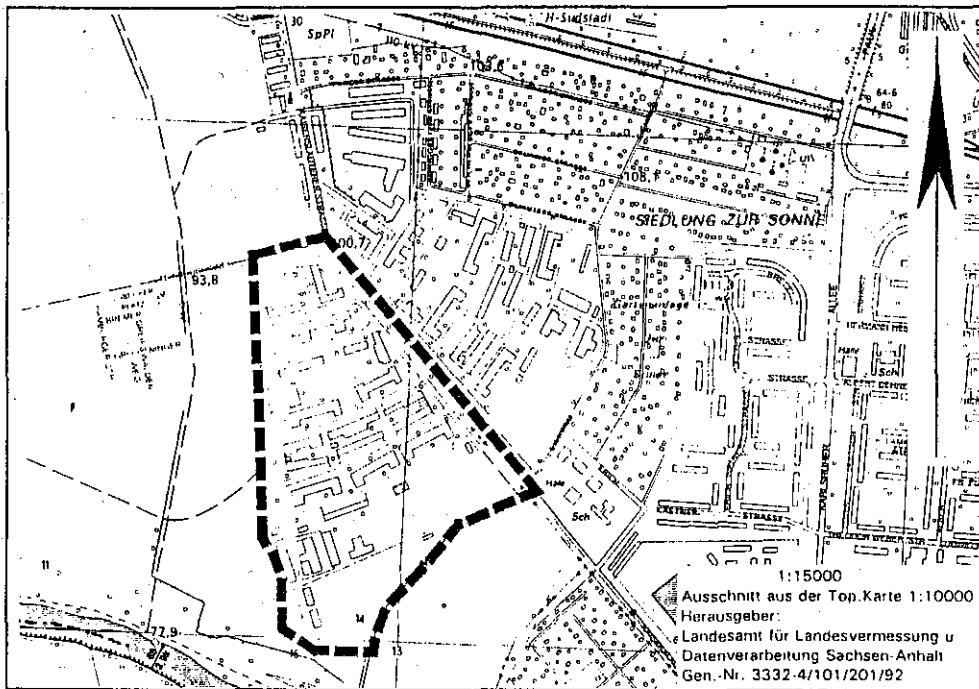


Bebauungsplan Nr. 31.4

Stadt Halle (Saale)



Wörmnitz – Kirschberg (Ehemalige Garnison) – West

Begründung

Planungsbüro
H + B
Stadtplanung
Graseweg 2
06108 Halle (Saale)

Datum 17.04.2002

1. ERFORDERNIS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	1
2. BESTANDSAUFNAHME	1
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2.2 PLANERISCHE VORGABEN	1
2.2.1 Regionales Entwicklungsprogramm, vorbereitende Bauleitplanung	1
2.2.2 Rechtsgrundlagen	1
2.3 GEGENWÄRTIGE FLÄCHENNUTZUNG	1
2.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	2
2.4.1 Geologie und Boden	2
2.4.2 Wasser	2
2.4.3 Klima	2
2.4.4 Flora und Fauna	2
2.4.5 Landschaftsbild	2
2.5 VORHANDENE VERKEHRSLICHE UND STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	2
2.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	3
3. PLANUNGSKONZEPT	3
3.1 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT	3
3.1.1 Funktionale Planungsziele	3
3.1.2 Gestalterische Ziele	4
3.2 GRÜNÖRDNERISCHES ZIELKONZEPT	4
3.2.1 Allgemeine Ziele	4
3.2.2 Funktionale Ziele	4
3.3 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHS- BILANZIERUNG	5
3.3.1 Arten und Biotope	5
3.3.2 Boden	5
3.3.3 Wasserhaushalt	5
3.3.4 Klima	5
3.3.5 Landschaftsbild	5
3.4 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
3.4.1 Städtebauliche Festsetzungen gemäß Planfassung der 1. öffentlichen Auslegung	6
3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze einschl. Carports und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten	7
3.4.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen	7
3.4.1.6 Aktiver und passiver Schallschutz	7
3.4.1.7 Örtliche Bauvorschriften	8
3.4.2 Geänderte und ergänzte städtebauliche Festsetzungen zur erneuten öffentl. Auslegung	9
3.4.2.1 Ergänzung von Festsetzungen für den 2. Bauabschnitt (31.4 B)	9
3.4.2.2 Ergänzung örtlicher Bauvorschriften für den gesamten Plangeltungsbereich	10
3.4.2.3 Änderung einzelner Festsetzungen im 1. Bauabschnitt (31.4 A)	11
3.4.3 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	11
3.4.3.1 Maßn. z. Schutz, zur Pflege u. z. Entwicklung (...) und deren Zuordnung zu Eingriffen	11
3.4.3.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (...)	12
3.4.3.3 Festsetzungen zur Gestaltung öffentlicher Grünflächen	14
3.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	14
3.6 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	14
3.7 KOSTEN	15
4. PLANVERWIRKLICHUNG	15
4.1 BESONDERHEITEN DES PLANVERFAHRENS	15
4.2 STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE MIT DEM INVESTITIONSTRÄGER	15
4.3 ABSICHERUNG DER REALISIERUNG VON VERMEIDUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	15
4.4 KONTAMINIERTER FLÄCHEN UND VORSORGE - BZW. SANIERUNGSMAßN. AUF EHEMALS MILITÄRISCH GENUTZTEN FLÄCHEN	15

1. ERFORDERNIS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31.4 wurden mit dem Satzungsbeschluss vom Juli 1998 innerhalb eines ersten, nördlichen Bauabschnittes (im weiteren als 31.4 A bezeichnet) vollständig beplant.

Die Erschließung dieses ersten Bauabschnittes ist abgeschlossen, ebenso ist der Verkauf der Wohnbaugrundstücke überwiegend abgeschlossen.

Ebenfalls abgeschlossen ist der Neuausbau der Kaiserslauterer Straße als Hauptsammelstraße für das gesamte Gebiet Kirschberg.

Die südlich anschließenden 2 Bauabschnitte wurden mit der Satzung vom Juli 1998 zunächst nur mit „einfachen“ Festsetzungen versehen.

Auf Grund des zwischenzeitlichen Realisierungsfortschrittes kann der 2. Bauabschnitt (31.4 B) qualifiziert, mit der kleinräumigen inneren Erschließung und den Baugrenzen, festgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbauten sind geringfügige Änderungen von Festsetzungen im 1. Bauabschnitt erforderlich. Insbesondere handelt es sich dabei um die Anpassung der Höhenfestsetzungen für Reihenhausbereiche und Doppelhausbereiche, für die nach erfolgter städtebaulicher Vorprüfung und Abstimmung nur noch eine eingeschossige Bebauung beabsichtigt ist.

Des weiteren werden die örtlichen Bauvorschriften über die Material - und Farbwahl bei größeren, gebietsprägenden Vorhaben (Doppelhäuser, Hausgruppen, Geschossbau in den Mischgebieten), sowie zu den Grundstückseinfriedungen, ergänzt.

2. BESTANDSAUFNAHME

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Westteil der ehemaligen Kaserne, im Süden bis zur Hangkante oberhalb der Saaleaue, und das Straßenland der Kaiserslauterer Straße bis zur Fahrbahnmitte. Die räumliche Ausdehnung reicht somit in etwa:

- im Norden bis zum Steinbruchweg,
- im Osten bis zur Mitte der Kaiserslauterer Straße,
- im Süden bis zum Eierweg und in Verlängerung bis zur oberen Hangkante an der Saale,
- im Westen etwa bis zur Umfriedung der früheren Kasernenanlage.

