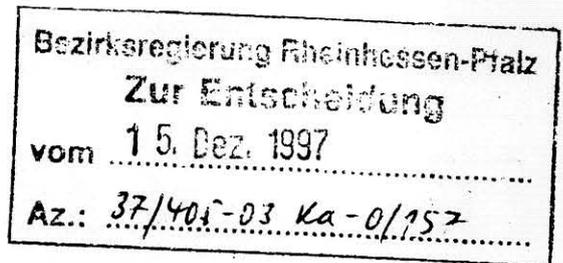


UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Stadtteil Erzhütten/Wiesenthalerhof
Bebauungsplan "Am Stollen"
Ka-0/157



BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In der Stadt Kaiserslautern besteht ein großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Wohneigentum.

Von diesem Mangel sind insbesondere junge Familien mit geringem Einkommen betroffen, dies zeigen die frühzeitigen Meldungen der Bewerber (ca. 150 Familien) für das geplante Wohnbaugebiet "Am Stollen".

Um diesen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu geben, hat sich die Stadt Kaiserslautern das Ziel gesetzt, ein Wohnbaugebiet zu entwickeln, dessen Einzelgrundstücke in Erbpacht vergeben werden können.

Die einzige im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern dargestellte und zur Entwicklung noch vorgesehene geplante Wohnbaufläche ist für diesen Zweck ungeeignet.

Diese Fläche am westlichen Ortsrand des Stadtteils Morlautern befindet sich im Privateigentum. Nach einem notwendigen Umlegungsverfahren entstehende Baugrundstücke würden von den Eigentümer selbst bebaut, zurückgehalten oder verkauft.

Daher wurde eine Fläche zwischen den Siedlungen Erzhütten und Wiesenthalerhof, die sich im Eigentum der Reichswaldgenossenschaft Kaiserslautern befindet, zur Entwicklung als Wohnbaufläche vorgezogen. Die entstehenden Baugrundstücke können aufgrund der Eigentumsverhältnisse in Erbpacht vergeben werden. Das städtebauliche Ziel für diesen Bereich ist eine bauliche Verbindung der Siedlungen Erzhütten und Wiesenthalerhof und die Schaffung eines gemeinsamen Ortszentrums im Bereich der bestehenden Kirche und des bestehenden Kindergartens.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich bereits als geplante Wohnbaufläche vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des landespflegerischen Planungsbeitrages und des klimaökologischen Begleitplanes wurde die Fläche als geeignet beurteilt.

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (PROP) von 1989 ist für den Bereich ein regionaler Grünzug vorgesehen.

Zur Deckung des akuten Bedarfs an günstigen Wohnbauflächen für junge Familien ist einer Bebauung dieser Fläche der Vorrang zu geben.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung, Bebauung und die erforderliche Grundstücksparzellierung geschaffen werden.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und weitere Rechtsverhältnisse

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für den Wald ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weist in den Randbereichen erneut Flächen für den Wald aus, im inneren Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, das durch Grünflächen (Baumerhaltung und -neuanpflanzung) eingesäumt und durchzogen wird. Im südlichen Bereich zum bestehenden Kindergarten und zur bestehenden Kirche hin ist ein Mischgebiet zur Entwicklung als Ortszentrum vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Planinhalt und Abwägung

Lage und Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südwesten von der Erzhütter Straße und im Nordwesten von den Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke entlang der Straße Am Stollen begrenzt.

Den nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets bilden im nördlichen Teil vorhandene Waldwege sowie ein kleiner Bereich mit vorhandenen Aufschüttungen und Mulden und im südlichen Teil die Einzäunung der ehemaligen Schlammmentwässerungsanlage und der Böschungsfuß der vorhandenen Sportplatzanlagen.

Erschließung

Das geplante Neubaugebiet ist im südwestlichen Bereich durch die Erzhütter Straße (K1), der Verbindung zwischen den Stadtteilen Erzhütten und Erfenbach an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt von der Südseite her über die Trasse des vorhandenen Zufahrtsweges der angrenzenden Schlammmentwässerungsanlage, die auf das Gelände der Zentralkläranlage verlagert wird.

Das Baugebiet ist in vier verkehrlich abgeschlossene Bereiche unterteilt, die jeweils über Anliegerwege erschlossen und einzeln an die Zufahrtsstraße angeschlossen sind.

