

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hertelsbrunnen - Erweiterung"
Ka 0/125

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für den östlichen Bereich des Rotenberges, der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird, soll das Gelände vom Hertelsbrunnenring bis zur Autobahn A 6 als Gewerbegebiet für gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden.

Für das westlich dieser Gewerbefläche liegende Gelände existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hertelsbrunnen" und daran wiederum anschließend der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotenberg", so daß im Endzustand ein großes zusammenhängendes Gewerbegebiet entsteht.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in dem erwähnten Bereich begründet sich aus dem zunehmenden Bedarf an Gewerbeflächen, dem schon gewerblich geprägtem Umfeld mit günstigen Eignungskriterien und der im Ansatz schon vorhandenen infrastrukturellen Ausstattungsmöglichkeit der Fläche.

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

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so daß der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden muß.

3. Planinhalt und Abwägung

Erschließung

Das Gewerbegebiet wird von der B 40 mittels eines Vollknotens erschlossen, der nach Westen in den Hertelsbrunnenring weiterführt. Nördlich des Bahngleises verlaufend, an den Hertelsbrunnenring anknüpfend, verläuft die gebietsspezifische Erschließung in Form einer ca. 350 Meter langen Stichstraße. Von dem geplanten Wendehammer führt der vorhandene Wirtschaftsweg bis an die östliche Gebietsgrenze.

Der einseitig mit Gehweg und Parkierung geplante Straßenquerschnitt weist eine Breite von 10,50 Meter auf, wobei der Parkierungsstreifen wie in dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet durch Baumseln gegliedert wird.

Die vorgesehene Straße erschließt außer einer vorgesehenen Erweiterungsfläche für die Firma Keiper Recaro zwei Grundstücksflächen von ca. 3,3 ha und ca. 1,5 ha. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8,0 ha.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes, das im Trennsystem entwässert wird, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Dieses ist im Anschluß an das Grundstück der Firma Keiper Recaro als geschlossenes Becken mit einer Fläche von ca. 1.050 qm anzulegen. Diese Fläche, im städtischen Eigentum, kann zur Anlage von Stellplätzen an den künftigen Nutzer des östlich angrenzenden Grundstücks verpachtet werden.

Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und mit einer Geschoßflächenzahl von 2,4 festgesetzt, wobei für Geschoßbauten aus städtebaulichen Gründen und Gründen der besseren Flächenausnutzung Traufhöhen zwischen 10 – 12 Meter festgesetzt werden.

Die exponierte Lage am Stadteingang erfordert eine städtebaulich ansprechende Gestaltung der Baulichkeiten des Gewerbegebietes. Differenzierte Fassadengliederung, hochwertige Materialien und entsprechende Freiflächengestaltung sind Zielvorstellungen bei der Gebietsentwicklung.

Begrünung und ökologische Wertung

Die Umnutzung von Flächen mit hochwertigen landwirtschaftlichen Bonitäten wird, wie bei der westlich angrenzenden Gewerbegebetsausweisung "Hertelsbrunnen" ebenfalls geschehen, von den Fachämtern und -behörden, die die Belange der Landwirtschaft und des Landschaftsschutzes zu vertreten haben, nicht ohne kritische Äußerungen aufgenommen.

Mit der Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Planungsbeitrages und der Einarbeitung seiner grünplanerischen Aussagen in den Bebauungsplan soll gewährleistet sein, daß die negativen Auswirkungen der Umnutzung des Grünräumes soweit wie möglich gemildert werden.

Entlang der Erschließungsstraße ist öffentliches Grün in Form von großkronigen Bäumen vorgesehen.

Auf dem zur Gestaltung des Ortsrandes ausgewiesenen Grüngürtel und der Immissionsschutzfläche sind geschlossene Gehölzpflanzungen oder Wiesen mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen.

Außerdem wird für die privaten Grundstücke eine Begrünung von 40 % der nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern gefordert. Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu begrünen.

