

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplanentwurf „Kantstraße - Hegelstraße - Zum Betzenberg (Fritz-Walter-Stadion)“

Teilplan A

Ka 0/164 A

rechtskräftig seit 15.07.2006

Gliederung:

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Planinhalt und Abwägung	5
3.1 Lage, Gebietsabgrenzung, Topographie	5
3.2 Erschließung.....	7
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3.1. Mischgebiet (MI).....	10
3.3.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete	11
3.3.3. Wald, Grünflächen.....	11
3.4 Baugestaltung.....	13
3.5 Sozialstruktur.....	13
4. Umweltverträglichkeit	13
4.1 Geologie, Hydrogeologie, Böden.....	13
4.2 Wasserhaushalt.....	14
4.3 Klima	14
4.4 Biotope, Tiere und Pflanzen	14
4.5 Landschaftsbild.....	14
4.6 Altlasten/Untergrundverunreinigungen	15
4.7 Kampfmittel	15
4.8 Entwässerung.....	15
4.9 Immissionsschutz	16
4.10 Landespflegerisches Konzept und Bilanzierung.....	16
4.11 Denkmalschutz	18
5. Kosten und Finanzierung	18
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
7. Ausführungsmaßnahmen	19

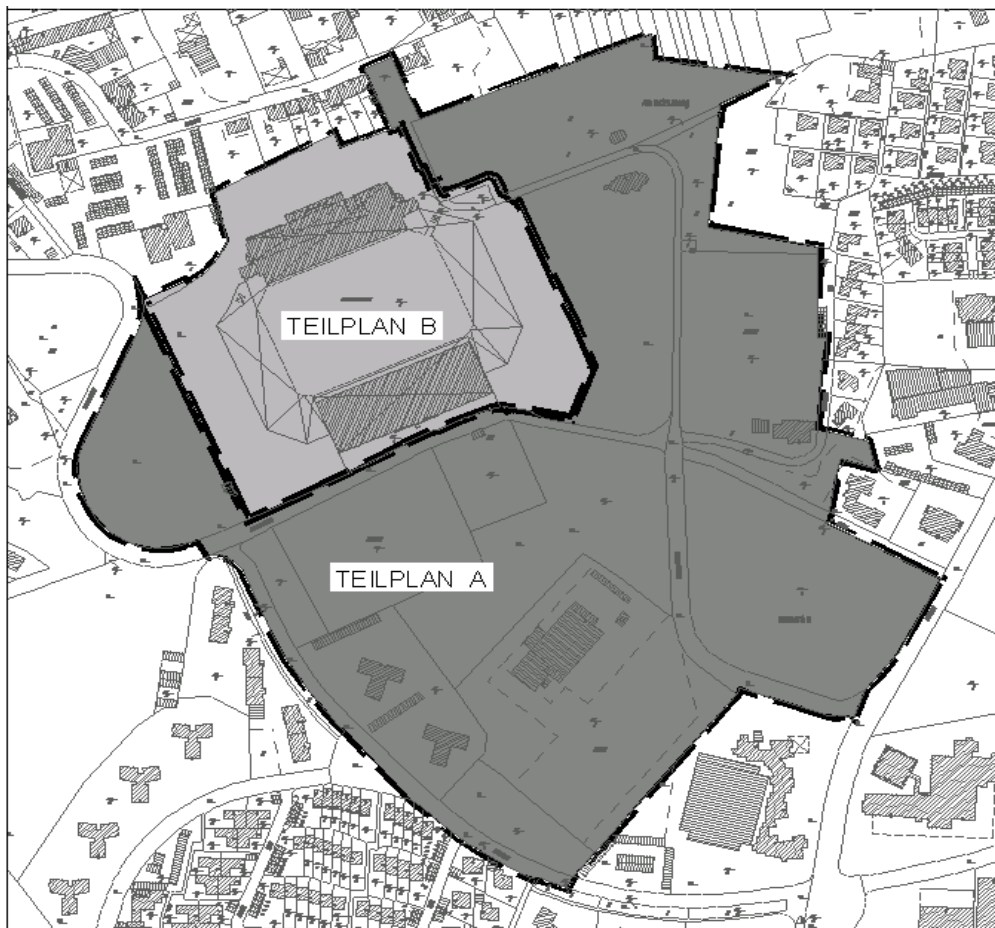
1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Kaiserslautern beabsichtigt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bereich des Fritz-Walter-Stadion sowie die Umgebung des Stadions neu zu ordnen. Zu diesem Zweck wurde am 17.05.2004 durch den Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes „Kantstraße - Hegelstraße - Zum Betzenberg (Fritz-Walter-Stadion)“ gefasst.

Der Planbereich ist aus verfahrenstechnischen Gründen in zwei Teilbereiche untergliedert:

Teil A umfasst das Plangebiet, welches von Westen, Süden und Osten an das Fritz-Walter-Stadion angrenzt.

Teil B umfasst den unmittelbaren Stadionbereich. Dieser Teilbereich wurde durch Ratsbeschluss mittlerweile aus der Planung genommen.



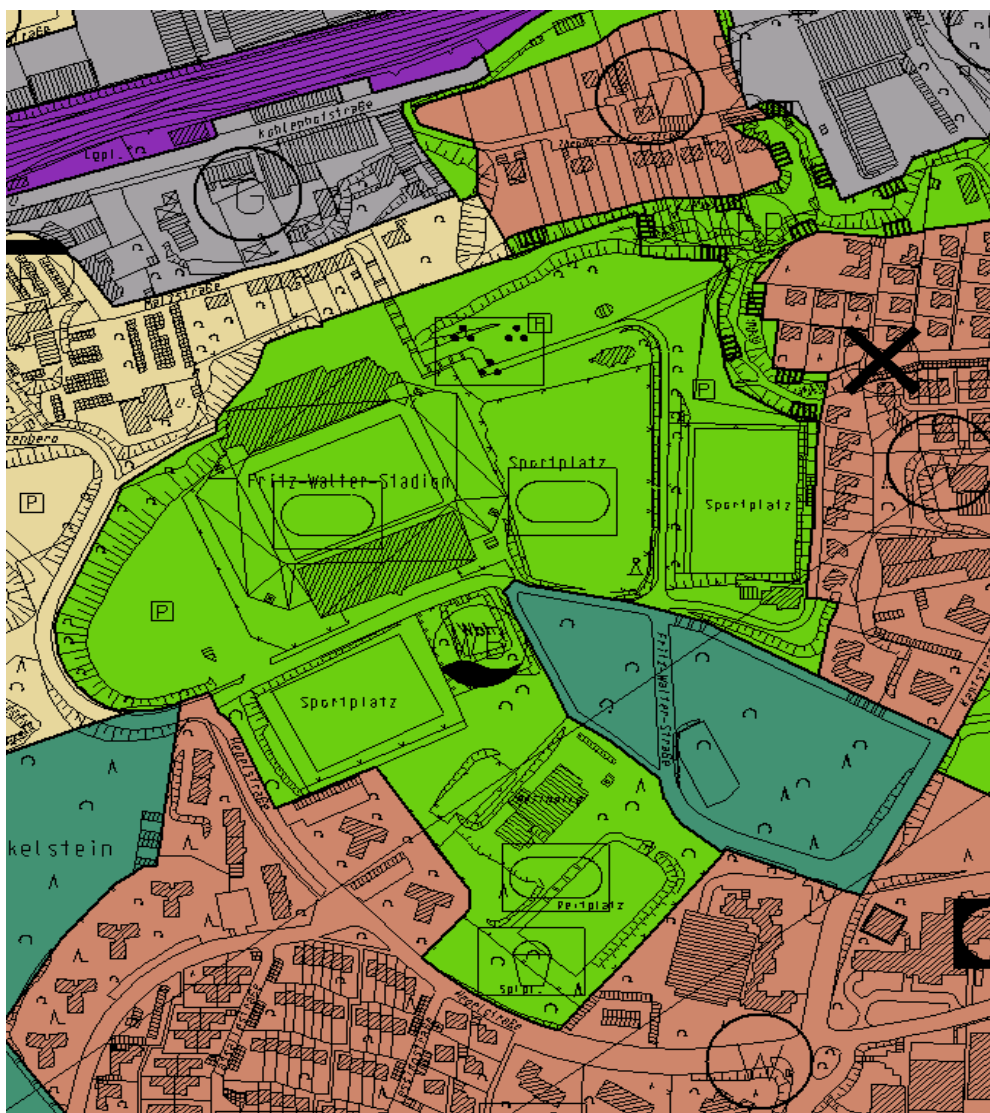
In Teil A sollen, in direkter Nachbarschaft zum Stadion, Nutzungen angesiedelt werden, die durch die unmittelbare Nähe zum Stadion profitieren können. Diese Bereiche sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgeschrieben, um entsprechenden Nutzungen Ansiedlungsfläche anbieten zu können.

Südlich des Stadions sind bis zu 5-geschossige Baukörper vorgesehen. Diese sollen Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Hotellerie aber auch sonstiger Sparten ermöglichen. Die Bebauung ist in geschlossener Bauweise vorgesehen, um eine Abschirmung des Stadionlärms während der Fußballspiele und sonstiger Veranstaltungen im Fritz-Walter-Stadion in südlicher Richtung zu erreichen.

Des Weiteren sind, südlich anschließend Mischnutzungen vorgesehen, die insbesondere entlang der Fritz-Walter-Straße sowie im Bereich des ehemaligen Reitvereins geplant sind. Bis zur endgültigen Nutzung dieses Bereiches sind hier die „hospitality“-Einrichtungen, Medienzelte, und weitere temporäre Bauten für die Fußballweltmeisterschaft 2006 vorgesehen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Gebiet „Kantstraße - Hegelstraße - Zum Betzenberg (Fritz Walter-Stadion)“ derzeit als bestehende Grünfläche dargestellt. Im östlichen Teil des Plangebietes ist Wald dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher notwendig. Diese wird im Änderungsverfahren 3 des Flächennutzungsplanes 2010 im Parallelverfahren durchgeführt.

Notwendigkeit der Umweltprüfung, Umweltbericht

Ausgehend von der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme („Projekt-UVP-Richtlinie“) wurde durch die Neufassung des BauGB 2004 für Bebauungspläne, die nach dem 20.07.2004 begonnen werden, die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung eingeführt.

Da der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bereits am 17.05.2004 gefasst wurde, wäre diese Verpflichtung nicht anzuwenden und das BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 mit Änderung vom 27. Juli 2001 maßgebend.

Aufgrund der Plangebietsgröße und des Zusammentreffens vielfältiger umweltrelevanter Berührungspunkte (z. B. Waldrodung, Lärmproblematik etc. siehe unten) wurde jedoch entschieden, über die gesetzlichen Regelungen hinaus, trotzdem eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Zudem wurde das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach o.g. Stichtag beschlossen. Der in diesem Verfahren verfasste Umweltbericht findet auch für diesen Bebauungsplan Anwendung.

3. Planinhalt und Abwägung

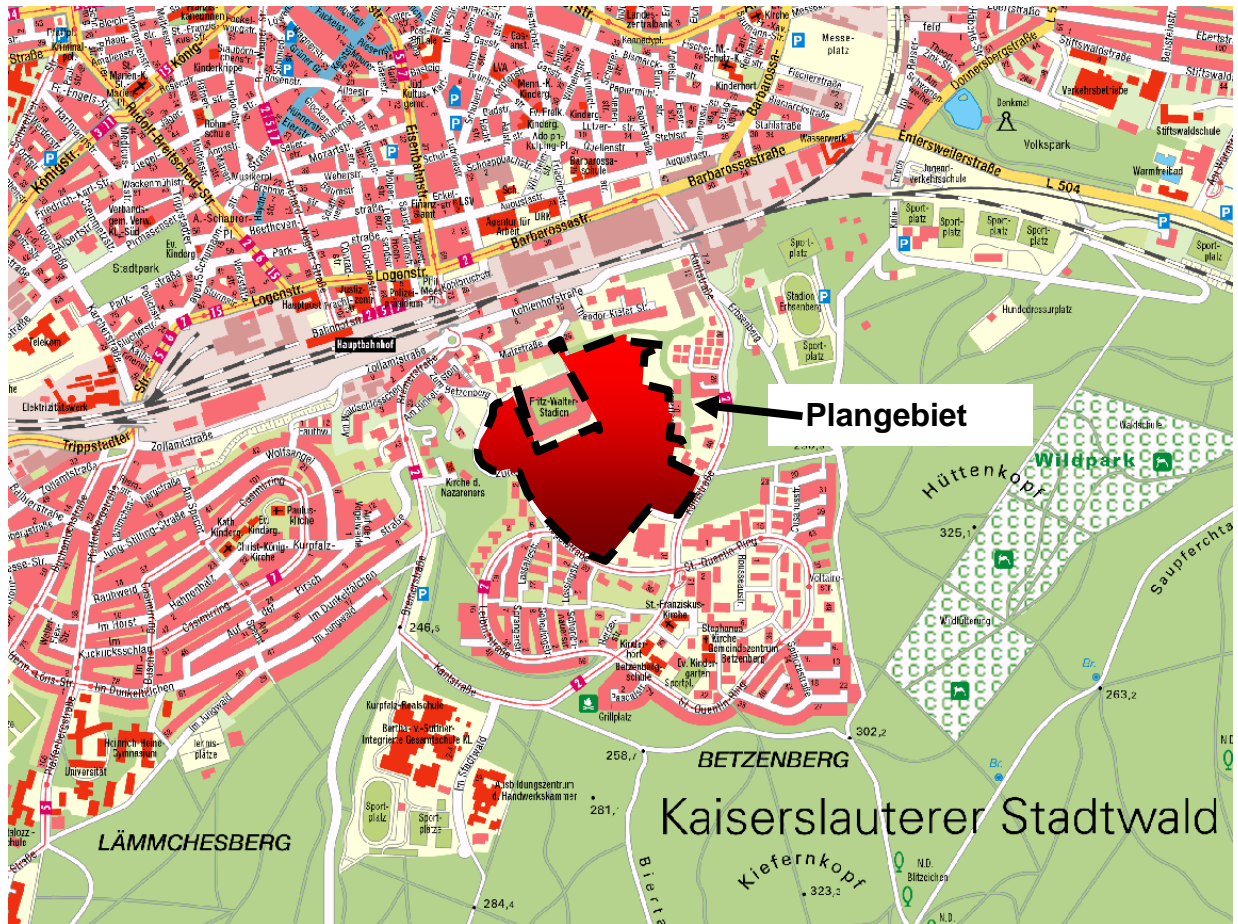
3.1 Lage, Gebietsabgrenzung, Topographie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kantstraße - Hegelstraße - Zum Betzenberg (Fritz-Walter-Stadion)“ liegt im Norden des Betzenberges.

Es wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch die Straßen „Zum Betzenberg“ und Hegelstraße;
- im Süden erfolgt die Abgrenzung entlang des ehemaligen Grundstücks des Reit-sportvereins (Flurstück 3769/7) der Fritz-Walter-Straße und der Kantstraße;
- nach Osten von der Kantstraße, die Stadionstraße und den Übungssportplatz (Flurstück 2170/15) und wird nach Norden hin durch die Grundstücke 2170/17, 2147/10 und begrenzt welchen noch im Plangebiet liegen und dessen Grenze bilden;
- nach Norden bilden die Flurstücke 2147/10 und 2163/14 die Grenze des Plangebiets;

Die Fläche des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 15,2 ha.



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Das nördliche Plangebiet liegt im Wesentlichen auf einer Ebene, die von Westen nach Osten leicht ansteigt.

Am nordwestlichen Rand des Teilplans „A“ verläuft eine Böschung die in ihrem bogenförmigen Verlauf um den derzeitigen Parkplatz von Süden nach Norden bis zu 25 Meter Tiefe und einen Höhenunterschied von 2,50 und 25 Metern erreicht.

Auch nördlich des Fritz-Walter-Stadions und nach Osten hin anschließend verläuft eine Böschung. Der gesamte Böschungsbereich ist dicht mit Laubbäumen bewachsen.

Der anschließende Planbereich verläuft nach Süden hin zunächst eben. Derzeit befinden sich dort ein Sportplatz und ein Wasserbehälter.

Im weiteren Anschluss folgt ein Waldstück, das auf die Entfernung zwischen Wasserbehälter und der Reithalle des ehemaligen Reitsportvereins einen Höhenunterschied von ca. 6 Metern aufweist.

Im südlichen Anschluss an die Reithalle folgt der Reitplatz der wiederum eben gelegen ist.

Der östlich der Fritz-Walter-Straße gelegene Waldbereich fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab. Der Höhenunterschied liegt bei etwa 6 Metern und erreicht bis zu 10% Gefälle.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kantstraße, die Hegelstraße und die Straße „Zum Betzenberg“ angebunden.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Kantstraße und der Hegelstraße. Zudem ist zentral im Bereich der Kreuzung Hegelstraße und „Zum Betzenberg“ eine Buswendschleife vorgesehen, die dem Besucherverkehr bei Veranstaltungen zugute kommen soll.

Zur internen Erschließung des südlich gelegenen Planbereiches (ehem. Reithalle) zweigt von der Fritz-Walter-Straße nach Westen ein neues Ringstraßensystem ab, welches an der Hegelstraße angebunden wird und durch diese zusätzliche Verbindung einen problemlosen Verkehrsfluss gewährleistet.

Diese Verkehrsflächen sind als Mischflächen für motorisierten Verkehr und Fuß-/Radverkehr geplant.

Über die auf den privaten Grundstücken vorzuhaltenden Stellplätze hinaus, werden zentral gelegen, öffentliche PKW-Stellplätze festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche wurde so dimensioniert, dass weitere Stellplätze im Verkehrsraum möglich sind. Diese Stellplätze spielen erfahrungsgemäß in durch Mischnutzung geprägten Baugebieten eine entscheidende Rolle, um den entstehenden Parkdruck aufzufangen.

Die im Norden gelegenen gewerblichen Nutzungen werden von der Straße „Zum Betzenberg“ (westliches Gewerbegebiet) und der verlängerten Fritz-Walter-Straße erschlossen.













Teilplan „B“ umfasst den Stadionbereich des Fritz-Walter-Stadions. Dieser Bereich ist wie bisher über die Kantstraße, die Hegelstraße und die Straße „Zum Betzenberg“ angebunden. Da durch die an das Stadion angrenzende Bebauung Stellplätze entfallen, gewinnen die Plätze für park&ride an Bedeutung.

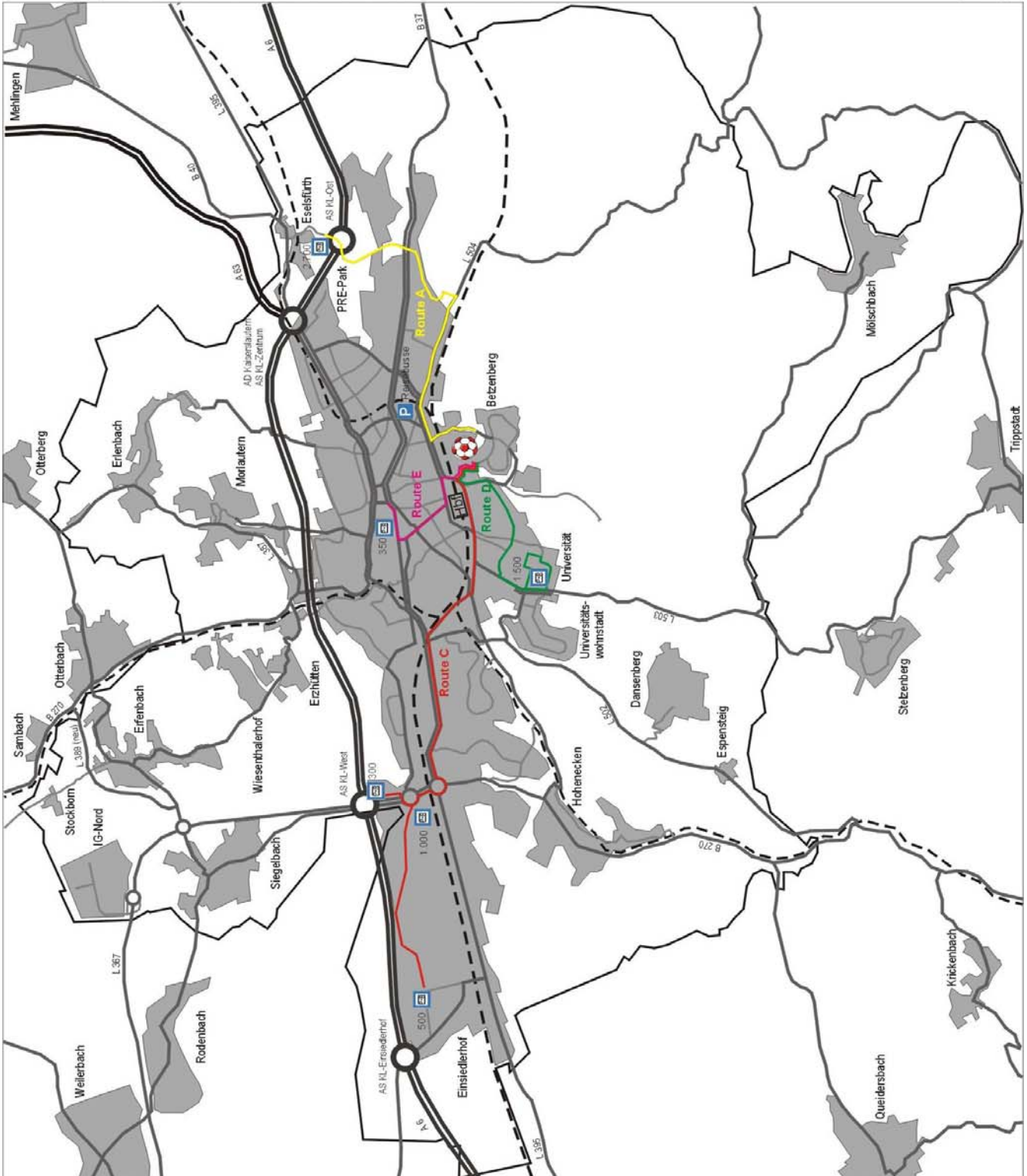
Wie im Bebauungsplan „P+R Parkplatz Schweinsdell“ beschrieben, sind zukünftig park&ride-Flächen mit einem Fassungsvermögen von zusammen 6350 Pkw-Stellplätzen an insgesamt 6 Standorten im Stadtgebiet vorgesehen, die für den Stellplatzbedarf bei Bundesligaspielen und sonstigen Veranstaltungen im Fritz-Walter-Stadion zur Verfügung stehen.

Diese sind der nachfolgenden unmaßstäblichen Karte zu entnehmen:

**Stadt
Kaiserslautern**

P & R System Planning

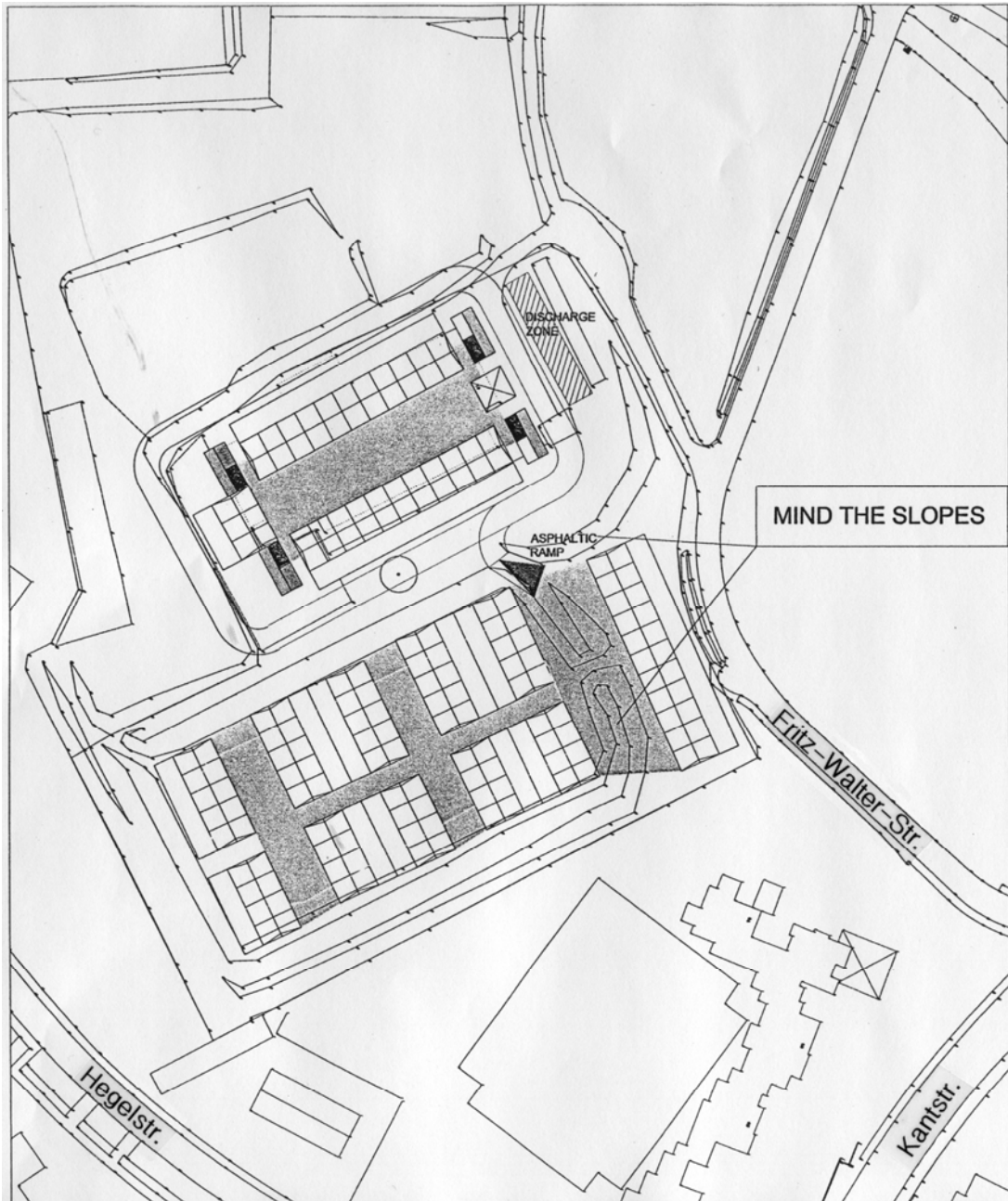
-  P & R Route
-  P & R Plätze
-  Kapazität 500
-  Autobahn
-  Hauptnetz
-  Sekundärnetz
-  zweispurig
-  vierspurig
-  Knotenpunkte planfrei
-  Schienenstrecke
-  Siedlungsbereich
-  Stadtgrenze
-  Fritz-Walter-Stadion



3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie eingangs erwähnt wird im südlichen Planbereich temporär, für die Zeit der Fußball-WM 2006, eine Zeltstadt für die Presse eingerichtet.

Lage, Größe und Anordnung der Zeltstadt sind aus folgender Planskizze ersichtlich.



3.3.1. Mischgebiet (MI)

Art der Nutzung

Ausgehend von der zu Spiel- und Veranstaltungszeiten höheren Immissionsbelastung durch die Nähe zum Fritz-Walter-Stadion sowie im Hinblick auf die hier angestrebte Nutzungsmischung sind in allen Mischgebieten die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1-5 BauNVO zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den Gebieten MI₁ – MI₆ nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese im Hinblick auf ihre Großflächigkeit und ihren Störgrad einer kleinteiligen Nutzungsmischung im Plangebiet entgegenstehen.

Ausgeschlossen sind auch Vergnügungsstätten und Bordelle die aufgrund des Lärms des Zu- und Abgangsverkehrs zu nächtlichen Zeiten sowie die allgemeine "milieubedingte Unruhe" angrenzende Nutzungen stören.

Des Weiteren sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Derartige Betriebe stören, im Allgemeinen durch die oftmals gemäß Ladenschlussgesetz nicht an Ladenöffnungszeiten gebundene Betriebszeiten, den Wohnfrieden benachbarter Nutzungen.

Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächen (GFZ) wird in den einzelnen MI Teilbereichen des Plangebietes unterschiedlich geregelt.

Für die Bereiche MI₁ bis MI₄ sowie MI₆ wird die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt. Im Bereich MI₅ wird für GRZ sowie GFZ der Wert 0,6 festgesetzt.

Um neben der Festlegung der Nutzungsdichte eine ausreichende Steuerung der städtebaulichen Gestaltung zu erreichen, wird in den einzelnen MI-Teilgebieten eine unterschiedliche Geschossigkeit festgesetzt.

Diese Steuerungsmöglichkeit ist insbesondere im Bereich MI₁ notwendig, um eine entsprechende Verdichtung entlang der Straße „Zum Betzenberg“ zu ermöglichen und somit eine effiziente Schallabschirmung der südlich angrenzenden Areale zu erreichen. Aus diesem Grund ist die Geschossigkeit in diesem Mischgebietenbereich auf 4- 5 Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bereich MI₂ ist aus Schallschutzgründen eine 3-geschossige Bebauung festgeschrieben. Für die Bereiche MI₃ bis MI₄ sind 2 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich MI₅ ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Durch diese vielfältige Regelung soll einer möglichst breiten Schicht von Bauwilligen die Möglichkeit eröffnet werden, sich im Plangebiet anzusiedeln.

Die im Bereich MI₆ liegenden, bestehenden Gebäude werden in ihrem bis zu 11-geschossigen Bestand gesichert.

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist in den Bereichen M₁ – M₅ auf maximal zwei begrenzt. Diese Begrenzung erfolgt um die Entstehung von hochverdichteten Wohnbereichen zu vermeiden, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten.

Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich auch negativ auf die bestehende Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

Durch die getroffenen Regelungen ist es auch möglich einen erhöhten Stellplatzbedarf, der sich durch verdichtetes Wohnen ergäbe, zu vermeiden.

3.3.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete

Art der Nutzung

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der Gewerbegebiete zum Fritz-Walter-Stadion ist die Zulässigkeit auf Nutzungen begrenzt, die einen funktionellen Bezug zum Stadion darstellen. Dies soll die Funktion des Stadions stärken und entsprechende Nutzungen am Standort konzentrieren.

Aus diesem Grund sind Lagerhäuser, Lagerflächen aber auch Bordelle als Gewerbebetriebe, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Des Weiteren sind, aus oben genannten Gründen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Durch die Festsetzung des Maximalwertes der Baunutzungsverordnung soll eine größtmögliche Grundstücksausnutzung ermöglicht werden.

3.3.3. Wald, Grünflächen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes wird die Rodung von Waldflächen notwendig.

Im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde konnte der forstliche Eingriff so weit wie möglich gemildert werden.

Im Wesentlichen ist eine Fläche östlich der Hegelstraße durch die Rodung betroffen. Auch östlich der Fritz-Walter Straße werden Rodungen vorgenommen.

Durch die Bebauung entfallen nach aktuellem Stand ca. 1,95 ha des Waldbestandes.

Die im nördlichen Plangebiet befindlichen Alteichen sowie der Altbuchenbestand südlich und östlich des Wasserbehälters bleiben erhalten.



Übersichtsplan ohne Maßstab, entfallende Waldbereiche sind rot markiert.

Für die entfallende Waldfläche, die etwa 1,95 ha groß ist, wurden landespflegerische sowie walddrechtliche Ausgleichsmaßnahmen formuliert und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Durch die Rodungsgenehmigung, die unter Auflagen positiv beschieden wurde, ergaben sich weitere Auflagen, die in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert wurden.

3.4 Baugestaltung

Im gesamten Baugebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten.

Bei einem Bauvorhaben sind daher folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachneigung und Dachform, Dachaufbauten
- Gebäude- und Fassadengestaltung
- Einfriedungen
- Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Stellplätze, der Vorgärten sowie der Abstellplätze für Müllbehälter.

In letzter Zeit sind Holzhäuser mit Rundstammfassaden (Blockhäuser) als Solitärbauwerke in verschiedenen Neubaugebieten Kaiserslauterns anzutreffen.

Aufgrund der Form- und Farbgebung werden sie in der Regel als, im Zusammenhang mit den ansonsten anzutreffenden Bauformen, störend empfunden.

Sie lassen sich nicht in ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild einbinden und sind aus diesem Grund im Baugebiet nicht zulässig.

3.5 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur im Wohnumfeld ist im Wesentlichen ausgewogen und durch höherwertige Wohngebäude geprägt.

Diese variieren vom Hochhaus bis zum freistehenden Einzelhaus.

Im Plangebiet sollen Baugrundstücke für eine möglichst ausgewogene Interessentenschicht angeboten werden. Aus diesem Grund variieren sowohl die Grundstücksgrößen als auch die baulichen Möglichkeiten auf den jeweiligen Baugrundstücken. Um eine ausgewogene Mischung der Bevölkerungsstruktur sicherzustellen, liegen die Grundstücksmindestgrößen für Reihen- und Doppelhäuser bei über 200 qm.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Geologie, Hydrogeologie, Böden

Der Planbereich liegt auf der Buntsandsteinstufe des Pfälzer Waldes. Widerstandsfähige Grobsandsteine und sandige Zerfallsprodukte bewirken ein bewegtes Kleinrelief mit Kuppen, lokalen Verebnungen und Senken.

Die Bodenentwicklung auf Buntsandstein ist abhängig von der Hangneigung und dem Ausgangsgestein.

Die Böden des Plangebietes sind durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Überbauung teilweise anthropogen verändert.

Insbesondere die Bereiche westlich und östlich des Fritz-Walter-Stadions waren als Pkw-Stellplätze und Lagerflächen genutzt.

Südlich des Stadions sind anthropogene Veränderungen vorhanden. Hier befinden sich der Bereich der ehemaligen Reithalle und die dazugehörigen Verkehrsflächen, welche versiegelt sind.

4.2 Wasserhaushalt

Grund- und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Niederschläge fließen der Hangneigung folgend oberflächlich ab bzw. versickern über die sandigen Deckschichten rasch im klüftigen Sandstein.

Das Beeinträchtigungsrisiko für Grund- oder Oberflächenwasser ist sehr gering. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die umfangreichen, bereits vorhandenen Versiegelungen zu einem sehr starken Oberflächenabfluss führen.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser weiter beeinträchtigt. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist somit sinnvoll und wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben.

4.3 Klima

Die Waldflächen innerhalb des Bebauungsplanes sowie im Umfeld des Untersuchungsraumes gelten als siedlungsklimatisch bedeutsame Ausgleichsräume. Die überwärmten Baugebiete erfahren in besonderer Weise an der Grenzlinie zu diesen Freiräumen einen wirksamen Luftmassenaustausch, der die sommerlichen Überwärmungen mindert.

Die hangabwärts führenden Straßen, hier vor allem die tangierende Kantstraße, gelten als Kaltluftabflussbahnen; die Bebauung sowie der Damm der Bahntrasse hingegen wirken als Strömungshindernis, das einen Rückstau der Kaltluftpakete bewirkt. Die Kaltluftneubildung ist jedoch gering, so dass durch die Bebauung diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

4.4 Biotop, Tiere und Pflanzen

Biotop- und Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet wird entscheidend geprägt durch die baulichen und sonstigen Nutzungen im Umfeld des Stadions. Das Areal ist mit der Genehmigung zur Erweiterung des Stadions seit längerem schon durch intensive baustellenbedingte Nutzungen geprägt. Hierin eingeschlossen sind auch die Nebenanlagen und Stellplätze, die entweder als periodische Kfz-Plätze oder der Lagerung baustellenspezifischer Materialien und Einrichtungen dienen. In diesen erheblichen Umwandlungsprozess sind auch die ehemaligen Reitsporteinrichtungen eingebunden. Seit der kürzlichen Nutzungsaufgabe sind teilweise Abrissarbeiten erfolgt; an anderen Stellen zeigt sich die typische Sukzession standorttypischer Ruderal- und Schlagflurgesellschaften.

4.5 Landschaftsbild

Der landespflegerische Planungsbeitrag sagt aus, dass die tatsächliche Erholungseignung im Plangebiet nur „mäßig-gering“ ist, ein Ergebnis, das auf die geringe Flächengröße und die isolierte Lage des Waldreliktes zurückzuführen ist. Die allgemeine Unzugänglichkeit der altholzreichen Grünflächen im Umfeld der Reitanlage unterstreicht diesen Befund.

Eine darüber hinaus gehende Freizeit- bzw. Erholungsnutzung ist nicht nachweisbar. (Über)Örtliche Wanderwege sind nicht ausgewiesen. Die vorhandenen Wegebeziehungen dienen nicht wirklich einer erholungsrelevanten Verknüpfung, sondern sie erfüllen vorzugsweise den Zweck der Besucherlenkung anlässlich einer Stadionveranstaltung. – Von beson-

derer und typischer gestalterischer Bedeutung sind die zahlreichen Altholzexemplare der Eichen und Buchen, die auf die Waldgeschichte des Betzenberges hindeuten. Es handelt sich um mächtige Bäume, die entweder in Einzelstellung oder in Gruppen jeweils einen Stammumfang von mehr als 120 cm, nicht selten bis zu 180 cm aufweisen.