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Regionales Entwicklungsprogramm, vorbereitende Bauleitplanung

Die Planungsabsichten stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm überein.

Die ehemalige Garnison Wörmnitz ist dort als Konversionsstandort für eine zukünftig zivile Nutzung benannt. Dieser Planungsaussage wird mit dem Bebauungsplan entsprochen.

Der FNP weist den Plangeltungsbereich in der am 14.10.1999 rechtswirksam gewordenen 1. Änderung als Wohnbau -, bzw. für die Mischgebiete als Mischbaufläche aus. Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des FNP überein.

2.2.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

2.3 Gegenwärtige Flächennutzung

Das Gelände ist zur Zeit im 1. Bauabschnitt (s. Übersichtsplan im Anhang) erschlossen und wird bebaut. Im Norden angrenzend an die Bremer Straße liegt die zentrale Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge (ZGU), deren Nutzung noch bis 31.12. 2000 vorgesehen ist; im Nordosten das im Gebiet des Pilotprojektes „Junges Wohnen“ mit Einfamilienhäusern; im Osten angrenzend an den Plangeltungsbereich Nr. 31.6 die „Prager Siedlung“ mit Einfamilienhausbebauung. Die im Süden und Wes-

ten an den Plangeltungsbereich 31.4 angrenzenden Freiflächen sind Sukzessionsflächen ohne sonstige Nutzung. Diese Flächen stehen im unmittelbaren Randbereich der Saale unter Landschaftsschutz.

Westlich des Bereiches Kirschberg liegen, durch Sukzessionsflächen getrennt, die Wohnsiedlungsflächen des Pflingstangers. Diese sollen zukünftig mit dem Bereich Kirschberg einen räumlich / landschaftlich gegliederten, aber dennoch funktional zusammenhängenden Stadtteil bilden.

2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

2.4.1 Geologie und Boden

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich der Merseburger Buntsandsteinplatte, die im zentralen Stadtgebiet von Halle von der Halleschen Marktplatzverwerfung begrenzt wird.

Im Untersuchungsgebiet sind eben geschichtete, leicht in südliche Richtung abfallende Sedimente des Mittleren Buntsandsteines verbreitet. Im Bereich der Kaserne steht oberflächennah grob- bis feinsandiger Mittelsandstein in Wechsellagerungen mit bis zu dezimetermächtigen tonigen Lagen an. Das meist hell gefärbte Gestein ist oft kaolinthisch verwittert und wird oberflächennah als Sand - Ton - Wechsellagerung mit teilweise sehr festen Sandsteinlagerungen angetroffen.

Ein Lößhorizont fehlt gänzlich. In nicht überbauten Geländebereichen steht sandiger Mutterboden an. Im gesamten Bearbeitungsgebiet ist der obere Bodenbereich stark anthropogen geprägt. Neben einem hohen Versiegelungsgrad sind in Teilflächen erhebliche Schuttablagerungen anzutreffen.

2.4.2 Wasser

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich eines Festgesteinsgrundwasserleiters. In vorhandenen Messstellen eines angrenzenden Grundstückes wurde oberflächennahes Grundwasser (Stauwasser) ca. 3 m unter Gelände¹ gemessen.

Der Grundwasserabstrom ist nach Südwesten zur Saale hin gerichtet.

Im Bearbeitungsgebiet ist die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser durch die örtlichen Bodenverhältnisse begrenzt

2.4.3 Klima

Stadtklimatische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da die Planungsabsichten keine messbaren Auswirkungen auf das Klima erwarten lassen.

2.4.4 Flora und Fauna

Im Herbst 1994 wurde die vorhandene Vegetation kartiert, beschrieben und bewertet².

Ergänzend dazu fand im Mai 1998 eine Ortsbegehung statt, bei der der Baumbestand erneut hinsichtlich seines Gesundheitszustandes und seiner Erhaltungswürdigkeit geprüft wurde. Resultierend sind die vorhandenen Bäume teilweise als erhaltenswert und als bedingt erhaltenswert bewertet worden.

Im Zuge der Baufeldvorbereitung wurden die Beräumungsmaßnahmen entsprechend GOP umgesetzt, die neuen öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsflächen sind im wesentlichen angelegt.

2.4.5. Landschaftsbild

Der randstädtische Planungsbereich war durch die ehemalige militärische Nutzung baulich stark überformt. Landschaftsbildprägende Elemente werden sich aus der neuen Bebauung und den Grünflächen entsprechend dem Planungskonzept entwickeln.

2.5 Vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt zur Zeit über die Kaiserslauterer Straße von Süden ab der Karlsruher Allee, bzw. von Südwesten über den Eierweg von der Röpziger Saalebrücke. Zusätzliche Fuß- und Radwegverbindungen bestehen im Bereich Olmützer Straße / Eierweg in Richtung Silberhöhe.

Als direkte ÖPNV - Anbindung des Gebietes führt die Buslinie 23 von der Straßenbahndehnung Beesen über die Kaiserslauterer Str. zum Pflingstanger. Zusätzlich besteht eine Zuwegung zur S - Bahn - Halte-

¹ ALCONTROL GmbH: Bericht Erkundungsleistungen auf der ehem. WGT - Liegenschaft Halle - Wörlitz; Merseburg, 1996

² vgl. FREIER, R./ re-plan: Standortaufnahme Garnison Wörlitz in Halle, Erfurt, 1994

stelle Südstadt und zur Straßenbahnhaltestelle Wörmnitz durch die Reichenberger Str. und zukünftig durch das Gebiet des Pilotprojektes, westlich über die Kaiserslauterer Straße. Östlich besteht eine weitere Zuwegung zur S - Bahn über die Fußgängerbrücke in Verlängerung des Eierweges.

Der Neubau der Kaiserslauterer Straße innerhalb des Plangeltungsbereiches und des inneren Erschließungsnetzes im 1. Bauabschnitt sind abgeschlossen. Die Erschließung umfasst alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, den Straßen - und Wegebau sowie die Grünflächen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend noch im Eigentum des Investitionsträgers, bzw. für das Flurstück 454 (Kaiserslauterer Straße) im Eigentum der Stadt.

Die Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt sind überwiegend bereits an Bauträger und private Bauinteressenten veräußert.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das städtebauliche Zielkonzept für die Bebauungspläne 31.4 und 31.6 wird nachfolgend im Zusammenhang dargestellt. Beide Bebauungspläne bilden insgesamt den neuen Stadtteilbereich Wörmnitz - Kirschberg. Funktional in diesen Zusammenhang einbezogen ist auch der Bereich Pflingstanger mit einer noch fortzusetzenden baulichen Entwicklung, überwiegend zur Ansiedlung von Einfamilienhäusern.

3.1.1 Funktionale Planungsziele

Für die Gesamtplanung können folgende städtebauliche Ziele in funktionaler Hinsicht definiert werden:

- Es soll unter Einbeziehung der oben dargestellten Umgebung des Bearbeitungsbereiches ein neuer Stadtteil für ca. 5.000 Einwohner und mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen mit eigenständiger Struktur entstehen.
- Die Nutzungsstruktur soll eine Mischung aus Wohngebieten, überwiegend für Einfamilienhäuser, und Mischgebieten als zentralen Bereichen umfassen. Die mögliche Integration gewerblicher Nutzungen in die Mischgebiete muss städtebaulich angemessen gestaltet sein.
- Die Gliederung in Wohnquartiere mit sorgfältiger Ausgestaltung öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume ist städtebauliches Ziel.

Um diese Ziele zu erreichen, werden mit dem dargestellten städtebaulichen Grundkonzept folgende Festlegungen getroffen:

Die Schaffung eines gemischt genutzten Zentrums für den neuen Stadtteil wird aus den folgenden Gründen als sinnvoll angesehen:

- Arbeitsplatzangebote in unmittelbarer räumlicher Zuordnung für die neu angesiedelte Wohnbevölkerung,
- Ansiedlungsmöglichkeiten vor allem für Kleinbetriebe, deren Ansiedlung im Stadtzentrum und den zentrumsnahen Entwicklungsgebieten, z. B. wegen der teureren Baulandpreise nicht möglich ist,
- Bereitstellung von Angebotsflächen, teilweise auch gezielte Reservierung, von Flächen für die Nahversorgung und für Wohnfolgeeinrichtungen.

Das nach den oben beschriebenen Zielsetzungen vorgesehene Mischgebiet orientiert sich an der räumlich zentralen Achse der Kaiserslauterer Straße.

Da die vorhandenen Gebäude nicht erhaltungsfähig waren, entstand die Möglichkeit, vor allem auch Einfamilienhausbebauung in unterschiedlicher Form und Dichte anzusiedeln.

Damit wurde zum einen auf die Tatsache reagiert, dass entsprechende Angebote, insbesondere für Einzelbauherren, im Stadtgebiet nicht ausreichten.

Zum anderen würde eine gegenüber den großmaßstäblichen Kasernenbauten deutlich verbesserte Einbindung in den Maßstab der Nachbarbebauung der Siedlung Prager Straße damit möglich. Auch eine kleinteilige Gestaltung des Überganges zum Landschaftsraum konnte geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Größenordnung der anzusiedelnden Wohnbevölkerung und die für Kindereinrichtungen notwendigen kurzen Wege wird im Ostteil des Gesamtgebietes (B - Plan 31.6) ein Standort für eine Kindertageseinrichtung vorgehalten.

Die übrigen notwendigen Angebote öffentlicher Einrichtungen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Dies betrifft insbesondere das Angebot an Schulplätzen und Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Kleinere Sport- und Spielanlagen sind / werden in die geplanten Grünzüge integriert.

3.1.2 Gestalterische Ziele

Das städtebauliche Konzept orientiert sich am gestalterischen Leitbild der gegliederten Gartenstadt. Es baut auf der vorhandenen, gut in die Umgebung integrierten städtebaulichen Grundform auf. Geschwungene Hauptstraßen und Grünzüge beidseits der Kaiserslauterer Straße bilden das Gliederungsgerüst.

Dieses Gliederungsgerüst wird durch die Bauform unterstützt. Die höhere, stärker verdichtete Bebauung mit maximal zweigeschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen orientiert sich an den Sammelstraßen und zum Kernbereich der Kaiserslauterer Straße, die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu den Grünzügen. Im Gebiet des B - Plan 31.4 bildet eine eingeschossige Bebauung aus Hausgruppen und Doppelhäusern die klare Raumkante zur Landschaft.

Die Wohnquartiere werden in kleine, überschaubare Nachbarschaften untergliedert.

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

3.2.1 Allgemeine Ziele

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, die nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 8 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) bei gleichzeitiger Optimierung der Gestaltung zu minimieren und auszugleichen. Wesentliche Aufgaben sind daher:

- Feststellen von Grad der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffes,
- Aufzeigen von Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung,
- Umfang und Möglichkeiten des notwendigen Ausgleiches zu ermitteln und
- Maßnahmen zur Sicherung des Angebotes an Freiräumen entsprechend der veränderten Situation bzw. Entwicklungspotentiale neuer Freiraumqualitäten aufzuzeigen.

3.2.2 Funktionale Ziele

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 31.4. werden nachstehende grünordnerischen Ziele verfolgt:

- möglichst weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes durch Berücksichtigung bei der geplanten Wohnbebauung,
- Umstrukturierung des monostrukturierten Baumbestandes der z. Z. vorherrschenden Pappeln,
- Biotopvernetzung durch Ausweisung zusammenhängender Grünflächen
- Schaffung vielfältiger Biotopstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereiches durch Ausweisung unterschiedlich bepflanzter Grünflächen
- Minimierung des Eingriffes im Plangebiet durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe vor allem durch Ausweisung umfangreicher Gehölzpflanzungen

3.2.3 Gestalterische Ziele

Der Charakter der einzelnen Quartiere und Funktionsbereiche soll durch die Bepflanzung betont und unterscheidbar werden. Durch die Einordnung von gebietsdurchschreitenden Grünzügen wird die Bebauung aufgelockert und die städtebauliche Qualität im Bearbeitungsgebiet wesentlich erhöht. Mit einer

breiten, standorttypischen Gehölzpflanzung wird ein sanfter Übergang vom Wohngebiet Wörlitz in die umgebende naturnahe Landschaft geschaffen.

3.3 Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung

3.3.1 Arten und Biotope

Der Eingriff im Plangeltungsbereich brachte Veränderungen in der Biotopstruktur mit sich. Ein erheblicher Eingriff in den Gehölzbestand war ebenfalls nicht vermeidbar. Es mussten Pappeln vor allem im Verlauf neu zu bauender Straßen und im Bereich der Baugrundstücke gefällt werden. Der Eingriff in den Gehölzbestand ist durch die Pflanzung neuer Bäume zeitlich versetzt ausgleichbar. Mit der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben wird sich die gegenwärtig vorhandene Ruderalfläche mehr und mehr verringern. Dieser Eingriff ist nicht vermeidbar, doch kann in den Randbereichen des Plangeltungsbereiches durch den Erhalt von Ruderalflächen und der Anlage von Wiesenflächen ein flächenmäßig begrenzter Ausgleich erfolgen. Ein begrenzter Ausgleich ist auch durch die Anlage von reich strukturierten Hausgärten in den privaten Baugrundstücken möglich. Durch den Eingriff werden sich Ausbildung und Zusammensetzung von Flora und wild lebender Fauna ändern. Mittel- bis langfristig werden höherwertige Biotope mit mehr Artenvielfalt entstehen.

3.3.2 Boden

Für das geplante Wohngebiet werden bebaute Flächen sowie Ruderal- und Gehölzflächen in Anspruch genommen. Es werden Flächen entsiegelt, doch zugleich Flächen in ähnlicher Größenordnung durch Bebauung und Wegebau neu versiegelt. Der Lebensraum Boden wird dadurch in Teilen verändert. Die Eingriffsvermeidung ist nicht möglich, doch wird durch die Minimierung von befestigten Freiflächen auf das notwendige Maß als auch durch den Erhalt des Mutterbodens und seiner Wiederverwendung an Ort und Stelle der Eingriff weitgehend ausgeglichen.

3.3.3 Wasserhaushalt

Durch Entsiegelung und folgende neue Versiegelung bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird sich der Wasserhaushalt im Gebiet verändern. Der Eingriff lässt sich nicht vermeiden, doch sind in Bezug auf die Gesamtfläche keine bleibenden negativen Folgen zu erwarten, da vorher und nachher annähernd gleich große Flächen versiegelt sein werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nahezu ausgeschlossen.

3.3.4 Klima

Die Umsetzung der Planung wird das Mikroklima nur gering beeinflussen, da die künftigen Bauvolumina nicht über den bisherigen liegen. Obwohl der Versiegelungsgrad im Gesamtgebiet nahezu konstant bleibt, können durch die Einordnung von Grünzügen zwischen den Quartieren sowie in den Randlagen des Bearbeitungsgebietes und durch die Pflanzung von Straßenbäumen die Aufheizung bei strahlungssensitiven Wetterlagen gemindert und die derzeitige Situation verbessert werden.

