

UNIVERSITÄTSSTADT KAISERSLAUTERN

Bebauungsplan "Hohenecker Straße - Teil West"

Ka 0/123

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 1.1 Im Stadtgebiet Kaiserslautern besteht ein erheblicher Mangel an gewerblichen Bauflächen. Deshalb ist es notwendig, zur Deckung des Bedarfs und zur Förderung der gewerblichen Wirtschaft ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen. Hierfür vorgesehen ist das ebene, etwa 4,1 ha große Gelände westlich des Guß- und Armaturwerks an der Hohenecker Straße. Es umfaßt eine derzeit ungenutzte Lagerfläche und die Sportfläche des Turn- und Fechtclubs e. V. Für das beanspruchte Sportgelände wird ein geeignetes Ersatzgelände zur Verfügung gestellt.
- 1.2 Mit der Ausweisung dieses Gewerbegebietes soll gleichzeitig auch die unmittelbar nördlich angrenzende Waldfläche planungsrechtlich gesichert werden, denn die östliche Teilfläche des Waldgrundstücks ist im Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Baufläche dargestellt, was den landespflegerischen Planungszielen widerspricht.
- 1.3 Sowohl für die Breitenauer Straße als auch für die Hohenecker Straße wird ein verkehrsgerechter Ausbau notwendig. In der Breitenauer Straße ist die stadteinwärts führende Rechtsabbiegespur zu verlängern und auf der Westseite eine Bushaltestelle anzulegen. Die Hohenecker Straße erhält beidseitig einen gemeinsamen Geh- und Radweg.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Fläche von etwa 3,9 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht im wesentlichen diesen Darstellungen und ist somit nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planinhalt und Abwägung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von etwa 13,7 ha. Er weist sowohl im nördlichen als auch im südlichen Plangebiet große Höhenunterschiede auf. Deshalb wird nur die im mittleren Planbereich gelegene ebene Fläche mit etwa 4,1 ha als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zum Schutz der in der Nähe gelegenen Wohngebiete wird nach § 1 (5) BauNVO festgelegt, daß Betriebserweiterungen des Gußwerkes oder die Neuansiedlung von Betrieben unzulässig sind, die die benachbarten Wohngebiete durch Lärm-, Staub-, Gas- oder Dampfemissionen und Erschütterungen stören.

Zur Ermöglichung einer intensiven und wirtschaftlichen Ausnutzung des Gewerbegebietes wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 und die zulässige Geschoßflächenzahl auf 2,4 festgelegt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 4 Geschosse begrenzt. Um die Flächengröße der Betriebsgebäude nicht einzuschränken, wird von der Festlegung einer Bauweise abgesehen. Im nordwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes verläuft eine Gasleitung DN 125 der Saar-Ferngas AG. Deren beidseitiger, von der Leitungsachse gemessener 4 m breiter Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.

Die östliche Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes (Grundstück Flurstück Nr. 1882/8) ist allerdings mit einer Altablagerung bestehend aus Schlacke bzw. Gießsand belastet. Diese Altablagerung ist in der höchsten Gefahrenklasse 1 des Altlastenkatasters eingestuft. Durchgeführte Begutachtungen zur Problematik der Ablagerungen im Gebiet und im unmittelbaren Umfeld durch das Geotechnische Büro Peschla + Rochmes Kaiserslautern zusammen mit der Laborgesellschaft für Umweltschutz mbH Neustadt kamen für die gemäß § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichnete Fläche zu folgendem Ergebnis:

"Auf dem Gelände an der Pirmasenser Straße lagert in einer Mächtigkeit von ca. 1,5-3,5 m ca. 70.000 cbm Auffüllungsmaterial, daß sich aus wenig Erdaushub mit Bauschutt sowie aus Produktionsrückständen aus dem Gießereibereich zusammensetzt. Als Produktionsrückstände wurden Kupolofenstäube und Formsande sowie in untergeordnetem Ausmaß Gießereischlacken und weitere Reststoffe abgelagert.

Die zum Teil in mehreren Dezimeter mächtigen Lagen eingebrachten Kupolofenstäube enthalten hohe Arsen- und Schwermetallkonzentrationen (Blei, Cadmium, Kupfer, Zink und in geringem Umfang auch Quecksilber), die sich jedoch lediglich in geringem Ausmaß (Zink) eluieren lassen.

Die Dioxinbelastung der Kupolofenstäube erweist sich als gering (ca. 40 ng/kg TM Toxische Äquivalente).

Das Grundwasser steht erst ca. 2 m unterhalb der Sohle der Ablagerung an und erweist sich als organisch vollkommen unbelastet. Alle Ionengehalte, abgesehen von den geringfügig - aber tolerierbar - erhöhten Zinkgehalten liegen im Bereich des natürlichen "Backgrounds"; bezüglich der untersuchten Parameter besitzt das Grundwasser hier Trinkwasserqualität.

Von der Altablagerung gehen somit keine Gefährdungen für die tieferliegenden Bodenschichten oder das Grundwasser aus.

Aufgrund der Zusammensetzung der Altablagerung ist keine Gasbildung zu erwarten, so daß keine Gefahr einer Entgasung besteht. Gegen einen oberflächigen Schadstoffaustrag etwa durch Verwehungen ist die Altablagerung nur unzureichend abgedeckt; außerdem ist das Gelände zum Teil nur ungenügend gegen unbefugtes Betreten gesichert. (...).

Als Sofortmaßnahme zum Schutz der Umgebung vor Verwehungen wird eine Geländeabdeckung, z. B. mit Bauschutt gefordert.

Für die bauliche Nutzung der Fläche werden die folgenden Maßnahmen festgelegt:

- * Verzicht auf die Errichtung von Kellern.
- * Beim Bebauen wird eine Oberflächenversiegelung gefordert.
- * Keine Genehmigung von Betriebswohnungen.
- * Anwendung eines aushubarmen Gründungsverfahrens
- * Begleitung der Aushubmaßnahmen durch einen anerkannten Sachverständigen einschließlich Dokumentation, Entsorgungsvorschläge/Entsorgungsnachweis sowie Überwachung des Arbeitsschutzes. Hierbei sind unterschiedliche Erdmassen getrennt auszukoffern und zu lagern.
- * Durchführung geeigneter Arbeitsschutzmaßnahmen.
- * Überwachende Analytik des anfallenden Erdaushubmaterials hinsichtlich der Entsorgungswege.
- * Anfallendes Erdaushubmaterial, das Kupolofenstäube enthält, muß in jedem Fall auf eine Sonderabfalldeponie (...) verbracht werden.
- * Begleitende Maßnahmen zum Schutz vor Verwehungen während der Bauphase.
- * Abwasserleitungen und alle weiteren Leitungen sind doppelrohrig zu verlegen.
- * Die Grundwassermeßstelle BK 1 ist zur Beprobung zu erhalten und damit von Bebauung freizuhalten.

Baurechtlich bleibt die gesamte Fläche kennzeichnungspflichtig und wird aufgrund der Kupolofenstäube auf jeden Fall ins Altlastenkataster aufgenommen."

Die vom Gutachter zusammen mit den Fachbehörden festgelegten Maßnahmen zur baulichen Nutzung der genannten Fläche sind in die Bauleitplanung übernommen worden.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Hohenecker Straße. Für die aus Richtung Stadt kommenden Fahrzeuge ist die Anordnung einer kurzen Linksabbiegespur möglich. Die Ein- und Ausfahrt ist im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Aus abwassertechnischen Gründen muß das Gewerbegebiet im Trennsystem entwässert werden. Für das anfallende Oberflächenwasser wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 1200 cbm erforderlich. Die Flächengröße für das vorgesehene Erdbecken beträgt etwa 1200 m². Der vorhandene Kanal in der alten L 502 wird bereits als Schmutzwassersammler verwendet. Im Hinblick darauf, daß die nordöstliche Teilstrecke der alten L 502 in das Gewerbegebiet einbezogen wird, muß der Kanal in diesem Bereich durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Entsprechend den Zielen des landespflegerischen Planungsbeitrages, welcher unter Berücksichtigung der Ablagerungsproblematik aufgestellt wurde, werden sowohl die im Norden als auch die im Süden des geplanten Gewerbegebietes angrenzenden orts- und landschaftsprägenden Wald- und Gehölzflächen erhalten.

Die dem Gewerbegebiet südlich angrenzende Waldfläche erfüllt auch die Funktion einer Immissionsschutzfläche gegenüber der Universitätswohnstadt und den vorhandenen Betriebseinrichtungen des Gußwerkes.

Die vorhandenen Lindenbäume entlang der aufgehobenen L 502 sind im Bebauungsplan dargestellt und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Die aufgehobene L 502 südlich des geplanten Gewerbegebietes soll im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen entsiegelt und als Forstwirtschaftsweg hergerichtet werden.

Die Waldflächen entlang der Breitenauer Straße (L 502) und der Hohenecker Straße sollen zur Steigerung des ökologischen Potentials und zur Pflege des Landschaftsbildes stärker mit Laubgehölzen durchgesetzt werden. Darüber hinaus soll die Ausbildung des Waldmantels mit Sträuchern und Hochstauden verbessert werden.

Eine Minimierung der nachteiligen Auswirkungen durch zusätzliche Flächenversiegelungen im Bereich der außerhalb der Ablagerungsflächen liegenden Bereiche erfolgt durch Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (hier hauptsächlich o. g. Extensivierungsmaßnahmen, Fassaden und Wandbegrünung der Gewerbebauten, Stellplatzbegrünung). Die Sanierung der Altablagerungsfläche wird als erheblicher und in der Regel kostenträchtiger Beitrag für den Umweltschutz gewertet. Eine zusätzliche landespflegerische Ausgleichsforderung für sanierte Altablagerungen im Hinblick auf die dadurch erfolgte Überbauung (Versiegelung), die hier aus Gründen des Umweltschutzes gefordert notwendig ist, wird als unverhältnismäßig betrachtet.

Die beidseitig der Hohenecker Straße geplanten gemeinsamen Geh- und Radwege werden durch einen 2,50 m breite Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. In den Grünstreifen werden großkronige Bäume angepflanzt.

Dies bedingt jedoch, daß die auf der Nordseite der Hohenecker Straße vorhandene Gasleitung DN 200 in den geplanten Geh- und Radweg umgelegt werden muß.

Im Einmündungsbereich der Theodor-Heuss-Straße in die L 502 und auf dem Parkplatz des Einkaufszentrums entlang der Hohenecker Straße ist jeweils ebenfalls eine Baumreihe vorgesehen.

4. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Straßen- und Wegebau	1 600 000 DM
Straßenbeleuchtung	200 000 DM
Entwässerung	180 000 DM
Elektrische Versorgung	-
Wasserversorgung	-
Fernwärmeversorgung	-
Gasversorgung	-
Begrünung	180 000 DM
Vermessung	-
GESAMTKOSTEN	2 160 000 DM

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vorgesehen ist. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt bereitgestellt.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

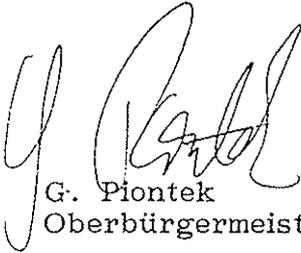
- a) Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- b) Das bereits eingeleitete Umlegungsverfahren soll u. a. sicherstellen, daß zur Verwirklichung des Bebauungsplans die Flächen nördlich und südlich der Hohenecker Straße gemäß den zukünftigen Nutzungen neu geordnet werden. Dabei soll mittels Flächenaustausch sichergestellt werden, daß innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung einem Eigentümer (AWK) die gesamte Gewerbefläche übereignet wird.
- c) Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen und Waldflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- d) Für das als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Sportgelände des Turn- und Fechtclubs e. V. wird außerhalb des Plangebietes ein geeignetes Ersatzgelände zur Verfügung gestellt.
- e) Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig wird.

6. Ausführungsmaßnahmen

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes obliegt die Bebauung des Gewerbegebietes dem Grundstückseigentümer.

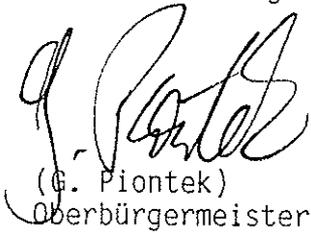
Kaiserslautern, 26.05.1993
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, 26.05.1993
Stadtverwaltung Kaiserslautern


G. Piontek
Oberbürgermeister


Metz
Baudirektor

Ausgefertigt:
Kaiserslautern, den **17. Aug. 1993**
Stadtverwaltung Kaiserslautern


(G. Piontek)
Oberbürgermeister

<p>Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Zur Entscheidung vom: ...04. Aug. 1993..... Az.: 35/405-03-Ka-0/122</p>