Immissionsschutz

Die gesamte Gewerbefläche wird von lärmproduzierenden Verkehrswegen beeinflußt. Es sind dies hauptsächlich die an das Plangebiet direkt angrenzende Autobahn A 6 mit der Autobahnzu- bzw. -abfahrt Kaiserslautern-Ost und die Bundesstraße B 40. Zukünftig wird der an das Plangebiet angrenzende Abfahrtsast der Autobahn A 63 Richtung Mainz die Lärmsituation zunehmend verschärfen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere an der auf einem Damm verlaufenden Autobahn als intensivster Lärmquelle sind in bezug auf anstehende Kosten und Effizienz der Maßnahme sehr aufwendig und damit unrealisierbar. Es ist daher

notwendig, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, soweit schützenswerte Nutzungen wie Büroräume o. ä. von der Lärmauswirkung betroffen sind.

Bedingt durch die erheblichen prognostizierten Verkehrsbelastungen sind die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 1987) für Gewerbegebiete von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 – 50 dB(A) in Teilen des Plangebietes wesentlich überschritten. Die berechneten Nachtwerte liegen im gesamten Plangebiet zum Teil wesentlich über 55 dB(A). Die berechneten Tagwerte werden in zwei Lärmbereichen zusammengefaßt, Lärmreich 3 mit 65 – 69 dB(A) und Lärmreich 2 mit 60 – 64 dB(A), wonach sich gemäß VDI-Richtlinie 2719 jeweils Schallschutzklassen ableiten lassen, um so die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet erreichen zu können.

Betriebsarten

In dem Gewerbegebiet wird die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Betrieben nach § 8 BauNVO nur eingeschränkt zugelassen. Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll der Charakter des Gewerbegebietes als vorrangiger Bereich für die Produktion gestärkt werden.

Werbeanlagen

In der Vergangenheit hat sich insbesondere auch in den dem Plangebiet benachbarten, ähnlich strukturierten Bereichen gezeigt, daß Werbetafeln, -plakate und Hinweisschilder in einer nicht mehr tolerierbaren Anzahl den Charakter des Gebiets negativ beeinflussen und für den Besucher des Gebietes zu einer verschlechterten Übersichtlichkeit des Gebietes führen. Daher ist es auch unter dem Gesichtspunkt der Schaffung eines qualitätvollen Gewerbegebietes notwendig, die Anzahl der Werbeanlagen auf ein sinnvolles Maß zu reduzieren und die Qualität der Werbeanlagen zu beeinflussen.

4. Kosten und Finanzierung

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen- und öffentliche Fußwege	1.400.000,-- DM
Entwässerung	1.507.000,-- DM
Wasserversorgung	360.000,-- DM
elektrische Versorgung	153.000,-- DM
Gasversorgung	
Straßenbeleuchtung	132.000,-- DM
Begrünung	275.000,-- DM
Wirtschaftswege	
Kosten für Umlegung und Vermessung	
Grunderwerb	
<hr/>	
Gesamtkosten	3.827.000,-- DM

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

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- b) Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c) Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

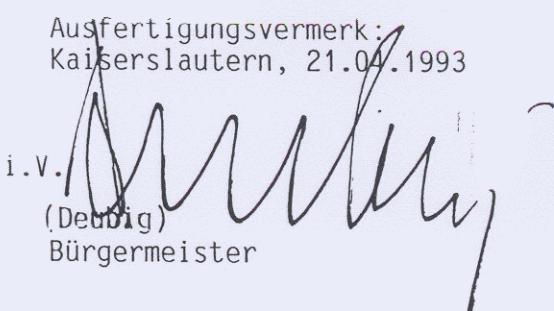
6. Ausführungsmaßnahmen

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

Kaiserslautern, 13.10.1992
Stadtverwaltung


(G.L. Piontek)
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Kaiserslautern, 21.04.1993


i.v.
(Deubig)
Bürgermeister