3.3.5 Landschaftsbild

Im Zuge der baulichen Tätigkeit im Plangeltungsbereich wird sich das Landschaftsbild verändern. Aufgrund der geringen Bauhöhen ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des westlich benachbarten Pfingstanger - Gebietes zu erwarten. Vielmehr stellt der nicht vermeidbare Eingriff eine wesentliche Verbesserung der derzeitigen Situation dar. So wird das Plangebiet auch weiterhin anthropogen geprägt sein, doch durch die Randbegrünung und starke Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen sich besser in die Landschaft einpassen.

3.4 Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

3.4.1 Städtebauliche Festsetzungen gemäß Planfassung der 1. öffentlichen Auslegung

3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Allgemeinen Wohngebiete werden, bis auf den Kernbereich der Mischgebiete, im gesamten Planbereich festgesetzt. Diese Gebiete können auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, wie sie im Einzelfall in Verbindung mit dem Einfamilienhaus denkbar sind, aufnehmen. Sie dienen somit der Entwicklung von Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung bei hoher Wohnqualität, und gleichzeitig einer grundsätzlichen Flexibilität der Nutzungsmischung. Aus den vorgenannten Gründen werden die Nutzungsausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, von denen Beeinträchtigungen der Wohnqualität ausgehen können, nicht zugelassen.

b) Mischgebiete (MI)

Die Mischgebiete werden als Kernbereich des entstehenden neuen Stadtteils entlang der Kaiserslauterer Straße festgesetzt. Sie sollen die notwendigen Handels- und Versorgungseinrichtungen aufnehmen und einen Arbeitsplatzanteil an der Gesamtnutzung ermöglichen. Ergänzend ist die Wohnnutzung in geschoss- oder gebäudeweiser Mischung städtebauliches Ziel. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der städtebaulichen Gestaltungsqualität und der Wohnqualität werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (Großdiskotheken u. ä.) nicht zugelassen.

3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ von 0,4 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten würde die Ausnutzung der Obergrenzen des § 17 BauNVO innerhalb des insgesamt vorgesehenen aufgelockerten Bebauungszusammenhangs zu einer zu starken Versiegelung beitragen. Daher wird hier als Obergrenze für die GRZ ein Maß von 0,5 statt der Obergrenze von 0,6 festgesetzt.

Zum insgesamt verantwortlichen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Wasser gehört in dem geplanten, durch voraussichtlich kleine Grundstücksgrößen relativ verdichteten Gebiet eine verbindliche Begrenzung der Bodenversiegelung. Mit den Festsetzungen der zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl „GRZ + „ und GRZ ++“ wird die Vollversiegelung von Flächen unter Differenzierung nach der zulässigen Bauweise begrenzt.

Eine problematische Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit ist damit nicht verbunden, weil zusätzliche Flächen, wie z.B. Zuwegungen, in wasserdurchlässiger, teilversiegelter Bauweise ausnahmsweise möglich sind.

Die Festsetzung bewirkt insbesondere auch eine Begrenzung des von den Grundstücken zu erwartenden Regenwasserabflusses. Sie gibt die Möglichkeit zu einer sparsamen Dimensionierung des Entwässerungsnetzes, und damit zu einer besonders kostengünstigen Erschließung.

b) Traufhöhe und Firshöhe

Die Siedlung soll überwiegend durch eine ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt werden. In den Mischgebieten ist eine dreigeschossige Bebauung zwingend vorgesehen. Zur baulich konkreten Bestimmung der Bauvolumen wird entsprechend der als Höchstgrenze, bzw. zwingend vorgesehenen Geschossigkeit die Trauf- und Firshöhe, einschl. eines möglichen Dachgeschossausbaus festgesetzt. Das konkrete Bestimmungskriterium wird gewählt, weil eine relativ enge Baukörperstellung innerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht wird, und somit eine gestalterisch eindeutige Bestimmung der zu erwartenden gegenseitigen Verschattung der Baukörper und des Straßenbildes notwendig wird. Die Festsetzung als Mindest- und Höchstgrenze der Traufhöhe an der Kaiserslauterer Straße erfolgt zur Sicherung einer ausreichenden Schallabschirmwirkung für die dahinter gelegene Bebauung. Diese Festsetzung kann daher auch auf eine Bautiefe von 10 m ab der Straße beschränkt bleiben.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen ist mit der notwendigen Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung begründet. Die Zulassung ist gem. § 18(2) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB jeweils bei der städtebaulichen Prüfung der Bauanträge im einzelnen zu prüfen.

3.4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen entsprechen dem bereits unter Nr. 3.1 erläuterten und in dem beigelegten Rahmenplan schematisch dargestellten städtebaulichen Konzept. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nur in dem bereits vollständig festgelegten, qualifizierten Planteilbereich festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen entspricht den Anforderungen der üblichen Haustypen in den Allgemeinen Wohngebieten mit 14 m im Regelfall. Entlang des Grünzuges ist bei einer Grundstückstiefe von 23 m eine Tiefe der überbaubaren Fläche von 10 m vorgesehen, die den meisten freistehenden Einfamilienhaustypen entspricht. Eine Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 10 m entlang des Grünzuges dient der optischen Aufweitung des Grünbereiches mit den Hausgärten. In Hausgruppenbereichen wird die Tiefe der überbaubaren Fläche zur Gewährleistung ausreichender Freiflächengrößen auch bei den Mittelhausgrundstücken auf 12 - 14 m festgesetzt. In den Mischgebieten wird mit der Regeltiefe der überbaubaren Fläche von 20 m die Möglichkeit zur Einordnung üblicher Wohn-, Büro- und Geschäftshausgrößen gegeben.

Zur Sicherung einer gleichbleibenden schalltechnischen Riegelwirkung der Bebauung, sowie zur Festlegung einer durchgehenden Bauflucht in gestalterisch besonders sensiblen Bereichen werden Baulinien festgesetzt, die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt ansonsten mit Baugrenzen.

3.4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze einschl. Carports und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten

Um den durchgrünten Siedlungscharakter zu sichern, sind Nebengebäude, Stellplätze und Carports und Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig, bei zwingend vorgegebener Errichtung von Hausgruppen wird es erforderlich, einen Stellplatz je Grundstück vor dem Haus zuzulassen. Weiterhin sind alle Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Terrassen, Mauern, Böschungen u.ä., auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist zusätzlich zu beachten.

3.4.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

a) Öffentliche Verkehrsflächen für die Wohngebieterschließung

Die Flächen werden nach den Erschließungsanforderungen, einschl. Verkehrsgrün im Straßenraum, differenziert festgesetzt. Die nähere Erläuterung dazu ist im Abschnitt 3.5 enthalten. Die Festsetzung mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt für die Teile des Erschließungsnetzes, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden können.

Die Festsetzung der inneren Wohngebieterschließung erfolgt nur innerhalb der Teile des Plangebietes, die zur Realisierung des 1. Hauptabschnittes bereits vollständig festgelegt werden.

b) Öffentliche Verkehrsflächen Kaiserslauterer Straße

Die Festsetzung erfolgt nach den verkehrlichen Anforderungen an eine städtische Verbindungsstraße mit 50 km/h Höchstgeschwindigkeit einschl. einer Flächenreserve für den langfristigen Umbau zugunsten einer Straßenbahntrasse in Mittellage. Die Einzelheiten sind in Abschnitt 3.5 erläutert.

3.4.1.6 Aktiver und passiver Schallschutz

In den Baugebieten müssen die Auswirkungen der Schallbelastung auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Dabei wäre ohne Schallschutzmaßnahmen nach der Schallimmissionsprognose³ zu dem Bebauungsplan von einer maximalen Prognosebelastung im Mischgebiet mit 66,9 dB(A) tagsüber und 57,0 dB(A) nachts, in den Wohngebieten an der am höchsten belasteten Stelle im Grenzbereich zum Eierweg 63 / 53 dB(A) tags / nachts auszugehen. Zur Reduzierung der Auswirkungen sind daher in diesen Bereichen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz zu treffen. Die Wohngebiete weisen im übrigen keine Schallbelastungen auf, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA übersteigen, es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

³ GORITZKA, M. und SCHUNKE, H. - J.: Schallimmissionsprognose für die Rahmenplanung Wörmilitz - Kirschberg, Engelsdorf, 1998

a) Allgemeines

Für die Abwägung bezüglich notwendiger Schallschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte zur DIN 18005, die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz - Verordnung), sowie bei passiven Schallschutzmaßnahmen die Grenzwerte der 24. BImSchV (Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung) herangezogen. Durch die 16. BImSchV ist vom Gesetzgeber normativ bestimmt worden, was den schutzbedürftigen Nutzungen z.B. in Wohn- und Mischgebieten an Verkehrslärmbelastung noch zumutbar sein soll. Für die Abwägung wird insbesondere auf eine zumutbaren Innenraumpegel in den Schlafräumen⁴ bezug genommen. Dieser kann in Wohngebieten für Neubebauung unterhalb eines Außenlärmpegels von 47 dB(A) nachts, in Mischgebieten entsprechend unterhalb 52 dB(A) nachts, als gesichert angesehen werden. Bei Überschreitung der genannten Werte wird somit die „Notwendigkeitsgrenze“ für Festsetzungen erreicht.

Gleiches gilt für den Schutz der wohngenutzten Freiflächen oberhalb von Tagwerten mit 59 dB(A) in Wohn- und 64 dB(A) in Mischgebieten.

b) Aktiver Schallschutz: Lärmschutzwall

Entlang der Südgrenze des Gebietes wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,5 m über vorhandenem Gelände vorgesehen. Hiermit wird eine Pegelreduzierung um ca. 5 dB(A) für die an der Südgrenze gelegenen Teile des WA - Gebietes erreicht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden somit bei Beurteilungspegeln von 58 / 48 dB(A) tags / nachts unterschritten.

c) Passiver Schallschutz durch Einhaltung der DIN 4109

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.1 werden die Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den gesamten Plangeltungsbereich verbindlich. Hierbei werden die nach dem Stand der Technik an die Außenbauteile zu stellenden Anforderungen, differenziert nach Schallpegelbereichen definiert. Die Schallpegelbereiche sind der entsprechenden Beikarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

d) Passiver Schallschutz mit Orientierung der Schlafräume und Lüftungsanlagen

In den Mischgebieten sind aufgrund des Außenlärmpegels auf der Straßenseite der Kaiserslauterer Straße von nahezu 67 dB(A) tagsüber für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. stets schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, um die Benutzung bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Schlafräume in Wohnungen sind zur natürlichen Belüftung zur von der Kaiserslauterer Straße abgewandten Seite zu orientieren, eine Ausnahme hiervon kann nur bei der Grundrissaufteilung von Einraumwohnungen erforderlich werden.

3.4.1.7 Örtliche Bauvorschriften

Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Siedlung möglicherweise störend wären. Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

a) Dachneigung (Festsetzungen in der Planzeichnung) für WA - Gebiete

Es wird eine Minstdachneigung von 12 Grad und eine Höchstdachneigung von 45 Grad festgesetzt. Dieser Spielraum der Dachneigungen ermöglicht die Errichtung der überwiegenden Mehrzahl von Haustypen.

Die Errichtung von Flachdächern wurde zur Wahrung eines zusammenhängenden Ortsbildes der Neubebauung ausgeschlossen. Ein solches zusammenhängendes Ortsbild wäre bei einer Mischung von

⁴ Über die Zumutbarkeitsgrenze für einen Innenraumpegel im schlafgünstigen Bereich bestehen in der Fachliteratur und den Normen und Richtlinien unterschiedliche Auffassungen. In FICKERT / FIESELER: BauNVO; 7. AUFL, § 15; RN 19.1 ff. wird der schlafgünstige Innenraumpegel bis zu einer Obergrenze von 35 dB gesehen. Dies dürfte jedoch unter Wertung der einschlägigen Normen und Richtlinien eher für Bestandsbebauung zutreffen. Eine Nachrechnung nach der 16. BImSchV, die Schallschutzanforderungen als Grenzwerte definiert, ergibt für den Innenraumpegel bei spaltbreit geöffnetem Fenster in Wohngebieten nachts 49 (Grenzwert) - 15 = 34 dB Innenraumpegel. Hiervon abweichend orientiert die DIN 4109 für den Neubau mit einem resultierenden Schalldämm - Maß von 30 dB bei 60 dB Außenlärmpegel auf 60 - 30 = 30 dB Innenraumpegel. Ebenso orientiert die Richtlinie Akustik 23 (Berücksichtigung des Schallschutzes bei Schienenverkehrslärm) auf einen Innenraumpegel von 30 dB. Nach FICKERT / FIESELER, a.a.O. wird daher für den Neubau den Festsetzungen eine Zumutbarkeitsgrenze des Innenraumpegels im Schlafraum von 32 dB zugrundegelegt.

Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit 45 Grad Neigung innerhalb der dichten räumlichen Struktur der Siedlung nicht mehr gegeben.

b) Hauptfirstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt in den baugestalterisch besonders sensiblen Bereichen des Plangebietes, jeweils für den qualifizierten Planteil des 1. Hauptabschnittes. Diese Bereiche liegen in den Mischgebieten entlang der Kaiserslauterer Straße, entlang des Harfenweges, sowie im Randbereich zum Landschaftsraum. Es wird jeweils raumkantenbildende, traufständige Bebauung festgesetzt.

c) Dacheindeckung und Außengestaltung der Baukörper

Im Sinne eines relativ geordneten Erscheinungsbildes der gesamten Wohnsiedlung wird ein Farbbereich der Dacheindeckungen und die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes zusammenhängender Gebäudegruppen festgesetzt.

d) Gestaltung von Stellplätzen und von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzung zur Eingrünung dieser Anlagen, die bei mangelhafter Gestaltung für das Erscheinungsbild innerhalb des Überganges zum öffentlichen Straßenraum besonders störend sein können, dient dem Ziel, trotz der dichten Bebauung den Charakter eines großzügig durchgrüneten Wohngebietes zu erreichen. Im Verhältnis sind 5 Stellplätze einem Baum zuzuordnen. Die Größe der unbefestigten Baumscheibe als auch die Artvorgabe sind den grünordnerischen Festsetzungen und deren Begründung zu entnehmen.

e) Gestaltung der Vorgärten und der Einfriedungen

Die Festsetzungen dienen ebenfalls dem unter d) genannten Ziel. Die Einfriedungen als Hecken sollen dem Gebiet zudem einen gestalterischen Zusammenhang geben. Es wird angestrebt, im Erschließungsvertrag die Anpflanzung der straßenseitig grundstücksbegrenzenden Hecken durch den für die öffentlichen Grünflächen bauausführenden Betrieb mit aufzunehmen. Nach Vergabe der Grundstücke und Festlegung der Lage von Einfahrten und Zugängen kann so eine einheitlich gute Qualität der Anpflanzungen sichergestellt werden. Diese ist für das spätere Erscheinungsbild der Straßenräume, bei einer ansonsten sehr verschiedenartigen Ausprägung der einzelnen Hausformen, von besonderer Bedeutung.

