

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der südliche Bereich des Rotenberges zwischen Baalbornerweg und Hertelsbrunnerweg wird auf ca. 3/4 der überplanten Fläche bereits gegenwärtig von Gewerbebetrieben genutzt. Der restliche Teil, der gegenwärtig noch landwirtschaftlich bearbeitet wird, ist als zusätzliches Angebot an gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

Da die Erschließung und die Einbindung des bestehenden, gewerblich genutzten Gebietes innerhalb eines städtebaulichen Konzeptes unzureichend ist und für künftigen Bedarf zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden müssen, sollen durch den Bebauungsplan 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 mit Ausnahme der Teilfläche östlich des Hertelsbrunnerweges im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und in einem Teilgebiet als Mischfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Gebiet zwischen Bahnlinie und der Mainzer Straße bestehen die Bebauungspläne "Äußere Mainzer Straße" - Änderung 1 vom Februar 1965 und für den Teilbereich westlich der Zschockestraße "Äußere Mainzer Straße" - Änderung 2 vom Januar 1974.

Mit der vorliegenden Planung werden die vorhergehenden Festsetzungen geändert.

3. Planinhalt und Abwägung

Erschließung

Das Gewerbegebiet wird von der B 40 her über den bereits bestehenden Anschluß Zschockestraße durch eine parallel zur Bundesbahnstrecke verlaufende Haupterschließungsstraße erschlossen. Die Fahrbahn wird beidseitig von 2,50 m breiten Parkständen begleitet, die auch das Abstellen von Lkw's ermöglichen. Die schmale Baser-Brücke bleibt erhalten und wird nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern benutzt werden können.

Mit dem ebenfalls eingeleiteten Bebauungsplanverfahren für das östlich angrenzende Gebiet Hertelsbrunnen ist eine Verlängerung der Hupterschließungsstraße und ein 2. Vollanschluß an die B 40 in Höhe der Donnersbergstraße vorgesehen.

Senkrecht zu der Haupteerschließungsstraße sind 5 kurze Stichstraßen mit schmalerem Querschnitt geplant, die jeweils in einem Wendehammer enden. Lage und Anzahl dieser Stichstraßen stellen für den nordöstlichen Bereich den maximalen Planungsfall dar. Bei der Durchführung der Erschließung könnten diese Straßen mit den notwendigen Grundstücksgrößen der künftigen Betriebe abgestimmt werden.

Der westliche Teil des Fahrweges "Zum Eselsbachtal" wird aufgelassen und künftig nur noch als Wirtschaftsweg bzw. als Wartungsweg für die Hauptentwässerungsleitung des Gewerbegebietes genutzt.

Die westliche Verlängerung der Zschockestraße wird bis zur Überführung der Mainzer Straße ebenfalls aufgelassen, da dieser Straßenabschnitt zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke nicht mehr benötigt wird und Durchgangsverkehr in Richtung Nordbahnstraße ausgeschlossen werden soll.

Die entlang der Nordseite der Bahnlinie gelegenen Grundstücke zwischen dem geplanten Brückenbauwerk und dem Hertelsbrunnerweg können bei Bedarf durch die Anlage eines Werkgleises an das Bundesbahnnetz angeschlossen werden.

Das Erschließungssystem ermöglicht einen abschnittsweisen Ausbau des Gewerbegebietes, wobei die gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten des Gebietes zuletzt erschlossen und bebaut werden sollen.

Als Ersatz für den aufzulassenden Wirtschaftsweg Zum Eselsbachtal erhält der neue Wartungsweg entlang der Bahnlinie einen leichten Feldwegeausbau, so daß er für die Landwirtschaft mitbenutzt werden kann. Ebenso werden die bestehenden Wirtschaftswege südlich der Autobahn miteinander verbunden werden.

Die in der Planzeichnung bei der B 40 dargestellte Spurenanordnung und Spurenbreite sowie Aussagen über Radweg und Begrünung bleiben einer Detailplanung überlassen. Sie ist mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen. Die im Bebauungsplan festgelegte Gesamtbreite des Straßenraumes wird durch die Detailplanung nicht berührt.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 41,53 ha.

~~Die Nettobaufläche des gewerblichen Baugebietes beträgt ca. 20,49 ha, die des Mischgebietes ca. 5,67 ha.~~

Die Höhe der Bebauung im Gewerbegebiet wird für den Bereich nördlich der Haupteerschließungsstraße auf maximal zwei Geschosse und für den Bereich südlich davon auf maximal vier Geschosse begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Gewerbegebiet generell 0,8 und die Geschoßflächenzahl bei einer zweigeschossigen Bebauung 1,6 und bei einer viergeschossigen Bebauung 2,2.

Begrünung

Gegen das geplante Gewerbegebiet "Rotenberg" werden in dem vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht erstellten Stadtklimagutachten keine Einwendungen aus klimatischer Sicht erhoben. Es muß allerdings sichergestellt werden, daß die "Frischluftschneise" entlang des Baalbornerweges in Richtung Süden erhalten bleibt.

Die Planung erfüllt diese Forderung mit einem ca. 33 m breiten Grünstreifen zwischen dem Baalbornerweg und dem geplanten Heizkraftwerk. Dieser setzt sich zusammen aus einem 5 m breiten Landschaftsgehölz, einer 23 m breiten Kleingartenanlage und einer 5 m breiten Schutzpflanzung. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Kleingartenanlage auf der Westseite des Baalbornerweges unterstützt ebenfalls die Forderung für den Erhalt der "Frischluftschneise".

Entlang der Straßen wird öffentliches Grün in Form von großkronigen Bäumen mit Unterpflanzung vorgesehen, das dem Baugebiet eine Gliederung vermittelt und im Falle der senkrecht zum Hang verlaufenden Stichstraßen ebenfalls den Frischluftabfluß vom Rotenberg her begünstigt.

In der Mainzer Straße werden zusätzlich zu der vorhandenen Bepflanzung die Mittelstreifen und die Randstreifen mit großkronigen Bäumen begrünt.

Auf den privaten Grundstücken im Norden und Osten des GE-Gebietes wird zur Einbindung und Abschirmung gegen die freie Landschaft ein ca. 10 m breiter Grüngürtel aus landschaftsgerechten Büschen, Sträuchern und Bäumen geplant.

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 hochwachsende Baum- und Strauchpflanzungen an, die durch ihre Funktionen (Schattenspende, Staubfilterung, Temperatenausgleich 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.

Betriebsarten und Betriebsgrößen

In dem Gewerbegebiet wird die Ansiedlung von nicht erheblich störenden Betrieben nach § 8 BauNVO uneingeschränkt zugelassen. Diesen Anforderungen entspricht auch das mit einer Leistung von max. 20 Megawatt vorgesehene Heizkraftwerk.

Im Bereich zwischen der Bahnanlage und der Hapterschließungsstraße sollen Betriebsgrößen von mind. 4000 m² vorgesehen werden, während für die nördlichen Bereiche kleinere Einheiten von ca. 2000 m² geplant sind.

Auf dem ca. 6 % steilen Gelände nordöstlich der Freihaltefläche für ein Heizkraftwerk können kleinere Betriebe mit ca. 1000 - 1500 m² Größe angesiedelt werden, die nicht auf größere ebene Betriebsflächen angewiesen sind.

Kleingärten

Auf der Ostseite des Baalbornerweges ist eine Kleingartenanlage von insgesamt 0,96 ha vorgesehen. Es können dort etwa 20 bis 25 Kleingärten gebildet werden.

Schallschutz

Durch die Anbindung des Gewerbegebietes Rotenberg über die Zschocke-
straße an die B 40, Mainzer Straße, wird die Signalisierung dieses
Knotenpunktes notwendig.

Es ist zu erwarten, daß sich hieraus sowie aus der zusätzlich zu er-
wartenden Verkehrsbelastung (Prognoseverkehr) wesentliche Änderungen
der Lärmverhältnisse ergeben. Hiervon ist das Mischgebiet südlich
der B 40 zwischen Mennoniten- und Nordbahnstraße betroffen.

Genauere Daten zur künftigen Größe und Struktur des neuen Gewerbegebietes
sind bisher nicht verfügbar. Daher mußte das zusätzliche Verkehrsauf-
kommen, welches das Gewerbegebiet verursacht, grob geschätzt werden.

Den Lärmermittlungen wurden folgende Verkehrsbelastungen zugrundege-
legt:

	Heute	Künftig
Mainzer Straße westlich Mennoniten-/Zschocke- straße	22 000 Kfz/24 h	32 600
Mainzer Straße östlich Mennoniten-/Zschocke- straße.	18 000	28 500

Bedingt durch die schon heute erhebliche Verkehrsbelastung sind die
Planungsrichtpegel der DIN 18005 für Mischgebiete weit überschritten.
In dem untersuchten Bereich werden Lärmpegel zwischen 64,0 und 64,5
dB(A) am Tag bzw. 53,8 und 54,3 dB(A) in der Nacht erreicht.

Nach Eintritt des Prognosefalles werden an den Häusern Mainzer Straße
76 - 86 auch die Grenzpegel nach RLS-83 - 67 / 57 dB(A) - überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen an den Straßen können aufgrund der städtebaulichen
Situation nicht durchgeführt werden. Es ist also Lärmschutz an den
Gebäuden notwendig.

Die Häuser Mainzer Straße 78 und 86, die beide noch mit Einfachver-
glasung ausgestattet sind, müssen entsprechend der Schallschutzklasse
2 ausgestattet werden.

Haus 80 benötigt SSK 3; die vorhandenen Fenster der SSK 2 sind auszu-
wechseln. Die für Lärmschutzmaßnahmen entstehenden Kosten sind Bestand-
teil der Straßenbaumaßnahme.

Haus 76 ist bereits mit der benötigten SSK 2 ausgestattet; hier sind
keine weiteren Maßnahmen notwendig.

4. Kosten und Finanzierung

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege	4 500 000,-- DM
1 Brückenbauwerk	1 500 000,-- DM
Abwasserbeseitigung	3 600 000,-- DM
Wasserversorgung	750 000,-- DM
Elektrische Versorgung	1 112 000,-- DM
Gasversorgung	-
Straßenbeleuchtung	1 250 000,-- DM
Begrünung	1 130 000,-- DM
Wirtschaftswege	55 000,-- DM
Gleisanschluß	-
Kosten für Umlegung und Vermessung	-
Kleingartenanlage	410 000,-- DM
Gesamtkosten:	14 307 000,-- DM

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

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

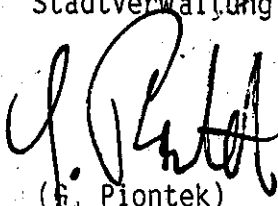
Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a. Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren notwendig.
- b. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (Immissionsschutzflächen) 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, 12.02.1991
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister