

Universitätsstadt Kaiserslautern  
Stadtteil Siegelbach  
Bebauungsplan "Brüchling"  
Ka-Sie/9

Begründung § 9 (8) BBauG

---

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt zwei Ziele:

- Im Stadtteil Siegelbach besteht Mangel an Bauplätzen für die Errichtung von freistehenden Eigenheimen. Dieser Bedarf soll durch die Bebauung des Gebietes "Brüchling" gedeckt werden.
- Nördlich der geplanten Wohnbebauung liegt ein ca. 1,3 ha großes Feuchtgebiet, das aus landespflegerischen Gesichtspunkten als Feuchtbiotop erhalten werden soll.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung sowie den Grundstückserwerb für das Biotop geschaffen werden.

### 2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Brüchling" entspricht in bezug auf die Wohnbaufläche der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Er ist somit nach § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geotechnische Untersuchungen des nördlich der geplanten Bebauung vorhandenen Feuchtgebietes haben ergeben, daß die Erhaltung dieses Bereiches als Feuchtbiotop sinnvoll ist.

### 3. Abwägung - Planinhalt

Das in die Planung einbezogene Gelände wird außer den Bereichen mit Gartennutzung und der Ödlandfläche des Feuchtgebietes vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich jedoch um kleinparzellierte, landwirtschaftlich ertragsschwache Flächen, so daß landwirtschaftliche Interessen nicht nachteilig betroffen werden.

Wegen der geringeren Wertigkeit des Geländes im Vergleich mit anderen Ortsrandlagen, der wirtschaftlichen Erschließungsmöglichkeit und der günstigen Lage zum Ortsmittelpunkt ist das Gebiet "Brüchling" als Baugelände im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden.

...

Das Baugebiet grenzt im Osten an die Opelstraße und deren Bebauung und im Süden an den geplanten Parkplatz für die Besucher des Siegelbacher Zoos und Freizeitgeländes. Die westliche Begrenzung wird durch die 160 m breite Freihaltezone des geplanten Saar-Pfalz-Kanals gebildet und im Norden grenzt die geplante Bebauung an ein Feuchtgebiet, das als Feuchtbiotop ausgewiesen und erhalten wird.

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,7 ha, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Der Bebauungsplan weist 58 eingeschossige Einzelhäuser und entlang der Opelstraße 2 zweigeschossige Einzelhäuser aus. Die Größe der Bauplätze bewegt sich größtenteils im Bereich von 600 m<sup>2</sup>.

Für die geplante eingeschossige Bebauung werden Sattel- und Walmdächer und für die zweigeschossigen Gebäude nur Satteldächer zugelassen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine verkehrsberuhigt angelegte Ringstraße, die von der Zufahrtsstraße zum Parkplatz für die Zoobesucher abzweigt. Die Grundstücke im Innenbereich der Ringstraße werden von einer Stichstraße aus erschlossen. Von der Bushaltestelle in der Opelstraße in Höhe der Einmündung der Rodenbacher Straße führt ein Fußweg durch das Baugebiet zu dem Zugangsweg zum Zoo.

Aufgrund von geotechnischen Untersuchungen ist die Erhaltung des nördlich der geplanten Bebauung liegenden Feuchtgebietes als Feuchtbiotop für sinnvoll erachtet worden. Dem Gutachten zufolge kann mit der Entwicklung einer zwar individuenarmen aber artenreichen "Spezialisten"-Flora gerechnet werden. Die Erhaltung des den Landschaftsraum besonders prägenden Biotops ist auch aus Gründen der Landespflege zu befürworten.

Als weitere öffentliche Grünfläche ist ein Immissionsschutzstreifen im Süden des Baugebietes gegen den Parkplatz für die Zoobesucher geplant.

An verschiedenen Versatzstellen der Verkehrsfläche sind weitere Grünflächen (Straßenbegleitgrün) ausgewiesen, die jeweils mit einem großkronigen Baum zu bepflanzen sind.

In der Nordwest-Ecke des Baugebietes ist ein Spielplatz von ca. 1000 m<sup>2</sup> geplant.

Die Abwasserbeseitigung ist als Mischsystem vorgesehen. Die Aufnahmekapazität des Hauptkanals in der Opelstraße wird im Zuge der ohnehin notwendigen Sanierungsmaßnahmen dem zusätzlichen Bedarf angepaßt.

In dem Feuchtgebiet entspringt ein kleiner Wasserlauf, der teils verrohrt und teils als offener Graben durch die Wiesen bzw. Gärten verläuft und in der Neuwoogstraße in das jetzt vorhandene Kanalnetz mündet. Von dieser Einmündung an wird der Bach künftig separat als zusätzliche Wassereinspeisung in den Dorfweiher geführt.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 8,98 ha.

#### 4. Kosten und Finanzierung

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege	2 160 000,--	DM
Abwasserbeseitigung	1 365 000,--	DM
Wasserversorgung	-	DM
Elektrische Versorgung	-	DM
Gasversorgung	-	DM
Straßenbeleuchtung	212 000,--	DM
Öffentlicher Kinderspielplatz	} 335 000,--	DM
Begrünung		
Grunderwerb	-	DM
Kosten für Umlegung und Vermessung	-	DM
<hr/>		
Gesamtkosten	4 072 000,--	DM
	=====	

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

#### 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 (Kinderspielplatz, Biotop und Immissionsschutzfläche gegen den Parkplatz) 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. Ausführungsmaßnahmen

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

Ausgefertigt

Kaiserslautern, 16.12.1985  
Stadtverwaltung



(Theo Vondano)  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 21.01.1995  
Stadtverwaltung



G. Piontek  
Oberbürgermeister