

# UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

**Stadtteil Siegelbach**  
**Bebauungsplan "Flachsäcker"**  
**Ka Sie/10 b**

## **BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)**

---

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

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

Die Schaffung von Wohnbauland wird auch im Zusammenhang mit der Ausweisung des Industriegebietes Nord als dringend notwendig angesehen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und den nördlichen Ortsrand zwischen der bestehenden Bebauung an der Kästenbergstraße und der Straße Eipelweg städtebaulich zu gestalten und 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 und weitere Rechtsverhältnisse**

Die im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 auf der Gewanne "Eipel" ausgewiesene, geplante, gemischte Baufläche ist aus landespflgerischer Sicht für eine Bebauung ungeeignet.

Der Bestand an Streuobstwiesen und verschiedenen Pflanzenarten stellt in diesem Bereich eine landespflgerisch begründete Siedlungsgrenze dar und ist aus ökologischer Sicht ein erhaltenswerter Lebensraum für Flora und Fauna (botanische und zoologische Untersuchung, Amt für Umweltschutz - Landespflgebehörde, Stadtverwaltung Kaiserslautern, Dezember 1992).

Eine Bebauung ist nur in den Bereichen "Tränkwald" und "Flachsäcker" im Anschluß an die bestehende Bebauung des Stadtteiles Siegelbach auf derzeit intensiv genutzten Flächen der Landwirtschaft zu realisieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 Flächen für die Landwirtschaft sowie im Bereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### **3. Planinhalt und Abwägung**

#### **Lage und Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südosten und Norden durch die bestehende Bebauung entlang der Kästenbergstraße und die Bahnlinie der ehemaligen Bachbahn begrenzt.

Die westliche und südwestliche Begrenzung wird durch die Grenze zwischen den Grundstücken Fl.St.Nr. 300 und Fl.St.Nr. 302, einem vorhandenen Wirtschaftsweg, der Grenze zwischen den Grundstücken Fl.St.Nr. 222 und Fl.St.Nr. 224 und die Straße Eipelweg gebildet.

#### **Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kästenbergstraße und die Straße Eipelweg.

Die Straße Eipelweg wird in die geplante Erschließung eingebunden.

Die Anbindung des Erschließungssystems an die Kästenbergstraße erfolgt im Bereich der Freihaltezone für die 110 kV-Elektrofreileitung.

Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche mit öffentlichen Parkflächen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung sind auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen. Garagen und überdachte Stellplätze können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Weiterführung der Straße Eipelweg als Wirtschaftsweg in nordöstlicher Richtung sowie die abzweigenden Wirtschaftswege bleiben erhalten.

Der in Südwest-Nordost-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg dient als fußläufige Anbindung des geplanten Wohnaugebietes an die Ortsmitte des Stadtteils Siegelbach über den "Brunnenpfad".

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

Die Gebietskategorie der geplanten Wohnstruktur entspricht gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,2.

Die zulässige Geschoßflächenzahl ist im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung mit 0,8 als Höchstgrenze und im Bereich zur freien Landschaft mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt. Die geringfügigere Ausnutzung der Grundstücke begründet sich durch die festgesetzte Geschoßigkeit. Die festgesetzte Geschoßigkeit entwickelt sich aus den angrenzenden Baustrukturen der Umgebungsbebauung.

Um dem Ziel des Bebauungsplans, der Schaffung von Wohnflächen den Vorrang zu geben und die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im bestehenden Ortskern des Stadtteils Siegelbach zu fördern, sind abweichend von § 4 BauNVO nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt eine bereits bebaute Teilfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebes.

Zur Zeit wird das Anwesen als Wohngrundstück und landwirtschaftlicher Kleinbetrieb genutzt.

Nach § 1 (10) BauNVO ist abweichend von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 4 BauNVO (allgemeine Wohngebiete) die Weiterführung des vorhandenen landwirtschaftlichen Kleinbetriebes zulässig. Die geringfügige Erweiterung der vorhandenen Tierhaltung ist aus Gründen der Bestandserhaltung ausnahmsweise zulässig.

Eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ist nach § 1 (10) BauNVO jedoch ausgeschlossen.

Das langfristige städtebauliche Ziel in diesem Bereich ist nach Aufgabe des Betriebes die Umwandlung der landwirtschaftlichen Betriebsfläche in eine Wohnbaufläche.

## **Baustruktur**

Durch die Freihaltezonen der 110 kV-Elektrofreileitung entsteht eine städtebauliche Zäsur innerhalb der geplanten Bebauung.

Für den südlichen Teilbereich ist die Randbebauung zur offenen Landschaft hin mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen, während im inneren Bereich die freistehenden Einfamilienhäuser zwingend zweigeschossig festgesetzt werden.

Für den nördlichen Teilbereich ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen.

Im gesamten Baugebiet sind ca. 85 Wohneinheiten geplant:

9 Einzelhäuser, eingeschossig mit 1,5 Wohneinheiten  
 12 Einzelhäuser, zweigeschossig mit 2,0 Wohneinheiten  
 16 Doppelhäuser, zweigeschossig, mit 1,5 Wohneinheiten  
 24 Reihenhäuser, zweigeschossig, mit 1,0 Wohneinheiten

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für

Einzelhäuser	ca. 500 m <sup>2</sup>
Doppelhäuser	ca. 300 m <sup>2</sup>
Reihenhäuser	ca. 350 m <sup>2</sup>

## **Topographie**

Das Plangebiet liegt auf einer leicht geneigten Fläche, die aus nordwestlicher Richtung zur bestehenden Bebauung entlang der Kästenbergstraße hin abfällt.

## **4. Umweltverträglichkeit**

### **Entwässerung**

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation der Kästenbergstraße und der Straße Eipelweg eingeleitet.

Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist nach Möglichkeit auf den privaten Wohnbaugrundstücken zurückzuhalten und über belebte Bodenzonen zu versickern.

Die Überlaufwässer der privaten Versickerungsanlagen und Oberflächenwässer von Straßen, Wegen und Plätzen werden über das öffentliche Regenwassernetz (befestigte Rinnen oder Kanäle) in zentrale Versickerungsanlagen mit Überlauf in natürliche Gewässer eingeleitet und versickert.

Die benötigten Flächen werden für Naherholungszwecke gestaltet.

Zusätzlich wird das Oberflächenwasser in offene Versickerungsbecken in westlicher Richtung zur Kästenbergstraße hin eingeleitet. Die dafür benötigten Flächen werden für Naherholungszwecke gestaltet.

### **Immissionsschutz**

Bedingt durch die verkehrsferne Lage des Baugebietes sind störende Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten.

Eine Untersuchung zum Thema Verkehrslärm ist deshalb entbehrlich.

### **Landschaftsplanung und Begrünung**

Die im Rahmen der "Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung" erarbeitete "Landespflegerische Entwicklungskonzeption" beschreibt das Planungsgebiet als Offenland mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung und sieht die Herrichtung eines markierten Wanderweges durch das Gebiet vor.

Weitere Entwicklungen wurden für diesen Bereich, über die Bestandserhaltung hinaus, nicht vorgeschlagen. Als Wohngebietserweiterungsfläche war, zur Zeit der Erstellung der Landschaftsplanung, dieser Bereich nicht im Gespräch. Vielmehr sollte eine Siedlungserweiterung im südwestlich anschließenden Bereich "Am Eipel" vorgenommen werden.

In der Biotopverbundplanung der Stadt Kaiserslautern wird für das Gebiet "Flachsäcker" folgende Aussage getroffen:

"Anlage und Erhaltung extensiv genutzter Siedlungsränder"

Das südwestlich benachbarte Gebiet "Am Eipel" wird im übrigen als "für den Biotopverbund wichtiger Lebensraum" klassifiziert.

Aus Sicht des Amtes für Umweltschutz, untere Landespflegebehörde sind für das geplante Baugebiet folgende Ziele wesentlich:

- Der Biotopverbund zwischen den Waldflächen und den Streuobstbeständen im Bereich Eipel und im Bereich Kästenberg/Poßendell ist zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist die Neuanlage von Feldgehölzen und Heckenstrukturen und die Schaffung von Grünflächen von besonderer Bedeutung.
- Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet.
- Flächensparende Bauweise.
- Erosionsvermeidung, insbesondere während der Bauerschließung. Anfallende Erdaus hubmassen sollen vor Ort eingebaut werden.

Ziel des landespflegerischen Planungsbeitrages ist eine Verbesserung des örtlichen Naturhaushaltes, des Kleinklimas und des Wohnumfeldes sowie die Einbindung der Siedlungs erweiterung in das Landschaftsbild.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird gemäß § 17 LPfIG, § 9 BauGB und § 86 LBauO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende wesentliche Maßnahmen werden in die Bauleitplanung übernommen:

- Erhaltung vorhandener Gehölze (z.B. Heckenpflanzung im Bereich des ehemaligen Bauernhofes und in der Nähe des ehemaligen Bahnhofes) als Lebensraum für 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 (Bäume und Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünung).
- Ausbildung eines neuen Ortsrandes durch Pflanzung standortgerechter Gehölze zur Einbindung der Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild und als Windschutz zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen hin.
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet zur Förderung des Wasserkreislaufes.
- Verknüpfung von Wegeverbindungen zur Nutzung für die Naherholung.
- Schaffung von Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt, insbesondere für den Verlust von belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung.

Ziel ist die Vernetzung der Streuobstwiesen "Am Eipel" und Bereiche des Frauenwiesen baches und des Siegelbaches.

- Einrichtung eines Kinderspielplatzes zur Bedarfsdeckung.

## **Ausgleichsflächen und deren Zuordnung**

Nach § 8 a BNatSchG sind die durch die Realisierung von Baugebieten verursachte Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft auszugleichen.

Dafür notwendige Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Eingriffe durch die geplanten Wohnbaugrundstücke werden auf privaten Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Private Ausgleichsflächen und damit verbundene Ausgleichsmaßnahmen werden den geplanten Wohnbaugrundstücken anteilmäßig zugeordnet.

Eingriffe durch gemeindliche Verkehrserschließungsanlagen werden auf öffentlichen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Öffentliche Ausgleichsflächen und damit verbundene Ausgleichsmaßnahmen werden den gemeindlichen Verkehrserschließungsanlagen zugeordnet.

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

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

Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzungen auf privaten Ausgleichsflächen von den Bauherren/Grundstückseigentümern gemeinschaftlich zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

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

Den Verkehrserschließungsanlagen zugeordnete Maßnahmen auf öffentlichen Ausgleichsflächen 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 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:

Umliegung der 20 kv-Elektrofreileitung	220.000,-- DM
Straßen und öffentliche Fußwege	2.000.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	260.000,-- DM
Stromversorgung	440.400,-- DM
Gasversorgung	115.000,-- DM
Wasserversorgung	250.000,-- DM
Abwasserentsorgung einschließlich Grundstückserwerb	1.650.000,-- DM
Öffentlicher Kinderspielplatz	55.000,-- DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bebauung	145.000,-- DM
<u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Verkehrsflächen</u>	<u>95.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	5.230.400,-- DM

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

Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 1991 geltenden Fassung 35.730,-- DM.

Als nicht erstattungsfähige Vermessungsleistung sind bei Amt 62 für die Erstellung der Planungsgrundlage Kosten in Höhe von rund 17.500,-- DM entstanden.

Die vom Grünflächenamt erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 1991 geltenden Fassung einem Wert von 11.165,-- DM.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Gerhard Piontek  
Oberbürgermeister

Thomas Metz  
Baudirektor

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Gerhard Piontek  
Oberbürgermeister