Die Überplanung des Gebietes stellt somit auch aus Sicht des Landschaftsbildes keine deutliche Beeinträchtigung dar.

Dies gilt umso mehr als dass durch die Bebauungskonzeption die angesprochenen Altholzexemplare weitgehend erhalten bleiben.

4.6 Altlasten/Untergrundverunreinigungen

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich die im Altablagerungskataster registrierte Altablagerung 254 (geplante Nutzung GE bzw. Begrünung). Laut Kataster wurde der Bereich mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt. Da kein Verdacht auf Mitablagerung von sonstigen Abfällen besteht ist der Bereich als nicht altlastverdächtig eingestuft. Dennoch unterliegt die Fläche der bodenschutzrechtlichen Überwachung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

In einer Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.03.2005 bzw. 06.12.2004 gegenüber der Stadtverwaltung bzw. der Stadiongeseellschaft geht hervor, dass aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse auf eine umwelttechnische Überprüfung im Vorfeld verzichtet werden kann.

Im Bebauungsplanentwurf wird der Hinweis aufgenommen, dass eine Altablagerung vorliegt, aufgrund deren Existenz die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd im Rahmen der Umnutzung im Baugenehmigungsverfahren Auflagen wie z. B. eine baubegleitende Begutachtung und Dokumentation fordern wird.

4.7 Kampfmittel

Durch die relative Nähe des Planbereiches zum Hauptbahnhof Kaiserslautern sowie die Nachbarschaft zu Fabrikgebäuden und anderen kriegswichtigen Zielen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bzw. wo im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind.

Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes, der im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gehört wurde, ist eine Untersuchung auf Kampfmittel im Plangebiet notwendig.

4.8 Entwässerung

Die Entwässerung des neuen Mischgebietes entlang der Fritz-Walter-Straße zwischen Fritz-Walter-Straße und Hegelstraße erfolgt im modifizierten Mischsystem. Hierzu wird in der Fritz-Walter-Straße und entlang der geplanten Verkehrswege ein neuer Mischkanal hergestellt. Der Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgt in der Kantstraße. Das im nördlichen Bereich östlich des Stadions dargestellte Gewerbegebiet wird bzgl. des anfallenden Schmutzwassers ebenfalls über die Fritz-Walter-Straße entsorgt. Das Stadion selbst sowie die an der Straße „Zum Betzenberg“ geplante Bebauung wird über die Kanalisation nach Norden entsorgt. Das Schmutzwasser wird über die neue und die vorhandene städtische Kanalisation der Zentralkläranlage Kaiserslautern zugeleitet.

In den anderen, neu zu bebauenden Bereichen, also dem Mischgebiet südlich „Zum Betzenberg“ und östlich der Fritz-Walter-Straße und den eingeschränkten Gewerbegebieten westlich und östlich des Stadions ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrund-

stücken zurückzuhalten und zu versickern oder zu nutzen. Ein im Vorfeld von der Stadtentwässerung in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten hatte zum Ergebnis, dass die Versickerungseigenschaften des Untergrundes im Bebauungsplangebiet als gut einzustufen sind. Deshalb ist auf den Privatgrundstücken, bei geeigneter Topographie, die Anordnung von Rasenmulden zur Versickerung des Oberflächenwassers in entsprechender Größe möglich. Denkbar ist auch die Sammlung, zumindest von Teilmengen, in Zisternen mit Anschluss eines oder mehrerer ganzjähriger Verbraucher. Die rückzuhaltende Wassermenge wurde von der Stadtentwässerung Kaiserslautern mit 50 Litern pro Quadratmeter abflusswirksamer Fläche vorgegeben.

Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser kann über Notüberläufe an die Mischkanalisation angeschlossen werden.

4.9 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hier wurde festgestellt, dass durch eine geeignete Grundrissorientierung von Wohngebäuden und passive Schallschutzmaßnahmen sowie einer Lärmkontingentierung im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete die schalltechnischen Anforderungen in Bezug auf die jeweils ausgewiesenen Nutzungen im Plangebiet, trotz der Nachbarschaft zum Fritz-Walter Stadion, erfüllt werden. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wie in der Beurteilung unter Punkt 2.1.1.4 der schalltechnischen Untersuchung (Seite 15) erläutert, ist nach den aktuellen Spielplänen nicht zu erwarten, dass Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für die Ruhezeit mehr als 18-mal pro Jahr auftreten. Die Überschreitungen treten damit „selten“ im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung auf. Für die Beurteilung des Sportanlagenlärms bei seltenen Ereignissen innerhalb der Ruhezeiten kann der um 10dB(A) erhöhte Immissionsrichtwert von 65dB(A) herangezogen werden.

Dieser Immissionsrichtwert wird innerhalb der Ruhezeit lediglich an den dem Stadion zugewandten Fassaden des Gebäudes Hegelstraße 7 und der Baufenster MI1/3 und MI4/1 erreicht oder überschritten. Für diese Gebäude bzw. Baufenster wurde wegen zu erwartender Überschreitungen des Immissionsrichtwerts bei Regelbetrieb außerhalb der Ruhezeiten die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bzw. einer Grundrissorientierung vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind selbstverständlich auch gegenüber Sportanlagenlärmeinwirkungen bei seltenen Ereignissen innerhalb der Ruhezeiten wirksam, so dass keine weitergehenden Schutzvorkehrungen gegenüber den Sportanlagenlärmeinwirkungen innerhalb der Ruhezeiten erforderlich sind.

Näheres ist der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

4.10 Landespflegerisches Konzept und Bilanzierung

Im landespflegerischen Planungsbeitrag ist im Ergebnis folgendes festgestellt:

Boden

Bedingt durch die anthropogene Überformung des Gebietes fehlen natürliche oder naturnahe Bodenverhältnisse. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Grundwasser

Das Beeinträchtigungsrisiko für Grund- oder Oberflächenwasser ist sehr gering. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die umfangreichen, bereits vorhandenen Versiegelungen zu einem sehr starken Oberflächenabfluss führen.