Die einzelnen Bereiche sind über Fußwege miteinander verbunden und an das bestehende Waldwegenetz angebunden.

Die öffentlichen Parkflächen werden an den Einfahrten zu den drei südwestlichen Baubereichen und auf einer zentralen Fläche innerhalb des nordöstlichen Bereiches geschaffen.

Die erforderlichen Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen.

Das geplante Ortszentrum ist um einen zentralen Platz gruppiert, der über eine Stichstraße von der Sammelstraße aus erschlossen ist.

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 Baustruktur soll sich dem vorhandenen Baumbestand unterordnen, die Geschossigkeit wurde daher mit maximal zwei Vollgeschossen und die zulässige Geschossflächenzahl entsprechend mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Gebietskategorie des geplanten Ortszentrums entspricht gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO einem Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,6 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2. Die Geschossigkeit ist entsprechend dem allgemeinen Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Um dem Ziel des Bebauungsplanes, der Schaffung von dringend notwendigen Wohnflächen und der Entwicklung eines Ortszentrums den Vorrang zu geben sind abweichend von § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude und ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und abweichend von § 6 BauNVO im Mischgebiet nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 9 (1) 6 BauGB maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, um der Entstehung von kommerziellem Mietwohnungsbau entgegenzuwirken und die Schaffung von Wohneigentum aufgrund des hohen Bedarfs zu fördern.

Baustruktur

Die Wohnbaufläche ist in vier Einzelbereiche gegliedert.

In den einzelnen Bereichen ist eine gemischte Einzel-, Doppel- und Reihenhausstruktur in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Im Wohnbaugebiet sind ca. 143 Wohneinheiten auf 110 Grundstücken geplant

- 38 Einzelhäuser mit 1,5 Wohneinheiten
- 28 Doppelhäuser mit 1,5 Wohneinheiten
- 44 Reihenhäuser mit 1,0 Wohneinheiten

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für

- Einzelhäuser ca. 550 qm
- Doppelhäuser ca. 425 qm
- Reihenhäuser ca. 275 qm

Topographie

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Hügelrückens, der von der Erzhütter Straße aus in nordöstlicher Richtung zum Anwesen Rüttschhof hin abfällt.

In den nordwestlichen und östlichen Randbereichen fällt das Gelände stark ab.

Der größte Teil der Bebauung konzentriert sich daher im Zentrum des Plangebietes, auf der flachgeneigten Kuppe des Höhenzuges. Ein kleiner Teil orientiert sich als Ortszentrum an der bestehenden Kirche und dem bestehenden Kindergarten auf einer leicht nach Nordwesten geneigten Fläche.

4. Umweltverträglichkeit

Bodenuntersuchung

Für das Plangebiet wurden geotechnische Untersuchungen zur Erstellung eines Baugrundgutachtens durchgeführt.

Insbesondere wurde der Baugrund auch auf Versickerungsfähigkeit und eventuell vorhandene Hohlräume, infolge eines früheren Erzabbaus hin untersucht.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes streichen die obersten Bereiche der Staufer Schichten (Buntsandstein) aus. Die Staufer Schichten werden aus rotbraunen, tonig-ferritisch, z.T. auch kieselig gebundenen Sandsteinen aufgebaut. Oberhalb der Sandsteine wurde folgendes Schichtenprofil aufgeschlossen:

Mutterboden (Waldboden): Fein-/Mittelsand, schluffig, tonig, kiesig, humos
zumeist lockere Lagerungsdichte
Mächtigkeit zwischen 0,20 m und 0,70 m

Verwitterungssand: Fein-/Mittelsand, schwach schluffig bis schluffig, schwach tonig
mitteldichte Lagerung
Mächtigkeit zwischen 0 m und 4,60 m

Übergangszone: Sandsteinfels stark verwittert
zumeist hoher Anteil an unverwitterten Gesteinsbruchstücken
in Kieskorn- und Steinfraktion
dichte Lagerung
Mächtigkeit rd. 0,5 m

Die Felsoberfläche liegt in weiten Bereichen des Untersuchungsgebietes nur wenige Dezimeter unter derzeitiger Geländeoberkante.

Die Felslinie ist vor allem in den Pingenbereichen morphologisch stark gegliedert. Hier ist besonders auf ein einheitliches Gründungssubstrat zu achten.

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde nur in einer Baggerschurf Grund- bzw. Stauwasser in einer Tiefe von 1,4 m unter GOK nachgewiesen, sie liegt allerdings nicht im Bereich der Bauflächen.

Die historische Erhebung lieferte keine bautechnisch relevanten Hinweise, wie z. B. Beschreibungen von Stollensystemen oder kartographische Aufnahmen.

Aus den Radarmessungen ergaben sich keine Hinweise auf größere luftegefüllte Hohlräume unterhalb der vermessenen Profile. Allerdings kann die Existenz von Hohlräumen im Pingenbereich nordöstlich angrenzend an das Plangebiet, aufgrund der dortigen schlechteren Datenqualität nicht ausgeschlossen werden.

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden sind für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur bedingt geeignet. Dies hat folgende Ursachen:

- Im Untersuchungsgebiet steht das Festgestein in weiten Bereichen deutlich über 1 m unter derzeitiger Geländeoberkante an.
- Bereiche in denen die quartären Verwitterungssedimente ausreichende Mächtigkeit erreichen, weisen aufgrund von Schlämmkornumlagerungen z. T. geringe Durchlässigkeit auf.

Für die Gründung von Gebäuden werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Gründungssohlen in lehmigeren Verwitterungssanden sind aufgrund ihrer Wasserempfindlichkeit sofort nach ihrer Freilegung mit einer Magerbetonschutzschicht (Stärke 10 cm) oder durch sofortiges Einbringen des Fundamentbetons gegen Aufweichen zu schützen. Ferner sollten Arbeitsraumverfüllungen zur Geländeoberkante hin mit einer ca. 0,5 m starken Abdichtungsschicht aus stark bindigem Material versiegelt werden. So wird dem konzentrierten Eintritt von Oberflächenwässern in den Gründungsbereich entgegengewirkt.
- Da die Ableitung von Drainagenwässern nicht gestattet ist, wird empfohlen, auf eine Unterkellerung der Gebäude zu verzichten (Stauwasser, Festgestein in weiten Bereichen in geringer Tiefe anstehend).
- Sollen unterkellerte Gebäude ohne Dränage gebaut werden, so sind die Keller im Untersuchungsbereich als sogenannte "weiße Wanne" (Wanne aus wasserundurchlässigem Beton; WU-Beton) oder "schwarze Wanne" (Wanne aus bituminösen Dichtungsbahnen) wasserdicht auszubilden. Im Bereich der Untersuchungsfläche ist damit zu rechnen, dass aus der Übergangszone Schichtwasserzutritte erfolgen.
- Zur Vermeidung von Gebäudeschäden infolge Durchfeuchten bzw. Vernässungen sind bei allen Gebäuden die üblichen Abdichtungsmaßnahmen gegen nichtdrückendes Wasser sowie gegen Bodenfeuchtigkeit zu beachten (Horizontalisolierung, Abdichtung von aufgehenden Wänden, grobkörnige Schüttung unter Fußböden u.a.m.).
- Weiche bindige Partien im Bereich der Gründungssohle (z. B. weiche Lehme) sind gegen gut verdichtbaren Kiessand oder vergleichbares Material (Magerbeton, Schotter) auszutauschen.

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Da im Rahmen der kostenoptimierten Erschließung der Schmutzwasserkanal nur auf Mindestdiefe verlegt wird, ist eine Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle i. d. R. nicht möglich.

Das Regenwasser soll im Gebiet verbleiben und dezentral entsorgt werden. Hierzu sind auf allen Grundstücken Maßnahmen zur Versickerung und zur Rückhaltung von Regenwasser zu ergreifen. (Mindestvolumen von 15 l/qm versiegelte Fläche). Im öffentlichen Raum, vor allem im Randbereich des Gebietes, werden flache Versickerungsmulden und -gräben verschiedener Gestalt angelegt. In diese Anlagen wird das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen und das Überlaufwasser der privaten Grundstücke geleitet. Die Ableitung aus den bebauten Bereichen in die Randbereiche kann i. d. R. über flache Pflasterinnen im Straßenraum erfolgen. In Ausnahmefällen kann die Ableitung über straßenbegleitende Gräben erforderlich werden. Die Gesamtbreite dieser Gräben beträgt

i. d. R. 2 m. Zur Sicherstellung der Grundstückszuwegung ist dann je Grundstück die Verrohrung eines Teilabschnittes von maximal 4 m Breite zulässig. Lage und Ausbildung der Zuwegung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Der Verlauf und die Ausgestaltung der Versickerungsgräben und -mulden richtet sich nach den topographischen und den hydrogeologischen Verhältnissen im Gebiet und ist mit der Grünplanung abzustimmen.

Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Schallschutz kommen für den Bereich des Bebauungsplanes die Erzhütter Str. und die südöstlich angrenzenden Sportflächen mit Fußball-, Hockey- und Tennisfeldern als Emittenten in Betracht.

Für die Erzhütter Straße K1 gilt nach dem Verkehrsgutachten Schaechterle/Holdschuer/Siebrand, Ulm/Neu-Ulm vom 23.12.1991 eine Verkehrsbelastung von 5.100 Kfz/24 h für das Zieljahr 2010.

Die Schalleistungspegel für die Sportplätze wurden der Broschüre "Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen" des TÜV Norddeutschland entnommen. Diese Broschüre empfiehlt für Fußballpunktspiele ohne wesentliche Zuschauerbeteiligung einen Schalleistungspegel von 100 dB(A) mit einem Impulzzuschlag von 6 dB(A). Tennisplätze werden mit einem Schalleistungspegel von 83 dB(A) und einem Impulzzuschlag von 10 dB(A) angesetzt. In Ermangelung besserer Angaben wurde für die Hockeyplätze ebenfalls ein Schalleistungspegel von 100 dB(A) angesetzt. Die Betriebszeiten wurden aufgrund von Vereinsangaben festgesetzt (kein Nachtbetrieb).

Für den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich werden nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angestrebt. Für das Mischgebiet gelten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Zur Beurteilung, ob diese Orientierungswerte eingehalten werden, wurden zunächst für beide Lärmarten Rasterlärmkarten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berechnet. Der reine Sportlärm erreicht in dem Plangebiet lediglich Beurteilungspegel bis 45 dB(A) tagsüber und ist damit unbedeutend.

Der durch die Erzhütter Str. verursachte Verkehrslärm bedingt in Teilen des Plangebietes Lärmpegel oberhalb der angestrebten 55 dB(A). Diese Fläche liegt jedoch in dem Grünstreifen zwischen Straße und dem eigentlichen Baugebiet. In Anlage 1 ist die 55 dB(A) Isophone für den Tag und die 45 dB(A) Isophone für die Nacht eingetragen. Es ist daraus zu ersehen, dass die Wohnbaufläche wie Mischflächen bezüglich des Verkehrs- und Sportlärms unproblematisch sind.

Die Stadtentwässerung wird die an das Plangebiet angrenzende Schlammverbrennungsanlage nach Vorlage der Abrissgenehmigung, der Auftrag an ein Ingenieurbüro ist bereits vergeben, wahrscheinlich noch 1997 beseitigen.

Die Schlammmentwässerungsanlage (Zentrifuge) wird sobald als betrieblich möglich, jedoch spätestens bis Ende des Jahres 2002, auf das Gelände der Zentralkläranlage verlagert.

Die Voraussetzungen hierzu werden nach dem 1998/99 vorgesehenen Umbau des Zulaufbereiches geschaffen (Planung, Genehmigung etc.).

Zwischenzeitlich werden auf dem Gelände der Schlammmentwässerung alle Maßnahmen getroffen, um Geruchs- und Geräuschemissionen auszuschließen, z. B. automatische Schlammzuführung der Abholfahrzeuge über Silo, Schalldämmung, Sichtschutz etc.

Bis Frühjahr 1998 sind diese Maßnahmen soweit abgeschlossen, so dass keine Beeinträchtigung des künftigen Wohngebietes mehr erfolgt.

Landschaftsplanung und Begrünung

Die im Rahmen der "Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung" erarbeitete "Landespflegerische Entwicklungskonzeption" beschreibt das Plangebiet als:

- Wald mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung -

Weitere Entwicklungsabsichten wurden für diesen Bereich, über die Bestandserhaltung hinaus nicht vorgeschlagen.

In der Biotopverbundplanung der Stadt Kaiserslautern wird für das Plangebiet folgende Aussage getroffen:

"Erhaltung eines ausreichend breit dimensionierten Grünzuges".

Der Grünzug hat Wohlfahrtswirkung für die Lufthygiene benachbarter Siedlungen, die Naherholung und den Arten- und Biotopschutz.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird gemäß § 17 LPflG, § 9 BauGB und § 86 L BauO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im einzelnen sind folgende Zielvorstellungen formuliert:

Bodenschutz

- Erhaltung der Vegetationsdecke auf Flächen mit starker bis extremer Erosionsgefahr im nördlichen Bereich des Plangebietes
- Umwandlung von Nadelforsten zu Mischwald zur Vermeidung der Bodenversauerung

Wasserhaushalt

- Vermeidung von Versiegelung und Berücksichtigung von Grundwasserzuzückung
- Entsiegelung versiegelter Bereiche
- Erhalt und Entwicklung der Waldfläche zur Wasserspeicherung und -filterung

Arten- und Biotoppotential

- Erhaltung der Waldflächen, Entwicklung eines altersklassenreichen, strukturierten Laubmischwaldes gemäß der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HpnV)
- Auslichten dichter, unterwuchsarmer Kiefern
- Erhaltung der Flächen mit typischen Ausprägungen von Lebensgemeinschaften der HpnV
- Erhaltung der Brut- und Nahrungshabitate standortgebundener und gefährdeter Arten
- Erhaltung der Übergangsbereiche Wald/Offenland
- Ergänzung der Waldmäntel, Schaffung einer Pufferzone zur Erzhütter Straße
- Erhaltung/Verbesserung der Vernetzungsmöglichkeit zu anderen Waldgebieten

Landschaftsbild/Erholung

- Erhaltung der Waldflächen
- Erhaltung/Verbesserung der Strukturvielfalt
- Erhaltung der Spazierwege und Wegeverbindungen
- Steigern der Attraktivität der Wegeverbindung, Rücknahme der Versiegelung
- Stilllegung des Schlamm lagerplatzes, Beseitigung der Lärm- und Geruchsbelastigung sowie der Störung durch Lkw-Verkehr
- Ermöglichen der Sichtbeziehung zum Wiesenthalerhof
- Aufwertung der Grillstelle an der Erzhütter Straße

Aus der Zielvorstellung ergeben sich folgende grünordnerische und landespflegerische Anforderungen, die in der Bauleitplanung weitgehendst berücksichtigt wurden:

Bodenschutz

- Erhaltung der Wiesenbereiche (nördlich an das Plangebiet angrenzend)
- Umwandlung der Restwaldflächen zu Mischwald

Wasserhaushalt

- Verringerung von Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien
- Versickerung des Oberflächenwassers
- Wasserspeicherung und Verwendung zur Erhaltung der Grundwasserressource (Zisterne, Brauchwassernutzung)

Arten- und Biotoppotential

- Starke Durchgrünung des Neubaugebietes mit vorwiegend einheimischen standortgerechten Arten, Anlage von vielfältigen Hausgärten
- Belassen der ökologisch höherwertigen Bereiche
- Schaffung von Ausgleichsflächen durch Umgestaltung intensiver Nadelforste auf vergleichbarem Standort
- Entwicklung von Waldmantelbereichen
- Erhaltung von Waldinseln innerhalb der Bauflächen, Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen

Landschaftsbild/Erholung

- Intensive Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen standortgerechten Waldarten zur Erhaltung der Ablesbarkeit der natürlichen Vegetation des Standorts
- Erhaltung der Hauptwegeverbindung (Wiesenthalerhof-Erzhütten-Sportflächen)
- Stilllegung des Schlamm lagerplatzes

Klima

Nach dem klimaökologischen Begleitplan ist der nördliche Teil der Fläche als Kalt- und Frischlufteinzugsgebiet für das Gebiet Wiesenthalerhof zu betrachten, der südliche Teil ist auf die Sportplätze von Erzhütten bzw. die Schlammmentwässerungsanlage orientiert.

Die Kaltluftabflussmöglichkeiten nehmen entsprechend der Geländeneigung von Südwest nach Nordost zu.

Die Windmessungen erbrachten Hinweise auf flächenhafte Kaltluftabflüsse von der Planungsfläche in Richtung Wiesenthalerhof bzw. in Richtung Sportplätze Erzhöfen und ins Lautertal. Insgesamt kann die Fläche als Bereich mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion eingestuft werden.

Die angrenzenden Wohngebiete sind der Kategorie des Stadtrandklimas mit günstigen klimatischen und lufthygienischen Eigenschaften zuzuordnen. Lediglich der tiefer gelegene Ortsteil in Höhe der Einmündung der Straße Herrenwiesental in die Kreuzhofstraße fällt in den Einflussbereich des Muldenklimas im Lautertal mit Neigung zu Kaltluftsammlung und Schadstoffanreicherung.

Durch die geplante Bebauung gehen kalt- und frischluftproduzierende Flächen teilweise verloren, wodurch sich die mittleren Lufttemperaturen geringfügig erhöhen werden.

Die Kalt- und Frischluftzufuhr für die angrenzenden Gebiete wird eingeschränkt. Da die Wohnbereiche allerdings in großräumige Wald- und Freiflächen eingebettet sind und günstige klimatische Bedingungen aufweisen, ist ein gewisser Verlust tolerierbar.

Ungünstige Auswirkungen auf die Durchlüftung der Wohnbereiche sind aufgrund deren Lage nicht zu erwarten.

Insgesamt hat die Erschließung des Gebietes außer einem tolerierbaren Verlust an Kaltluftzugsgebieten keine negativen Auswirkungen auf bestehende Siedlungen. Für das neue Wohngebiet ist ebenfalls mit günstigen Wohnbedingungen zu rechnen.

Für die Erschließung des Gebietes werden folgende Planhinweise gegeben:

- Orientierung der vorgesehenen Grünzüge senkrecht zum Hang; Freihalten dieser Kaltluftschneisen von Strömungshindernissen in Form dichter Gebüsch- oder Baumgruppen
- Orientierung der Straßenzüge in Südwest-Nordost-Richtung, um eine ausreichende Durchlüftung des Wohngebietes zu gewährleisten
- keine Bebauung der derzeit als Wiese genutzten Fläche nördlich an das Plangebiet angrenzend, eine Erhöhung des Baum- und Gebüschanteiles, eventuell sogar eine Aufforstung der Fläche könnte dazu beitragen, die starke Abkühlung des Bodens am Rande einer ohnehin durch Kaltluftsammlung gefährdeten Tallage zu verhindern.

Abweichend von den Empfehlungen des klimaökologischen Begleitplanes sollten die landespflegerischen Zielvorstellungen, eine starke Durchgrünung des Gebietes zu erzielen, durchgeführt werden, um dem Charakter einer "Waldsiedlung" zu entsprechen.

Ausgleichsflächen und deren Zuordnung

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

Die notwendigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen können nur zum Teil innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Eingriffe durch die geplanten Wohnbaugrundstücke und die zugehörigen Verkehrerschließungsanlagen werden, gemäß der Bilanzierung des landespflegerischen Planungsbeitrages auf Waldflächen innerhalb des Reichs- und Stadtwaldes sowie auf einer Waldfläche innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Herstellung und Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Eigentümer der entstehenden Bauflächen verpflichtet sich durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zur Herstellung und Pflege sämtlicher notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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.

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geregelt.

6. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplan entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege	3.350.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	500.000,-- DM
Stromversorgung	780.000,-- DM
Gasversorgung	285.000,-- DM
Wasserversorgung	630.000,-- DM
Abwasserentsorgung	2.600.000,-- DM
Straßenbegleitgrün	25.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	85.000,-- DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	200.000,-- DM
Gesamtkosten	8.455.000,-- DM

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 91.750,- DM

Als nicht erstattungsfähige Vermessungsleistung sind bei Stadtamt 62 für die Erstellung der Planungsgrundlage Kosten in Höhe von rund 57.650,- DM entstanden.

Die vom Büro ASAL Ingenieure GmbH 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 71.700,- DM.

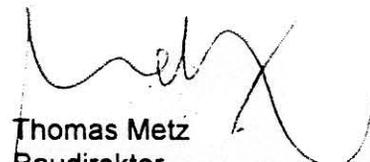
7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Kaiserslautern, 22.09.1997
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 22.09.1997
Stadtverwaltung

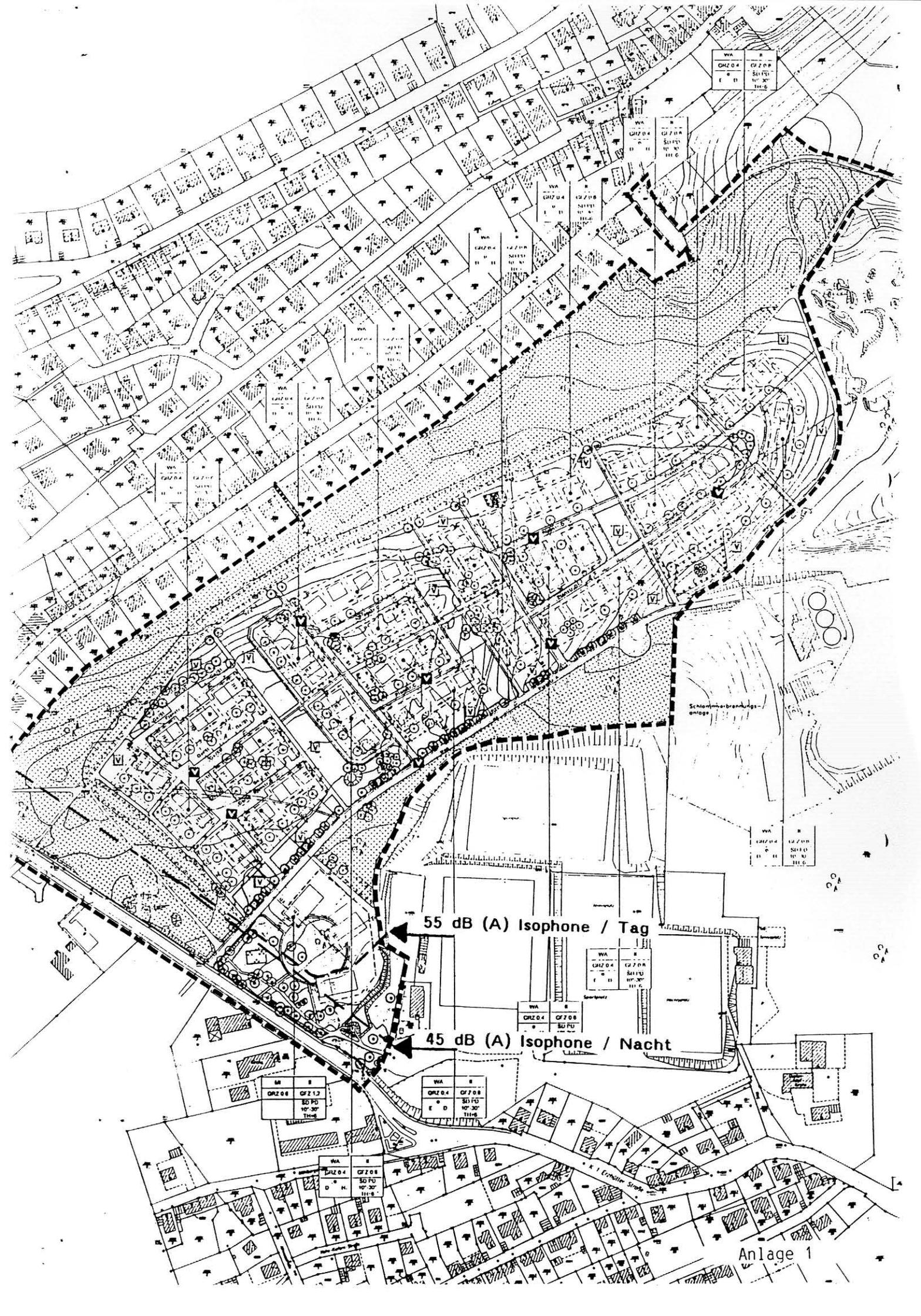

Gerhard Piontek
Oberbürgermeister


Thomas Metz
Baudirektor


Ausfertigung:
Kaiserslautern, 18.12.1997
Stadtverwaltung


Gerhard Piontek
Oberbürgermeister

<p>Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Zur Entscheidung vom 15. Dez. 1997 Az.: 37/405-03 Ka-0/157</p>
--



WA	B
GRZ 0.4	GF 7.08
E II	SD PD
	10° 30'
	111.6

WA	B
GRZ 0.4	GF 7.08
E II	SD PD
	10° 30'
	111.6

55 dB (A) Isophone / Tag

45 dB (A) Isophone / Nacht

WA	B
GRZ 0.4	GF 7.08
E II	SD PD
	10° 30'
	111.6

WA	B
GRZ 0.4	GF 7.08
E D	SD PD
	10° 30'
	111.6

WA	B
GRZ 0.8	GF 7.12
E D	SD PD
	10° 30'
	111.6

WA	B
GRZ 0.4	GF 7.08
E D	SD PD
	10° 30'
	111.6

WA	B
GRZ 0.4	GF 7.08
D H	SD PD
	10° 30'
	111.6

Anlage 1