

# **Begründung**

**Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung**

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotenberg, Änderung 1 und Erweiterung“**

**Ka 0 / 111a**

**rechtskräftig seit dem 09.05.2007**



## **Gliederung**

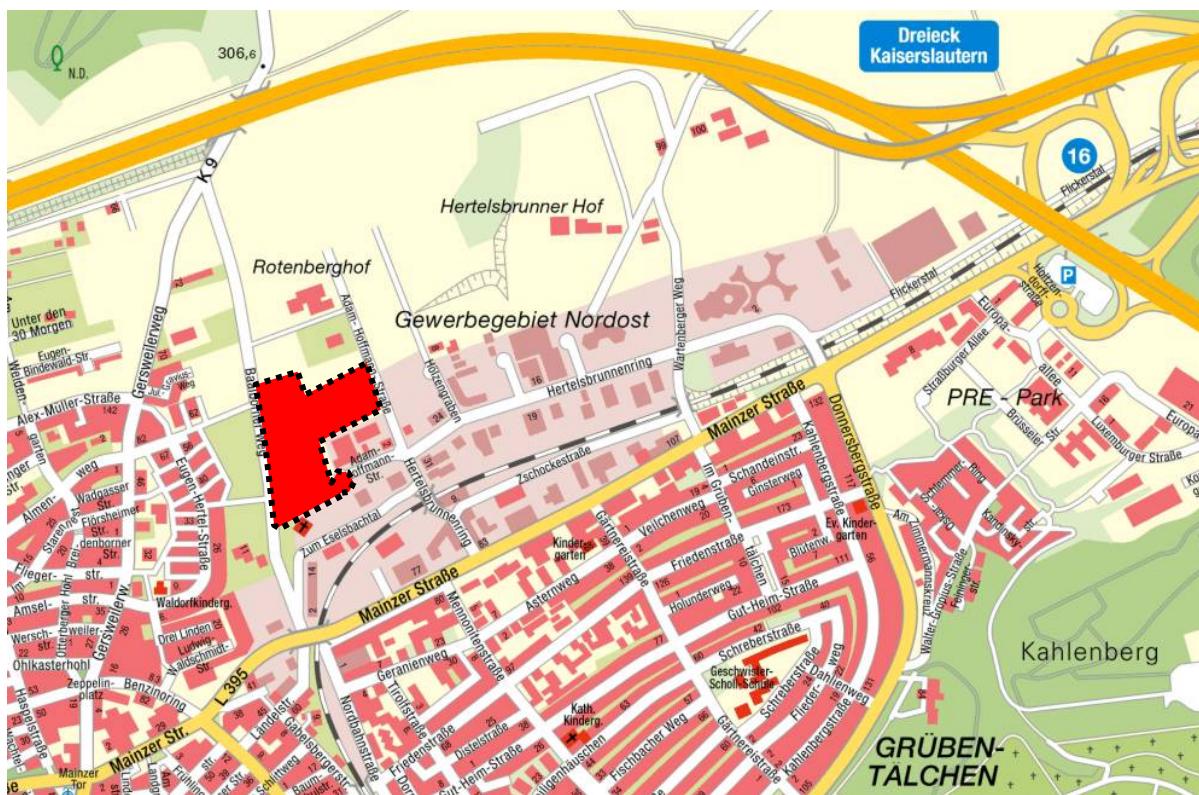
<b>1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	4
2.2 Planungsanlass .....	4
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm III.....	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010 .....	5
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>6</b>
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung .....	6
5.2 Bestandssituation .....	6
5.2.1 Siedlungsstruktur.....	6
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV.....	7
5.2.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege.....	7
5.2.4 Bodenschutz.....	7
5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen.....	8
5.2.6 Kampfmittel.....	8
5.2.7 Klima.....	8
5.2.8 Immissionsvorbelastung .....	8
5.2.9 Bodenträgfähigkeit.....	8
5.2.10 Archäologie.....	9
<b>6. Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>9</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planänderung und Erweiterung .....	9
6.2 Städtebauliches Konzept.....	9
6.3 Verkehrskonzept .....	11
6.4 Umweltschutzmaßnahmen .....	11
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes .....</b>	<b>12</b>
7.1 Erschließungsmaßnahmen .....	12
7.1.1 Verkehrsflächen .....	12
7.1.2 Wasserversorgung .....	12
7.1.3 Energieversorgung .....	12
7.1.4 Abwasserentsorgung.....	12
7.2 Bodenordnung .....	13
<b>8. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>13</b>

