg bis zum Abknicken der Straße, also über eine Länge von etwa 50 m, um ca. 3,5 m fällt. Deshalb ist eine Anhebung des Geländes für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung unumgänglich, so dass es am nordwestlichen Eck etwa 2,5 m höher als jetzt liegen wird.

Das Oberflächenwasser der Straßen und Wege wird direkt in den neuen Kanal eingeleitet. Bezüglich der Versickerungseignung des Untergrundes wurde vorab schon eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Das geologische Gutachten weist für die Versickerung in den Versickerungslehmen und geringmächtigen Versickerungssanden unzureichende Versickerungseigenschaften von Oberflächenwasser aus. Deshalb werden dezentrale Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken nur in eingeschränktem Umfang vorgeschrieben. Ein Anteil von 15 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ist dezentral auf den Baugrundstücken zu erbringen. Hierzu werden auf den bebaubaren Grundstücken geeignete Maßnahmen zur Abflusssdämpfung getroffen. Es bieten sich offene Mulden zur Regenrückhaltung, Brauchwasserspeicher (Zisternen u. ä.) oder Gründächer bei Flachdachkonstruktionen an. Erforderliche Notüberläufe werden an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Bedingt durch die Lage des Baugebietes zur freien Landschaft hin sind störende Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten. Eine Untersuchung zum Thema Verkehrslärm ist deshalb entbehrlich.

#### **4.5 Altlasten**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bis auf das im Süden gelegene, bebaute Grundstück ausschließlich für landwirtschaftliche und Freizeit Zwecke benutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen keine Kenntnisse vor.

#### **4.6 Landschaftsplanung und Begrünung**

In den u. a. vom Referat für Umweltschutz erarbeiteten Entwicklungsplänen ist das Plangebiet Teil eines Biotopverbundes.

Die im Rahmen der „Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung“ erarbeitete landespflegerische Entwicklungskonzeption beschreibt das Plangebiet als Grün- und Ackerland und legt parallel zum Schlehweg im Abstand von 50-60 m eine landespflegerisch begründete Siedlungsgrenze fest.

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 gemäß § 17 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG), § 9 BauGB und § 88 Landesbauordnung (LBauO) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende wesentliche Maßnahmen werden in die Bauleitplanung übernommen:

- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Ortsbildgestaltung, zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen- und Tierwelt (Bäume und Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünung).
- 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.
- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt, insbesondere für den Verlust von belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung.

#### **4.6.1 Ausgleichsflächen und deren Zuordnung**

Nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) sind die durch die Realisierung von Baugebieten verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch sinnvolle Maßnahmen umfassend und vollständig auszugleichen.

Im Planungsgebiet selbst können die Eingriffe in Natur und Landschaft zumindest teilweise durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes,
- Begrünung nicht bebauter Bereiche,
- Begrünung von flach geneigten Dächern,
- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen,
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen

Diese Maßnahmen reichen jedoch für einen vollständigen landespflegerischen Ausgleich nicht aus.

Insofern sind im Wirkungszusammenhang zum Eingriff an anderer Stelle des Stadtgebietes Ausgleichsmaßnahmen und -flächen festzulegen, die geeignet sind, den in Natur und Landschaft verursachten Eingriff sowohl funktional als auch räumlich auszugleichen.

Das Referat Umweltschutz als Untere Landespflegebehörde hat daher die Durchführung der beiden nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Beweidungsprojekt/Entbuschung Aschbachtal mit ca. 1,7 ha Kompensationsfläche, Die Flächen sind mit einem Weidezaun zu versehen und durch Mulchmahd oder Beweidung zunächst als Sofortmaßnahme zu entbuschen und langfristig offen zuhalten. Durch diese Maßnahme wird der Erhalt seltener Tier- und Pflanzenarten und die Entstehung und der Abfluss von Kaltluft gefördert.

- Offenlegung des Quellgewässers am Hohenecker Mühlbach mit ca. 500m<sup>2</sup> für die Gesamtmaßnahme

Diese Maßnahme wurde bereits geplant und durchgeführt und wird im Zuge der Ökokontingenzregelung den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet. Bei der Maßnahme wurde ein Quellgewässer offen gelegt, das auf einer Länge von ca. 50m verrohrt in den Hohenecker Mühlbach lief. Die Fläche verbleibt weiterhin in Landeseigentum. Die ca. 500m<sup>2</sup> große Fläche ist durch Mahd im Abstand von zwei bis drei Jahren dauerhaft offen zuhalten. Die Offenlegung des Gewässers dient vornehmlich als Ausgleich für die Beeinträchtigung der Potentiale Wasser und Boden.

Die vorgenannten Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, werden den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Die Zuordnung orientiert sich am Verhältnis der zu erwartenden Versiegelungsfläche, wonach ca. 73,08% durch die Wohnbebauung und ca. 26,92% durch die Erschließungsstraßen versiegelt werden.

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

Die Verwaltung setzt die Maßnahme auf den Ausgleichsflächen um und rechnet die Herstellung sowie die entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt mit den Bauherren/Grundstückseigentümern des geplanten Baugebietes ab.

Anfallende Kosten sind von den Bauherren/Grundstückseigentümern anteilmäßig zu tragen.

### **4.6.3 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
- Dachbegrünung

### **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 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**

Die Realisierung des Bebauungsplans „Bergbrunner Kopf“ erfolgt durch die Eigentümer der sich im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird auf Wunsch der Grundstückseigentümer von einem privaten Ingenieurbüro betreut. Dieses hat die Kosten für die Realisierung des Bebauungsplans überschlägig mit 850.000,00 Euro (ohne Umlegungskosten) ermittelt.

Die vom Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes (gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 2002 geltenden Fassung) belaufen sich auf 11.314 EURO.

Die vom Referat Grünflächen erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf (gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 2002 geltenden Fassung) haben einen Wert von 4.300 EURO.

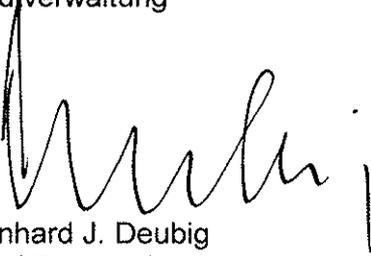
Die Kosten für Kompensationsmaßnahmen belaufen sich beim Beweidungsprojekt Aschbachtal auf 35.424,00 Euro und bei der Offenlegung des Quellgewässers am Hoheneckermühlbach auf 8.134,00 Euro.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

21.12.2004



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 21.12.2004  
Stadtverwaltung

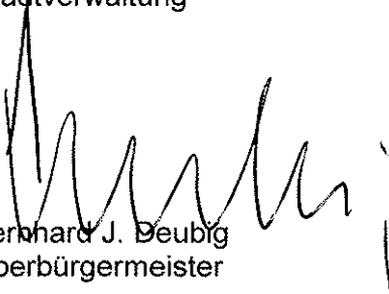


Elke Franzreb  
Baudirektorin

### Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

10.01.2005



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister