

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadtteil Erfenbach

Bebauungsplan „Kreuzsteinpark“

Ka - Erf / 18

rechtskräftig seit: 31.03.2012

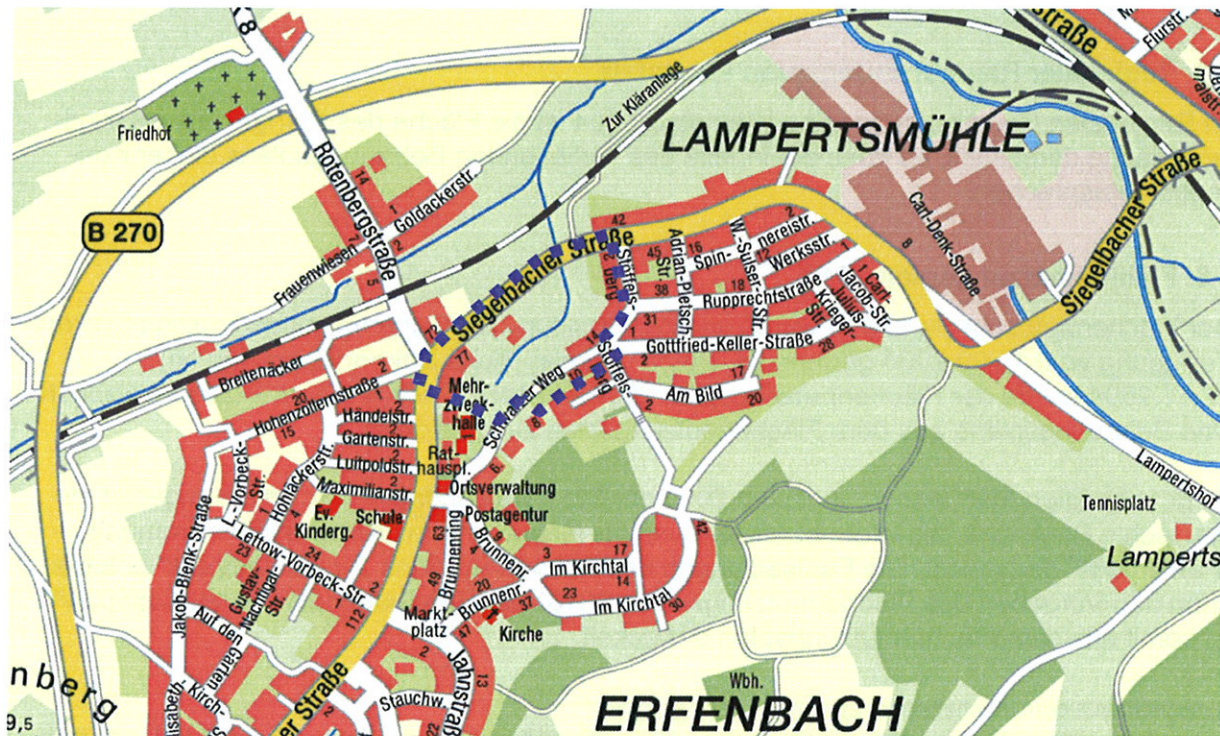
Gliederung

1. Allgemeines	3
2. Planungserfordernis	3
2.1 Planungsleitsätze.....	3
2.2 Planungsanlass	3
3. Einfügung in die Gesamtplanung.....	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010	4
3.4 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	5
4. Verfahren.....	5
4.1 Umweltprüfung.....	5
4.2 Natura 2000 Gebiete	5
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.2 Bestandssituation	6
5.2.1 Siedlungsstruktur	6
5.2.2 Erschließung	6
5.2.3 Landespflegerische Situation.....	6
5.2.4 Immissionsvorbelastung	6
5.2.5 Bodentragfähigkeit.....	7
5.2.6 Altablagerungen/Altstandorte/Altlasten	7
5.2.7 Archäologie und Denkmalschutz.....	8
5.3 Städtebauliches Konzept.....	8
5.3.1 Flächenbedarf	9
5.3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen.....	16
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	16
7.1 Erschließungsmaßnahmen.....	16
7.2 Bodenordnung	16
7.3 Sicherung der Grundstücke für eine wasserrechtliche Genehmigung	17
8. Kosten und Finanzierung.....	17

1. Allgemeines

Im Stadtteil Erfenbach soll zwischen der Siegelbacher Straße, der Straße Stöffelsberg, dem Schwarzen Weg und der Kreuzsteinhalle die Freifläche landschaftsgestalterisch sowie die daran angrenzenden baulichen Bereiche städtebaulich geordnet werden. Bisher ist das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung, die eine große offene Wiesenfläche umfasst, geprägt. Die Wiese wird von dem Erfenbach durchflossen. Im vorliegenden Bebauungsplan „Kreuzsteinpark“ sind zum einen Festsetzungen für die Entwicklung der vorhandenen Bebauung und zum anderen für die Anlage eines Parks auf der Basis eines Gestaltungskonzepts vorgesehen.

Lageplan, ohne Maßstab



Quelle: Referat Stadtentwicklung, Stadtvermessung, ohne Maßstab

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Die bestehenden Gebäude sollen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans 2010 als allgemeines Wohngebiet beziehungsweise Mischgebiete über entsprechende Regelungen im Bestand gesichert werden. Zugleich werden Festsetzungen für eine mögliche Entwicklung der vorhandenen Bebauung getroffen. Der Kernbereich des Bebauungsplans ist jedoch eine innerörtliche Grünfläche, welche auf der Basis eines Gestaltungskonzepts als Parkanlage angelegt werden soll. Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzsteinpark“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, auf derer die Freifläche zwischen der

Siegelbacher Straße, der Straße Stöffelsberg, dem Schwarzen Weg und der Kreuzsteinhalle als eine Parkanlage angelegt wird. Diese soll der Naherholung der Erfenbacher Bevölkerung dienen. Zudem sollen die angrenzenden Bereiche einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV stellte für den Bereich des Plangebiets einen großräumig bedeutsamen Freiraumschutz sowie einen landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz dar.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

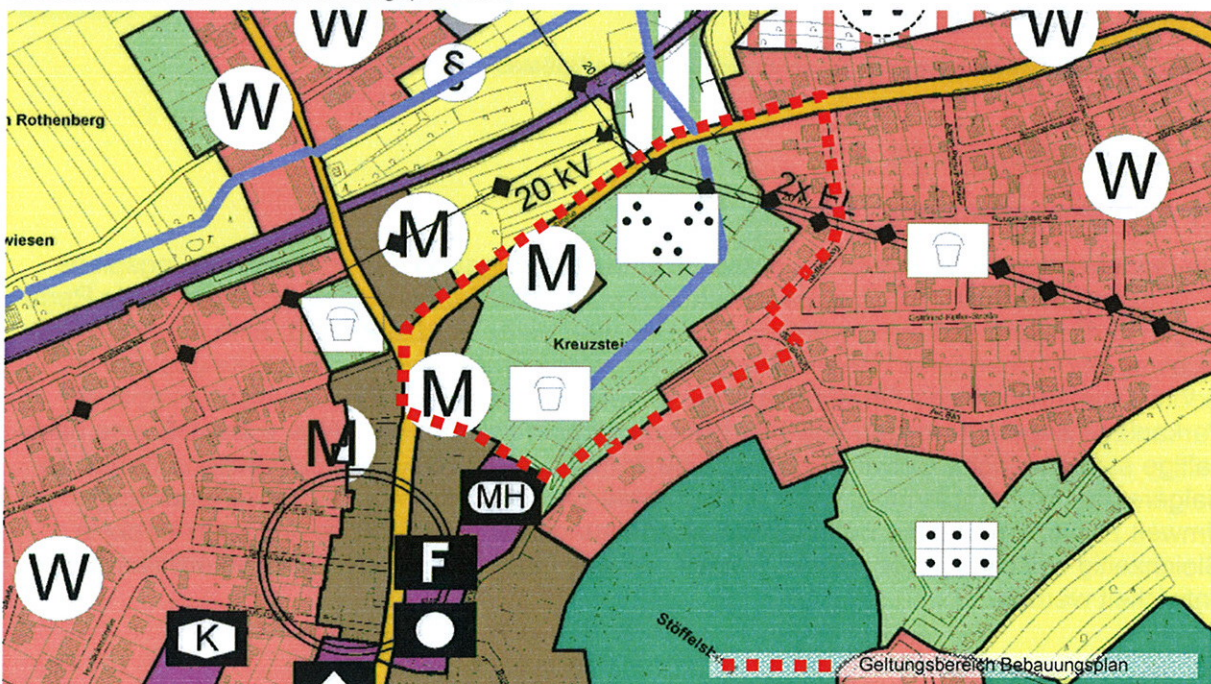
Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 ist die Fläche des Plangebiets als Siedlungsfläche dargestellt, so dass die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans dieser Konzeption entsprechen.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Der Flächennutzungsplan 2010 wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Verfügung vom 15.09.2004 genehmigt. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 27.11.2004 wurde der Flächennutzungsplan 2010 wirksam. Nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreuzsteinpark“ entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans 2010. Der Bebauungsplan „Kreuzsteinpark“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010

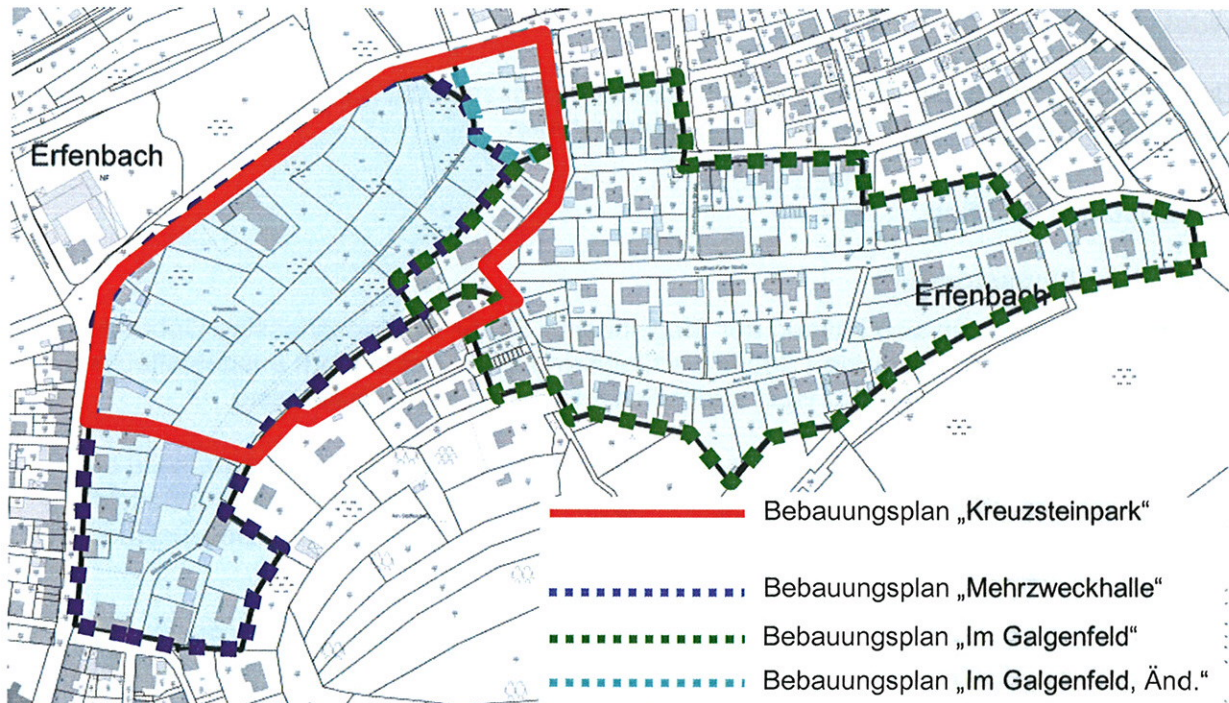


Quelle: Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, ohne Maßstab

3.4 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Für den fraglichen Bereich bestehen der Bebauungsplan „Mehrzweckhalle“ aus dem Jahr 1979, welcher jedoch aufgrund formaler Mängel nicht rechtskräftig ist und somit keine Relevanz besitzt sowie die beiden Bebauungspläne „Im Galgenfeld“ und „Im Galgenfeld, Änderung“, welche beide im Jahr 1969 als Satzung veröffentlicht wurden.

Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne



Quelle: Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, ohne Maßstab

4. Verfahren

4.1 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzsteinpark“ kann nicht als vereinfachte Änderung eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht zu erstellen ist.

4.2 Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende, gemeldete FFH-Gebiet „Westlicher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen.

Aus dem Plangebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird im Norden von der „Siegelbacher Straße“, im Osten von der Straße „Stöffelsberg“, im Süden vom „Schwarzen Weg“ und im Westen von den Grundstücksgrenzen der Kreuzsteinhalle sowie des Anwesens Siegelbacher Straße 85 gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 4,55 ha. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich entlang der Siegelbacher Straße zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise, die über einen Sockel verfügen und mit Satteldächern ausgestattet sind. Das Gelände in diesem Bereich ist in südöstlicher Richtung leicht abschüssig.

Die Gebäude entlang der Straße Stöffelsberg sind überwiegend von der Straßenseite aus optisch zwei- und von der Gartenseite aus dreigeschossig und sind ebenfalls mit Satteldächern versehen. Auch hier sind die Gebäude in offener Bauweise errichtet. Das Gelände ist hier in nordwestlicher Richtung abschüssig.

Einen großen Teil des Plangebiets nimmt die mittig gelegene Grünfläche ein. Sie besitzt im Querschnitt eine leichte Muldenform in Ost-West-Richtung. Der Erfenbach durchfließt die Grünfläche in nord-südlicher Richtung.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen im Norden landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten schließt sich bestehende Bebauung, im Südenwesten die Kreuzsteinhalle und im Westen eine gemischte Bebauung an das Plangebiet an. Bei dem angrenzenden Bestandsgebäuden handelt es sich weitestgehend um eine offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern.

5.2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Siegelbacher Straße und die Straße Stöffelsberg erschlossen.

5.2.3 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation wird im beiliegenden Umweltbericht dargelegt.

5.2.4 Immissionsvorbelastung

Verkehrslärm

Bedingt durch die Lage des Plangebiets sind Immissionen durch den Verkehr auf der Siegelbacher Straße zu erwarten. Eine Verkehrszählung im Jahr 2005 gegenüber der Ortsverwaltung in der Siegelbacher Straße hat 4.833 Fahrzeuge/24 h ermittelt. Diese Zahl macht deutlich, dass das Verkehrsaufkommen in erträglichem Maß zur geplanten Anlage eines Parks und der damit verbundenen Erholungsnutzung steht. Eine Untersuchung zum Thema Verkehrslärm ist deshalb entbehrlich.

Fluglärm

Die Lärmvorbelastung wird durch den Fluglärm des in der Nähe gelegenen Flugplatzes Ramstein verstärkt. Nach dem "Schalltechnischen Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung"¹, welches im Zuge des § 6 LuftVG-Verfahrens zum Ausbau des Flugplatzes Ramstein erstellt wurde, liegt das Plangebiet (siehe Plan: Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit q = 3) jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 dB(A) bis 62 dB(A) bei den Tageswerten und 55 – 52 dB(A) bei den Nachtwerten).

Über den Stadtteil Erfenbach verläuft die Flugroute „Bolki“, die bei Ostwind vermehrt genutzt wird. Weiterhin ist Erfenbach von den Flugplatzrunden der C-130 (Hercules) betroffen, die zur Aus- und Weiterbildung der ortsansässigen Piloten notwendig sind.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

5.2.6 Altablagerungen/Altstandorte/Altlasten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurden Untersuchungen im Hinblick auf Bodenbelastungen und Altlasten durchgeführt, um die Verträglichkeit einer Wohnnutzung am Standort zu prüfen. Dabei wurden zwei Flächen als Verdachtsflächen nach § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz identifiziert und einer weitergehenden Begutachtung unterzogen.

Die Untersuchungen haben im Auftrag der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz stattgefunden. Zur Historischen Recherche und zur Orientierenden Erkundung wurden vom Büro ROMAG zwei Gutachten vorgelegt² und sind im Umweltbericht dokumentiert.

Flurstück Nummer 871/3, Siegelbacher Straße 71

Der Verdacht bestätigte sich bei der in der Planzeichnung als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Fläche (ehemalige Aral-Tankstelle). Aufgrund der AKW-Verunreinigungen > oPW3 (Merkblatt ALEX 02) im Bereich des Tanks und der Waschhalle, wurde die Fläche im August 2010 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt als Altlast nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz eingestuft, die jedoch durch die bestehende Versiegelung gesichert ist (§ 2 Abs. 7 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz). Daher ist diese Oberflächenversiegelung dauerhaft beizubehalten. Sind in Zukunft Baumaßnahmen geplant, bei der die bisherige Versiegelung entfernt wird, ist nach Eingrenzungsuntersuchungen eine Neuabdichtung herzustellen. Die Einzelheiten der dann erforderlichen Maßnahmen sind in diesem Fall mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständiger Behörde abzusprechen.

Außerdem teilt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit, dass die Fläche gemäß § 10 Landesbodenschutzgesetz in das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen und gemäß § 11 Landesbodenschutzgesetz eine Mitteilung an das zuständige Katasteramt zwecks Aufnahme eines Hinweises im Liegenschaftskataster erfolgt.

1 Avia Consult (2003): "Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung" des Flugplatzes Ramstein in der Gemeinde Ramstein-Miesenbach
2 Büro ROMAG, Enkenbach-Alsenborn: Bebauungsplan Kreuzsteinpark in Kaiserslautern – Erfenbach, Untersuchung nach BauGB, Teil 1: Historische Recherche, Teil 2: Orientierende Erkundung, August 2008; (liegt vor bei: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz)

Flurstücke Nummer 891/2 und 891/3

Bei der Auffüllung im Bereich der Flurstücke Nr. 891/2, 891/3) wurden keine Untergrundbelastungen festgestellt, somit hat sich der Verdacht nicht bestätigt. Daher wurde die Fläche von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern als zuständiger Behörde als nicht alllastverdächtige Ablagerung bewertet und zu Dokumentationszwecken als solche unter der Registrierungsnummer 31200000-0358 in das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen.

5.2.7 Archäologie und Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist allerdings jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Zudem könnten sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) im Plangebiet befinden. Diese seien selbstverständlich zu berücksichtigten beziehungsweise dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Generaldirektion Kulturelles Erben in Speyer weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Handlungen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt.

5.3 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird angestrebt, nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im gesamten Plangebiet zu regeln. Im Zuge der Abwägung der privaten Belange sind dabei zu beachten:

- a) die Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 BauGB) durch eine Feingliederung der zulässigen Nutzung. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist für die Nutzungen eine gegenseitige Anpassung geboten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner müssen dabei im Plangebiet gewährleistet sein. Durch den Bebauungsplan werden geeignete Festsetzungen getroffen, so dass Wohnungen im Plangebiet nur in vertretbarem Maß durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen beeinträchtigt werden.
- b) die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb, Ordnung und Zulassung von Mischnutzung zur Mischung von Dienstleitungen, störungsarmem Gewerbe und Wohnnutzung;
- c) die Sicherung der innerörtlichen Gelegenheiten zur Naherholung der Bevölkerung; Dies wird ermöglicht auf der Basis eines Gestaltungskonzeptes zur Umwandlung der vorhandenen größeren, zusammenhängenden Grünfläche im Plangebiet in eine Parkanlage.
- d) die teilweise Neuordnung der Grundstückssituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
 - Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben in ihrer derzeitigen baulichen Ausprägung Bestandsschutz.
 - Die Böschung an der Siegelbacher Straße im nordöstlichen Plangebiet wird in die Grünanlage mit einbezogen.
 - Zudem wird ein kleines Stück Straßenfläche der Siegelbacher Straße, welches ursprünglich für die Zufahrt zur damaligen Tankstelle auf dem Flurstück 871 genutzt wurde, dem Mischgebiet zugeordnet.
 - Für den geplanten Zugang zur Parkanlage zwischen den Gebäuden Siegelbacher Straße 71 und 77 wird die Grundstückssituation neu geregelt.
 - Das Flurstück Nr. 242/56 wird als private Grünfläche ausgewiesen, da die Erschließung des Grundstücks nicht gesichert ist. Der Schwarze Weg ist als Fußweg gewidmet und ist daher für eine dauerhafte Befahrung mit Fahrzeugen nicht freigegeben. Der „Schwarze Weg“ weist lediglich eine durchschnittliche Breite von 2,20 m auf und ist zu

schmal für die dauerhafte Befahrung mit Fahrzeugen. Zudem ist die Befahrbarkeit des Weges für schwere Fahrzeuge wie beispielsweise Lastkraftwagen, Müll- oder Feuerwehrfahrzeuge nicht gegeben. Der vorhandene Unterbau des Weges könnte bei der Befahrung von schweren Fahrzeugen nachgeben und wegrutschen, so dass die Fahrzeuge zur Seite umkippen könnten. Dadurch besteht eine stark erhöhte Sicherheitsproblematik bei Befahrung des „Schwarzen Weges“ mit schweren Fahrzeugen. Auch müsste der „Schwarze Weg“ für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen eine lichte Mindestbreite von 3,0 m haben und für ein Gesamtgewicht von 16 Tonnen beziehungsweise 10 Tonnen Achslast ausgelegt sein. Beide Merkmale weist der „Schwarze Weg“ nicht auf. Um die Befahrbarkeit des Weges als öffentliche Straße herzustellen, müsste auf einer Länge von ca. 120 m bis 150 m der Weg verbreitert und ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang lehnt die Untere Naturschutzbehörde der Verbreiterung des „Schwarzen Weges“ ab, da sich entlang des „Schwarzen Weges“ schützenswerte Grünbestände (Hecken) befinden, welche zu erhalten sind. Bei einem Ausbau beziehungsweise einer Verbreiterung des „Schwarzen Weges“ für eine Erschließung des Grundstücks 242/56, müssten die Hecken jedoch entfernt werden. Weiterhin befinden sich im „Schwarzen Weg“ im Bereich des Flurstücks keine Entsorgungsleitungen; es fehlt ein funktionsfähiger Straßenkanal. Dies bedeutet, dass, um das in Rede stehende Grundstück ordentlich entsorgen zu können, ein Abwasserkanal verlegt werden müsste. Von Seiten des Referats Stadtentwässerung wurde signalisiert, dass die Verlegung eines Entwässerungskanals nicht vorgesehen ist.

5.3.1 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Kreuzsteinpark“ auf der Basis der im Geltungsbereich abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
<i>Bauflächen:</i>	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,67 ha
Mischgebiete	ca. 0,58 ha
gesamt:	ca. 1,25 ha
<i>Grünflächen:</i>	
Öffentliche Grünfläche 1 „Parkfläche“	ca. 1,43 ha
Öffentliche Grünfläche 2 „Renaturierungs-/Ökokontofläche“	ca. 0,98 ha
Private Grünflächen	ca. 0,34 ha
gesamt:	ca. 2,75 ha
<i>Verkehrsflächen:</i>	
Siegelbacher Straße/Stöffelsberg	ca. 0,53 ha
Schwarzer Weg (Fußweg)	ca. 0,02 ha
gesamt:	ca. 0,55 ha
Insgesamt:	ca. 4,55 ha

5.3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.3.2.1 Art der Nutzung

Zur Ordnung der Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO das Plangebiet in ein allgemeines Wohngebiet, in die Mischgebiete MI 1 und MI 2, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ sowie private Grünflächen untergliedert.

Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Auf der Basis des § 4 BauNVO wird im östlichen Teil des Plangebiets der bebaute Bereich entlang der Straßen „Stöffelsberg“ und „Schwarzer Weg“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bezeichneten „Wohngebäude“ allgemein zulässig.

Die auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein nach Art der baulichen Nutzung zulässigen

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zugelassen.

Mit dieser Festsetzung sollen im Wohngebiet Störwirkungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches von den ausgeschlossenen Nutzungen ausgehen könnte, vermieden werden. Dadurch soll die empfindliche Wohnnutzung geschützt und für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt werden. Allerdings sind nach § 13 BauNVO in Gebäuden Räume für freie Berufe zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu sichern, kein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch hohen Zielverkehr hervorzurufen und weitere Immissionen auf die Wohnnutzung auszuschließen. Des Weiteren können die Flächenansprüche der vorgenannten Nutzungen nicht erfüllt werden.

Bereich „Mischgebiet 1“ (MI 1)

Auf der Basis des § 6 BauNVO wird im westlichen Teil des Plangebiets der bebaute Bereich entlang der Siegelbacher Straße (gegenüber der Einmündung der Rotenbergstraße und der Hohenzollernstraße) als Mischgebiet 1 (MI 1) festgesetzt.

In diesem Teil des Plangebiets sind die auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten

- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstigen Gewerbebetriebe,
- zulässig.

Die auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein nach Art der baulichen Nutzung zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen sowie
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- sind nicht zugelassen.

Da das Mischgebiet 1 (MI 1) bereits mit einer Wohnnutzung bebaut ist, soll dieser Charakter erhalten bleiben. Aufgrund der heute schon vorhandenen leichten Vorbelastung durch den Verkehr auf der Siegelbacher Straße soll eine weitere verkehrliche Belastung des Bereichs durch zusätzlichen Zielverkehr, welcher durch die zuvor genannten ausgeschlossenen Anlagen verstärkt würde, vermieden werden. Auch durch die Großflächigkeit und die Störwirkung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben werden diese im Mischgebiet 1 ausgeschlossen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets werden nach als nicht zulässig festgesetzt.
- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Dies gilt ebenso für Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung, aber auch verträgliche, nicht störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordelle etc. sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter, welcher durch die Wohnnutzung geprägt ist, zu schützen.

Bereich „Mischgebiet 2“ (MI 2)

Auf der Basis des § 6 BauNVO wird im nördlichen Teil des Plangebiets der bebaute Bereich an der Siegelbacher Straße als Mischgebiet 2 (MI 2) festgesetzt.

In diesem Teil des Plangebiets sind die auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten

- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstigen Gewerbebetriebe,
- zulässig.

Die auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein nach Art der baulichen Nutzung zulässigen

- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sind nicht zugelassen.

Das Mischgebiet 2 (MI 2) ist heute bereits mit Wohnnutzung und einem nicht störenden Gewerbebetrieb bebaut. Um diesen Charakter zu erhalten, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dadurch können auch weitere Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet ausgeschlossen und der Gebietscharakter geschützt werden. Im Hinblick auf die heute schon vorhandenen Wohnnutzungen besteht jedoch bereits die Notwendigkeit zur Rücksichtnahme, so dass die Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen nicht zu einer wesentlichen noch weitergehenden Veränderung beziehungsweise Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im Mischgebiet führt.

Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben ist zudem auf Grund des Altstandortes mit lokalen Untergrundverunreinigungen erforderlich (siehe Kapitel Altablagerungen/Altstandorte/Altlasten).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Dies gilt ebenso für Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

5.3.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet für die einzelnen Bereiche des Bebauungsplans unterschiedlich festgesetzt:

Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Zudem werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen dargestellt. Sind im Einzelfall die Baugrenzen enger festgelegt, als die Grundflächenzahl eine Bebauung ermöglichen würde, dann gilt die Baugrenze.

Die GRZ von 0,4 ist mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhen und der maximalen Dachneigung berücksichtigt die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung sowie jener in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper beziehungsweise Baustrukturen.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Zum einen, um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu verhindern und zum anderen, um eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Die Bauweise wird, um die angestrebte aufgelockerte Bauweise zu erreichen, als offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.

Bereich „Mischgebiet 1“ (MI 1)

Im Bereich des Mischgebiets 1 (MI 1) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Die GRZ von 0,4 ist mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist damit entsprochen.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhen und der maximalen Dachneigung berücksichtigt die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung sowie jener in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper beziehungsweise Baustrukturen.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Zum einen, um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu verhindern und zum anderen, um eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen.

Die Bauweise wird, um die angestrebte aufgelockerte Bebauung zu erreichen, als offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.

Bereich „Mischgebiet 2“ (MI 2)

Im Bereich des Mischgebiets 2 (MI 2) ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

Die GRZ von 0,6 ist mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist damit entsprochen.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 1,2 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschosse i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhen und der maximalen Dachneigung berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper beziehungsweise Baustrukturen.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu verhindern.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Allgemeines

In allen baulichen Bereichen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist mittels Angabe der Hauptfistrichtungen festgelegt, um hier eine geordnete Siedlungsstruktur zu erreichen.

5.3.2.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ und „Renaturierungs-/Ökokontofläche“

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ beziehungsweise „Renaturierungs-/Ökokontofläche“ im Plangebiet festgesetzt. Den beiden öffentlichen Grünflächen liegt ein fachliches Gestaltungskonzept des Referats Grünflächen der Stadtverwaltung Kaiserslautern zu Grunde. Dem geplanten Kreuzsteinpark kommen wesentliche Funktionen für die örtliche Gemeinschaft, der Kurzzeiterholung und Kommunikation zu und sie trägt dazu bei, den Wohn- und Freiraumwert

für die Bevölkerung zu verbessern.

Die Stadt- und Landschaftsgestaltung und auch die Naherholungsnutzung erfährt durch die Neuordnung insgesamt eine positive Entwicklung. Zur Absicherung der grünplanerischen Zielvorstellungen sowie zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Stadtbildes werden im Umweltbericht grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung der Parkanlage für erforderlich gehalten. Diese Festsetzungen sind angemessen, entsprechen üblichen Standards und sind daher inhaltlich vollständig in den Bebauungsplan übernommen.

Auf den gesamten öffentlichen Grünflächen sind Nadelgehölze als zukünftige Bepflanzungen unzulässig. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze gemäß der Artenliste „Bepflanzung“ zu verwenden. Die Grünflächen, insbesondere entlang der Wege beziehungsweise der Aufenthaltsbereiche, werden durch weitere Baumpflanzungen zusätzlich zu den im Plan dargestellten Neuanpflanzungen ergänzt.

Weiterhin sind drei Weiden (gemäß Planzeichnung) zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

Für die Gestaltung der gesamten Parkanlage hat die Untere Naturschutzbehörde zudem die folgenden Ziele genannt:

- a) Die naturnahe Gestaltung (Renaturierung) des Erfenbaches hat höchste Priorität;
- b) Die Wiederherstellung von extensiv genutztem Feuchtgrünland ist in diesem Zuge zu beachten;
- c) Der Talraum soll weitestgehend offen gehalten werden (Einzelne Baum- und Strauchpflanzungen sind möglich);
- d) Die Hecke entlang des „Schwarzen Weges“ ist zu erhalten. Eine Eingrünung der Bebauung entlang der Straße „Stöffelsberg“ (als Verlängerung der Hecke entlang des „Schwarzen Weges“) ist aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll.
- e) Gemäß der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd anlässlich einer Besprechung mit der Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Umweltschutz am 10.06.2009, ist ein direkter Zugang zum Gewässer aufgrund der Gewässerqualität, die durch Mischwassereintrag beeinträchtigt ist, nicht zu empfehlen und daher nicht weiter zu verfolgen.
- f) Bei der Anlage von Wegen sollte auf wasserundurchlässige Befestigungen verzichtet werden. Die Wegeführung sollte den Talraum nicht zerschneiden und auf der südwestlichen Seite des Erfenbaches verlaufen;
- g) Bei Pflanzungen sollten einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden, um die Naturnähe des Parks zu unterstreichen;
- h) Eventuelle Geländemodellierungen und sonstige „Parkelemente“ sind naturnah und landschaftsgerecht zu gestalten;

Zudem gibt die Untere Wasserbehörde für den im Plangebiet verlaufenden Erfenbach die Maßgabe vor, dass dieser entsprechend des Gewässerpflegeplans renaturiert werden soll. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigungsplanung erforderlich.

Öffentliche Grünfläche 1 mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“

Auf der öffentlichen Grünfläche 1 „Parkfläche“ werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Der Fußweg und die Sitzplätze sind wassergebunden herzustellen.
- Die festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.
- Die Wiesenflächen sind offen zu halten. Sie sind mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Aufenthaltsbereiche und wegbegleitendes Grün können eine intensivere Pflege bzw. Mahd erfahren.

Öffentliche Grünfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Renaturierungs-/Ökokontofläche“ (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Innerhalb der abgegrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll die Renaturierung des Erfenbachs erfolgen. Ziel der Renaturierung ist die Herstellung eines naturnahen Bachlaufes mit strukturreichen Elementen unter Extensivierung der Wiesenflächen. Bei gleicher Gewässerlänge soll der Erfenbach wieder mehr im Talteufpunkt verlaufen. Durch die Renaturierung werden neue Biotope für Pflanzen und Tiere geschaffen und eine Bereicherung des Landschaftsbildes findet statt.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Drainagen sind zu schließen
- 1-2-malige Mahd/Jahr nicht vor dem 01. Juni eines jeden Jahres; Erhalt von Altgrasstreifen oder abschnittsweise Mahd zum Erhalt von Rückzugsräumen bzw. Nahrungsangebot für Tiere (Blühpflanzenangebot für Tagfalter und Wildbienen).
- Verzicht auf Dünger und Pestizide
- Gewässerrandstreifen von 3–5 m sind von der Mahd auszunehmen. Dieser Streifen ist alle 3–5 Jahre zu mähen. Die gepflanzten Gehölze entlang des Baches sind regelmäßig auszumähen und in mehrjährigen Abständen auf den Stock zu setzen.

Private Grünflächen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private Grünflächen im Plangebiet festgesetzt. Die privaten Grünflächen dienen der privaten Freiflächennutzung und sollen von Bebauung freigehalten werden.

5.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben in ihrer derzeitigen baulichen Ausprägung Bestandsschutz. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Kreuzsteinpark“ wird ein künftiger Entwicklungsrahmen für das Plangebiet abgesteckt.

Mit den in den Bebauungsplan integrierten - stadtgestalterisch motivierten - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ein homogener beziehungsweise gegliederter Charakter des Plangebiets angestrebt. Holzhäuser mit Rundstammfassaden lassen sich nicht in ein einheitliches Gestaltungsbild einbinden und sind deshalb im Baugebiet nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine abgestimmte Gestaltung in Bezug auf Dachneigung, Trauf- und Firshöhe, Materialwahl und Farbgestaltung zwingend erforderlich. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Höhe von Kniestöcken und Sockeln berücksichtigen die vorhandenen baulichen Ausprägungen im Plangebiet und lassen genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung, bilden jedoch den erforderlichen stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Festgesetzt sind zwei Vollgeschosse sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Die bestehenden Gebäude im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind, auf der Straße zugewendeten Hausseite, mit zwei Vollgeschossen gebaut. Zudem sind alle Häuser mit einem Satteldach, in einer der festgesetzten Dachneigung entsprechenden Schräge, errichtet.

Die Traufhöhe ist auf maximal 7,5 m festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 (GFZ) festgesetzt.

Bereich „Mischgebiet 1“ (MI 1)

Festgesetzt sind zwei Vollgeschosse sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Die bestehenden Gebäude im Bereich des Mischgebiets 1 sind auf der Straße

zugewendeten Hausseite mit zwei Vollgeschossen gebaut. Zudem sind alle Häuser mit einem Satteldach, in einer der festgesetzten Dachneigung entsprechenden Schräge, errichtet. Zudem besitzen die Gebäude einen Sockel.

Die Traufhöhe ist auf maximal 7,5 m festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 (GFZ) festgesetzt.

Bereich „Mischgebiet 2“ (MI 2)

Festgesetzt sind zwei Vollgeschosse sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Die bestehenden Gebäude im Bereich des Mischgebiets 1 sind, auf der Straße zugewendeten Hausseite, mit zwei Vollgeschossen gebaut. Zudem sind alle Häuser mit einem Satteldach, in einer der festgesetzten Dachneigung entsprechenden Schräge, errichtet. Zudem besitzen die Gebäude einen Sockel.

Die Traufhöhe ist auf maximal 7,5 m festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 (GFZ) festgesetzt.

6. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Der Umweltbericht ist als eigenständige Beilage erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei.

Die Anforderungen und Erfordernisse der §§ 9-14 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz beziehungsweise des § 21 Bundesnaturschutzgesetz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden durch die Integration beziehungsweise durch die Realisierung der im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen erfüllt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die schon bestehende Siegelbacher Straße und die Straße Stöfzelsberg erschlossen. Zudem besteht die fußläufige Begehrbarkeit über den Schwarzen Weg im Süden des Plangebiets.

Die Parkanlage wird über ein eigenes Fußwegesystem erschlossen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Misch- und Regenwasserkanäle.

Zur Information wurden in der Planzeichnung im Bereich der Parkanlage der Trassenverlauf der Kanalisationsanlagen sowie der entsprechende Schutzstreifen mit 1,50 m links und rechts der Kanalachse dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass der Kanal im Plangebiet nur eine geringe Erdüberdeckung aufweist, so dass Erd- und Tiefbauarbeiten nur in Absprache mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern vorgenommen werden dürfen. Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig, da eine Durchwurzelung des Kanals zu befürchten ist. Aus diesem Grund sind Pflanzungen nur außerhalb eines Abstands von 5,00 Meter links und rechts der Kanalachse zulässig.

7.2 Bodenordnung

Die Realisierung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche bedarf, sofern keine privatrechtlichen Regelungen erfolgen, einer gesetzlichen Umlegung.

7.3 Sicherung der Grundstücke für eine wasserrechtliche Genehmigung

Die Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung (Plangenehmigungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz) zur Umliegung/Renaturierung des Erfenbachs im Bereich des Kreuzsteinparks liegen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Wasserbehörde vor. Die Genehmigung wurde unter der folgenden Bedingung in Aussicht gestellt: Vor Erteilung der Genehmigung fordert die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd die Sicherung der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke durch Ankauf beziehungsweise entsprechende Zustimmungserklärungen zur Maßnahme durch die Eigentümer oder durch Dienstbarkeiten.

Mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vom 31.08.2010 wurde der Antrag auf wasserwirtschaftliche Förderung der Renaturierung des Erfenbachs (Kreuzsteinpark) abgelehnt. Zwar würde diese Renaturierung dem Grund nach die Fördervoraussetzungen nach den Förderrichtlinien der Wasserwirtschaftsverwaltung erfüllen und als ökologische Aufwertung des Erfenbachs im Sinne der Aktion Blau von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd begrüßt werden, eine Möglichkeit zur Gewährung von Fördergeldern besteht dennoch nicht.

8. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes fallen die folgenden, überschlägig geschätzten Kosten an:

Untersuchungen zu Altstandorten und Altablagerungen	ca. 5.240,00 Euro
Renaturierung des Erfenbachs (Planungsleistungen)	ca. 6.300,00 Euro
Renaturierung des Erfenbachs (Baukosten)	ca. 50.000,00 Euro
Flächenankauf	ca. 30.000,00 Euro
Herstellung des Parks (<u>ohne</u> Beleuchtung und Erweiterungsbereich) oder	ca. 195.000,00 Euro
Herstellung des Park (<u>mit</u> Beleuchtung und Erweiterungsbereich)	ca. 262.000,00 Euro

Kaiserslautern, 22.03.2012
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 21.03.2012
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 23.03.2012
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister