

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Stadtteil Einsiedlerhof

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord - West"**

**Ka 0/128**

**BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)**

---

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die vorhandene Wohn- und Mischbaufläche westlich der Jacob-Pfeiffer-Straße, entlang der Weilerbacher Straße im Stadtteil Einsiedlerhof soll städtebaulich neu geordnet und die nordwestlich angrenzenden Flächen bis zur Autobahn A 6 (derzeit als land- und forstwirtschaftliche Flächen genutzt) als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Bereits im Jahre 1990 wurde für den Bereich zwischen der Jacob-Pfeiffer-Straße und der Gemarkungsgrenze zu Kindsbach ("Landstuhler Bruch") ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Das Plangebiet umfasste damals eine Fläche von ca. 300 ha. Das Verfahren wurde zurückgestellt.

Für einen Teilbereich des derzeitigen Plangebietes wurden vom Grünflächenamt der Stadt Kaiserslautern Untersuchungen an das Büro L.A.U.B. in Auftrag gegeben, um die Wertigkeit der Flächen festzustellen. Diese Untersuchungen aus dem Jahre 1992 ergaben, dass es sich im Bereich der geplanten überbaubaren Gewerbeflächen um keine ökologisch hochwertigen Flächen für den Arten- und Biotopschutz handelt. Die hochwertigen Flächen innerhalb des Gebietes liegen in den als landespflegerische Ausgleichsflächen ausgewiesenen Bereichen. Die neuzuordnenden bereits weitgehend bebauten Wohn- und Mischgebiete entlang der Weilerbacher Straße lagen weitgehend außerhalb des damaligen Untersuchungsgebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ausgewiesenen Regionalen Grünzuges.

Die Bezirksregierung hat im Jahre 1996 ein Unterschutzstellungsverfahren für den Bereich "Östliches Landstuhler Bruch" als Naturschutzgebiet eingeleitet, das zwischenzeitlich abgeschlossen ist.

Einige Fachausschüsse und der Stadtrat Kaiserslauterns (Beschluss vom 09.01.1997) haben im Anhörungsverfahren nach § 3 (3) LPfIG der Ausweisung eines Naturschutzgebietes mit der Bezeichnung "Östliche Pfälzer Moorniederung" unter der Maßgabe zugestimmt, dass die von der Flächennutzungsplanänderung 5, Bereich "Westlich der Weilerbacher Straße" und die vom damaligen Bebauungsplanentwurf "Industriegebiet Nord - West" betroffenen Bereiche sowie die Bereiche nördlich der Autobahn, die im Zuständigkeitsbereich der Stadt Kaiserslautern liegen, aus der Unterschutzstellung ausgeklammert werden.

Die für den Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsflächen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sollen nach Realisierung des Bebauungsplans in das Naturschutzgebiet einfließen.

Mit der Bezirksregierung wurde folgender Kompromissvorschlag bzw. folgende Vorgehensweise zur Sicherung des Bauleitplanverfahrens festgelegt:

- Die Grenze des geplanten Naturschutzgebietes „Östliches Landstuhler Bruch“ wird nicht geändert.
- Die Bezirksregierung schließt mit der Stadt Kaiserslautern einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab, in dem die bauliche Nutzung sowie die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert werden.
- In der Rechtsverordnung zum Naturschutzgebiet „Östliches Landstuhler Bruch“ wird eine Freistellungsklausel für die Arrondierung der Bauflächen aufgenommen.
- Die Stadt Kaiserslautern kann dann die Arrondierung über das Bauleitplanverfahren betreiben.

Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes und der Erkenntnisse durchgeführter Untersuchungen, soll unter dem Aspekt der Arbeitsplatzsicherung und -erhaltung infolge der angespannten Arbeitsmarktsituation in der Region Kaiserslautern das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden, um somit die Bereitstellung von Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Die geplanten Gewerbeflächen beschränken sich auf ca. 8,0 ha.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, neben der Neuordnung der überwiegend vorhandenen Mischfläche entlang der Weilerbacher Straße, langfristig auch Gewerbeflächen im Stadtteil Einsiedlerhof bereitzustellen und somit dem Bedarf an Flächen zur An- und Umsiedlung von Betrieben Rechnung zu tragen und die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Region Kaiserslautern zu sichern.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die derzeitigen städtebaulichen Missstände (z. B. Anlagen des Ponyhofes etc.) zu beseitigen und durch die Ausweisung der Gewerbefläche eine dem Bestand entsprechende sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes Einsiedlerhof zu erreichen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Ramstein und im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Weilerbach. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehende Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, müssen von der zuständigen Fachdienststelle (Wehrbereichsverwaltung Wiesbaden) bearbeitet werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine 110 KV-Freileitung. Beidseitig dieser Leitung ist ein 15 m breiter Schutzstreifen einzuhalten.

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

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 41 ha.

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

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan von 1984 mit Ausnahme der gemischten Bauflächen westlich der Weilerbacher Straße als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Durch die geplante Umnutzung des Geländes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese Änderung erfolgt gemäß 8 (3) BauGB im Parallelverfahren.

## **3. Planinhalt und Abwägung**

### **Lage und Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch einen parallel zur Autobahn (A 6) verlaufenden Wirtschaftsweg, im Osten durch die Jacob-Pfeiffer-Straße (K 5), im Süden durch die Ramsteiner Straße begrenzt. Den westlichen Rand des Plangebietes bilden neben Waldflächen im Norden und Süden die rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke entlang der Weilerbacher Straße sowie ein vorhandener Entwässerungsgraben, der den Abschluss der landespflegerischen Ausgleichsflächen bildet.

### **Erschließung**

Die Anbindung der Gewerbeflächen erfolgt über die Jacob-Pfeiffer-Straße (K 5) und eine geplante Stichstraße, die in Höhe der Von-Miller-Straße in das Plangebiet einmündet. Die Jacob-Pfeiffer-Straße hat im Norden einen direkten Anschluß zur Autobahn (A 6) und im Süden ist die L 395 erreichbar.

Die 6,5 m breite geplante abknickende Stichstraße wird beidseitig von 2,5 m breiten Parkständen begleitet. Außerdem ist einseitig ein 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße, die als Erschließung des Plangebietes dient, gewährleistet einen reibungslosen Verkehrsablauf in diesem Bereich.

Die vorhandene Weilerbacher Straße dient vorrangig als Erschließungsstraße für die neu zuordnenden vorhandenen Wohn- und Mischflächen.

### **Bebauung**

Für die bauliche Nutzung werden zur optimalen Ausnutzung der Flächen die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt.

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

Für alle im Plangebiet ausgewiesenen Gebietskategorien wurden Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, unabhängig ob sie allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen. Damit soll dem Ziel des Bebauungsplanes, der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Schaffung von Arbeitsplätzen, Vorrang eingeräumt werden.

Im Bereich des Mischgebietes zwischen der Weilerbacher Straße und der Jacob-Pfeiffer-Straße ist aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefen eine Bebauung in zweiter Reihe möglich. Die Erschließung erfolgt über die Weilerbacher Straße.

## **4. Umweltverträglichkeit**

### **4.1 Schallschutz**

#### **4.1.1 Allgemeines**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist in erster Linie die Autobahn (A 6) sowie die Jacob-Pfeiffer-Straße (K 5) verkehrslärmtechnisch von Belang. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil in der Lärmschutzzone 1 zum Militärflughafen Ramstein.

Nach dem Gutachten der Ulmer Verkehrsingenieure Prof. Schaechterle, Reg. Baumeister Holdschuer, Dipl.-Ing. Siebrand, werden zum Jahre 2010 die Verkehrsbelastungen gegenüber dem heutigen Zustand noch erheblich zunehmen. Grundlage für die Ermittlung des Straßenverkehrslärmes sind die Zahlen aus der folgenden Aufstellung:

	Analysebelastung	Prognosebelastung
Autobahn West	55 700 Kfz/24 h	63 100 Kfz/24 h
Autobahn Ost	55 700 Kfz/24 h	60 500 Kfz/24 h
Autobahnabfahrt	2 900 Kfz/24 h	3 300 Kfz/24 h
Autobahnauffahrt	1 950 Kfz/24 h	2 200 Kfz/24 h
Jacob-Pfeiffer-straße	11 860 Kfz/24 h	8 700 Kfz/24 h
Ramsteiner Straße	1 331 Kfz/24 h	1 600 Kfz/24 h
Weilerbacher Straße	786 Kfz/24 h	1 000 Kfz/24 h
Von Miller-Straße	1 822 Kfz/24 h	2 500 Kfz/24 h

#### **4.1.2 Berechnungsgrundlagen**

Die Berechnung der zu erwartenden Lärmemissionen und der daraus entstehenden Immissionen wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 (RLS-90) durchgeführt. Dabei wurde von einer 50 km/h begrenzten zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Jacob-Pfeiffer-Straße und auf der Autobahn von 130 km/h für PKW sowie 80 km/h für LKW ausgegangen. Weitere Rechenparameter können der Anlage entnommen werden.

#### **4.1.3 Beurteilungsgrundlagen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält neben dem eigentlichen Gewerbegebiet (GE) weitere Gebietsnutzungen, nämlich zum größten Teil Mischgebiet (MI) und eine kleine Fläche allgemeines Wohngebiet (WA).

Für die Beurteilung können die Orientierungspegel nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 herangezogen werden.

Es gelten für	WA	55 Dezibel (A) am Tag und 45 Dezibel (A) in der Nacht
	MI	60 Dezibel (A) am Tag und 50 Dezibel (A) in der Nacht
	GE	65 Dezibel (A) am Tag und 55 Dezibel (A) in der Nacht.

#### **4.1.4 Ergebnisse**

Wie zu erwarten, ergeben sich hohe Lärmbelastungen im gesamten Plangebiet mit Extremen im Norden zur Autobahn und im Osten entlang der Kreisstraße (siehe hierzu Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

Aus der Gebäudelärmkarte ist ersichtlich, dass die den Gebietsnutzungen zugehörigen Orientierungspegel nachts fast überall überschritten werden. Dies liegt an den Besonderheiten des Autobahnverkehrs, wo ein hoher Anteil an nachtfahrenden LKW den Nachtpegel nur um ca. fünf Dezibel gegenüber dem Tagespegel absinken lässt. Die prognostizierten Zunahmen bei den Verkehrsmengen bewirken Erhöhungen bei den Lärmpegeln, die vielerorts unterhalb von zwei Dezibel liegen und damit keine herausragende Bedeutung haben. Weitere detaillierte Informationen können den Anlagen entnommen werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte einzureichen.

## **4.2 Wasserversorgung**

### **4.2.1 Wasserschutzgebiete**

Festgelegte und in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

## **4.3 Entwässerung**

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

### **4.3.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über eine Leitung vom geplanten Wendehammer bis 50 m vor Einmündung Weilerbacher Str. abgeleitet.

Da der vorhandene Mischwasserkanal in der Weilerbacher Str. höher liegt, wird am Ende der o. a. Leitung ein Schmutzwasserpumpwerk mit Druckleitung geplant, die in einen vorhandenen Schacht in der Weilerbacher Straße mündet.

### **4.3.2 Regenwasser**

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Weilerbacher Straße verfügt über keine hydraulischen Reserven.

Das vorhandene offene Grabensystem soll aus hydrologischer und ökologischer Sicht nicht belastet werden.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen bzw. Dachflächen wird in das vorhandene Grabensystem eingeleitet.

Die Regenentwässerung erfolgt in Richtung Erschließungsstraße und wird in ein beidseitig der Straße angelegtes Grabensystem eingeleitet bzw. abgeleitet. (Grabentiefe ca. 1 m, Grabenbreite ca. 3,0 m).

Die Vorflut der Erschließungsstraße wird mittels eines Durchlasses unter der Straße im Kurvenbereich hergestellt.

Die Gräben bzw. Kanäle werden südlich des Straßenknicks zusammengeführt und in das Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken am südwestlichen Rand des Plangebietes abgeleitet.

Das Becken wird mit Erdwall über das vorhandene Gelände angelegt (ca. 1,0 m tief) und erhält einen gedrosselten Ablauf in einen vorhandenen Graben, der in den Floßbach mündet.

Das Regenrückhaltebecken verfügt über ein Volumen von 1.860 m<sup>3</sup>. Die Stauhöhe liegt bei ca. 0,5 m Höhe.

Für das Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken ist eine wasserrechtliche Genehmigungen gemäß §§ 7, 7a WHG in Verbindung mit § 27 LWG sowie gemäß § 54 LWG erforderlich.

Für die Einleitung des Wassers in den Floßbach wird eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

#### **4.4 Allgemeine Wasserwirtschaft**

##### **4.4.1 Gewässer**

In den Geltungsbereich der Planung wurde das Gewässer Floßbach (Gewässer III. Ordnung) und weitere Entwässerungsgräben einbezogen. Es ist beabsichtigt, dieses Entwässerungssystem neu zu ordnen. Diese Maßnahme bedarf vorrangig eines Planfeststellungsverfahrens gemäß § 31 WHG.

#### **4.5 Abfallwirtschaft**

##### **4.5.1 Altablagerungen, Altstandorte und kontaminationsverdächtige Flächen**

Im Gebiet des Bebauungsplanes liegt ein ehemaliger Schrottplatz, der auch als Abstellplatz für Autowracks, Motorenteile und Ersatzteile jeglicher Art genutzt wurde. Aufgrund des Verdachts des unsachgemäßen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, beauftragte die Stadtverwaltung Kaiserslautern (Amt für Umweltschutz) ein Fachbüro mit der Durchführung einer orientierenden Gefahrerforschung auf dem privaten Grundstück.

Gemäß Gutachten ist punktuell mit erheblichen Bodenbelastungen zu rechnen, die u.E. weitere Maßnahmen zumindest für Teilflächen begründen. Es ist beabsichtigt, die Grundstückssanierung dem Verursacher aufzuerlegen.

Über weitere altlastenrelevante Vornutzungen liegen derzeit keine Informationen oder Verdachtsmomente vor.

Daher wurde in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise Nr. 17 festgelegt, dass bei Feststellung von Kontaminationen während der Bauphase das Amt für Umweltschutz einzuschalten ist.

##### **4.5.2 Erdaushub**

Bei der Realisierung des Baugebietes ist der Anfall von Erdaushub nicht ausgeschlossen (Unterkellerungen, Straßenbaumaßnahmen etc.).

Erdaushub aus den Bauflächen darf nicht in den Ausgleichs- und Ersatzflächen zwischen- oder endgelagert werden (vgl. Hinweis Nr. 19 der textlichen Festsetzung).

#### **4.6 Landschaftsplanung und Begrünung**

Im Landesentwicklungsprogramm III sind Teile des Plangebietes als Kernraum der Westpfälzer Moorniederung dargestellt. Teilbereiche des Plangebietes haben somit landesweite Bedeutung für den Arten- und Biotopenschutz.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz weist in seiner Fortschreibung von 1994 das Gewerbegebiet Nord-West im Stadtteil Einsiedlerhof als Vorbehaltsfläche für Industrie und Gewerbe aus.

In der Biotopverbundplanung für den Stadtbereich Kaiserslautern intendieren die Erhaltung und Entwicklung des standorttypischen Arten- und Biotoppotentials unter Einbeziehung der über das Plangebiet hinausgehenden Lebensräume und der erforderlichen Korridore.

Der Landschaftsplan der Stadt Kaiserslautern weist auf die Entwicklungsaufen der Feucht- und Naßstandorten und die Festschreibung der aktuellen Bebauungsgrenzen hin.

Das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht hat in seinem Pflege- und Entwicklungskonzept für die Pfälzer Moorniederung auf eine Entwicklung zu Stieleichen-Feuchtwäldern und artenreichen Feucht- und Nasswiesen mäßig nährstoffreicher Standorte hingewiesen.

**4.6.1** Im einzelnen sind folgende grünordnerische, landespflegerische und bauordnungsrechtliche Zielvorstellungen formuliert:

#### **4.6.1.1 Kompensationsmaßnahmen auf dem Gebiet der Ausgleichsflächen**

##### **Bodenschutz:**

- Anlage von ca. 1,0 m tiefen Senken durch Abschieben des eutrophierten Oberbodens
- Pflanzung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen
- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Entsiegelung von Flächen (bebaute Flächen des Pferdehofs)
- Vernässung der Flächen
- Verringerung des Schadstoffeintrags (Extensivierung)

##### Wasserhaushalt

- Ausbau der Retentionsbereiche durch Anlage von Sickermulden, Nutzungsex-tensivierung der Pferdestandweide
- Umgestaltung von Gewässern (hier allenfalls nasser Senken, Verbreiterung des Grabenprofils, Sohlenanhebung)
- Schaffung von mosaikartigen Vernetzungsstrukturen
- Wiedervernässung von ehemaligem Feuchtgrünland

##### Klimaschutz

- Heckenpflanzungen als Immissionsschutz
- Pflanzungen zur Verbesserung des örtlichen Klimas
- Entsiegelungen im Bestand
- Fortführung der Kalt- und Frischluftschneisen (in Verlängerung der Von-Miller-Straße)
- Erhaltung des Offenlandes zur Beibehaltung der Kaltluftproduktion

##### Landschaftsbild/Erholung

- Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftselemente
- Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen
- Einbindung von Bauwerken und Ortsrändern durch Pflanzmaßnahmen
- Eingrünung mit Gehölzen
- Entfernen störender Elemente (Schrottplatz, Müllablagerungen etc.)
- Anlage eines Spazierwegs

#### **4.6.1.2 Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Bauflächen**

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von Stellplätzen
- Pflanzung hochstämmiger Laubbäume
- Landschaftsgärtnerische Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Begrenzung der Bauhöhe

#### **4.6.1.3 Kompensationsmaßnahmen auf den öffentlichen Bauflächen**

- Pflanzung von Straßenbegleitgrün (nach § 9 Abs. Nr. 25a BauGB)
- Pflanzung eines Landschaftsgehölzes (nach § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung des Gehölzbewuchses (nach § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB)
- Anlage einer Geländemulde und Pflanzung nassetoleranter Arten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
- Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang von Verkehrswegen (nach § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB)
- Entwicklung von Feuchtwiesen und -brachen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**4.6.2** Aus der Zielvorstellung ergeben sich grünordnerische und landespflegerische Anforderungen/Maßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

##### **4.6.2.1 Maßnahmen auf der geplanten Ausgleichsfläche**

AG 1 - Pflanzung eines Landschaftsgehölzes

Das bestehende Gehölz im nordöstlichen Teil der geplanten Ausgleichsfläche besteht nur aus Bäumen 1. Ordnung (*Pinus sylvestris*, *Betula pendula*). Die fehlende Strauchschicht ist mit standortsgemäßen Gehölzen der Artenliste D zu unterbauen.

AG 2 - Waldrandgestaltung/- zonierung - *entfällt*

(Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abwägung gestrichen)

AG 3 - Anlage einer Gelände- bzw. Versickerungsmulde - *entfällt*

(Die Maßnahme wurde aus fachtechnischer Sicht gestrichen)

AG 4 - Entwicklung zu einer artenreichen Feuchtwiese durch Extensivierung

Der nordöstliche Bereich der Ausgleichsfläche, der noch 1990 das Arteninventar einer nach § 24 LPfIG geschützten Feuchtwiese aufwies, soll zum Zwecke des Natur- und Artenschutzes extensiviert werden. Die Fläche wurde bisher sehr intensiv als Pferdestandweide genutzt und ist daher stark degradiert bzw. eutrophiert.

Die Extensivierung soll nicht nur auf der ehemaligen nach § 24 LPfIG geschützten Feuchtwiese erfolgen, sondern auch auf den gesamten Weiden der Ausgleichsfläche. Vorrangig soll diese Maßnahme mittels extensiver Schafbeweidung realisiert werden. Ist dies nicht möglich, kann alternativ eine einschürige Mahd (frühestens ab dem Monat Juli) durchgeführt werden. Das anfallende Mähgut ist aus Gründen des gebotenen Nährstoffentzuges der Fläche zu entnehmen.

#### AG 5 - Entfernung aller baulichen Anlagen

Zur funktionalen „Teilkompensation“ der Bodenversiegelung auf den Gewerbeflächen sind die auf der Ausgleichsfläche befindlichen Pferdestallungen, versiegelten Wege und Plätze restlos zu entfernen. Diese Flächen sollen zukünftig als extensive Weide bzw. Mähwiese genutzt werden.

#### AG 6 - Entfernung von Abfällen und Weidezäunen

Auf der Ausgleichsfläche sind alle vorhandenen Zäunungen und Abfälle zu entfernen. Die als landespflegerische Maßnahme vorgeschlagene zukünftige Schafbeweidung soll allenfalls mit Hilfe einer Zäunung erfolgen, die aus Holzpfosten besteht.

#### AG 7 - Anlage eines Gehölzstreifens

Als Sichtschutzbarriere ist ein lockerer Gehölzstreifen an der westlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen. Bestehend aus standortsgemäßen Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung und Sträuchern (Artenliste B und C) soll dieser in der ca. 10 m breiten Zone zwischen dem Grabenrand und der Grenze zu dem geplanten Gewerbegebiet entstehen. Darin sollen auch ca. 10 m breite Bereiche unbepflanzt bleiben.

#### AG 8 - Rückbau des Weges

Die vorhandenen Wege, welche mittels Schleuderbetonrohren gegründet sind, sollen rückgebaut und zukünftig dem Graben zugeschlagen werden. Die neu entstehenden Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 20° anzulegen und mit Pflanzen der Artenliste B zu versehen.

#### AG 9 - Pflege und Erhaltung der Grabenvegetation, Gehölze und Einzelbäume

In der Ausgleichsfläche, insbesondere am bestehenden Graben, sind alle Einzelbäume und Hecken zu erhalten.

#### AG 10 - Schutz während der Bauphase

Der biologisch aktive Mutterboden ist von der Bauphase abzuschieben, während der Bauphase gemäß der DIN-Verordnung zwischenzulagern und nach der Bauphase wieder auf den verbleibenden Freiflächen aufzubringen. Ist dies nicht möglich, ist der Mutterboden andernorts auf geeigneten Flächen flächig wieder aufzutragen.

Alle Flächen und Objekte zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen während der Bauphase nicht befahren und betreten werden. Sie sind während dieser Zeit durch unverrückbare Zäune von mindestens 2 m Höhe zu schützen.

#### AG 11 - Umgestaltung des bestehenden Grabens - *entfällt*

(vgl. Punkt 4.6.2.2, Maßnahme P 10 letzter Satz)

#### AG 12 - Entwicklung des Flutrasens

Im südwestlichen Bereich der geplanten Gewerbefläche befindet sich der ca. 1648 m<sup>2</sup> große verbleibende Teil des 1995 kartierten Flutrasens (*Rumici-Alopecuretum geniculati*). Bei baulicher Inanspruchnahme wäre ein Befreiungsantrag gemäß § 38 LPfIG zu stellen. Die Überplanung dieser Fläche erfordert aus naturschutzfachlicher Sicht einen funktionalen Ausgleich auf der Ausgleichsfläche.

Standörtlich betrachtet kann auf der Ausgleichsfläche dieser Biotyp jedoch nur entwickelt werden, wenn das Geländeniveau und der Bodentyp so ausgeprägt sind, dass größere Flächen temporär überflutet werden und die Überschwemmung längere Zeit anhält. Diese Voraussetzungen scheinen auf der geplanten Ausgleichsfläche nicht gegeben zu sein, da sich dieser Biotyp bisher dort nicht entwickelt hat.

