

Begründung

© Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Donnersbergstraße - Gärtnerestraße - Zypressenweg, Teiländerung 1“ (ehemalige Stadtgärtnerei)

rechtskräftig seit dem 28.11.2025

Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Planungserfordernis.....	4
2.1 Planungsleitsätze	4
2.2 Planungsanlass	4
3. Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	5
3.3 Flächennutzungsplan 2010	5
4. Verfahren.....	5
5. Angaben zum Plangebiet	6
5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung	6
5.2 Bestandssituation	6
5.2.1 Siedlungsstruktur	6
5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	6
5.2.3 Natur und Umwelt	6
5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	7
5.2.5 Bodentragfähigkeit	7
5.2.6 Archäologie	7
5.2.7 Immissionsvorbelastung	7
6. Planinhalt und Abwägung	7
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung	7
6.2 Städtebauliches Konzept	7
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2.3 Sonstige Festsetzungen	8
6.2.4 Städtebauliche Zahlen	9
6.3 Verkehrskonzept	10
6.4 Grünordnerisches Konzept	10
6.5 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung	10
7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen	10
Energieeffizienz.....	10
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes	11
8.1 Erschließungsmaßnahmen	11
8.2 Bodenordnung	12
8.3 Abschnittsweise Realisierung	12
9. Kosten und Finanzierung.....	13

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Donnersbergstraße – Gärtnerstraße – Zypressenweg, Teiländerung 1“ (ehemalige Stadtgärtnerei) soll für den Teilbereich der Wohngebietsflächen WA 3 eine andere, zur Donnersbergstraße parallele Gebäudestellung zugelassen werden.

Ziel des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist es, die Bebauung der Wohngebietsflächen WA 3 städtebaulich neu zu regeln.

Gebietsabgrenzung der Bebauungsplanänderung:

Das Plangebiet grenzt an die Donnersbergstraße und umfasst die Wohngebietsflächen WA 3 des Bebauungsplans „Donnersbergstraße – Gärtnerstraße – Zypressenweg“ mit den zugehörigen Stellplatzflächen.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Donnersbergstraße – Gärtnerstraße – Zypressenweg“, überlagert mit der Abgrenzung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

Die Fläche des Ursprungs-Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. **0,73 ha**.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleich-zeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Für das Baufeld WA 3 wurde eine immissionstechnisch günstigere Gebäudestellung i.V.m. einer entsprechenden Gebäudestellung durch einen Vorhabenträger, der auch Erbbaurechtsnehmer ist bzw. sein wird, vorgeschlagen.
- Durch den Bebauungsplan soll der Pkw-Stellplatzbedarf auf 1 Stellplatz / Wohneinheit fixiert werden, da dies für die geplante Reihenhausbebauung und die vorhandenen ÖPNV Anbindung als ausreichend angesehen wird.



Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebiets kann die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz, das am 25.11.2008 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als bestehende Siedlungsfläche behandelt.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Änderung des (berichtigten) Flächennutzungsplans erforderlich.

4. Verfahren

Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, so dass der Bebauungsplan mit integrierter Darlegung der Umweltbelange bzw. ohne eigenständigen Umweltbericht zu erstellen ist.

Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiete „Westlicher Moorniederung“ des Natura 2000-Netzes liegt in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebiets festzustellen. Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der seit dem 09.07.2015 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Donnersbergstraße - Gärtnerstraße - Zypressenweg“ teilräumig angepasst.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Planänderung

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Kaiserslautern. In diesem Gebiet befand sich die Stadtgärtnerei mit Betriebsgebäuden und Gewächshallen. Nach der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und der Erschließung des Gebiets konnte seit dem Jahr 2022 die Vermarktung von Baugrundstücken erfolgen.

Im Nordwesten und im Nordosten ist das Gebiet von Wohnbebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Gebäuden umgeben. Im gesamten Areal dominieren geneigte Dächer mit roter und rotbrauner Dacheindeckung. Lediglich die Bebauung am Zypressenweg ist durch einen eigenen Charakter (Flachdach, geschlossene Bebauung, private Erschließung) zu charakterisieren.

Im Südosten befindet sich der Hauptfriedhof der Stadt Kaiserslautern. Im Südwesten grenzt eine Einzelhandelsfläche (Lidl-Markt) an den Geltungsbereich.

5.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Gärtnerestraße an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

5.2.3 Natur und Umwelt

Zum aktuellen Zeitpunkt sind im gesamten Plangebiet Bauflächen vorbereitet.



5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Da das Plangebiet Teil einer registrierten Altablagerung (Reg. Nr. 31200000-344) war, sind zur Vorbereitung der Bauflächen die entsprechenden Ordnungsmaßnahmen durchgeführt worden. Mit Schreiben vom 01.06.2021 hat die SGD Süd u.a. die Durchführung der Geländearbeiten und deren Entsorgung/Verwertung bestätigt und informiert, dass die Fläche auf den oSW2 Wert freigemessen wurde. Im Bodenschutzkataster (BoKat) ist die Fläche daher als nicht altlastverdächtig (BWS 2) aktualisiert worden.