3.4.2 Geänderte und ergänzte städtebauliche Festsetzungen zur erneuten öffentl. Auslegung

3.4.2.1 Ergänzung von Festsetzungen für den 2. Bauabschnitt (31.4 B)

a) Planungsrechtliche Festsetzungen

aa) Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl bleiben unverändert.

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firshöhe bleiben bezüglich der zulässigen Höchstmaße unverändert. Ergänzend werden für die Bebauung mit Hausgruppen und Doppelhäusern am Hauptstraßenzug Harfenweg für die Südseite Mindesthöhen eingeführt, die zu einer durchgehend zweigeschossigen Bebauung führen.

Dies ist städtebaulich wegen der angestrebten räumlichen Geschlossenheit des Erscheinungsbildes erforderlich.

ab) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen im Abschnitt 31.4 B entsprechen dem bereits durch den Rahmenplan von 1998 entwickelten städtebaulichen Konzept.

Es werden Nachbarschaftseinheiten entlang der Wohnwege gebildet, die in ihrem Charakter den vergleichbaren Bereichen im 1. Bauabschnitt, nördlich des Harfenweges entsprechen.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen entspricht den Anforderungen der üblichen Haustypen von Einfamilienhäusern mit 14 m als Höchstgrenze im Regelfall. Entlang des Grünzuges Süd ist bei einer Grundstückstiefe von ca. 23 m eine Tiefe der überbaubaren Fläche von 10 m vorgesehen, die ebenfalls den meisten Einfamilienhausgrundrissen noch entspricht. Eine damit erreichte Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 10 m entlang des Grünzuges dient der optischen Aufweitung des öffentlichen Grünbereiches mit den Hausgärten. Im Mischgebiet an der Kaiserslauterer Straße wird mit der Regeltiefe der überbaubaren Fläche von 20 m die Möglichkeit zur Einordnung üblicher Wohn-, Büro- und Geschäftshausgrößen gegeben.

Zur Festlegung einer durchgehenden Bauflucht, sowie zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen durch unterschiedliche Baukörperstellung werden straßenraumbildende Baulinien festgesetzt, die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt ansonsten mit Baugrenzen.

ac) Öffentliche Verkehrsflächen

Als zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden drei Wohnwege für die innere Baugebieterschließung vorgesehen. Der Ausbau soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche erfolgen, daher wird die besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die städtebauliche Anordnung der Wohnwege in Schleifen mit einem Wendehammer für PKW am Ende jedes Stichweges und einer Verbindung / Überfahrt für LKW entspricht dem bereits bisher im 1. Bauabschnitt ausgebauten Erschließungssystem.

Auf Grund entsprechender Abstimmungen mit den Versorgungsbetrieben im Zuge der bisher schon erfolgten Erschließungstätigkeit wird eine Mindestbreite (lichtes Maß) von 4,75 m vorgesehen. Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen (im verkehrsberuhigten Wohnweg ist Schrittgeschwindigkeit vorgesehen) sind z. B. mit Engstellen in Verbindung mit Pflanzscheiben in der Entwurfsplanung Straßenaufbau enthalten.

b) Örtliche Bauvorschriften in der Planzeichnung

ba) Dachneigung

Es wird eine Mindestdachneigung von 12 Grad und eine Höchstdachneigung von 45 Grad festgesetzt. Dieser Spielraum der Dachneigungen ermöglicht die Errichtung der überwiegenden Mehrzahl von Haustypen.

Die Errichtung von Flachdächern wurde zur Wahrung eines zusammenhängenden Ortsbildes der Neubebauung ausgeschlossen. Ein solches zusammenhängendes Ortsbild wäre bei einer Mischung von Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit 45 Grad Neigung innerhalb der dichten räumlichen Struktur der Siedlung nicht mehr gegeben.

bb) Hauptfirstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt in baugestalterisch besonders sensiblen Bereichen des Ergänzungsgebietes. Auf der Südseite des Harfenweges wird in Fortsetzung der Bestimmungen für den 1. Bauabschnitt jeweils eine raumkantenbildende, traufständige Bebauung festgesetzt.

Am Grünzug Süd wird eine aufgelockerte, giebelständige Bebauung mit Bezug zum öffentlichen Grünraum festgesetzt.

3.4.2.2 Ergänzung örtlicher Bauvorschriften für den gesamten Plangeltungsbereich

a) Textliche Festsetzung Nr. 2.1.3: Örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung

aa) Erfordernis

Die bisherigen Festsetzungsinhalte legten eine einheitliche Material- und Farbwahl bei Doppelhäusern und Hausgruppen fest, ohne dass weiter gehende Vorgaben erfolgten. Ergänzend wird zu den einzelnen Bauvorhaben eine Beratung mit den Bauherren angeboten, die im Regelfall ausreicht, um auf freiwilliger Basis eine für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes angemessene Fassadengestaltung zu sichern. Die bisherige Genehmigungspraxis hat jedoch auch ergeben, dass es zur Vermeidung erheblich

abweichender Gestaltungen im Einzelfall sinnvoll wird, dennoch eine entsprechende Festsetzung zu ergänzen. Diese bleibt auf die baugestalterisch besonders prägenden Bauten an den Hauptstraßenzügen beschränkt, so dass eine Überregulierung vermieden wird.

ab) Festsetzungsinhalt

Mit dem ersten Teil der neu eingeführten Festsetzung (Teil a) wird präzisiert, auf welche Bauteile sich die Anforderungen an eine abgestimmte Gestaltung, - dies immer bezogen auf eine Doppelhauseinheit oder Hausgruppe - , im Einzelnen beziehen.

Mit der Festlegung auf Putzfassaden als vorwiegende Gestaltung im zweiten Teil der Festsetzung (Teil b) wird auf eine regional typische Materialwahl Bezug genommen. Die Farbgebung in gedeckten Weiß - bis Gelbtönen ergibt Auswahlmöglichkeiten innerhalb eines eingegrenzten Spektrums. Dies ist von hoher gestalterischer Bedeutung, weil einerseits sehr unterschiedliche Gebäudetypen im Gebiet nebeneinander entstehen, und andererseits eine gewisse Einheitlichkeit und Verbundenheit des Erscheinungsbildes angestrebt ist.

b) Mindesthöhe der straßenseitigen Einfriedung mit Hecken

Die Festsetzung dient der Präzisierung der Anforderungen an eine Durchgrünung der Baugebiete, die auch durch entsprechende Pflanzungen auf den Privatgrundstücken erreicht werden soll.

3.4.2.3 Änderung einzelner Festsetzungen im 1. Bauabschnitt (31.4 A)

a) Erweiterung der öffentl. Grünfläche an der Bremer Straße / nordwestliche Plangebietsgrenze

Die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche vollzieht zur rechtlichen Absicherung eine planerische Änderung nach, die wegen der notwendigen Dimensionierung des an dieser Stelle in der Grünfläche gebauten Regenrückhaltebeckens baulich bereits umgesetzt ist.

b) Änderung der zulässigen Traufhöhe

Diese Änderung erfolgt in zwei Bereichen, nördlich des Orgelweges und nördlich des Harfenweges. In beiden Bereichen waren bisher ein- und zweigeschossige Doppelhäuser / Hausgruppen mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m zulässig. Die zwischenzeitlich erfolgten Vorprüfungen von Bauvorhaben der hier tätigen Bauunternehmen ergeben die einvernehmliche Absicht, hier nur eingeschossige Gebäude zu errichten. Die Festsetzungsänderung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer in diesen Bereichen nunmehr durchgängig eingeschossigen Bebauung.

3.4.3 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

3.4.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und deren Zuordnung zu Eingriffen im Plangeltungsbereich B - Plan 31.3 (Pfungstanger) (§ 9, Abs. 1a BauGB)

Durch die flächige Entsiegelung von derzeit bebauten Flächenteilen entsteht viel Potential für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Am Südrand des Plangeltungsbereichs wird dieses Potential umgesetzt und eine naturnahe Entwicklung der Fläche vorgesehen. Mit der Anlage von Streuobstwiese, Wiesenfläche und Feldgehölz entsteht ein wertvoller und reich gegliederter Naturraum, der sowohl als Habitat als auch als Standort im Laufe seiner Entwicklung an Bedeutung gewinnen wird. Die Wiesenflächen, Feldgehölze und Obstbäume sind extensiv zu pflegen (vgl. Festsetzung 7 und 11). Die bevorzugt alten Obstbaumarten sind in Reihe zu pflanzen.

Die Zuordnung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31.3, Pfungstanger, steht vor dem Hintergrund, dass ein Teil der Eingriffe im Bereich Pfungstanger durch eine Überkompensation der Eingriffe im Bereich Kirschberg ausgeglichen wird und für beide Bereiche zusammen eine ausgeglichene Eingriffs- / Ausgleichsbilanz besteht. Die zugeordnete Fläche entspricht der dafür ermittelten Größenordnung nach Biotopwertzahlen.

3.4.3.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9, Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

a) Erhalt und Unterhaltung von Gehölzen

Derzeit ist das Bearbeitungsgebiet in Teilen von Baumbestand, vorwiegend sehr dicht stehende Pappeln, geprägt. Um diesen gebietstypischen Charakter zu erhalten sowie aus stadtökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten wurde ein Teil des Baumbestandes zum Erhalt festgesetzt.

Zum Erhalt festgesetzt wurden Bäume mit guter Vitalität und ausgeprägtem Habitus, sowie die für die Ortsgestalt besonders prägenden Bestände.

b) Pflanzflächen von Bäumen

Die Festsetzung dient der Sicherung der notwendigen Lebens- und Wuchsbedingungen von Bäumen. Sie ist vor allem auf die Ansprüche von Straßenbäumen ausgerichtet.

c) Pflanzware

Durch die Vorgabe der zu verwendenden Pflanzgröße wird die Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume, Heister und Sträucher festgelegt. Um die Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sicherzustellen, sind nachfolgend aufgelistete Arten bzw. Sorten zu verwenden, dies ist bzw. wird in den Erschließungsverträgen festgeschrieben:

heimische großkronige Bäume für den Straßenraum:

Acer platanoides in großkronigen Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Betula pendula	Hängebirke
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur 'Fastigata'	Pyramideneiche
Tilia cordata und ihre großkronigen Hybriden	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus-Hollandica-Hybriden	Holländische Ulmenhybriden

heimische klein- bis mittelkronige Bäume für den Straßenraum:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus thuringiaca 'Fastigata'	Thüringische Säulen-Eberesche
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde

heimische, standortgerechte Bäume für sonstige Freiflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde

heimische, standortgerechte Sträucher:

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

d) Geschlossene Gehölzpflanzung mit Bäumen

Die geschlossene Gehölzpflanzung mit heimischen standortgerechten Bäumen (Hochstämmen) und vielen Sträuchern bewirkt zum einen eine Abgrenzung und Gliederung einzelner Wohnquartieren als auch den Übergang von stark anthropogen geprägten Pflanzungen (z.B. straßenbegleitenden Baumpflanzungen und geschnittenen Hecken in den Vorgärten) zu mehr natürlich geprägten Bereichen.

e) Geschlossene Gehölzpflanzung mit Heistern

Die in Randlage des Plangeltungsbereiches vorgesehenen geschlossenen Gehölzpflanzungen stellen einen eigenständigen Biotoptyp sowie einen wichtigen siedlungsnahen Rückzugsbereich für Tiere dar. Der naturnahe Charakter wird durch die relativ dichte Pflanzung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzen erreicht.

f) Bepflanzung öffentlicher Grünflächen (Parkanlagen)

Diese Festsetzung gibt art- und mengenmäßige Vorgaben zur Bepflanzung öffentlicher Grünflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern. In Abweichung zu anderen festgesetzten Freiflächen sind bei der Anlage der öffentlichen Grünflächen auch nichtheimische, doch standortgerechte Ziersträucher als Bereicherung der Parkanlage erwünscht.

g) Bepflanzung privater Baugrundstücke

Die Festsetzung dient der Realisierung landespflegerischer Belange in Privatgrundstücken im begrenzten und für die Grundstückseigentümer vertretbaren Rahmen. Die Gehölzpflanzung mit einer Pflanzdichte von 1 standortgerechten, heimischen und großkronigen Laubbaum oder 2 Obstbäumen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche gilt für private Grundstückseigner als zumutbar.

Ziel ist, den Anteil heimischer, standortgerechter Gehölze sowie einen Mindestbesatz an Gehölzen in den privaten Baugrundstücken zu sichern, doch zugleich dem privaten Bauherrn genügend Spielraum für ergänzende Pflanzungen zu lassen. Wird ein mit der entsprechenden Empfehlung versehener Laubbaum auf dem Grundstück erhalten, so entfällt das Erfordernis der Anpflanzung eines neuen Baumes. Der Freiflächengestaltungsplan ist nicht zwingender Bestandteil der Eingabeplanung, doch wird die Vorlage zum Bauantrag bei Bauvorhaben, die nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden hier festgesetzt. Der Freiflächengestaltungsplan dient der Untersetzung landespflegerischer bzw. naturschutzfachlicher Maßnahmen in den einzelnen Baugrundstücken im Falle der Neubebauung.

h) Straßenbaumpflanzungen

In der Planzeichnung sind die Standorte für zu pflanzende Bäume als Pflanzvorschlag dargestellt, Die Baumstandorte sind noch veränderbar, da Grundstückszufahrten und Straßenverläufe derzeit nicht eindeutig feststehen. Der Plandarstellung ist die Gestaltungsabsicht zu entnehmen. Danach sind Bäume grundsätzlich in Reihe bei schmalen Straßenquerschnitten, als Allee in breiten Straßen und in kleinen Gruppen in platzartigen Aufweitungen (Wendekreis, Kreisverkehr u.a.) zu pflanzen. Außerdem wird mit der Plandarstellung die Zahl der zu pflanzenden Bäume zwingend vorgegeben.

i) Sonstige Bepflanzungen

Die intensiv begrünten Dachflächen der Tiefgaragen können durch die festgesetzte durchwurzelbare Aufbaustärke von 0,80 - 1,20 m differenziert, sogar mit klein- bis mittelkronigen Bäumen, begrünt

werden. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen, die überwiegend unter den Gebäuden angelegt werden. Hier ist aus bautechnischen Gründen nur eine Erdüberdeckung von 30 cm möglich.

Die vollflächige Begrünung von Fassaden mit mehr als 50 m² Wandfläche ist daher zum einen aus gestalterischen Gesichtspunkten und zum anderen aus ökologischen Überlegungen festgesetzt. So dient die Fassadenbegrünung einer besseren Durchgrünung des Plangebietes wie auch der Verbesserung des Kleinklimas.

3.4.3.3. Festsetzungen zur Gestaltung öffentlicher Grünflächen (§9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der vorgesehene Spielplatz ist als Teil der öffentlichen Grünfläche im nördlich Grünzug anzulegen und für ältere Kinder und Jugendliche (Altersgruppe 8 bis 16) mit Spielgeräten auszustatten. Grundsätzlich sollen die Spielbereiche so ausgelegt sein, dass sie vielfältig bespielbar sind, aber auch Phantasie und Kommunikation anregen.

3.5 Verkehrserschließung

Das Erschließungssystem geht vom Verästelungsprinzip, mit in die Siedlung hinein immer geringer werdender Querschnittsbelastung, aus.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt entsprechend der zu erwartenden maximal notwendigen Querschnittsbreite. Diese schließt auch die Flächen ein, die für Grünstreifen erforderlich werden. Die Festlegung der Einzelheiten wird mit dem Erschließungsvertrag, bzw. durch die Erschließungsplanung erfolgen.

Die für die Erschließungsplanung zugrunde zu legenden Straßenquerschnitte sind im Rahmenplan schematisch dargestellt. Sie können entsprechend den Anforderungen der EAE 95 wie folgt differenziert werden:

- Die Kaiserslauterer Straße wird als Hauptstraße des Gebietes für eine Geschwindigkeit von max. 50 km/h ausgelegt. Neben der Fahrbahn von 6,50 m Breite wird beidseitig ein Gehweg, Radweg, Grünstreifen mit Alleebäumen und ein Längsparkstreifen vorgesehen. Der Mindestquerschnitt von 26 m lässt für eine langfristige Ausbaustufe die Einordnung einer Straßenbahntrasse in Mittellage zu. Der Ausbau wird so erfolgen, dass in diesem Fall die randlichen Geh- und Radwege und die Alleebäume nicht verändert werden müssen, und lediglich ein Umbau der Fahrbahn und der Längsparkstreifen, bei Einordnung einer verringerten Anzahl von Längsparkständen in den jetzt durchlaufend geplanten Grünstreifen erfolgt.
- Querschnitt Q 1: Der Querschnitt ist als Hauptzufahrt für max. 250 Kfz. / Stunde bei 30 km/h im Trennprofil ausgelegt.

Die sonstigen Wohnwege innerhalb der einzelnen Quartiere werden zum verkehrsberuhigten Ausbau als Spielstraßen festgesetzt:

- Querschnitt Q 2: Mischverkehrsfläche 4,75 m mit max. 30 angeschlossenen Wohneinheiten.
- Querschnitt Q 3: Mischverkehrsfläche mit 3,00 - 4,75 m Querschnittsbreite für max. 10 erschlossene Wohneinheiten.

Die beiden letztgenannten Querschnitte werden zur Herausbildung ruhiger Einzelbereiche mit Wendehämmern abgeschlossen. Soweit nur ein Wendehammer für PKW angelegt wird, ist eine Verbindung zum nächstgelegenen Wohnweg mit einer LKW - Überfahrt vorgesehen.

3.6 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die Anschlussvoraussetzungen für die Erschließung mit Elektrizität, Trinkwasser und Gas für weitere Bauabschnitte sind gesichert. Es sind Anschlüsse an die bereits ausgebauten Hauptleitungen zu schaffen.

3.7 Kosten

Die Planungs- und Baukosten der Baureifmachung werden vollständig von dem Investitionsträger übernommen. Derzeit kann von einem Gesamtaufwand von max. 150 DM / m² Nettobauland ausgegangen werden.

Die Baureifmachung umfasste insbesondere die vollständige Beräumung des Geländes einschl. der Altlastensanierung, die Bodenordnung, die Anlage der Erschließung einschl. der Grünflächen, sowie alle dazugehörigen Baunebenkosten.

4. PLANVERWIRKLICHUNG

4.1 Besonderheiten des Planverfahrens

(fällt weg)

4.2 Städtebauliche Verträge mit dem Investitionsträger

Zur Sicherung der bauabschnittswisen Realisierung des Gesamtgebietes wurde mit dem Investitionsträger ein städtebaulicher Vertrag als Grundsatzvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet die Sicherung der grundsätzlichen Planungsinhalte und die Bauabschnittsabgrenzung für den Gesamtbereich, sowie einen Teilabschnitt „Erschließungsvertrag“ für den 1. Hauptabschnitt, letzteres einschl. Ausbau der Kaiserslauterer Straße und des Hauptentwässerungsnetzes, im Zusammenwirken mit dem Investitionsträger im Planbereich 31.6.

Für die Erschließung der nachfolgenden Bauabschnitte sind zum späteren Zeitpunkt eigenständige Erschließungsverträge abzuschließen.

Als Bindungen für die Umsetzung der städtebaulichen Planung sind dem Städtebaulichen Grundsatzvertrag als Anlage beigegeben:

- Der Bebauungsplan
- Der Rahmenplan für das Gesamtgebiet mit der Gliederung in Hauptabschnitte
- Der Grünordnungsplan, soweit grünordnerische Festlegungen bspw. zur Gestaltung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden sie über den Bebauungsplan hinausgehend Vertragsbestandteil, dies betrifft insbesondere Gestaltungsgrundsätze für die öffentlichen Grünflächen einschl. einer Kostenschätzung dazu
- Leitdetails für die Straßenplanung
- Die entwässerungstechnische Planung
- Kostenschätzungen zur Erschließung
- Bürgschaften zur Sicherung der Erschließung

Der Städtebauliche Grundsatzvertrag trifft auch die notwendigen Bestimmungen zur späteren Übernahme der als öffentlich festgesetzten Flächen.

4.3 Absicherung der Realisierung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Absicherung erfolgt mit den oben beschriebenen städtebaulichen Verträgen, insbesondere durch Aufnahme des Grünordnungsplans als Vertragsbestandteil.

4.4 Kontaminierte Flächen und Vorsorge - bzw. Sanierungsmaßnahmen auf ehemals militärisch genutzten Flächen

Die bekannten kontaminierten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Diese Flächen sind in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung zu sanieren. Entsprechende Sanierungsschwellenwerte für den Boden und / oder das Grundwasser legt das Umweltamt fest. Der Nach-

weis der Sanierung ist dem Umweltamt vorzulegen. Vor einer Nutzungsänderung dieser Flächen hat der Bauherr dem Umweltamt den Nachweis der Sanierung in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung vorzulegen. Erst nach Bestätigung der durchgeführten Sanierung durch das Umweltamt darf ein Nutzungswechsel erfolgen.

Aus Vorsorgegründen sind alle Arbeiten auf den nicht gekennzeichneten sonstigen Flächen der ehemals militärischen Liegenschaft fachtechnisch begleiten zu lassen. Vor Beginn der Arbeiten ist das Umweltamt unaufgefordert zu konsultieren. Das Umweltamt legt in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung als Einzelfallentscheidung die erforderlichen Sanierungsschwellenwerte für möglicherweise auftretende Schadstoffkontaminationen für den Boden und / oder das Grundwasser fest, die bei der fachtechnischen Begleitung zu beachten sind. Während der Realisierung des Vorhabens festgestellte Kontaminationen sind dem Umweltamt unverzüglich mitzuteilen. Sich daraus ergebende Sanierungsmaßnahmen müssen unter Beachtung der Sanierungsschwellenwerte erfolgen. Erst nach Bestätigung der Sanierungsmaßnahme durch das Umweltamt darf die Baumaßnahme fortgesetzt werden.

Vier Wochen nach Abschluss der Arbeiten, auch bei Teilflächen, ist dem Umweltamt ein Ergebnisbericht der fachtechnischen Begleitung unaufgefordert vorzulegen. Der Bauherr hat zwölf Wochen nach Abschluss aller Arbeiten auf seiner Fläche einen lückenlosen Nachweis über die fachtechnische Begleitung der Maßnahmen zu erbringen und dem Umweltamt unaufgefordert vorzulegen.