Flutrasen können sich auf der Ausgleichsfläche also nur entwickeln, wenn großflächige Absenkungen mit stauendem Untergrund (Böden) angelegt werden. Der eintretende Erfolg ist selbst durch diese Maßnahme nicht gewährleistet und kann deshalb nicht als Kompensation angerechnet werden.

#### 4.6.2.2 Maßnahmen auf den privaten Bauflächen

##### P 1 - Fassadenbegrünung

Zur besseren Durchgrünung des Plangebiets sind die Mauern und fensterlose Außenflächen von Gebäuden (ab ca. 15 m<sup>2</sup>) mit rankenden Gewächsen (Artenliste E) zu begrünen. Dabei ist je 2,5 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu setzen.

##### P 2 - Dachbegrünung

Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 10° zu begrünen. Wenn aus bautechnischen Gründen eine Dachbegrünung zu unverhältnismäßig hohen Kosten führt, kann alternativ pro 100 m<sup>2</sup> zu begrünender Dachfläche zusätzlich ein Baum 1. Ordnung (Artenliste A) auf der verbleibenden Grünfläche gepflanzt werden.

##### P 3 - Landschaftsgärtnerische Anlage nicht überbauter Grundflächen

Im Gewerbegebiet sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen. Davon sind ca. 60 % als Rasen (vornehmlich als Wildrasen), Wiese oder Bodendecker und 40 % als geschlossene Strauchpflanzung (Artenliste D) zu gestalten. In der Strauchfläche sind Bäume 1. Ordnung (Artenliste A) ab 200 m<sup>2</sup> und Bäume 2. Ordnung (Artenliste B) ab 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Zwischen den Parzellengrenzen ist zu beiden Seiten der Grenze ein Gehölzstreifen (Artenliste D) von je 5 m Breite zu pflanzen. Ab einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> ist je ein Baum 1. Ordnung (Artenliste A) zu pflanzen.

Die Bereiche zwischen Baugrenze und Erschließungsfläche ist, ausgenommen der Erschließungswege, als Grünfläche anzulegen.

##### P 4 - Pflanzung hochstämmiger Laubbäume

Entlang der Haupteerschließungsstraßen sind Bäume 1. Ordnung (Artenliste A) zu pflanzen.

##### P 5 - Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze

Die Oberflächen der Stellplätzen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Dafür sind z.B. Rasenpflastersteine, wassergebundene Decken oder wasserdurchlässige poröse Steine geeignet.

##### P 6 - Räumliche Begrenzung der Bebauung/Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

P 7 - Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in Versickerungsbecken - *entfällt* (Die Maßnahme wurde aus fachtechnischer Sicht gestrichen)

##### P 8 - Erhaltung der alten Eiche

Die Erhaltung und Pflege der knorrigen alten Eiche im nordöstlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets hat eine hohe Priorität. Der überbaubare Bereich (Bebauungsgrenze) und die nachfolgende Erhaltung muss nach den Maßgaben DIN 1892 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ erfolgen

#### P 9 - Erhaltung des Gehölzbewuchs

Auf den verbleibenden Freiflächen des Wohn- und Mischgebietes sind alle sonstigen Einzelbäume, Sträucher und Hecken zu erhalten. Eventuelle Verluste sind durch Neupflanzungen (Artenliste C und D) auszugleichen. Maßnahmen nach DIN18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind zu ergreifen.

#### P 10 - Zurückverlegung der südwestlichen Nutzungsgrenze des Gewerbegebietes

Der für die Entwässerung des gesamten Plangebietes erforderliche Graben wird durch die südwestliche Nutzungsgrenze des geplanten Gewerbegebiets tangiert. Empfohlen wird die Zurückverlegung der Bebauungsgrenze um ca. 10 m vom bestehenden Grabenrand, analog des Abstands zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und dem Graben der Ausgleichsfläche. In der Pufferzone ist ein Landschaftsgehölz (gemäß Artenliste B) zu pflanzen.

Die Zurückverlegung der südwestlichen gewerblichen Nutzungsgrenze ersetzt die Maßnahme AG11 (Verlegung des bestehenden Grabens).

#### P 11 - Zurückverlegung der nördlichen Nutzungsgrenze des GE

Dieser Bereich, der auch innerhalb der Lärmschutzzone I (Abstand < 100 m von der BAB 6) liegt, soll als ca. 90 m breiter Korridor dienen und die östlich liegende Waldflächen vor vollkommenen „Verinselung“ schützen. In dem entsprechenden Korridor sollen alle Einfriedungen (Zäune etc.) entfernt werden und die bestehende Vegetation erhalten bleiben.

#### P 12 - Erhaltung des nach § 24 LPfIG geschützten Flutrasens

Der Flutrasen (*Rumici-Alopecuretum geniculati*) besitzt für den Biotop- und Artenschutz eine sehr hohe Wertigkeit. Die gebotene Erhaltung dieser Fläche ist nicht unproblematisch, da er sich in der geplanten Gewerbefläche befindet und zur Vermeidung der „Verinselung“ weitere Flächen aus der geplanten gewerblichen Nutzung herausgenommen werden müssen. Zur Vermeidung der „Verinselung“ ist die südlich liegende Weide der geplanten Ausgleichsfläche hinzuzurechnen. Zur Reduzierung von Gewerbe bedingten Beeinträchtigungen ist ein 10 m breiter Pufferstreifen vorzusehen.

Der zwischen dem Flutrasen und der südlichen Weide befindliche Weg soll auf das bestehende Geländeneiveau abgetragen werden.

#### P 13 - Entwicklung des Flutrasens bzw. Entwicklung bzw. einer Nasswiese

Diese landespflegerische Maßnahme erhält einerseits die aus lokalklimatischen Gesichtspunkten wichtige Luftleitbahn (siehe: Klimaökologischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan 2010), und andererseits die Flächen, die eine sehr hohe potentielle Eignung zur Entwicklung einer Nasswiese bzw. eines Flutrasens haben.

### 4.6.2.3 Maßnahmen auf öffentlichen Bauflächen

#### Ö1 - Pflanzung von Straßenbegleitgrün

Auf den öffentlichen Verkehrswegen ist gemäß Artenliste C und D Straßenbegleitgrün anzulegen.

#### Ö2 - Pflanzung hochstämmiger Laubbäume

Der Erschließungsweg des geplanten Gewerbegebiets soll für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und für jeweils acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung je einen Baum 1. Ordnung aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Ö3 - Erhaltung des Gehölzbewuchses

Das bestehende Straßenbegleitgrün ist während der Bauphase zu schützen und darüber hinaus zu erhalten. Abgängige Individuen sind durch Bäume der Artenliste A zu ersetzen. Maßnahmen nach DIN 1892 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind zu ergreifen.

#### **4.6.3 Aufteilung der landespflegerischen Aufwendungen nach dem Verursacherprinzip:**

Die landespflegerischen Aufwendungen werden nach dem Verursacherprinzip (öffentliche und private Flächen) aufgeteilt (vgl. § 1 a Abs. 2 i.V.m. § 135 BauGB).

Bei der Ermittlung der zu erwartenden Versiegelung werden sowohl die Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl als auch die Erschließungsflächen herangezogen.

Die Aufwendungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen teilen sich unter Berücksichtigung von landespflegerischen Maßnahmen prozentual wie folgt auf:

- für die geplanten Gewerbeflächen: 92,81 %
- für die öffentlichen Verkehrsflächen: 7,19 %

#### **4.6.4 Reduzierung der im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgezeigten Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der landespflegerischen Maßnahmen:**

##### **4.6.4.1 Biotoppotential**

- Zurückverlegung der gewerblichen Nutzungsgrenzen:
  - a) im südwestl. Bereich (Reduzierung der Biotopverluste)
  - b) im nördlichen Bereich (Reduzierung der Biotopverluste)
- Erhaltung des nach § 24 LPfIG geschützten Flutrasens (südwestl. Bereich)
- Erhaltung potentieller Nasswiesen- bzw. Flutrasenstandorte
- Zurückbau des bestehenden Weges im südl. Bereich zur Weiterentwicklung des Flutrasens
- Erhaltung des vorhandenen Gehölzstreifens als Schutzstreifen zur gewerblich genutzten Fläche

##### **4.6.4.2 Lokalklima**

Zur Minimierung des Eingriffs in das Lokalklima wurden die folgenden Planungsempfehlungen des klimaökologischen Begleitplanes (Gebäudestellung, Randbegrünungen als Immissionsstreifen etc.) weitgehend berücksichtigt:

- Freihalten einer mindestens 50 m breiten Ventilationsschneise in Verlängerung der Von-Miller-Straße, eventuell mit einer trichterförmigen Aufweitung zum westlichen Rand der Planungsfläche, um so die Verbindung zwischen den Waldflächen und dem Gewerbegebiet Einsiedlerhof aufrechtzuerhalten.
- Randliche Begrünung dieser Ventilationsschneise als Abschirmung zu den bebauten Arealen, der zentrale Streifen sollte als Rasenfläche ohne Hindernisse gestaltet werden.
- Erhalt der umgebenden Waldflächen, insbesondere des Streifens am Nordrand der Planungsfläche, der eine Immissionsschutzfunktion zwischen BAB A6 und Planungsgebiet ausübt.
- Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudehöhe  $\geq 1$ ; Orientierung der Gebäudelängsachsen im Nordteil in Ost-West-Richtung, im Südteil in Nord-Süd-Richtung.

- Anlage einer Immissionsschutzpflanzung am Südrand der Planungsfläche zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete; Windkanaluntersuchungen haben ergeben, dass möglichst breite Gehölzstreifen mit einer mittleren Winddurchlässigkeit die beste Filterwirkung gegenüber Stäuben und gasförmigen Luftverunreinigungen aufweisen. Eine mehr als 10 m breite gemischte Pflanzung kann im Nahbereich der Schadstoffquelle eine Immissionsminderung um bis zu 60 % gegenüber ungestörter Ausbreitung erreichen (Klimafibel Folge 2, 1993).
- Größtmögliche Reduktion von Emissionen, sowohl aus den Produktions- und Heizprozessen als auch aus dem Kfz-Verkehr.

Mit den Maßnahmen sind außer der Erhaltung der alten Eiche im nordöstlichen Bereich aus landespflegerischer Sicht keine sonstigen zu erhaltende Elemente mit hoher und sehr hoher Wertigkeit auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche betroffen.

Auf den geplanten Ausgleichsflächen sind für den Arten- und Biotopschutz dauerhafte Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

#### **4.6.5 Ausgleichsflächen und deren Zuordnung**

Nach § 8 a BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB sind die durch die Realisierung von Baugebieten verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft auszugleichen.

Die für das Plangebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind den jeweiligen Beeinträchtigungen und Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß Tabelle 17 des landespflegerischen Planungsbeitrages prozentual zugeordnet.

Die Festlegung der Kosten für landespflegerische Maßnahmen werden auf den Ausgleichsflächen den privaten Bauflächen und den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

Die Kosten richten sich nach der „ökologischen Differenz“, die zwischen Ausgangs- und Endzustand des betroffenen Gebietes entstehen. Dadurch können sich für jede Maßnahme verschiedene Einzelmaßnahmen ergeben, die unterschieden werden nach Erstinstandsetzungen- und Pflegekosten (vgl. Tabelle 34-39 des landespflegerischen Planungsbeitrages).

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

Die Verwaltung setzt die Maßnahme auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen um und rechnet für die Herstellung und Pflege der Fläche gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt mit den Bauherren/Grundstückseigentümern der geplanten Bauflächen ab.

Nach der Herstellung sind die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen von den Bauherren/Grundstückseigentümern gemeinschaftlich zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

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

### **4.7 Schutzgebiet (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinien)**

Das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht hat die als geplantes Naturschutzgebiet („Östliche Pfälzer Moorniederung“) ausgewiesene Fläche als landesweit bedeutsame Fläche für den Arten- und Biotopenschutz eingestuft und bei der Europäischen Union als Schutzgebiet für Rheinland-Pfalz gemeldet. Für diese Gebiete werden die EG-weit gültigen

FFH-Richtlinien (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinien) zum Ausbau des europaweiten Netzes „Natura 2000“ zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-West“ wurden die Grundlagenmaterialien für eine FFH Verträglichkeitsprüfung zusammengetragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinien nachgewiesen werden, auch liegen keine Arten aus dem Anhang II (Teil Flora) vor.

## **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. Kosten und Finanzierung**

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Straße und öffentliche Fußwege		1.500.000,--DM
Abwasserbeseitigung		700.000,--DM
Wasserversorgung		150.000,--DM
Elektrische Versorgung:		382.000,--DM
Niederspannungskabel	140.000,--DM	
Mittelspannungskabel	100.000,--DM	
Steuerkabel	27.000,--DM	
Trafostation	115.000,--DM	
Straßenbeleuchtung		128.000,--DM
Begrünung		170.000,--DM
Kosten für Umlegung und Vermessung		15.000,--DM
Grunderwerb		,--DM
<b>Gesamtkosten</b>		<b>3.045.000,--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 seit 01.01.1996 geltenden Fassung rund 143.120,- DM.

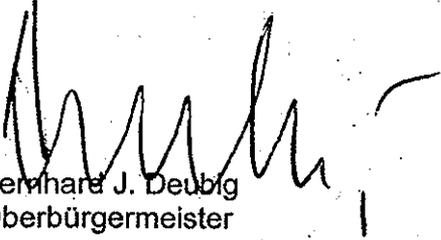
Als nicht erstattungsfähige Vermessungsleistungen sind beim Stadtvermessungsamt für die Erstellung der Planungsgrundlage Kosten in Höhe von rund 35.000,- DM entstanden.

Die vom Grünflächenamt erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag und FFH-Verträglichkeitsprüfung) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01.01.1996 geltenden Fassung einem Wert von 56.700,- DM.

**7. Ausführungsmaßnahmen**

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

Kaiserslautern, 17.10.2000  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

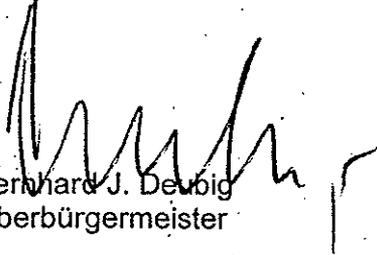
Kaiserslautern, 17.10.2000  
Stadtverwaltung



Thomas Metz  
Baudirektor

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 17.10.2000  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister