

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

**Bebauungsplan "Europahöhe"**  
**Ka 0/151**

**BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)**

---

### **1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte wurde das Areal der Holtzendorffkaserne aus der militärischen Nutzung entlassen. Um das Gelände einer zweckmäßigen zivilen Weiternutzung zuführen zu können, bedarf es einer städtebaulichen Umstrukturierung.

Die prägnante stadträumliche Lage am nordöstlichen Ortseingang der Stadt Kaiserslautern macht eine städtebauliche Überplanung des Geländes erforderlich, um teilweise die Nutzung des vorhandenen Gebäude- und Flächenpotentials zu sichern und die städtebauliche und wirtschaftliche Fortentwicklung der Stadt Kaiserslautern zu begünstigen.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage - direkte Anschlüsse an die überregionalen Verkehrsverbindungen A6 und L 395/Mainzer Straße - sowie der zukünftigen Anbindung der A 63 und der räumlichen Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet "Hertelsbrunnen" entlang der Mainzer Straße wird die Fläche größtenteils als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Insgesamt soll jedoch in dem gesamten Bereich eine Mischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeitaktivitäten entstehen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind daher, angrenzend an die bestehenden Wohnstrukturen im Ortsbezirk Grübentälchen/Volkspark, entlang der Donnersbergstraße kleinere Bereiche als Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes zu ermöglichen, ist im nordöstlichen Bereich ein Sondergebiet Möbelmarkt ausgewiesen.

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

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und andere Rechtsverhältnisse**

Zur Realisierung der Planungsabsichten des Bebauungsplanentwurfes war eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Diese Flächennutzungsplanänderung 24, Bereich „Wormser Höhe“ ist bereits genehmigt und am 21.01.1999 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Planinhalt und Abwägung**

### **Lage und Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Donnersbergstraße, im Nordwesten durch eine Bahntrasse, im Nordosten durch die BAB 6, im Osten durch das militärisch genutzte Gelände der US-Streitkräfte und im Süden durch Wege innerhalb der bestehenden Friedhofsfläche begrenzt.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Gewerbegebiet einschließlich der Sonder- und Mischgebietsflächen wird über eine signalgeregelte Ein- und Ausfahrt an die Mainzer Straße L 395 angeschlossen.

Zusätzlich erhält diese Fläche noch einen direkten Anschluss an die im nördlichen Teil des Plangebietes liegende Auf- und Abfahrt der BAB 6. Die Anbindung erfolgt über einen Kreisverkehr, der gleichzeitig den geplanten Park+Ride-Platz anbindet.

Langfristig ist darüber hinaus vorgesehen, das Gelände an die vorhandene, bislang militärisch genutzte Autobahnanschlussstelle anzubinden und somit das Gebiet auch von Osten zu erschließen.

Die geplante Wohnbebauung im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird an die Donnersbergstraße angebunden.

Die gebietsinterne Erschließung wird durch eine große Schleife gebildet, von der je nach Erfordernis Stichstraßen bzw. weitere Schleifen ausgehen.

Das Plangebiet wird durch die Änderung einer bestehenden Buslinie in die ÖPNV-Erschließung der Stadt Kaiserslautern eingebunden. Die Zufahrt erfolgt über die "Walter-Gropius-Straße" und führt über die "Brüsseler Straße" und "Europaallee" zum vorgesehenen Endhaltepunkt in der "Straßburger Allee". Zusätzliche Haltestellen sind in der "Walter-Gropius-Straße" in der Nähe des Alex-Müller-Heimes, im Zentrum des geplanten Wohngebietes, in der "Brüsseler Straße" und in der "Europaallee" im Bereich der Zufahrt vom Autobahnkreisel vorgesehen.

Zusätzlich soll der Park und Ride- Parkplatz regelmäßig als Haltepunkt angefahren werden.

## Technische Erschließung

Zur Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist eine Ergänzung der bestehenden Gasdruckanlage (Ecke Mainzer Straße/Donnersbergstraße) mit einer Übergabestelle und Gasmengenmessung erforderlich. Die erforderliche bauliche Anlage (Länge: 3,1 m; Breite 0,8 m; Höhe: 2,2 m) wird mit einem Abstand von 0,5-1,0 m zur bestehenden Regelanlage errichtet.