5.2.5 Bodentragfähigkeit

Bezüglich der Bodentragfähigkeit wird auf die Ausführungen in der Baugrunduntersuchung bzw. dem geotechnischen Bericht, Peschla + Rochmes GmbH, 05.11.2014 verwiesen.

5.2.6 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5.2.7 Immissionsvorbelastung

Von den Baugebietsflächen selbst sind durch den nur begrenzt entstehenden Verkehr keine wesentlichen zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten.

Das Plangebiet ist aber lärmvorbelastet durch die Donnersbergstraße. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der eine straßenparallele Gebäudestellung untersucht wurde.

Im Ergebnis der Untersuchung soll auf eine Lärmschutzwand entlang der Donnersbergstraße verzichtet werden, da durch die Grundrissorientierung die schutzbedürftigen Räume auf der straßenabgewandten Seite liegen und die erforderlichen Schutzstandards gewählt werden.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung

Durch die Aufgabe der Stadtgärtnerei stehen die Flächen für eine Nachnutzung zur Verfügung. Durch die nach Westen und Norden angrenzende Wohnbebauung und die Begrenzung der Fläche bietet sich auch für das Gelände eine Wohnbebauung als Nachnutzung an.

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch den Zuschnitt des Plangebiets bietet sich zur Erschließung eine Stichstraße mit Anbindung an die Gärtnerestraße an. Eine direkte Zufahrt über die Donnersbergstraße wird aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nicht vorgesehen. Das Wenden im Plangebiet soll auf Flächen stattfinden, die gleichzeitig zur Erschließung von Parkplätzen dienen.

Es wird eine Mischung von der Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) vorgesehen, um eine gute soziale Mischung zu erreichen.

Mit einer Bebauung im Gebiet WA 3 parallel zur Donnersbergstraße kann ein baulicher Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung erreicht werden. Für die Bebauung an der Donnersbergstraße ist eine angepasste Grundrißorientierung vorgesehen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die zunächst entlang der Donnersbergstraße geplante Mauer wird dadurch hinfällig.

6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung aus, um das Wohnen mit verträglichen Nutzungsergänzungen zu ermöglichen. Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund deren Flächenansprüche und deren Immissionsverhalten ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Die Bebauung im WA 3 zur Donnersbergstraße wird mit zwingender Zweigeschossigkeit vorgesehen, um für die geplante Reihenhausbauung die erforderliche Einheitlichkeit zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt, um eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Zur städtebaulichen Ordnung der Bebauung ist nur die offene Bauweise zugelassen. Die Traufhöhe der geplanten Gebäude beträgt gemäß der Vorhabenplanung 6,45 m. Aufgrund der Höhensituation entlang der Donnersbergstraße soll die Bebauung auf 5 Höhengniveaus gesetzt werden. Um diese Höhenstaffelung zu gewährleisten wird die maximale Traufhöhe im Gebiet WA 3 auf 7,00 m begrenzt, um ein geordnetes Erscheinungsbild i.V.m. dem Spielraum zur Geländeeinpassung sicherzustellen.

Im Gebiet WA 3 werden über die abgegrenzten bebaubaren Grundstücksflächen hinaus (auch außerhalb der Baufenster und ohne eigene Abstandsflächen) „Terrassen- und Vorgartenschränke“ zugelassen, um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine verbesserte Privatsphäre zu erreichen. Die erforderlichen Fahrradabstellbedarfe werden in den Vorgartenschränken nachgewiesen.

6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzungen zur Dachlandschaft sind unter Würdigung des weiteren städtebaulichen Umfelds einheitlich Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 40 Grad festgesetzt.

6.2.3 Sonstige Festsetzungen

Stadtgestaltung und Grünordnung

Die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen wurden bereits in einem Freiflächengestaltungsplan konkretisiert und mit dem Referat Grünflächen abgestimmt. Die Maßnahmen entsprechen den üblichen städtischen Standards und sollen gestalterische und ökologische Missstände unterbinden.

Immissionsschutz Verkehr

Die Einhaltung der Lärmvorsorgewerte sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Immissionsschutz Gewerbe

Zur Beurteilung der Lärmsituation des angrenzenden Verbrauchermarktes wurden durch die Stadtverwaltung nähere Informationen eingeholt:

In der Baugenehmigung des Marktes wurde, aufbauend auf der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht vom 18.06.2002, als Nebenbestimmung festgelegt, dass bei den angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen (Zypressenweg) die Grenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden müssen. Demnach ist die Anlieferung und der Betrieb von Lüfteranlagen etc. bereits auf eine Rücksichtnahme zur Wohnbebauung ausgelegt.

Von Seiten der Firma Lidl wurde mit Mail vom 22.08.2014 informiert, dass gemäß dem Produktdatenblatt der Firma Carrier die Verflüssiger (auf Nachfrage wurde ausgeführt, dass dies die Lüfteranlagen sind) einen Emissionspegel von 48 db bzw. 41 db in 5 m Entfernung hätten. In Berücksichtigung der lautesten Nachtstunde und unter Hinzunahme von vergleichbaren Schallgutachten würde der Beurteilungspegel nachts bei maximal 35,6 db in unmittelbarer Nähe liegen. Bei einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung und einer vergleichbaren Lagesituation habe sich ein Nachtpegel von 11,9 db ergeben. Die Anlieferung erfolge zwischen 6 - 22 Uhr durch insgesamt 3 Lkw und einen Sprinter.

Ausgehend von den Auflagen in der Baugenehmigung des Marktes und den Informationen zu den Produktdatenblättern der vorhandenen Anlagen sowie den genannten Messergebnissen zeigt sich, dass die Lärmimmissionen weit unterhalb der Grenzwerte eines Allgemeinen Wohngebiets liegen. Auch der etwas geringere Abstand der im Gebiet geplanten Wohnbebauung im Verhältnis zu dem Abstand der Wohnbebauung im Zypressenweg ist durch die erhebliche Unterschreitung somit nicht zu besorgen.

Mit der Anlieferung der Waren im Tageszeitraum sind auch aus der Anlieferung keine beachtlichen Immissionen zu erwarten.

6.2.4 Städtebauliche Zahlen

Innerhalb des Plangebiets (Ursprungsbebauungsplan) liegen ca. 0,6 ha Baufläche und 0,08 ha Verkehrsflächen vor. Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 0,73 ha.

Das Baukonzept sieht für den geänderten Planteil 13 Reihenhäuser vor.

6.3 Verkehrskonzept

Das Gebiet wird mit einer Stichstraße an die Gärtnerestraße angebunden und über eine Stichstraße mit zwei Wendemöglichkeiten, die gleichzeitig öffentliche und private Parkplätze andienen, erschlossen. Die 6 m breite Straße soll im Mischprofil gestaltet werden.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bzw. auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen nachzuweisen. Für die Bauflächen WA 3 sind lediglich 1 Stellplatz / Reihenhaus (Wohneinheit) nachzuweisen.

Das Plangebiet ist durch die Linie 104 in der Donnersbergstraße mit einem 30 min – 1 h Takt, sowie alternativ mit der Linie 101 (500 m Entfernung zur Haltestelle) mit einem 15 min Takt gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

6.4 Grünordnerisches Konzept

Das grundlegende grünordnerische Konzept des Bebauungsplans legt fest, dass die üblichen Mindeststandards der Grundstücksbegrünung eingehalten werden müssen.

6.5 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung

Regenwasserableitung/Schmutzwasserableitung

Die abflusswirksame Fläche des Geltungsbereichs ist in der genehmigten Fläche des Schmutz- und Mischwassereinzugsgebietes der Kläranlage und der zugehörigen Entlastungsanlagen enthalten. Zur Entwässerung ist ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen.

7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich.

Durch die Drehung der Gebäude im Gebiet WA 3 bleiben die Versiegelung von Grund und Boden gleich, so dass sich keine Veränderung für die Eingriffsvermeidung /-minderung ergibt.

Energieeffizienz

Im Zuge der Wiedernutzung von Flächen kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können. In diesem Zusammenhang sind auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu erwähnen, weil sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können.

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird.

Schließlich wird auf die Möglichkeiten zum Einsatz „weicher“ Instrumente hingewiesen, von Anreizsystemen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzstandards bis zur Energieberatung des Bauherrn.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

8.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsflächen:

Die Bebauung des Plangebiets hat eine interne Erschließungsmaßnahme in Form einer Stichstraße erforderlich gemacht, die bereits hergestellt ist.

Da kein Vorfluter vorhanden ist, kann das Gebiet nur an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Gärtnerestraße angeschlossen werden.

Wasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf kann durch die in der Gärtnerestraße und Donnersbergstraße verlegten Leitungen und die Transportleitung DN 400 zum Hochbehälter Kahlenberg gewährleistet werden.

Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet kann durch einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Donnersbergstraße entwässert werden. Im Plangebiet wurde dazu ein neuer Mischwasserkanal entlang der Planstraße und eines privaten Fußweges bis hin zur Donnersbergstraße gebaut. In der Donnersbergstraße war eine neue Anschlussleitung zum bestehenden Kanal von rund 65 m erforderlich. Ein vorhandener Zulauf aus südlicher Richtung (von Schacht 90041007) war an das neue System anzuschließen. Der bestehende Mischwasserkanal im Baugebiet musste verdämmt oder rückgebaut werden.

Das Entwässerungskonzept sieht auf allen Grundstücken einen dezentralen Rückhalt vor. Dieses **Rückhaltevolumen beträgt 50 l/m²** je abflusswirksamer Fläche und darf mit einem maximalen Drosselabfluss von 0,1l/100m² der gesamten Grundstücksfläche in den öffentlichen Mischwasserkanal entleert werden. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nicht zulässig.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung sind die erforderlichen Nachweise zum Überflutungsschutz für Grundstücke > 800 m² gem. DIN 1986-100 (2008) zu erbringen.

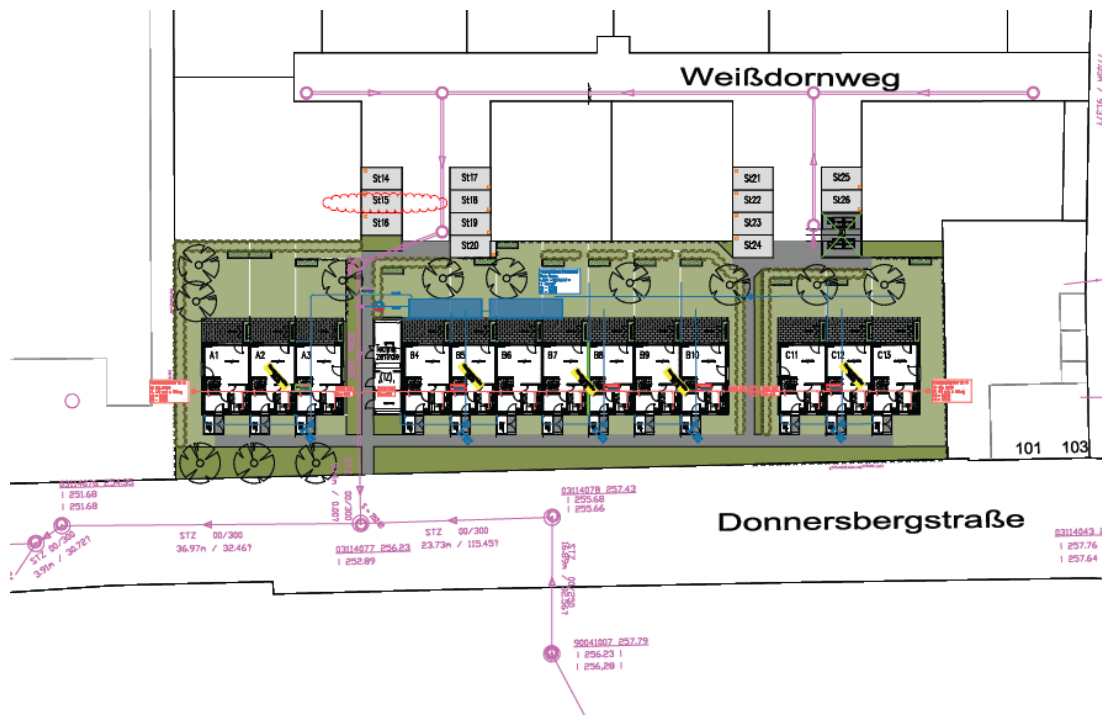


Abbildung: Entwässerungskonzept, Entwurf

Wärmeversorgung:

Das Gebiet kann an eine bestehende Gasversorgungsleitung in der Gärtnerestraße angebunden werden. Im Zypressenweg befindet sich eine Fernwärme-Versorgungsleitung (DN 65/140 KMR mit Steuerkabel), die als Sekundärnetz ab der Übergabestation betrieben wird.

Für die Reihenhäuser im WA 3 ist eine mono-energetische Versorgung mit Wärmepumpe und E-Heizstab vorgesehen.

Energieversorgung:

Die Stromversorgung kann an das bestehende Netz und die bestehende Trafostation Nr. 82 „Gärtnerestraße“ angebunden werden.

8.2 Bodenordnung

Die Grundstücke für das Vorhaben sollen verschmolzen werden.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung in Abschnitten ist nicht erforderlich. Die Erschließung ist vollständig hergestellt.

9. Kosten und Finanzierung

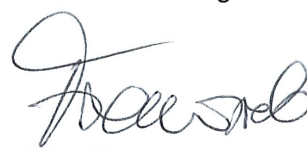
Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen und der Erschließung wurden über die Bürgerhospitalstiftung abgewickelt.

Kaiserslautern, **18. Nov. 2025**
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin

Kaiserslautern, *11.11.25*
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, **18. Nov. 2025**
Stadtverwaltung



Beate Kimmel
Oberbürgermeisterin