Kleinklima

Die Waldflächen innerhalb des Bebauungsplanes sowie im Umfeld des Untersuchungsraumes gelten als siedlungsklimatisch bedeutsame Ausgleichsräume. Die überwärmten Baugebiete erfahren in besonderer Weise an der Grenzlinie zu diesen Freiräumen einen wirksamen Luftmassenaustausch, der die sommerlichen Überwärmungen mindert.

Die hangabwärts führenden Straßen, hier vor allem die tangierende Kantstraße gelten als Kaltluftabflussbahnen; die Bebauung sowie der Damm der Bahntrasse hingegen wirken als Strömungshindernis, das einen Rückstau der Kaltluftpakete bewirkt.

Im Bebauungsplan wurde auf eine waldflächenschonende Umnutzung besonderes Augenmerk gelegt. Die Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich gehalten worden.

Erholung

Das Ergebnis zeigt, dass die tatsächliche Erholungseignung nur „mäßig-gering“ ist, ein Ergebnis, das auf die geringe Flächengröße und die isolierte Lage des Waldreliktes zurückzuführen ist. Die allgemeine Unzugänglichkeit der altholzreichen Grünflächen im Umfeld der Reitanlage unterstreicht diesen Befund.

Eine darüber hinaus gehende Freizeit- bzw. Erholungsnutzung ist nicht nachweisbar. (Über)Örtliche Wanderwege sind nicht ausgewiesen. Die vorhandenen Wegebeziehungen dienen nicht wirklich einer erholungsrelevanten Verknüpfung, sondern sie erfüllen vorzugsweise den Zweck der Besucherlenkung anlässlich einer Stadionveranstaltung. – Von besonderer und typischer gestalterischer Bedeutung sind die zahlreichen Altholzexemplare der Eichen und Buchen, die auf die Waldgeschichte des Betzenberges hindeuten. Es handelt sich um mächtige Bäume, die entweder in Einzelstellung oder in Gruppen jeweils einen Stammumfang von mehr als 120 cm, nicht selten bis zu 180 cm aufweisen.

Zuordnung, Herstellung und Pflege

Der dauerhafte Verlust des Waldes wird an anderer Stelle ausgeglichen. Es sind hierfür Flächen und Maßnahmen festgesetzt worden, die den Verursachern dieser Kompensationspflicht anteilig zugeordnet werden.

Die Maßnahmenfläche M1 wird den Verursachern der zusätzlichen Versiegelung anteilig wie folgt zugeordnet:

- Für den Waldverlust infolge der Mischgebietsanteile MI 2 bis MI 5: das sind 100 %.

Die Maßnahmenfläche M 2 wird dem Verursacher des lokalen Vorhabens zu 100 % zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche M3 (Waldrand) wird den Verursacher der lokalen Vorhaben in den Mischgebietsanteilen MI 2 bis MI 5 anteilig nach Grundstücksgröße zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche M 4 (Rückbau/ Entsiegelung Weg) gem. wird den Verursachern der zusätzlichen Versiegelung anteilig wie folgt zugeordnet:

- Für den Waldverlust infolge der Mischgebietsanteile MI 2 bis MI 5: das sind 100 %.

Der dauerhafte Verlust des Waldes wird an anderer Stelle ausgeglichen. Es sind hierfür Flächen und Maßnahmen gem. festgesetzt worden, die den Verursachern dieser Kompensationspflicht anteilig zugeordnet werden.

- Für den Waldverlust infolge öffentlicher Verkehrswege: das sind 8,6 %.
- Für den Waldverlust infolge Mischgebietsanteile MI 2 bis MI 5: das sind 91,4 %.

4.11 Denkmalschutz

Etwa 30 m westlich des Kreuzungspunktes Fritz-Walter-Straße und „Zum Betzenberg“ befinden sich zwei historische Grenzsteine, die während der Baumaßnahmen zu sichern bzw. zu bergen sind. Zu diesen Denkmälern äußerte sich das Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Aus dieser Beteiligung heraus wurde gefordert eine mögliche Bergung der Grenzsteine mit der Denkmalschutzabteilung der Stadtverwaltung abzustimmen und den Verlust der Steine durch sachgemäße Lagerung zu verhindern. Diese Forderungen wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Des Weiteren wurden die Grenzsteine, wie vom Landesamt für Denkmalpflege gefordert, separat eingemessen.

5. Kosten und Finanzierung

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

Straßen und öffentliche Fußwege	2.000.000,--
Abwasserentsorgung	280.000,--
Stromversorgung	70.000,--
Straßenbeleuchtung	327.500,--
Wasserversorgung	180.000,--
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Forst	84.666,--
Verlegung Bolzplatz	87.000,--
Herstellen öff. Grünflächen, Landespflge	472.200,--
Gesamtkosten	3.501.366,00 €

Der Wert, der von der Abteilung Stadtplanung erbrachten Planungsleistungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht, gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der ab 01. Januar 1996 geltenden Fassung, **57.917,00 €**

Die Honorarkosten zur Erstellung der landespflegerischen Inhalte zum Umweltbericht betragen **23.000,00 €**

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in öffentlichem sowie privatem Besitz. Eine Bodenordnung durch Umlegung wird somit notwendig.

Die Zustimmung zur Umwandlung der Waldflächen wurde, mit Auflagen, durch das Forstamt Kaiserslautern bereits beschiedet.

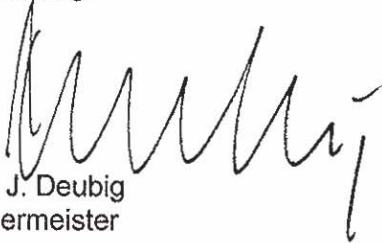
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen liegen im Stadtwald und im Staatswald. Die Zustimmung zur Durchführung der Maßnahmen durch das Forstamt Kaiserslautern liegt vor.

7. Ausführungsmaßnahmen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes in den noch unbebauten Bereichen soll unmittelbar nach Erlangen seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

13.07.2006



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

13.07.06

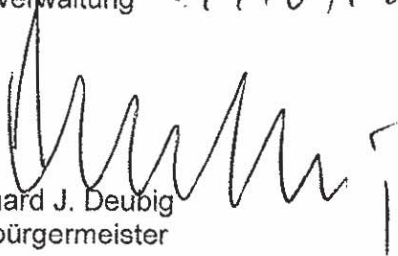


Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern,
Stadtverwaltung

14.07.2006



Bernhard J. Deubig
Oberbürgermeister