

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Stadtteil Siegelbach
Bebauungsplan "Tränkwald"
Ka Sie/10 a

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 nordwestlichen Ortsrand zwischen Opelstraße, der Gemarkungsgrenze zu Rodenbach, der Gewanne "Am Eipel" und der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Tränkwald 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 landespflegerischer Sicht für eine Bebauung ungeeignet.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Planinhalt und Abwägung

Lage und Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden von der Opelstraße und im Nordwesten von der Gemarkungsgrenze zu Rodenbach begrenzt.

Den nördlichen Rand des Plangebietes bildet ein vorhandener Wirtschaftsweg und die Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen Fl. St. Nr. 332 und Fl. St. Nr. 334/3.

Östlich wird der Bereich von Ackerflächen mit Streuobstbaumbestand und den Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbauflächen entlang der Rodenbacher Straße und der Straße Tränkwald begrenzt.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen neuen Anschluß von der Opelstraße und der Straße Tränkwald aus.

Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche mit öffentlichen Parkflächen geplant.

~~Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen herzustellen.~~

Änderung gemäß Stellungnahme vom 07.10.1996 an die Bezirksregierung.

Ruhender Verkehr ist entlang der geplanten Erschließungsstraße möglich. Für die geplante Wohnbebauung sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen. Garagen und überdachte Stellplätze können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Der vorhandene von der Straße Tränkwald weiterführende Wirtschaftsweg bleibt erhalten und wird an die geplante Gebietserschließung angebunden.

Entlang der nördlichen Bebauung führt ein geplanter Fußgängerweg, von dem Wirtschaftsweg abgehend in östlicher Richtung zum bestehenden "Brunnenpfad" und bindet das geplante Wohngebiet fußläufig an das Ortszentrum des Stadtteils Siegelbach an.

Vom südöstlichen Rand der geplanten Bebauung führt ein Fußweg, der ebenfalls zum "Brunnenpfad" weitergeführt werden soll, zu den als Grünflächen gestalteten Regenwasserversickerungsflächen.

Entlang der Opelstraße führt ein Geh- und Radweg, durch einen Grünstreifen von der Verkehrsfläche getrennt, westlich bis zur Gemarkungsgrenze nach Rodenbach.

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 Bebauungsplanes, der Schaffung von Wohnflächen, den Vorrang zu geben und die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Ortskern des Stadtteiles Siegelbach zu fördern, sind abweichend vom § 4 BauNVO nur Wohngebäude und ~~ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.~~

Änderungen gemäß Stellungnahme vom 07.10.1996 an die Bezirksregierung.

... 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.

Baustruktur

Für den inneren Bereich des Plangebietes ist entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Tränkwald eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen, die als flächensparende Doppel- und Reihenhausstruktur zu verwirklichen ist.

- In den Randbereichen ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung zur Integration der Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorgesehen.

Im Baugebiet sind ca. 89 Wohneinheiten auf 67 Grundstücken geplant:

- 33 Einzelhäuser, eingeschossig mit 1,5 Wohneinheiten
- 3 Einzelhäuser, zweigeschossig mit 2,0 Wohneinheiten
- 4 Doppelhäuser, zweigeschossig mit 1,5 Wohneinheiten
- 27 Reihenhäuser, zweigeschossig mit 1,0 Wohneinheiten

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für

Einzelhäuser	ca. 500 m ²
Doppelhäuser	ca. 450 m ²
Reihenhäuser	ca. 330 m ²

Topographie

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Hügelrückens, der bogenförmig parallel zur Gemarkungsgrenze und dann weiter in südöstlicher Richtung zur Gewanne "Am Eipel" verläuft.

Der bebaute Bereich befindet sich auf einer hängigen Fläche, die von dem Hangrücken aus zur bestehenden Bebauung und weiter zur Ortsmitte hin in südöstlicher Richtung abfällt. Nordwestlich des Hügelrückens fällt das Gelände zur Gemarkungsgrenze nach Rodenbach hin ab.

4. Umweltverträglichkeit

Entwässerung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation der Opelstraße und der Straße Tränkwald 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.

Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet liegt nördlich der Opelstraße (K 11) am westlichen Ortsausgang von Siegelbach. Gezählt wurden im Dezember 1993 auf der K 11 4.310 Kfz/24 h, prognostiziert für das Jahr 2010 ist eine Verkehrsmenge von 8.200 Kfz/24 h. Weitere nennenswerte Emittenten verkehrlicher Art sind nicht vorhanden.

Für den südlichen, straßenzugewandten Rand der geplanten Siedlung wurden Lärmuntersuchungen durchgeführt. Bei Betrachtung der Analysesituation (heutiger Verkehr) ergibt sich keine Überschreitung der Orientierungspegel von 55 dB tagsüber bzw. 45 dB nachts für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1.

Wenn die prognostizierte Verkehrszunahme erreicht wird, führt dies zu geringfügigen Überschreitungen der genannten Orientierungspegel jeweils an der Südseite der untersuchten Gebäude (siehe Anlage). Die maximale Überschreitung beträgt 2,5 dB bei dem, der Opelstraße am nächsten gelegenen Gebäude. Die Festsetzung von Schallschutzklassen kann unterbleiben, da Dämmmaßnahmen für Umfassungsbauteile erst ab Beurteilungspegeln über 59 dB am Tage und 49 dB in der Nacht vorgesehen sind.

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 -

Weitere Entwicklungsabsichten 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 war dafür eine Siedlungserweiterung im östlich anschließenden Bereich "Am Eipel" geplant.

In der Biotopverbundplanung der Stadt Kaiserslautern wird für das Gebiet am Tränkwald folgende Aussage getroffen:

"Anlage und Erhaltung extensiv genutzter Siedlungsränder"

Das östlich benachbarte Gebiet "Am Eipel" wird 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 Entwicklung von Waldrändern, die Neuanlage von Hecken, die Erhaltung und Entwicklung von Streuobstwiesen und die Schaffung trockener Sukzessionsflächen von besonderer Bedeutung.
- * Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet
- * Flächensparende Bauweise
- * Erosionsvermeidung, insbesondere während der Bauerschließung. Anfallende Erd-aushubmassen sollen vor Ort wieder eingebaut werden.

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 LPfIG, § 9 BauGB und § 86 LBauO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende wesentliche Maßnahmen werden in die Bauleitplanung übernommen:

- Erhaltung vorhandener Gehölze (z.B. große Erlen und Birken) 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 Fassadengrün).
- Ausbildung eines neuen Ortsrandes durch Pflanzung standortgerechter Gehölze zur Einbindung der Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild, als Windschutz und zum Teil als Immissionsschutz zur Opelstraße hin.
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet zur Förderung des Wasserkreislaufes.
- Verknüpfung von Wegeverbindungen, insbesondere auch entlang der Opelstraße, 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 "Tränkwald".

- Einrichtung eines Kinderspielplatzes zur Bedarfsdeckung.

Ausgleichsflächen und deren Zuordnung

Nach § 8a BNatSchG sind die durch die Realisierung von Baugebieten verursachten 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:

Straßen und öffentliche Fußwege	2.000.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	260.000,-- DM
Stromversorgung	745.600,-- DM
Gasversorgung	115.000,-- DM
Wasserversorgung	300.000,-- DM
Abwasserentsorgung einschl. Grundstückserwerb	2.100.000,-- DM
Straßenbegleitgrün	35.000,-- DM
Öffentlicher Kinderspielplatz	60.000,-- DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bebauung	225.000,-- DM
<u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Verkehrsflächen</u>	<u>100.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	5.940.600,-- DM

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 seit 01. Januar 1991 geltenden Fassung 52.660,-- DM.

Als nicht erstattungsfähige Vermessungsleistung sind bei Amt 62 für die Erstellung der Planungsgrundlage Kosten in Höhe von rund 34.400,-- 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 16.350,-- DM.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Kaiserslautern, 29.07.1996
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 22.07.1996
Stadtverwaltung



Gerhard Piontek
Oberbürgermeister

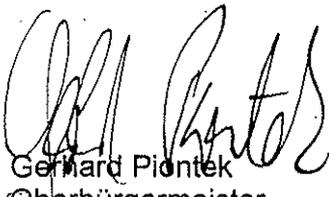


Thomas Metz
Baudirektor

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 15.11.1996
Stadtverwaltung

<p>Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Zur Entscheidung vom 3 1. Okt. 1996 Az.: 35/405-03 NA-0/Sie 10</p>
--



Gerhard Piontek
Oberbürgermeister