## **1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

Eine im Bereich des Gewerbegebietes Nord-Ost angesiedelte Produktionsfirma ist mit der Absicht, ihr Betriebsgelände bzw. ihre Produktionshallen in nördliche Richtung erweitern zu wollen, an die Stadtverwaltung herangetreten und hat um Überprüfung hinsichtlich der Umsetzbarkeit ihres Vorhabens gebeten.

Des Weiteren wurde von der Abteilung Bodenmanagement des Referates Stadtentwicklung mitgeteilt, dass für den Bereich „Gewerbegebiet Nord-Ost“ häufig Anfragen nach Gewerbe- flächen eingehen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung sowie den Grundstückserwerb zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.



## Übersichtskarte, ohne Maßstab Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rotenberg, Änderung 1 und Erweiterung“

Die Fläche des Bebauungsplans Änderung 1 und Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 4,173 ha.

## Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländebevermessung.

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 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 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Eine im Südosten des Plangebietes angesiedelte Produktionsfirma, welche Wiege- und Positioniersysteme entwickelt und herstellt, beabsichtigt ihr Betriebsgelände bzw. ihre Produktionshallen zu erweitern. Die ansässige Firma ist Innovationsführer und anerkannter Systemlieferant bei der Integration von intelligenter Wägetechnik. Aufgrund innovativer Lösungen und guter Entwicklung der Firma auf dem Markt besteht Erweiterungsbedarf im Umfeld der bestehenden Gebäude.

Da die Erweiterungsfläche außerhalb eines überplanten Bereiches liegt, sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan 2010 ist die Erweiterungsfläche als Fläche für gewerbliche Nutzungen dargestellt, so dass die Erweiterung des Gewerbegebietes Rotenberg den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht.

- Weiterhin gehen beim Referat Stadtentwicklung, Abteilung Bodenmanagement ständig Anfragen nach Gewerbebauflächen in diesem Bereich ein, sodass die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei mit in die Planung eingezogen wurden, um den Bedarf an gewerblicher Baufläche zu befriedigen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

## **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm III**

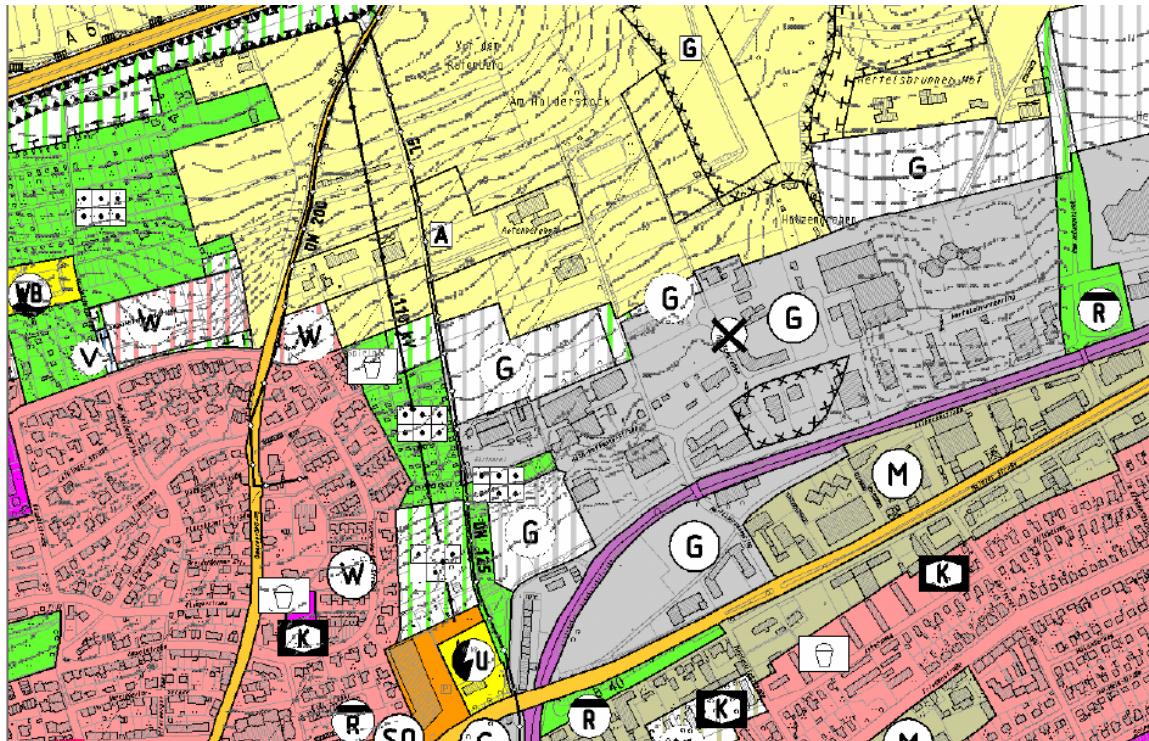
Im Landesentwicklungsprogramm III des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als gewerblicher Entwicklungsstandort dargestellt.

