

1. Das derzeitige Sportfeld des VFL-Einsiedlerhof liegt auf dem Betriebsgelände der Fa. Adam Opel AG und befindet sich in einem kaum bespielbaren Zustand.

Ein Ausbau des Spielfeldes ist wirtschaftlich nicht mehr vertretbar, da die Fa. Opel das Gelände in absehbarer Zeit für eine Betriebserweiterung selbst benötigt. Die Stadt Kaiserslautern, die vor Jahren das Gelände mit dem Sportfeld an die Fa. Opel veräußert hatte, ist daher für die Bereitstellung eines Ersatzsportplatzes verpflichtet. Diese neue Sportplatzanlage entspricht den Zielen des genehmigten Sportstättenleitplanes.

Der neue Sportplatz ist auf dem Gelände des ehemaligen Schulgeländes an der Kaiserstraße vorgesehen. Dieser Standort ist gegenüber den anderen in Erwägung gezogenen Standortmöglichkeiten im nördlichen Ortsteil Einsiedlerhof der geeignetste, da die Stadt Eigentümerin des Geländes ist und die Grundausstattung der sanitären Einrichtungen vorhanden ist.

Zur städtebaulichen Abrundung des Planungsbereiches ist es auch notwendig, die im Westen unmittelbar angrenzende Streusiedlung in die Planung einzubeziehen und städtebaulich zu ordnen. Dieser Bereich wird als Mischgebiet festgelegt. Diese Nutzungsart entspricht der bereits ausgeübten Grundstücksnutzung an der B 40 (Kaiserstraße) und ist mit den dort vorhandenen Wohnumfeldbelastungen noch vertretbar (Lärmschutzzone II, Fahrzeugverkehr auf der B 40 und amerikanischer Schießplatz). Zur Minderung der Lärmbelastung werden jedoch wirksame Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden notwendig. Zwischen der geplanten Sportanlage und dem Mischgebiet wird ein 10 m breiter, dicht zu bepflanzender Schutzstreifen angelegt.

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von etwa 4,2 ha. In ihm können 30 Bauplätze für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern gebildet werden. Entlang der Kaiserstraße besteht die Möglichkeit, weitere 7 Wohnhäuser in zwingend zwei- bzw. in max. dreigeschossiger Bauweise zu erstellen.

Für die Neubebauung sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 38° und einer Kniestockhöhe von max. 35 cm vorgesehen.

Die vorhandene Bebauung mit höherer Dachneigung wird von dieser Vorschrift nicht berührt.

Entsprechend der Forderung des zuständigen Forstamtes ist zwischen den Wohngebäuden und dem Forstgelände ein Sicherheitsabstand von 20 m eingehalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll das Neubaugebiet durch eine rechtwinkelige Straßeneinmündung an die Kaiserstraße (B 40) angebunden werden. Diese Haupteinfahrtsstraße erhält eine Gesamtbreite von 9,0 m. Die übrigen kurzen Wohnstraßen sind 5,50 m breit vorgesehen. Sämtliche Anliegerstraßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden.

Bei der in der Planzeichnung eingetragenen Böschung auf der Südseite der Straße "Am Glasberg" handelt es sich im wesentlichen um eine bereits vorhandene Abgrabung. Diese greift lediglich um die vorgesehene Straßenverbreiterung von 1,50 m weiter in die Grundstücke ein.

Bei den Grundstücken entlang den geplanten Straßen können Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,00 m auftreten. Diese Böschungen sind jedoch graphisch nicht mehr darstellbar.

Ein Verbleib der Aufschüttungen und Abgrabungen in privatem Besitz ist städtebaulich vorteilhafter, weil das Siedlungsbild sich besser gestalten läßt und die Baugrundstücke günstiger genutzt werden können.

2. Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen	DM	700.000,--
Abwasserbeseitigung	DM	300.000,--
Wasserversorgung	DM	75.000,--
elektr. Versorgung	DM	219.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	58.000,--
Sportplatz	DM	590.000,--
Begrünung d. Sportanlagen m. Lärmschutzwall	DM	98.000,--
gesamte Erschließungskosten	DM	2.040.000,-- =====

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Satzungen über Erschließungs- und Anliegerbeiträge gedeckt wird.

3. 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 Verkehrsfläche 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.

4. Ausführungsmaßnahmen

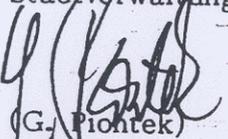
Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

5. Anregungen und Bedenken gemäß § 2a (6) BBauG

Während der öffentlichen Auslegungszeit vom 04.11.1983 bis 05.12.1983 wurden von der Eigentümerin des Grundstückes Fl.St.Nr. 4604 Anregungen und Bedenken vorgebracht. Sie beanstandete, daß ihr Grundstück durch die Planung zerstückelt würde, womit sie in keinem Fall einverstanden sei.

Nach Meinung des Stadtrates wird das Grundstück Fl.St.Nr. 4604 durch die Planung weder zerstückelt noch nachteilig betroffen. Der Bebauungsplan weist entlang der Kaiserstraße in Anlehnung an das vorhandene Anwesen der Grundstückseigentümerin lediglich eine überbaubare Fläche aus, die in offener Bauweise überbaut werden kann. Da aber die seitlichen Grundstücksgrenzen in einem sehr spitzen Winkel auf die Straßenbegrenzungslinie führen, wurde im Bebauungsplan vorgeschlagen, zur besseren Bebauung der Grundstücke die seitlichen Grundstücksgrenzen rechtwinkelig auf die Kaiserstraße zu beziehen. Dies rechtlich zu regeln, bleibt dem späteren Umlegungsverfahren vorbehalten. Daher verwies der Stadtrat die Bedenken an den für Grundstücksfragen zuständigen Umlegungsausschuß.

Kaiserslautern, 19.06.1991
Stadtverwaltung

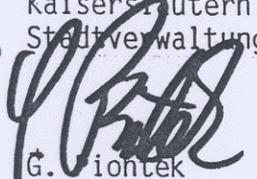

(G. Piontek)
Oberbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

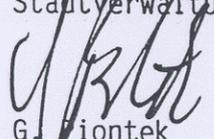
vom: ...1.1. Juni 1993.....

Az.: ...35/405-03-Ka-0/106.....

Kaiserslautern, den 07.05.1993
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister

Erneute Ausfertigung:
Kaiserslautern, den 25.06.1993
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister