

Universitätsstadt Kaiserslautern  
Stadtteil Erfenbach  
Bebauungsplan "Breitenäcker"  
Ka-Erf/14

Begründung (§ 9 (8) BBauG)

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Erfenbach besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Da die Gewerbefläche westlich des ehemaligen Bahnhofes zur Disposition steht, - die dort ansässige Firma beabsichtigt die Aufgabe des Betriebes an diesem Standort - soll das Gelände im Zusammenhang mit einem geringen Teil landwirtschaftlich genutzter Flächen und Gartenflächen einer ge-regelten Nutzung in Form von Wohnbebauung zugeführt werden.

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

Im Flächennutzungsplan vom März 1984 werden ca. 0,52 ha der ca. 1,77 ha überplanten Fläche der gegenwärtigen Nutzung entsprechend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit der Bebauungsplan wie vorgesehen realisiert werden kann, wird parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Für den Bebauungsplanbereich besteht der Bebauungsplan "Goethestraße", Ka-Erf/3a von 1953 für ein Wohnbaugelände. Für die geplante Umgehungsstraße von Erfenbach zur B 40 (L 389) ist das raumplanerische Verfahren abgeschlossen.

### 3. Planinhalt und Abwägung

Das in die Planung einbezogene Gelände liegt zwischen der nur noch gelegentlich für den Güterverkehr genutzten Bahnlinie im Norden und der Hohenzollernstraße im Süden. Östlich wird das Plangebiet von der K 8 (Rotenbergstraße) begrenzt, während die westliche Begrenzung von einem nach Bedarf auszubauenden Wirtschaftsweg im Anschluß an die Grundstücksgrenze des gegenwärtigen Gewerbegebietes gebildet wird.

Die künftigen Baugrundstücke bestehen aus ca. 0,21 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen, ca. 1,04 ha teilweise landwirtschaftlich genutzten Gartenflächen und ca. 0,52 ha Gewerbeflächen. Da es sich bei dem nur ca. 0,21 ha großen, rein landwirtschaftlich genutzten Bereich um eine Fläche handelt, die vorwiegend der Arrondierung des Baugebietes dient, können aus städtebaulichen Gründen die landwirtschaftlichen Interessen als untergeordnet angesehen werden.

Das Wohngebiet wird durch eine als Mischfläche auszubauende, ca. 300 m lange Stichstraße, die in einem Wendehammer endet, erschlossen. Die Straße wird mit einem Querschnitt von 4,75 m ausgebaut und entspricht damit dem Planungsquerschnitt der EAE 85. Ein Fußweg verbindet die Planstraße mit der Hohenzollernstraße und führt damit über die Hohläckerstraße unmittelbar zum Ortskern.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,43 ha.

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,77 ha, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Der Entwurf sieht 18 eingeschossige Einzelhäuser und 2 ebenfalls eingeschossige Doppelhäuser vor.

Die Dachneigung der mit Satteldächern auszuführenden Gebäude liegt zwischen 20 - 30°, während für die Doppelhäuser Dachneigungen von 35° bis 50° zulässig sind. Die Grundstücksgrößen variieren wegen bestehender Grundstücksverhältnisse stark unterschiedlich und liegen bei den freistehenden Einzelhäusern zwischen 500 und 1150 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern zwischen 350 und 550 m<sup>2</sup>.

Die Abwasserbeseitigung ist als Mischsystem vorgesehen.

Die Höhenlage des Hauptkanals in der Rotenbergstraße beeinflußt die Anschlußhöhen dergestalt, daß die Mehrzahl der Gebäude bei der Installation von Zapfstellen und Abläufen im Kellergeschoß auf hausinterne Abwasserhebeanlagen angewiesen ist.

Auf den Grundstücken entlang der Bahnlinie sind Schutzpflanzungen gegen die bei der gelegentlichen Nutzung der Bahnlinie auftretenden Schall-emissionen anzulegen. Außerdem sind diese Grundstücke gegen das Bahngelände wirksam einzufrieden.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände des ehemaligen Friedhofes ein Spielplatz, der jedoch besser ausgestattet werden muß, vorhanden ist.

#### 4. Kosten und Finanzierung

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege	660 000,-- DM
Abwasserbeseitigung	200 000,-- DM
Wasserversorgung	75 000,-- DM
Elektrische Versorgung	132 000,-- DM
Gasversorgung	-
Straßenbeleuchtung	90 000,-- DM
Öffentlicher Kinderspielplatz	-
Begrünung	42 000,-- DM
Grunderwerb	-
Kosten für Umlegung und Vermessung	-
Kosten für Höherlegung der 20 KV-Freileitung	25 000,-- DM
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1 224 000,-- DM</b>

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

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt kann erwartet werden.

### 5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- a. Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig;
- b. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind;
- c. Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

### 6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit erfolgen.

Kaiserslautern, 14.08.1991  
Stadtverwaltung

  
(G. Piontek)  
Oberbürgermeister