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

### 3.3 Flächennutzungsplan 2010

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorgesehenen Flächen nördlich der Adam-Hoffmann-Straße und östlich des Baalborner Weges sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 bereits als Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Eine Ausweisung dieser Flächen als Gewerbeblächen entspricht demnach den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans decken sich mit den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotenberg, Änderung 1 und Erweiterung“ festgeschriebenen Nutzungen.

## **4. Verfahren**

### Regionaler Raumordnungsplan

Durch die Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche besteht kein Handlungsbedarf. Der Regionale Raumordnungsplan ist noch anzupassen.

### Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotenberg" wird durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotenberg, Änderung 1 und Erweiterung“ in seinen nordwestlichen Teilflächen unwirksam, da sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne teilweise überlappen.

## Umweltprüfung

Da bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die im BauGB genannten Ausnahmen für eine vereinfachte Änderung nicht zutreffend sind und im Regionalen Raumordnungsplan sowie im Flächennutzungsplan noch keine standortbezogene Umweltprüfung vorgenommen wurde, ist diese erstmals auf der Bebauungsplanebene durchzuführen.

Im beiliegenden Umweltbericht werden gemäß § 2a Nr. 2 BauGB die notwendigen Aspekte des umweltrelevanten Abwägungsmaterials für die Planaufstellung bzw. -änderung beschrieben.

## Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldeten FFH-Gebiet „Westricher 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 bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für die Planänderung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, Änderung 1 und Erweiterung wird begrenzt durch folgende Grundstücke:

- Im Norden die Grundstücke Flurstücknummern 2998/2 und 3021
- im Osten durch den Wirtschaftsweg „Am Rotenberg“ (Hölzengraben) und die Grundstücke Flurstücknummern 2990/1 und 2990/5 sowie die Adam-Hoffmann-Straße.
- im Süden durch die Grundstücke südlich des bestehenden Fahrwegs in Verlängerung der Adam-Hoffmann-Straße bis zum Baalborner Weg,
- im Westen durch die Grundstücke westlich des Wirtschaftswegs „Baalborner Weg“,

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **5.2 Bestandssituation**

#### **5.2.1 Siedlungsstruktur**

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige - als Außenbereichsvorhaben entstandene - Gärtnerei mit zugehörigem Wohnhaus, Betriebs- und Nebengebäuden. Die Erschließung der Gärtnerei erfolgt vom Baalborner Weg aus. Die Betriebsgebäude der Gärtnerei (Gewächshäuser) sind zwischenzeitlich bereits abgerissen.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück der Gärtnerei geteilt, so dass das Wohngebäude eigenständig wurde. Entsprechend seiner Entstehung als zugehörige bzw. untergeordnete Nutzung im Gewerbegebiet kann sich der Bestandsschutz dieses Gebäudes nur auf die Dul-

dung der Wohnnutzung im Gewerbegebiet erstrecken. Auch die Schutzwürdigkeit entspricht der einer gewerblichen Nutzung. Bei der Grundstücksteilung wurden entsprechende immissionsschutzrechtliche Duldungspflichten ergänzend durch eine Grunddienstbarkeit geregelt. Das Wohnhaus wird im Bebauungsplan als Abrissgebäude dargestellt, weil lediglich Bestandschutz besteht und – da keine Erschließung über den Baalborner Weg für Gewerbenutzung geschaffen wird – eine gewerbliche Nutzung nicht eröffnet wird.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage mit dazugehörigen baulichen Anlagen. Eine Verlagerung dieser Anlage ist durch die beabsichtigte Ausweisung der betroffenen Flächen als Gewerbegebiet erforderlich.

Die im Südosten des Plangebietes vorhandene gewerbliche Nutzung (Wiege- und Positioniersysteme) ist gekennzeichnet durch ein 2-geschossiges Verwaltungsgebäude und angegliederte 2-geschossige Produktionshalle, die mit Sheddächern versehen sind.



Südlich des Plangebiets ist als Solitärbaukörper eine 3-geschossige Kirche vorhanden.

### **5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV**

Der Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Hertelsbrunnenring und Mainzer Straße als Haupterschließungsader von Kaiserslautern.

Durch die unmittelbaren Nähe des Autobahnanschlusses Kaiserslautern Ost zur A 6 und A 63, ist das Gewerbegebiet Nord-Ost aufgrund seiner Lage sehr attraktiv.

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße (Adam-Hoffmann-Straße) mit Wendehammer erschlossen. Die Adam-Hoffmann-Straße ist als Fußweg bis zum Baalborner Weg ausgebaut.

### **5.2.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Situation des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in einem Umweltbericht für die Planaufstellung bzw. -änderung dargelegt.

Die beanspruchten Erweiterungsflächen werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### **5.2.4 Bodenschutz**

Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferungsfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht Begründung „Gewerbegebiet Rotenberg, Änderung 1 und Erweiterung“, Seite 7 von 14 Stand: 18.04.2007

auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielsetzung ist auch deshalb den Flächenverbrauch zu reduzieren.

### **5.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz).

### **5.2.6 Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des zweiten Weltkriegs ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Dies wird anhand von Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst festgestellt. Von der zuständigen Fachbehörde wird daher die Überprüfung der Verdachtsflächen nach dem Abtrag der Oberfläche mit Metalldetektoren empfohlen.

### **5.2.7 Klima**

Auf klimatologischer Sicht, ist der Rotenberg ein wichtiger Kaltluftproduzent mit guten Abflussbedingungen. Begünstigte dieser Kaltluft sind die Wohngebiete südlich der Mainzer Straße (Siedlung Grübentälchen) und westlich des Nordbahnhofes (Innenstadt Ost). Um die Funktion aufrecht zu erhalten, ist eine Frischluftschneise in Richtung Süden entlang des Baalborner Weges (als Luftleitbahn) von Abflusshindernissen freizuhalten.

Nach Einhaltung dieser Anforderung werden vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht gegen eine Bebauung in diesem Bereich aus klimatischer Sicht keine Einwände erhoben.

### **5.2.8 Immissionsvorbelastung**

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

im Süden:

- die Mainzerstraße als Hauptschließungsader zur Innenstadt,
- die Bahnlinie in Richtung Eselsfürth und

im Norden:

- die Autobahn A 6.

Derzeit ist durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr (LSV) Rheinland-Pfalz ein Planfeststellungsverfahren für den 6-streifigen Ausbau der A 6 zwischen Kaiserslautern-Ost und Kaiserslautern-West eingeleitet.

Aussagen hinsichtlich der Immissionswerte etc. sind im Umweltbericht abgehandelt.

Gleichzeitig ist durch die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung westlich des Baalborner Weges bzw. entlang der Eugen-Hertel-Straße sowie die Gärten des Baalborner Weges für das heranrückende Gewerbe eine Rücksichtnahme auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen geboten.