Um die erforderliche fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes zu gewährleisten, beabsichtigt die Deutsche Telekom den vorhandenen Sende- und Empfangsmast im Bereich des nordöstlichen Kahlenbergplateaus durch einen 50 m hohen Mast zu ersetzen.

Das bestehende Wasserversorgungsnetz kann für die geplanten Nutzungen nicht mehr verwendet werden. Zukünftig wird das Areal über den bestehenden Hochbehälter auf dem Kahlenberg sowie durch eine weitere Einspeisung von der Mainzer Straße versorgt. Aufgrund der Höhenlagen im Plangebiet werden zwei Druckzonen eingerichtet. Der nördliche Bereich wird über den Hochbehälter Kahlenberg versorgt. Im östlichen Plateaubereich erfolgt die Versorgung über eine neu zu errichtende Druckerhöhungsanlage.

Die Stromversorgung des Plangebietes wird in das Netz der Stadt Kaiserslautern eingebunden. Gleichzeitig mit den Erschließungsarbeiten wird der Netzausbau durchgeführt.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO; die in der Planzeichnung festgesetzten Werte sind Obergrenzen.

Aufgrund der exponierten Lage am Stadteingang ist eine städtebaulich ansprechende Gestaltung der Baulichkeiten und der Freiflächen zu fördern. Daher sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 Tankstellen, in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Lagerhäuser und Lagerplätze und in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. In den Gewerbegebieten GE 2 sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Um eine städtebaulich ansprechende Gestaltung insbesondere im Zentrumsbereich der Gewerbegebietsflächen auch durch entsprechende Festsetzungen von Nutzungen zu unterstützen und eine räumliche Trennung von sich störenden Nutzungen zu erreichen, sind in dem Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sowie Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. In den Gewerbegebieten GE 3 sind dagegen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sowie Lagerhäuser und Lagerplätze allgemein zulässig.

In den Mischgebieten sind Wohnnutzungen erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig, um auch in diesem Bereich dem planerischen Schwerpunkt, der Schaffung von Gewerbeflächen, zu entsprechen.

Aufgrund der Gesamtgröße und innenstadtnahen Lage des Sondergebietes -SO-Möbeleinrichtungshaus- wurden die Verkaufsflächen für das Ergänzungssortiment (Heimtextilien) auf eine Größe von maximal 1.600 qm und für das Randsortiment (Glas, Porzellan, Haushaltsartikel, Bilder etc.) auf eine Größe vom maximal 1.000 qm entsprechend dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens "Errichtung eines Möbeleinrichtungshauses der Firma Möbel Martin" festgesetzt.

Zum Schutz der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und als Flächenvorsorge für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für das Handwerk soll aufgrund des Abschlussbescheides zum Raumordnungsverfahren die Agglomeration sonstiger Einzelhandelsnutzungen bzw. Fachmärkten unter 1.200 qm Geschossfläche ausgeschlossen werden.

Daher sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden, in den Mischgebieten die Einzelhandelsbetriebe und in den allgemeinen Wohngebieten Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden, unzulässig.

### **Baustruktur**

Entlang der Autobahnauf- und -abfahrt ist die vorhandene Struktur der Hauptgebäude in die weitere Bebauung integriert, die Gebäude 01, 02, 85, 90, 94 und 97 sollen aufgrund ihrer besonderen Lage in ihrer Substanz erhalten werden. Sie können durch untergeordnete An- und Zwischenbauten ergänzt werden.

Als städtebauliche Dominante ist entlang der Mainzer Straße (genehmigter Kinokomplex), im Einmündungsbereich der Donnersbergstraße (vorgesehenes Gewerbegebiet) und entlang der Autobahn (Möbelmarkt) eine bis zu 13 m hohe Bebauung vorgesehen.

Im Kernbereich des Gewerbegebietes und im Mischgebiet ist eine bis zu viergeschossige Bebauung entlang der Erschließungsstraßen als Randbebauung vorgesehen, die im Gewerbegebiet als Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude zu nutzen sind.

Auf den entstehenden Innenzonen in diesem Gewerbegebietsbereich ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Im östlichen Bereich am Nordhang des Kahlenberges ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die Terrassenstruktur des bestehenden Geländes vorgesehen. In diesem Bereich sollen vorrangig Handwerksbetriebe angesiedelt werden.

