

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für den südöstlichen Bereich des Rotenberges, der gegenwärtig ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird, soll das Gelände vom Hertelsbrunner Weg bis in Höhe der Donnersbergstraße künftig als Gewerbegebiet für gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden.

Östlich dieser Gewerbefläche bis hin zur Autobahn A 6 bleibt die landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

Für das westlich des Hertelsbrunner Weges liegende Gelände befindet sich gegenwärtig der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotenberg" in Aufstellung, so daß im Endausbau zwei zusammenhängende Gewerbegebiete entstehen werden.

Ausschlaggebend für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ist die Notwendigkeit eine zusammenhängende ca. 6 ha große Betriebsfläche anbieten zu können, die in diesem Umfang innerhalb des benachbarten "Gewerbegebietes Rotenberg" nicht bereitgestellt werden kann. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung sowie den Grundstückserwerb geschaffen werden.

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

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen, so daß der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert werden muß.

3. Planinhalt und Abwägung

Erschließung:

Das Gewerbegebiet wird von der B 40 her in Verlängerung der Donnersbergstraße erschlossen, wobei die vorhandene Einmündung der Donnersbergstraße in die B 40 als Vollknoten ausgebaut wird.

Der im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rotenberg" vorgesehene Neubau der Brücke über die Bundesbahnstrecke Kaiserslautern - Eselsfürth im Verlauf des Hertelbrunner Weges entfällt zugunsten des Brückenbauwerkes in Verlängerung der Donnersbergstraße. Beide Gewerbegebiete werden somit über je eine Brücke erschlossen und über eine gemeinsame Haupteerschließungsstraße miteinander verbunden.

Die 6,00 m breite Fahrbahn dieser Erschließungsstraße wird beidseitig von 2,50 m breiten Parkständen begleitet, die auch das Abstellen von Lkw's ermöglichen. Außerdem ist beidseitig ein 2,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen.

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes wird durch die Erschließungsstraße in ein nördlich gelegenes ca. 4,8 ha großes und ein südlich gelegenes ca. 1,0 ha großes Gewerbegrundstück geteilt.

Westlich des kleineren Grundstücks wird eine ca. 0,6 ha große öffentliche Grünfläche für die Anlage eines offenen Regenrückhaltebeckens ausgewiesen.

Der Wirtschaftsweg entlang der Bahnlinie zwischen Hertelsbrunner Weg und der Erschließungsstraße wird, wie im westlich angrenzenden Bereich auch, die Hauptentwässerungsleitung aufnehmen.

Die Nettobaufläche der beiden gewerblich zu nutzenden Grundstücke beträgt ca. 5,8 ha, die Flächen für öffentliche und private Grünflächen nördlich der Bahnlinie ca. 1,8 ha.

Insgesamt umfaßt das Plangebiet eine Fläche von ca. 10,2 ha.

Die Höhe der Bebauung wird auf maximal 4 Geschosse begrenzt, wobei die zulässige Grundflächenzahl 0,8 und die zulässige Geschoßflächenzahl 2,0 beträgt.

Begrünung

Die Umnutzung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Gewerbeflächen wird von den die Belange der Landwirtschaft und des Landschaftschutzes vertretenden Fachämtern und -behörden nicht ohne die Äußerung von Bedenken aufgenommen.

Durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes, der mit seinen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soll daher erreicht werden, daß die negativen Auswirkungen der Umnutzung auf den Grünraum soweit wie möglich gemildert werden.

Entlang der Erschließungsstraße wird öffentliches Grün in Form von großkronigen Bäumen mit Unterpflanzung vorgesehen, desgleichen werden in der Mainzer Straße zusätzlich zu der vorhandenen Bepflanzung die Mittel- und Randstreifen mit großkronigen Bäumen begrünt.

Seitlich des Hertelsbrunner Weges wird ein jeweils 20m breiter öffentlicher Streifen und entlang des Weges östlich des Gewerbegebietes ein 10 mbzw. 5m breiter Streifen als Landschaftsgehölz ausgewiesen.

Außerdem wird für die privaten Grundstücke eine Begrünung von 40 % der nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern gefordert. Je 4 Stellplätze sind mit einem großkronigen Baum zu begrünen.

In Gewerbegebieten kommt es vor allem auf hochwertende Baum- und Strauchpflanzungen an, die durch ihre Funktionen (Schattenspende, Staubfilterung, Temperatúrausgleich und kleinräumige Luftzirkulation durch unterschiedliches Erwärmungs- und Abkühlungsverhalten von Wegen, Rasenflächen und Gehölzbeständen) bioklimatisch ausgleichend wirken und darüber hinaus das Ortsbild wesentlich ansprechender gestalten.

Die auf den einzelnen Grundstücken zu pflanzenden Gehölzbestände sollen dabei in den Randzonen und an den Grundstücksgrenzen möglichst in Form von mehrreihigen, geschlossenen Schutzpflanzungen angelegt werden, weil sie dort auf lange Sicht in ihrem Bestand weitaus weniger durch betriebliche Vorgänge und Gebäudeneubauten gefährdet sind und weil solche Pflanzungen die geringsten Pflegekosten verursachen.

Ferner erfolgen landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Hertelsbrunnerweges.

Im übrigen wird auch an den im Anhang beigefügten "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Hertelsbrunnen" verwiesen.

4. Kosten und Finanzierung

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen und Wirtschaftswege	DM 1 210 000,--
Brückenbauwerk	DM 900 000,--
Abwasserbeseitigung	DM 900 000,--
Wasserversorgung	DM 200 000,--
elektrische Versorgung	DM 449 100,--
Gasversorgung	DM 150 000,--
Straßenbeleuchtung	DM 260 000,--
Begrünung	DM 240 000,--
Gründerwerb	DM ---
Kosten für Umlegung und Vermessung	DM 60 000,--

Gesamtkosten: DM 4 369 100,--

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

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

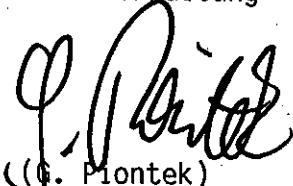
Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a. Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- b. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen 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. Der Bau der Brücke über die Bahnlinie in Verlängerung der Donnersbergstraße ist bereits begonnen worden; die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 125 BauGB liegt vor.

Kaiserslautern, 14.08.1991
Stadtverwaltung


(G. Pirotek)
Oberbürgermeister