### **5.2.9 Bodentragfähigkeit**

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

## 5.2.10 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

## **6. Planinhalt und Abwägung**

### **6.1 Ziele und Grundzüge der Planänderung und Erweiterung**

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotenberg Änderung 1 und Erweiterung“ soll der Bereich östlich des Baalborner Weges städtebaulich neu geordnet werden. In diesem Gebiet befinden sich die Betriebsgebäude (Gewächshäuser) mit Nebengebäuden und das Wohnhaus einer ehemaligen Gärtnerei. Die Betriebsgebäude sind in einem schlechten baulichen Zustand und sind zwischenzeitlich abgerissen. Das Wohnhaus wird als Abrissgebäude dargestellt, genießt Bestandschutz und liegt teilweise innerhalb einer ausgewiesenen Grünflächen.

Südlich dieses Grundstückes befindet sich eine Kleingartenanlage, die in 10 Parzellen aufgeteilt ist. Eine Umsiedlung dieser Anlage in einen anderen Bereich wird über ein separates Bodenordnungsverfahren und private Grundstücksverträge vorgenommen.

Die im nördlichen Teil an das Gewerbegebiet Rotenberg angrenzenden und im Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Erweiterungsflächen ausgewiesenen Flächen werden in den Bebauungsplanentwurf einbezogen.

Durch die Neuordnung des Bereiches soll entlang östlich des Baalborner Weges eine zusammenhängende Gewerbebaufläche entstehen.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Die Flächen zur Erweiterung des vorhandenen Produktionsbetriebes werden sowohl für eine geplante 1. Erweiterung (GE 1) als auch für künftige Erweiterungen (GE 2) über das bestehende Betriebsgelände und damit von der Adam-Hoffmann-Straße aus erschlossen.

Alle notwendigen Parkplätze sind auf den privaten Flächen nachzuweisen.

Zur Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze ein Schutzstreifen aus Landschaftsgehölz auf den privaten Freiflächen vorgesehen.

Der parallel zum Baalborner Weg vorgesehene 15 m breite auf den Gewerbeflächen herzustellende Grünstreifen ist aus klimatologischer Sicht von Bedeutung. Diese Fläche ist in Verbindung mit dem Baalborner Weg und den westlich angrenzenden Kleingärten für den Kaltluftabfluss nach Süden von Bedeutung und übernimmt die Funktion einer "Frischluftschneise".

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde diese Grünfläche - entgegen den Forderungen aus dem Umweltbericht - von 25 m auf 15 m unter Abwägung mit den wirtschaftlichen Entwicklungserfordernissen reduziert.

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der Nutzung**

#### **Gewerbeträßen GE 1 - Erweiterungsträßen:**

In Anlehnung an die vorhandene Gebietsstruktur wird eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Grundflächenzahl für den Bereich GE 1 wird auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 reduziert, da in Verbindung mit den privaten Flächen für Stellplätze die Bezugsfläche für die GRZ großzügig festgelegt wurde.

In diesem Bereich werden wegen ihrer Störwirkung auf das Umfeld Tankstellen ausgeschlossen.

Weiterhin werden aus Gründen des Milieuschutzes 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 Weisensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen ausgeschlossen. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden daher ebenso Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

#### **Gewerbeträßen GE 2 (Parallel Baalborner Weg):**

Im geplanten Gewerbegebiet wird zum Schutz der angrenzenden Wohngebietsflächen die Art der baulichen Nutzung auf die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und emissionsarme Gewerbebetriebe der Feinmechanik und Elektrotechnik (z.B. Entwicklung, Produktion und Montage von maschinenbaulichen und elektrotechnischen Komponenten) beschränkt.

Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Schulungsräume incl. erforderlicher Gästeunterbringung, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen, da diese sich mit den emissionsarmen Gewerbenutzungen vereinbaren lassen.

Alle weiteren nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, werden ausgeschlossen.

Die Flächen im westlichen Teil des Plangebietes sind im Besitz des in der Adam-Hoffmann-Straße 24-26 ansässigen Präzisionswaagenherstellers. Das Unternehmen beabsichtigt auf dem Gelände ein Betriebs- und Schulungszentrum zu errichten. Diese Nutzung lassen sich mit den zuvor genannten Festsetzungen in Einklang bringen und entsprechen der erforderlichen Rücksichtnahme auf die im Westen sich anschließenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen entlang der Eugen-Hertel-Straße).

Parallel zum Baalborner Weg verläuft ein ca. 15 m breiter Grünstreifen, der aus klimatologischer Sicht in Verbindung mit der westlich angrenzenden Kleingartenanlage eine Frischluftschneise für den Kaltluftabfluss nach Süden gewährleistet.

Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

## **Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im GE 1 wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung belässt ausreichend Spielräume für die geplante Erweiterung.

Im Gebiet GE 2 wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt, um flexibel auf künftige Erweiterungen bzw. Vorhaben reagieren zu können.

Die Anzahl der Geschosse wird für den Bereich GE 1 auf zwei und für den Bereich GE 2 auf vier festgesetzt, um ausreichende Verdichtungsmöglichkeiten für hochwertige gewerbliche Nutzungen zu sichern.

## **Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise gewährleistet die angestrebte gewerbliche Nutzung.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechend den üblichen Standards für Gewerbegebiete.

### **6.3 Verkehrskonzept**

Die Erschließung der Erweiterungsfläche der Produktionsfirma ist nach derzeitigen Vorstellungen über das bestehende Betriebsgelände beabsichtigt. Aufgrund des Einsatzes hochempfindlicher Messgeräte innerhalb des Produktionsprozesses soll ein Umfahren des Betriebsgeländes mit Lkw und Pkw vermieden werden, da zusätzlicher Pkw- und Lkw-Verkehr den Produktionsablauf in erheblichem Maße stören könnte.

### **6.4 Umweltschutzmaßnahmen**

Als Ausgleich für die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffe in das Biotoppotential sind auf einer Fläche von ca. 1,7 ha Biotopverbesserungsmaßnahmen und Begrünungen herzustellen.

Da diese Flächengröße innerhalb des Planungsgebietes nicht zur Verfügung steht, sind Maßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich. Als Ausgleichsmaßnahme werden Extensivierungs- und Offenhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Lautertalbereichen gefördert:

<b>Maßnahmen</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>anrechenbare Fläche</b>
Maßnahme 1: Lautertalwiesen östlich Kreuzhof	1,1 ha	0,55 ha
Maßnahme 2: Wiesen südlich Kreuzhof	0,26 ha	0,13 ha
Maßnahme 3: Magergrünland Entersweilertal/ Holzlagerplatz	2,7 ha	1,0 ha

Die näheren Entwicklungsziele und Maßnahmen können den textlichen Festsetzungen bzw. dem Umweltbericht entnommen werden.

Mit den Maßnahmen kann der Eingriff im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes kompensiert werden.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets**

### **7.1 Erschließungsmaßnahmen**

#### **7.1.1 Verkehrsflächen**

Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht benötigt.

#### **7.1.2 Wasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW für Gewerbegebiete im Plangebiet sichergestellt. Nach Auskunft der TWK steht ein Wasserdruck von ca. 5 bar an.

Eine vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 kreuzt die beiden Grundstücke Flurstücknummern 3021 und 2996. Sollte diese verlegt werden, fallen Kosten von ca. 600 Euro pro Meter Leitung an. Für eine neue Leitungstrasse ist auf den betroffenen Grundstücken eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

#### **7.1.3 Energieversorgung**

Gasversorgung:

Parallel des Baalborner Weg verläuft eine Gashochdruckleitung und ein Steuerungskabel der Saar Ferngas GmbH. Der Schutzstreifen beträgt 8 m Breite.

Stromversorgung:

Die Flächen entlang des Baalborner Wegs können an die bereits verlegten Kabel der ehemaligen Gärtnerei angeschlossen werden. Sollte bei der Ansiedlung auf diesen Flächen ein größerer Energiebedarf entstehen, müssten zusätzliche Kabel zur nächstgelegenen Trafostation verlegt werden. Für die Verlegung dieser Kabel wurden von der TWK Kosten in Höhe von 28.000,- Euro geschätzt.

#### **7.1.4 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende öffentliche Mischwassersystem im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Baalborner Weg, Adam-Hoffmann-Straße, Straße zum Rotenbergerhof) gesichert.

Die Niederschlagswasserentwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem, wobei anfallendes Niederschlagswasser weitgehend im Plangebiet, am Ort des Anfalls, durch Versickerung und Verdunstung dem Wasserkreislauf zugeführt werden soll. Das anfallende Niederschlagswasser von Privatfläche darf nur in die Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht vor Ort versickert oder verwertet werden kann. Lediglich die Systemüberläufe der privaten Regenwasseranlagen sowie das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Dachflächen sind gemäß den textlichen Festsetzungen soweit möglich zu begrünen, Befestigungen von Parkflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch einen Städtebaulichen Vertrag vom 29. 01.2007 zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Kaiserslautern, Stadtentwässerung, gesichert.

## 7.2 Bodenordnung

Für die Verlagerung der bislang im Plangebiet vorhandenen Gärten ist ein Umlegungsverfahren beabsichtigt.

In der Verlängerung der Adam-Hoffmann-Straße bis zum Baalborner Weg liegen im öffentlichen Bereich verschiedene Versorgungsleitungen. Diese Leitungen sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf den privaten Grundstücksflächen gesichert.

Es sind folgende vorhandene Leitungen durch Grunddienstbarkeiten zu sichern:

- Verlegung der Wasserleitung im nördlichen und südlichen Plangebiet (Leitungsrecht zugunsten der Technischen Werke Kaiserslautern)
- Bestehende Gashochdruckleitung parallel zum Baalborner Weg (Leitungsrecht zugunsten der Saar Ferngas GmbH, Saarbrücken – soweit noch nicht erfolgt).

## 8. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kaiserslautern Kosten für die Bodenordnung und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zur Refinanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die §§ 135 a-c heranzuziehen.

Da die Erschließung (Straßen- und Wegebau, Strom-, Gas-, Wasserversorgung und Abwasserversorgung) innerhalb der privaten Gewerbegebäuden erfolgt, sind auch die Kosten von privater Hand zu finanzieren.

Die Realisierungskosten (Brutto) können – soweit sie von der Stadt Kaiserslautern realisiert werden - wie folgt abgeschätzt werden:

Bodenordnung:	Kosten	Umsetzung
Ablösezahlung der Kleingärten	120.000,00 Euro	Bodenordnung
Herstellung von 10 Ersatz-Kleingärten	150.000,00 Euro	Bodenordnung
<u>Straßenbau:</u>		
Herstellung der Verkehrsflächen	privat	privat
Erweiterung, Regulierung Straßenbeleuchtung	privat	privat
Fußwegeanbindung		
<u>Entwässerung:</u>	privat	privat
Schmutzwasserkanalisation		
Regenwasserkanalisation		
öffentliche Niederschlagswasserbewirtschaftung		
Kosten Grunddienstbarkeit		
Gutachten/Planung/Bauleitung		
<u>Wasserversorgung:</u>	privat	privat
Wasserleitung		
<u>Stromversorgung:</u>	privat	privat

<u>Landespflege:</u>		
Straßenbegleitgrün	privat	privat
Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (bei den Kosten ist der Flächenerwerb berücksichtigt):		
Grünlandentwicklung mit Gehölzflächen:	*155.535,00 Euro	§§ 135 a-c BauGB

\*Die Gesamtkosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen setzen sich für die einzelnen Maßnahmen wie folgt zusammen:

Maßnahme 1	Lauterwiesen östlich Kreuzhof, Gemarkung Kaiserslautern	63.608,00 Euro,
Maßnahme 2	Wiesen südlich Kreuzhof, Gemarkung Kaiserslautern	18.708,00 Euro,
Maßnahme 3	Magergrünland Entersweilertal /Holzlagerplatz	73.219,00 Euro

Die Planungskosten für Erstellung des Bebauungsplanes belaufen sich netto auf:

- Bebauungsplan ca. 15.951 Euro
- Umweltbericht – Landschaftsplan - Referat Grünflächen ca. 5.394 Euro
- Umweltbericht – Referat Umweltschutz ca. 4.788 Euro

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

24.04.2007

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

23.04.07

Elke Franzreb  
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

25.04.2007

Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister