

05. Mai 1997

vom .....

Az.: 35/405-03 NA-0/MOR 15

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Stadtteil Morlautern

Bebauungsplan "Otterberger Straße - Am Obergarten"

Ka Mor/15

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

---

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

Die Ausweisung von Wohnbauland wird daher als dringend notwendig angesehen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, entsprechende Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und den nördlichen und nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Morlautern, zwischen Otterberger Straße und der Straße "Am Obergarten" städtebaulich zu gestalten und durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen den neuen Ortsrand in die freie Landschaft 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 und weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan von 1984 sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende und geplante Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die nördliche Begrenzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zerschneidet eine Vielzahl von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, wodurch deren wirtschaftliche Nutzung eingeschränkt wird. Wegen der zwischenzeitlich demontierten 20 kV-Leitung und dem damit verbundenen Wegfall des Sicherheitsstreifens im Bereich dieser Restgrundstücke ist es sinnvoll, den Siedlungsbereich geringfügig weiter nach Norden auszuweiten und diese Restflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Diese geringfügige Erweiterung wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

### 3. Planinhalt und Abwägung

#### **Lage und Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der vorhandenen Bebauung von der Otterberger Straße und der Straße "Am Obergarten" begrenzt. Außerhalb dieser Bebauung verläuft die Geltungsbereichsgrenze ca. 55 m südöstlich der Straße "Am Obergarten" und führt entlang dem Friedhof und unter Einbeziehung landespflegerischer Ausgleichsflächen nördlich desselben auf einen in Richtung Otterberger Straße verlaufenden Feldweg.

#### **Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt über die als verkehrsberuhigter Bereich auszubauende Straße "Am Obergarten" in Richtung Friedhof, schwenkt ca. 70 m vorher in den Bereich zwischen Friedhof und vorhandener Bebauung entlang der Franz-Rettig-Straße, verläuft über einen durch Versatz der Straße gebildeten Platz und weitere Richtungsänderungen zum zweiten Anknüpfungspunkt in der Otterberger Straße.

Von dieser 7 m breiten Haupteerschließungsstraße zweigen drei 6 m breite Stichstraßen ab, deren südlichste in einen 24x24 m großen Quartiersplatz mündet und deren benachbarte Stichstraße in einer Wendefläche endet, von der eine fußläufige Verbindung zur Franz-Rettig-Straße geplant ist. Eine dritte Stichstraße erschließt den ausschließlich für eingeschossige Einzelhausbebauung geplanten Bereich im Norden des Plangebietes.

Der Friedhof ist über einen Teilabschnitt der alten Straße "Am Obergarten" und einen neuen Anschluß im Bereich des Eingangs an das Haupteerschließungssystem angeschlossen.

Vom nördlichen Bereich der Haupteerschließungsstraße führt ein öffentlicher Fußweg, über den ein eingeschossiges hinterliegendes Einzelhaus erschlossen wird, in den derzeit noch privaten Erschließungsweg der vorhandenen Reihenhausbauung nördlich der Franz-Rettig-Straße. Mit dieser geplanten Wegführung wird der nördliche Bereich des Neubaugebietes mit der vorhandenen Bebauung in Richtung Ortsmitte verknüpft. Ein weiterer, ca. 45 m langer öffentlicher Fußweg dient ebenfalls der Verknüpfung von Alt- und Neubaugebiet und der leichten Erreichbarkeit des öffentlichen Kinderspielplatzes aus dem nordöstlichen Plangebiet.

In dem Neubaugebiet sind seitlich der Straßen und Wendeflächen sowie auf den Plätzen insgesamt ca. 32 Parkplätze vorgesehen. Weiterer ruhender Verkehr ist entlang der Erschließungsstraßen möglich. Für die geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zu schaffen.

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

Die Gebietskategorien der geplanten Wohnstruktur und der bestehenden Wohnbauflächen entlang der Otterberger Straße und der Straße Am Obergarten entsprechen gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschosflächenzahl von 1,2.

Die zulässige Geschößflächenzahl für eingeschossige Gebäude im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung des Plangebietes ist mit 0,4 und im Bereich zur freien Landschaft mit 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Ausnutzung der Grundstücke begründet sich durch die festgesetzte Geschößigkeit, die sich von den angrenzenden zweigeschossigen Baustrukturen der Umgebungsbebauung zur aufgelockerten, eingeschossigen Ortsrandbebauung entwickelt.

Um dem Ziel des Bebauungsplanes, der Schaffung von Wohnflächen, den Vorrang einzuräumen und die Ansiedlung von ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4 (3) BauNVO im Ortskern des Stadtteiles Morlautern zu fördern, werden abweichend von § 4 BauNVO Vorhaben gemäß § 4 (2) Nrn. 1 und 3 BauNVO zugelassen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Im Bereich der bestehenden Bebauung können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 (1) BauNVO aus Gründen der Bestandserhaltung nach § 17 (2) und (3) BauNVO ausnahmsweise überschritten werden, da städtebauliche Gründe und öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und den Verkehr nicht entstehen.

### Baustruktur

Entlang der Süd- und Westseite der Haupterschließungsstraße ist überwiegend zweigeschossige Bebauung in Form von traufständig angeordneten Doppelhäusern und im Bereich der alten Trasse der Straße "Am Obergarten" giebelständig stehende ein- und zweigeschossige Bebauung geplant.

Die von der Haupterschließungsstraße abzweigende südliche Stichstraße mündet in einen Quartiersplatz, der an drei Seiten von zweigeschossiger Reihenhausbauung gefaßt wird.

Die im nördlichen Planbereich vorgesehenen, im Winkel zueinander stehenden beiden Reihenhauszellen sollen zusammen mit der dort vorhandenen isoliert angeordneten Reihenzelle eine Baugruppe strukturieren.

Mit wenigen Ausnahmen verlaufen die geplanten Firstrichtungen in Ost-West-Richtung, um Maßnahmen zur passiven und aktiven Solarnutzung zu ermöglichen.

Im Baugebiet sind ca. 152 Wohneinheiten auf 111 Grundstücken geplant:

51	Einzelhäuser, eingeschossig mit	1,5 Wohneinheiten
3	Einzelhäuser, zweigeschossig mit	2,0 Wohneinheiten
26	Doppelhäuser, zweigeschossig mit	1,5 Wohneinheiten
31	Reihenhäuser, zweigeschossig mit	1,0 Wohneinheiten

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für

Einzelhäuser ca. 600 m<sup>2</sup>

Doppelhäuser ca. 320 m<sup>2</sup>

Reihenhäuser ca. 300 m<sup>2</sup>.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 13,45 ha.

## Topographie

Das Plangebiet liegt im Bereich des leicht nach Nordwesten abfallenden Bergrückens nördlich des Eselbachtals, wobei im nördlichen Bereich des Plangebietes Steigungen bis zu ca. 10 % vorhanden sind.

## 4. Umweltverträglichkeit

### Entwässerung

Aus technischen und ökologischen Gründen wird für das Neubaugebiet eine Entwässerung im Trennsystem geplant, wobei das Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation der im Plangebiet vorhandenen Straßen eingeleitet wird.

Ein im Auftrag der Stadt durchgeführtes ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten dient als Grundlage für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Dabei wird das Oberflächenwasser in offenen Rinnen und flachen Gräben in zwei für die Versickerung vorgesehene Bereiche geleitet und dort über Absetzteiche mit Dauerstau, Versickerungsdome und Versickerungsmulden dem Grundwasser wieder zugeführt.

Die für die Versickerung benötigten Flächen werden für Naherholungszwecke gestaltet.

### Immissionsschutz

Die geringste Entfernung der zwischen den Stadtteilen Erlenbach und Morlautern verlaufenden L 387 beträgt ca. 160 m. Da diese Straße in Bezug auf das Plangebiet im Einschnitt liegt, gehen von ihr keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus. Gewerbliche Schallemissionen sind in der Umgebung des Plangebietes ebenfalls nicht zu verzeichnen, so daß auch hier keine Immissionsschutzprobleme zu erwarten sind.

### Altlasten

Das Plangebiet wird bis in die Gegenwart ausschließlich landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt, so daß diese Flächen als altlastenfrei eingestuft werden können.

### 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 § 86 (1) LBauO. Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende wesentliche Maßnahmen werden in die Bauleitplanung übernommen:

- Erhaltung und Pflanzung von Obstbäumen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt und zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Ortsbildgestaltung, zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen- und Tierwelt.
- 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.
- Verknüpfung von Wegeverbindungen, insbesondere entlang des Ortsrandes zur Nutzung für die Naherholung.
- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt, insbesondere für den Verlust von belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung.
- Einrichtung eines Kinderspielplatzes zur Bedarfsdeckung.

#### **Abweichungen von den formulierten Zielvorgaben der Landespflege:**

Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung weicht das städtebauliche Konzept in Bezug auf den geforderten Erhalt vereinzelter Streuobstbestände von den landespflegerischen/grünordnerischen Zielvorstellungen ab.

Bedingt durch Umfang und Lage dieser einzelnen Flächen ist eine Eingliederung dieser Streuobstbestände in ein auf eine sinnvolle Bebauung und Erschließung abgestimmtes städtebauliches Konzept nicht möglich, weil der räumliche Zusammenhang des geplanten Siedlungsgefüges bei einem Erhalt dieser Streuobstbestände nicht gewahrt werden kann.

Lediglich im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Kinderspielplatzes und der westlich anschließenden Fläche für die Regenwasserversickerung können Teilbereiche der Streuobstwiesen erhalten werden.

#### **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. 25 und Nr. 20 BauGB sind den geplanten Wohnbaugrundstücken anteilmäßig zuzuordnen.

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

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

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

Den Verkehrserschließungsanlagen zugeordnete Maßnahmen auf öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als umlagefähige Erschließungskosten nach BauGB abgerechnet.

## 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

Um eine konsequente Ausnutzung der Solarenergie zu gewährleisten, können ausnahmsweise andere als die festgesetzten Firstrichtungen, Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

## 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 Bebauungsplan entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege	2.200.000,-- DM
Abwasserentsorgung einschließlich Grundstückserwerb.	3.600.000,-- DM
Stromversorgung	600.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	290.000,-- DM
Gasversorgung	240.000,-- DM
Wasserversorgung	500.000,-- DM
Öffentlicher Kinderspielplatz	65.000,-- DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bebauung	250.000,-- DM
<u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Verkehrsflächen</u>	<u>155.000,-- DM</u>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>7.900.000,-- DM</b>

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 66.925,-- DM.

Als nicht erstattungsfähige Vermessungsleistung sind bei Amt 62 für die Erstellung der Planungsgrundlage Kosten in Höhe von rund 38.000,-- DM entstanden.

Die vom Tiefbauamt zu erbringenden Planungsleistungen sind nach HOAI (Fassung 01.01.1996) berechnet und betragen einschließlich der örtlichen Bauleitung 128.693,-- DM.

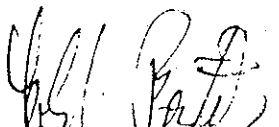
Die vom Grünflächenamt erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 1996 geltenden Fassung einem Wert von 24.767,-- DM.

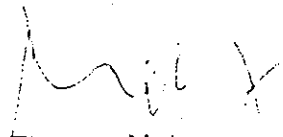
### 7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Kaiserslautern, 17.03.1997  
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 12.03.1997  
Stadtverwaltung


  
Gerhard Piontek  
Oberbürgermeister

  
Thomas Metz  
Baudirektor

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 16.06.1997  
Stadtverwaltung

<p><b>Bezirksregierung Rheinnesen-Pfalz</b>  <b>Zur Entscheidung</b>  05. Mai 1997  vom .....</p>
<p>Az.: 35/405-03 KA-0/MOR 15</p>

  
Gerhard Piontek  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.06.1997 den Beitritt zu den Maßgaben der Bebauungsplangenehmigung vom 05.05.1997 beschlossen.

Kaiserslautern, den 16.06.1997  
Stadtverwaltung  
Im Auftrag