Auf dem bestehenden Plateau im Osten des Kahlenberges ist eine maximal 13 m hohe Bebauung zur Unterbringung von Gewerbe- und Technologiebetrieben geplant.

Die im westlichen Bereich geplante Wohnbebauung ist entsprechend der angrenzenden Wohnsiedlung Grübentälchen und der bestehenden Bebauung entlang der Feiningerstraße (ehemalige Donnersbergstraße) und der Straße Am Zimmermannskreuz als maximal zweigeschossige Bebauung geplant.

### **Topographie**

Im südlichen Teil des Plangebietes liegt der bewaldete Kahlenberg mit einer Höhe von ca. 327 m über NN.

Die südliche stark geneigte Hangfläche geht im Randbereich des Plangebietes in die Friedhofsfläche über. Innerhalb der Hangfläche und auf dem Bergrücken befinden sich drei unbewaldete Plateaus, die aus der militärischen Nutzung entstanden sind. Der westliche Hangbereich fällt ebenfalls stark zur Donnersbergstraße hin ab.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Topographie durch die ehemalige militärische Nutzung geprägt. Der nach Nordwesten bis zur Mainzer Straße hin abfallende Hangbereich ist durch terrassenförmige Geländegestaltungen und vorwiegend hangparallel verlaufende Straßentrassen ausgeformt.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

##### **Möbeleinrichtungshaus der Firma Möbel Martin**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden nach § 2 UVPG (Gesetz für die Umweltverträglichkeit) in einem Raumordnungsverfahren nach § 18 Landesplanungsgesetz und innerhalb der Bauleitplanung überprüft.

Die zuständigen öffentlichen Stellen, Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 18 (3) LPIG (Landesplanungsgesetz) und § 4 BauGB (Baugesetzbuch) unterrichtet und beteiligt.

Die Öffentlichkeit wurde nach § 18 (7) LPIG durch die Offenlage und nach § 3 (2) BauGB durch die Planauslegung beteiligt.

Der Abschlussentscheid des Raumordnungsverfahrens wurde in der Bauleitplanung berücksichtigt, die Anregungen und Hinweise wurden beachtet.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Planungsbeitrag berücksichtigt und im Bebauungsplan durch die Festsetzungen entsprechender Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Der Bemessungswert der Zu- bzw. Abfahrten wurde anhand von Vergleichswerten der Möbeleinrichtungshäuser

Möbel Martin, Zweibrücken  
Möbel Martin, Ensdorf  
Möbel Walther, Ludwigshafen

nochmals überprüft, der Bemessungswert von 300 Kfz/h ist als realistische Annahme einzustufen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 18 (7) LPIG über das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens unterrichtet.

## Entwässerung

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation der Donnersbergstraße und der Mainzer Straße eingeleitet.

Niederschlagswässer von Dachflächen und befestigten Flächen sind den öffentlichen Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -entsorgung über geeignete Mulden oder Rinnen (oberflächennah) zuzuleiten, soweit sie nicht auf den Grundstücken zurückgehalten oder versickert werden können.

Die Überlaufwässer der privaten Versickerungsflächen und das Oberflächenwasser von Straßen, Wegen und Plätzen werden über das öffentliche Regenwassernetz (Rinnen und Kanäle) in die Versickerungsanlagen, Mulden-Rigolensysteme entlang der Erschließungsstraßen sowie Versickerungsmulden, -becken und -teiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen eingeleitet und versickert.

Die öffentlichen Grünflächen mit den jeweiligen Versickerungsmaßnahmen werden für Naherholungszwecke ausgestaltet.

Die Versickerungsanlagen und -flächen sind unter der Voraussetzung dimensioniert, dass auf den privaten Grundstücken je qm versiegelter Fläche 20 l Versickerungs- oder Rückhaltevolumen vorzuhalten sind.

Größere Versickerungsanlagen und -flächen können aufgrund der Topographie und der Altlastensituation nicht ausgeführt werden.

## Immissionsschutz

Durch die räumliche Nähe des Gewerbegebietes zur Wohnbebauung können sich an der westlichen Grenze des Gewerbegebietes gemäß Prüfverfahren der Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz keine emittierenden Gewerbe ansiedeln und in den anderen Bereichen nur solche Betriebe, die nach dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Mainz, vom 26.02.1992 aufgrund ihres Störgrades zulässig sind.

Die gesamten Bauflächen sind von lärmproduzierenden Verkehrswegen beeinflusst, die BAB 6 im Nordosten, die Mainzer Straße im Nordwesten und die Donnersbergstraße im Westen des Plangebietes.

Anzustreben ist die Einhaltung der Orientierungspegel nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1; dies sind bei

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - Gewerbegebieten          | 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht |
| - Mischgebieten            | 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht |
| - allgemeinen Wohngebieten | 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht |

Überschritten werden diese Orientierungspegel im wesentlichen nur entlang der genannten Verkehrsstraßen. Da aktive Maßnahmen wegen ihrer ungünstigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen nicht in Betracht kommen, muß passiver Lärmschutz im Bereich der Überschreitung der genannten Orientierungspegel festgesetzt werden (vgl. hierzu die Lärmberechnung vom 20.01.1998, Textliche Festsetzung).

## Altlasten

In den Jahren 1994 bis 1996 wurden Gefahrerforschungsmaßnahmen (nutzungs- und schutzgutbezogen) durchgeführt.

Die festgestellten Altlastflächen (Altablagerungen und Altstandorte sowie wasserrechtliche Sanierungsfälle), die erst nach einer Sanierung nutzbar sind und Flächen, deren Belastung mit der Nutzung vereinbar sind, für die jedoch bei einer Bebauung mit baulichen Auflagen zu rechnen ist, wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Nutzungsverträglichkeit und vorgesehene Sanierungsmaßnahmen sind im "Kurzbericht über Gefahrerforschungsmaßnahmen" (ECH, Heidelberg) einsehbar beim Amt für Umwelt und Forsten aufgelistet.

Die Bewertung führte noch zu folgenden Hinweisen:

- \* Lokale Verunreinigungen oder bodenfremde Materialien können grundsätzlich im Bereich der ehemaligen Liegenschaft vorhanden sein. Mit Auflagen in der Baugenehmigung zur Umsetzung abfallrechtlicher Vorschriften (AbfWAG, VV-Bauabfallentsorgung) ist zu rechnen. Gegebenenfalls hat eine Betreuung von Baumaßnahmen durch Sachverständige zu erfolgen.
- \* Auf insgesamt 28 Flächen wurden lokale Verunreinigungen von Boden oder Gebäudeteilen oder bodenfremde Materialien festgestellt.
- \* Bei 59 nicht altlastverdächtigen Altstandorten und 6 Altablagerungen ist eine Einschaltung der oberen Abfallbehörde im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Aufgrund weiterer Beprobungen und bereits durchgeführter Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen sind nur noch 8 der ursprünglich 25 festgestellten Altlastenflächen, für die eine Sanierung noch aussteht oder die als teilsanierte gesicherte Altlast auf dem Gelände verbleibt, zu kennzeichnen.

## Klima

Der klimaökologische Begleitplan vom September 1996 gliedert das Plangebiet in zwei Teilbereiche, den bebauten Nordteil und den bewaldeten Südteil.

Vom bewaldeten Südteil ausgehend zeigen sich flächenhafte Kaltluftabflüsse in Richtung Süden über den Hauptfriedhof bis zur Mannheimer Straße. Nach Norden gibt es keine Strömungen.

Die lufthygienische Situation ist im Nordteil problematisch. Bei schwacher Nord- bis Oströmung mit Windgeschwindigkeiten  $< 2$  m/s (immerhin in ca. 23 % aller Fälle) liegt das Gebiet in Lee der BAB 6 bzw. der Mainzer Straße. Die Immissionskonzentrationen (besonders für  $\text{NO}_2$ ) dürften in einem Abstand von 100 m aufgrund der geringen Verdünnung erhöht sein (mit Überschreitung des Schwellenwertes von  $160 \mu\text{m}^3$ ). Bei den mit rund 44 % am häufigsten vertretenen Windrichtungen West bis Südwest (Schwachwindanteil 20 %) liegt das Gebiet im Lee der Donnersbergstraße, die mit einem Verkehrsaufkommen zwischen 10.000 und 15.000 Kfz/24 h ebenfalls zu den Hauptverkehrsstraßen zählt. Eine wirksame Frischluftversorgung aus dem Norden bzw. Süden ist nicht gegeben. Abflüsse aus den Kaltluftentstehungsflächen im Norden sind nicht wirksam, denn die stark befahrene Mainzer Straße liegt dazwischen (belastete Luftleitbahn). Straße, Bahndamm und die parallel zur Straße verlaufende Häuserzeile wirken als Strömungshindernis. Kaltluftabflüsse aus dem Süden sind nicht vorhanden, eventuell gibt es schwache Abflüsse in Richtung auf das Wohngebiet "Am Zimmermannskreuz". Allein die Waldflächen selbst können für einen gewissen lufthygienischen Ausgleich sorgen.

Der Nordteil muss demnach als lufthygienisch belastet angesehen werden, eine erhöhte thermische Belastung liegt dagegen nicht vor. Die Orientierung und Höhe der Gebäude (bis vier Geschosse) ist allerdings für eine gute Durchlüftung nicht förderlich, es entstehen Zonen mit reduzierter Windgeschwindigkeit und eingeschränkter Schadstoffverdünnung. Die zum Teil größeren Abstände der Gebäude mit den dazwischenliegenden Freiflächen wirken sich dagegen positiv auf die Durchlüftungs- und thermischen Verhältnisse aus.

Aufgrund der Vorbelastung ist der Standort nach der klimaökologischen Bewertung prinzipiell für ein Gewerbegebiet (ohne emittierendes Gewerbe) geeignet, von einer Nutzung als Misch- und insbesondere als Wohngebiet wird aus klimaökologischer Sicht ohne eine quantitative Bestimmung der Immissionsbelastung abgeraten.

Durch Umnutzung gehen einzelne kaltluftproduzierende Flächen verloren. Es wird zu einer geringfügigen nächtlichen Lufttemperaturerhöhung und zu einer Reduktion der relativen Luftfeuchtigkeit kommen. Die als Flächen mit hoher bis sehr hoher Ausgleichsfunktion dargestellten Waldgebiete im südlichen Teil bleiben erhalten bzw. werden durch die Entsiegelung einer Panzerabstellfläche sogar vergrößert. Der ebenfalls als hochwertige Ausgleichsfläche eingestufte Sportplatz an der Donnersbergstraße wird durch eine Überbauung seine Ausgleichsfunktion einbüßen.

Für ein Gewerbegebiet sind diese thermisch-hygrischen Veränderungen nicht bedeutsam. Eine negative Auswirkung auf die Temperatur- und Feuchteverhältnisse der Umgebung, insbesondere auf die westlich angrenzenden Wohngebiete ist nicht zu befürchten.

Problematisch sind dagegen die Faktoren "Durchlüftung" und "Lufthygiene". Aufgrund der Wind- und Ausbreitungsverhältnisse sowie der bestehenden Immissionen (Vorbelastung) und der zusätzlichen Verkehrs-Emissionen (An- und Abfahrten) können sich Auswirkungen für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche ergeben.

Zur Verminderung einer Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse werden folgende planerischen Maßnahmen angeraten:

- \* Riegelbebauung an der A 6 durch höhere, parallel zur Autobahn angeordnete Gebäude. Hierdurch werden die Emissionen von der A 6 zurückgehalten. Ein Immissionsschutzwall würde den Schutzeffekt verstärken und könnte bei entsprechender Gestaltung (dichte Busch- und Baumbepflanzung) auch die thermisch-hygrischen Verhältnisse günstig beeinflussen.

- \* Freihalten von drei mindestens 20 m breiten Ventilationsschneisen in Südwest-Nordost-Richtung im inneren Bereich, damit eine Verdünnung der intern produzierten Schadstoffe möglich ist. Sollten die Wohn- und Mischgebiete am Westrand des Planungsgebietes realisiert werden, so ist eine Verlagerung der zentralen nord-süd-verlaufenden Grünschneise nach Westen, an die Nahtstelle zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung anzuraten.
- \* Keine höhere Bebauung an der Donnersbergstraße, damit es nicht zu einem Stau der Schadstoffe bei Südwestanströmung kommt (mit der Folge höherer Konzentrationen im Wohngebiet westlich der Donnersbergstraße sowie im Wohngebiet "Am Zimmermannskreuz"). Ideal wäre es, diese Flächen als Pufferzonen zwischen Donnersbergstraße und dem geplanten Gewerbegebiet ganz von Bebauung freizuhalten. Eine teilweise Versiegelung und Nutzung als Parkplätze oder als Lagerflächen wäre denkbar.
- \* Kritische Überprüfung der Immissionsbelastung entlang der Donnersbergstraße. Sollten die Werte eine Nutzung als Wohn- bzw. Mischgebiet zulassen, so ist auf eine aufgelockerte Bauweise mit maximal zweigeschossigen, west-ost-orientierten Gebäuden zu achten. Ein Riegel Effekt parallel zur Donnersbergstraße sollte auf jeden Fall vermieden werden (siehe oben).
- \* Entsiegelung der im Wald gelegenen, betonierten Flächen (Aufforstung oder Gestaltung als Grünfläche). Die Nutzung der nördlichen Betonfläche als Gewerbegebiet ist tolerierbar, sofern sie nicht den ersten Schritt einer generellen Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Süden darstellt. Die noch verbleibenden Waldflächen sollten unbedingt als stadtnahe Ausgleichsflächen erhalten werden.

Die Hauptaussagen des klimaökologischen Begleitplans sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere über landespflegerische und grünordnerische Festsetzungen aufgenommen worden.

Die kritische Sichtweise bezüglich der planerischen Zulässigkeit von Misch- und Wohngebiet wurde aufgrund anderer abwägungserheblicher Belange (Mischung von Wohnen und Arbeiten, attraktive Arbeitsplatzschaffung, ...) nicht berücksichtigt.

## **Landschaftsplanung und Begrünung**

Der im Rahmen der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung erarbeitete landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sieht die landespflegerischen Entwicklungsziele für das Plangebiet wie folgt:

### Bereich Bodenschutz

#### Allgemeine Ziele

- \* Altlastensanierung! Im Gebiet sind kontaminierende Schadstoffablagerungen anzunehmen, die in einer gesonderten Erhebung lokalisiert werden und im Risikofall beseitigt werden.

### Konkrete Ziele

- \* Beseitigung von Ablagerungen im Erholungswald, Renaturierung und Gestaltung der Lagerflächen für Grünschnitt im Süden des Bebauungsplangebietes (Friedhof)
- \* Entsiegelung und Renaturierung von ehemals baulich genutzten Flächen im Waldbereich
- \* Renaturierung bebauter und versiegelter Bereiche im potentiellen Hangwasseraustrittsbereich
- \* Maßnahmen zum Erosionsschutz auf Wegen und Schneisen in Bereichen mit sehr großer und großer Erosionsgefährdung

### Bereich Biotopschutz

#### Allgemeine Ziele

- \* Erhaltung des überwiegend bewaldeten Südtails des Bebauungsplangebietes und Berücksichtigung seiner komplexen Biotopverbundfunktionen
- \* Sanierung von Vorbelastungen, die insel- und bandartig die ökologischen Zusammenhänge verhindern
- \* Hangwasseraustrittsbereich und -entstehungshorizont gelten als äußerlich sichtbarer Nachweis eines ökologisch-funktionalen Wirkungszusammenhangs, der zu sichern (Schutz) und zu entwickeln (Entsiegelung und Renaturierung) ist, um eine funktionale Vernetzung (naturnaher Wasserabfluss) nachhaltig zu entwickeln

#### Konkrete Ziele

- \* Erhaltung des Hangwasseraustrittsbereiches; Schutz und Entwicklung des Entstehungshorizontes (§ 24 LPfIG Rheinland-Pfalz)
- \* Obligatorischer Schutz von Flächen und Objekten mit sehr großer Bedeutung (Einzelbäume, Altholzbestände)
- \* Fakultativer Schutz/Entwicklung von Flächen und Objekten mit großer Bedeutung (Magerrasen, Magerwiesen etc.)
- \* kurzfristig Umwandlung von Nadelholzreinbeständen in laubholzreiche Mischbestände
- \* mittelfristig Umwandlung nadelholzreicher Mischbestände in Laubholzbestände
- \* langfristig Entwicklung altersgestufter Waldbestände unter Beibehaltung eines großen Altholzanteiles

### Bereich Wasserschutz

#### Allgemeine Ziele

- \* Schutz des Hangwasseraustrittsbereiches und des -entstehungshorizontes
- \* Vermeidung von Schadstoffeinträgern im Hangwassereinzugsgebiet

### Konkrete Ziele

- \* Renaturierung, Beseitigung baulicher Anlagen im Bereich des potentiellen Einzugsgebietes
- \* Renaturierung versiegelter Flächen im Hangwassereinzugsgebiet; Schaffung infiltrationsfähiger Bodenprofile zur nachhaltigen Sicherstellung und Förderung des Grund- bzw. Hangwasserzustroms

### Bereich Klimaschutz

#### Allgemeine Ziele

- \* Sicherung und Weiterentwicklung von Immissionsschutzmaßnahmen (Immissionsschutzgehölze) im Nahbereich von stark befahrenden Verkehrswegen
- \* Erhaltung frischluftproduzierender Waldflächen mit übergeordneter Bedeutung

#### Konkrete Ziele

- \* Sicherung und Weiterentwicklung örtlich bedeutsamer Klimaelemente (Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen, Anpflanzung von Bäumen etc.)
- \* Entwicklung mikroklimatisch wirksamer Elemente auf Flächen und an Gebäuden (Baum-, Strauchpflanzungen, Fassaden-, Dachbegrünungen etc.)

### Bereich Erholung/Landschaftsbild

Die Erhebungen und Bewertungen haben gezeigt, dass vor allem dem südlichen, überwiegend bewaldeten Bereich eine große Bedeutung für die örtliche Naherholung innewohnt. Dieses Potential zu nutzen und in Anbindung an die benachbarten Wohngebiete zu erschließen und zu vernetzen, ist erklärte landespflegerische Zielsetzung. Über die Grenzen dieses Bebauungsplanes hinaus lassen sich des weiteren Vernetzungen mit Erholungsräumen begründen, die Bedeutung für die gesamte städtische Umgebung haben. In jedem Fall sollte eine Öffnung und Durchlässigkeit des gesamten Gebietes angestrebt werden.

#### Konkrete Ziele

- \* Öffnung von Einzäunungen
- \* Entwicklung eines sparsamen Wegenetzes auf weniger erosionsanfälligen Bereichen
- \* Entwicklung von landschaftsbildprägenden Leitlinien auch mit Vegetationsstrukturen (Alleen, Grünplätze etc.) im bebauten Bereich

Die Sicherung und Entwicklung des Erholungspotentials wird durch die Realisierung der landespflegerischen Entwicklungsziele zu den sonstigen Landschaftspotentialen multifunktional mit abgedeckt.

Verschiedene Nutzungskonzeptes für das Plangebiet wurden auf ihre Umweltverträglichkeit hin untersucht und bewertet:

\* Wohnbebauung südlicher Kahlenberg

Das konzipierte Vorhaben auf dem ehemaligen Hallenstandort südlich des Kahlenberges würde erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Die ingenieurtechnischen Erfordernisse bedingen Flächenbedarf und Funktionsbeeinträchtigungen, die zu einer vollständigen Umwandlung des gesamten Bereiches führen würden. Aus landespflegerischer Sicht ist daher eine Bebauung am diskutierten Standort abzulehnen.

\* Hangbebauung nördlicher Kahlenberg

Der Bebauungsplanentwurf hat die landespflegerischen Entwicklungsziele in diesem Bereich weitestgehend berücksichtigt und trägt somit einer Verminderung der Beeinträchtigungsrisiken bei. Insbesondere ist die Hangwasseraustrittsstelle und deren Ablauf von Bauungen freigehalten worden. Zugleich ist das Hangwassereinzugsgebiet insofern saniert und entwickelt worden, da nur eine reduzierte Neubebauung des Plateaus vorgesehen ist (siehe nächste Bewertung).

\* Plateaubebauung nördlicher Kahlenberg

Die Entscheidung für eine teilweise Neubebauung des Plateaus nördlich des Kahlenberges ist mit einzelnen Risiken für das Landschaftsbild/Erholungspotential verbunden. Die reduzierte Bebauung korrespondiert tendenziell mit den landespflegerischen Entwicklungszielen zur Sanierung und Entwicklung eines kleinen Hangwassereinzugsgebietes.

Die verkehrsmäßige Erschließung über die Ostrampe aber ist verbunden mit umfassenden und weitreichenden Verlusten schutzwürdiger Altholzbestände (0,8 ha).

\* Südanbindung an BAB 6 über Militäranschluss

Eine planungsrechtlich definitive Festsetzung dieser Südanbindung wurde im Bebauungsplanentwurf nicht vorgenommen. Hier ist lediglich eine planerische Absicht skizziert worden.

Die Umsetzung der planerischen Absicht wäre jedoch mit umfassenden und weitreichenden Verlusten von schutzwürdigen Altholzbeständen verbunden.

\* Friedhofserweiterung

Eine vorgesehene Erweiterung der Friedhofsfläche um ca. 2,8 ha hätte erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungsrisiken für wertvolle Altholzbestände zur Folge.

Aus landespflegerischer Sicht ist einer Erweiterung nur unter der Maßgabe exakter Einmessung der Altholzexemplare/Altholzgruppen und deren Schutz zuzustimmen.

Vor dem Hintergrund der genannten Beeinträchtigungsrisiken wurden verschiedene Nutzungskonzeptionen nicht in die Bauleitplanung übernommen, es wurde zugunsten von Natur und Landschaft entschieden:

- \* Freihalten des Hangwasseraustrittsbereiches und des Hangwassereinzugsgebietes
- \* teilweise Renaturierung des Plateaus
- \* Renaturierung des südlichen Kahlenberges
- \* Erhaltung von Altholzbeständen durch den Verzicht der Friedhofserweiterung

Abweichend von den landespflegerischen Entwicklungszielen wurden unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes verschiedene Nutzungskonzeptionen übernommen:

- \* Plateaubebauung nördlicher Kahlenberg
- \* Wohnbebauung entlang der Donnersbergstraße und nordöstlich der Straße Am Zimmermannskreuz

Die Abweichungen von den landespflegerischen Entwicklungszielen sind in Tabelle 8 des landespflegerischen Planungsbeitrages bilanzierend dargestellt.

### **Ausgleichsflächen und deren Zuordnung**

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

Die für das Plangebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sind den jeweiligen Beeinträchtigungen und Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß Tabelle 8 des landespflegerischen Planungsbeitrages zugeordnet.

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

Sofern keine weitergehenden Regelungen durch städtebauliche Verträge getroffen werden, setzt die Verwaltung die Maßnahmen auf den Ersatzflächen und den öffentlichen Grünflächen um.

## **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, öffentliche Grünflächen und Waldflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt.
- c) Weitere bodenordnende Maßnahmen können auch über städtebauliche Verträge erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.
- d) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

## 6. Kosten und Finanzierung

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

Kreisel und Autobahnauffahrt		
Straßenbau	ca.	1.500.000,- DM
Straßenbeleuchtung	ca.	100.000,- DM
Schlussvermessung	ca.	30.000,- DM
Straßen und öffentliche Fußwege	ca.	10.000.000,- DM
Straßenbeleuchtung	ca.	1.200.000,- DM
Verkehrsregelnde Maßnahmen	ca.	700.000,- DM
Stromversorgung	ca.	2.300.000,- DM
Gasversorgung	ca.	700.000,- DM
Wasserversorgung	ca.	3.000.000,- DM
Abwasserentsorgung	ca.	11.500.000,- DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca.	740.000,- DM
Öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrün	ca.	2.490.000,- DM
<u>Begrünung Mulden-Rigolen-System</u>	ca.	<u>370.000,- DM</u>
<b>Gesamtkosten</b>	ca.	<b>34.690.000,- DM</b>

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

Der Wert der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 1996 geltenden Fassung 313.600,- DM.

Die Vermessungskosten für die Erstellung der Planungsgrundlage belaufen sich auf rund 230.000,- DM.

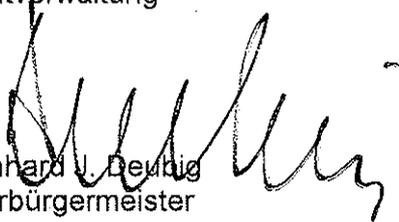
Die vom Büro Ehrenberg (Landschaftsplanung) erbrachten Planungsleistungen (landespflegerischer Planungsbeitrag) zum Bebauungsplanentwurf entsprechen gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der seit 01. Januar 1991 geltenden Fassung einem Wert von 115.000,- DM.

Für Erkundungsmassnahmen im Bereich Bodenschutz wurden seit 1994 ca. 950.000,- DM verausgabt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Kaiserslautern, 20.12.1999  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 31.01.2000  
Stadtverwaltung



Thomas Metz  
Baudirektor

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 20.12.1999  
Stadtverwaltung



Bernhard J. Deubig  
Oberbürgermeister