

Begründung

© Stadtverwaltung Kaiserslautern
Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Stadt Kaiserslautern
Bebauungsplan „Donnersbergstraße – Gärtnereistraße
– Zypressenweg“ (ehemalige Stadtgärtnerei)

Ka 0/189

rechtskräftig seit: 09.07.2015

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.....	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV.....	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	4
3.3 Flächennutzungsplan 2010.....	4
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	10
5.2.6 Archäologie	10
5.2.7 Immissionsvorbelastung.....	10
6. Planinhalt und Abwägung.....	11
6.1 Ziele und Grundzüge der Planungsänderung.....	11
6.2 Städtebauliches Konzept	11
6.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2.3 Sonstige Festsetzungen	12
6.2.4 Städtebauliche Zahlen	13
6.3 Verkehrskonzept.....	14
6.4 Grünordnerisches Konzept	14
7. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen.....	14
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes.....	15
8.1 Erschließungsmaßnahmen	15
8.2 Bodenordnung	16
8.3 Abschnittsweise Realisierung	16
8.4 Überwachung.....	17
9. Kosten und Finanzierung.....	17

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Donnersbergstraße – Gärtnerestraße – Zypressenweg“ (ehemalige Stadtgärtnerei) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen neu geschaffen werden, um eine Nachnutzung des Areals vorzubereiten.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die derzeit in der Umgebung vorhandene Gebietsstruktur fortzuführen und das Gebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.

Gebietsabgrenzung:

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kaiserslautern auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2444/38. Die Plangebietsgrenze verläuft im Nordwesten entlang dem Zypressenweg, im Nordosten entlang der Gärtnerestraße, im Südosten entlang der Donnersbergstraße, sowie im Südwesten entlang des Grundstücks Flurstücknummer 2444/37 (Lidl-Markt).



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern
Übersichtskarte, ohne Maßstab

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. **0,73 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 Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Nach der Stilllegung der Stadtgärtnerei soll die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene Wohnbebauung der angrenzenden Gebiete fortgeführt werden.

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, welches am 25.11.2008 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

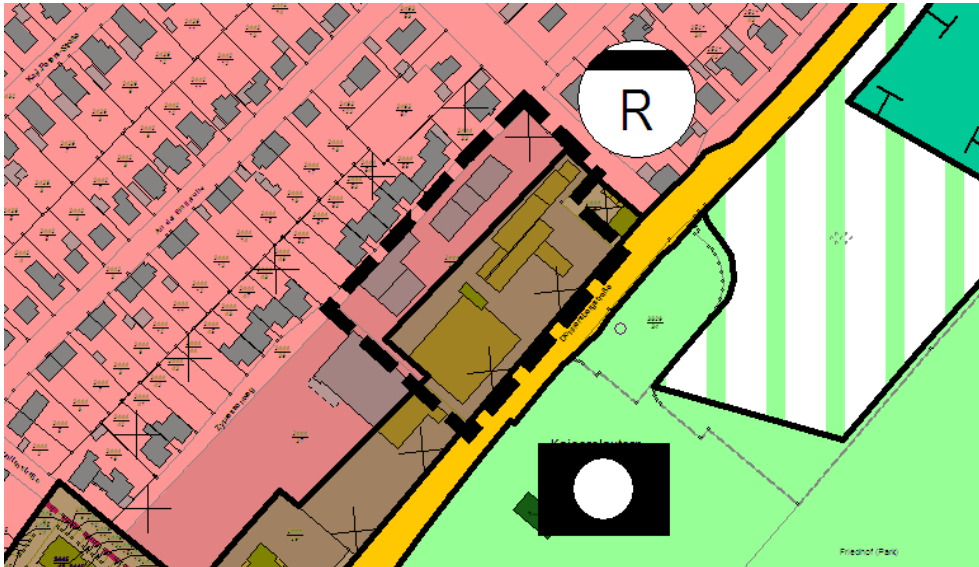
Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als bestehende Siedlungsfläche behandelt.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

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

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die geringe Größe der Änderung werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Durch die Regelungen des § 13a BauGB kann eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden, sofern nicht durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 eine Änderung wirksam wird.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010; ohne Maßstab

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 dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne tangiert.

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 bis heute die Stadtgärtnerei mit Betriebsgebäuden und Gewächshallen.

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

Im Plangebiet werden die Flächen der heutigen Stadtgärtnerei überplant. Ohne einen Bebauungsplan wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden anstelle der heutigen Hallen und Gewächshäuser Wohngebäude mit den zugehörigen Freiflächen vorbereitet.

Im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 wurde ferner festgestellt, dass weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und durch die Überplanung überwiegend bereits versiegelter Flächen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis ist somit festzuhalten, dass kein Eingriff i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB stattfindet. Die Eingriffsregelung des BNatSchG kommt im Plangebiet daher gemäß den Bestimmungen des 3. Kapitels des BNatSchG nicht zur Anwendung.

Als einziges relevantes Grünelement im Plangebiet ist eine Platane anzuführen, die es zu erhalten gilt.

Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht betroffen. Förmlich ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete oder Schutzflächen nach dem LNatSchG bzw. BNatSchG sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Streng oder besonders geschützte Arten sind im Gebiet keine zu erwarten.

Fließgewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete u. ä. sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die Erholung und das Landschaftsbild sind die Flächen nicht von Bedeutung.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sollen die Belange des Artenschutz noch geprüft werden. Entsprechende Untersuchungen sind bereits eingeleitet.

5.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet ist vollständig Teil einer registrierten Altablagerung (Reg. Nr. 31200000-344). Bei den rd. 7.500 m² großen Flächen handelt es sich vollständig um aufgefülltes Gelände.

Für die Altablagerung liegen Erkundungsberichte aus den Jahren 1993 und 1996 vor¹. Eine Bewertung der Verhältnisse für künftige Bebauungs- oder Umnutzungsvorhaben erfolgte 1997 durch die Bodenschutzbehörde (damals noch Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz). Aus der Sicht des Gutachters war damals lediglich von einem geringen umweltspezifischen Gefährdungspotenzial der Altablagerung auszugehen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die beurteilte Nutzung wurde damals nicht gesehen. Ein weiterer Erkundungsbedarf wurde ebenfalls nicht als notwendig angesehen. Eine abschließende Bewertung der Bodentragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die Bodenschutzbehörde (damals noch Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, kam mit Schreiben vom 18.06.1997 zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich eine Bebauung bzw. Umnutzung möglich ist, jedoch hierbei entsprechende Auflagen eingehalten werden müssen, welche sich auch auf punktuelle Überschreitungen der relevanten Prüfwerte ergeben. Zur Überplanung des Gebiets mit Wohnbebauung liegt eine Stellungnahme der SGD Süd vom 30.06.2014 vor.

Zur Absicherung der Erschließungsarbeiten und für die künftige Bebauung wurde im August 2014 eine aktuelle Baugrunduntersuchung und ein Geotechnischen Bericht beauftragt². Die Gutachter kamen u.a. zu den folgenden Erkenntnissen:

*„Die **Historie** und das Ablagerungsinventar können lediglich anhand von Angaben der Ortskundigen rekonstruiert werden, nach deren Aussagen das Gelände bis Anfang des letzten Jahrhunderts (bis zum Jahr 1920) bereichsweise als Hausmülldeponie genutzt wurde. Berichtet wurde von Ablagerungen bestehend aus*

¹ Orientierende Erkundung und Erläuterungsbericht
Ehemalige Hausmülldeponie in Kaiserslautern, Mennonitenstraße/Donnersbergstraße
Peschla + Rochmes GmbH, 30.08.1993

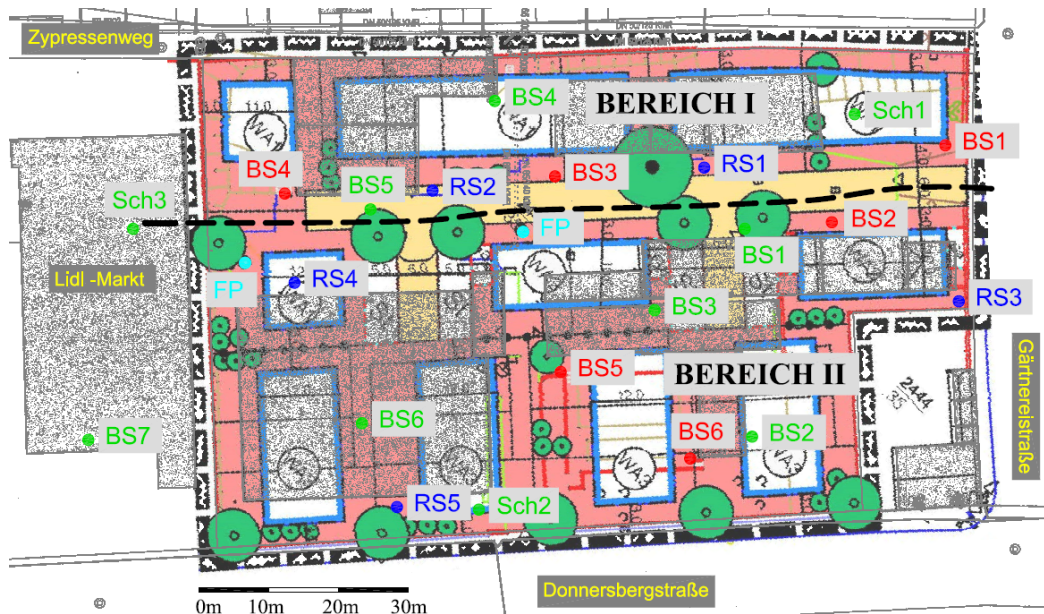
Ersterkundung der nördlichen Teilfläche und Geotechnischer Bericht
Altablagerung Reg.-Nr. 31200000-344 „Donnersbergstraße“, Flurstück 2444/20
Peschla + Rochmes GmbH, 12.07.1996

² Untersuchung Gelände ehemalige Stadtgärtnerei
Baugrunduntersuchung und Geotechnischen Bericht
Peschla + Rochmes GmbH, 05.11.2014

Hausmüll, Aschen aus Hausbrand sowie geringen Beimengungen von Bauschutt, Erdaushub sowie Gusswerkschlacken.

Geologisch betrachtet befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich oberflächennah anstehender zumeist dickbankiger Sandsteine, die den Trifels-Schichten des Mittleren Buntsandsteins zuzuordnen sind.

Wie das Gutachten aus dem Jahr 1996 bereits darstellt, wurde aufgrund des vorgefundenen Untergrundaufbaus und der Schichtenabfolge eine Aufteilung des Geländes in **2 Teilbereiche** vorgenommen.“



Quelle: Peschla & Rochmes, ohne Maßstab

Der Bereich I erstreckt sich auf einem ca. 25 m breiten Streifen an der Gärtnerei-
straße, Ecke Zypressenweg, nach Südwesten über das gesamte Plangebiet. Bereich
II umfasst die restliche Fläche in Richtung Donnersbergstraße.

„Im schmalen, nordwestlichen Bereich I ist die Auffüllungsmächtigkeit grundsätzlich
größer als im südöstlichen Bereich II des Geländes, in dem der entfestigte Sandstein
oberflächennahe anzutreffen ist.

Die Auffüllungen im Bereich I reichen bis in Tiefen von ca. 0,9 m uGOK (ca. 254,61
mNN) bis ca. 1,7 m uGOK (ca. 253,78 mNN). Weite Bereiche dieses Geländeab-
schnittes weisen eine Kopfsteinpflasterdecke auf, die in einer geringmächtigen Auf-
füllung gebettet ist. Der Mutterboden setzt sich zusammen aus braunen, überwiegend
schluffigen, humosen und stellenweise durchwurzelt Sanden. Rotbraune, schwach
schluffige Fein- bis Mittelsande bilden häufig das darunter abgelagerte Material der
oberflächennahen Auffüllung, deren Basis meist gebildet wird durch eine Auffüllung
mit Fremdbestandteilen. Die bis zu rd. 1,5 m mächtigen (BS4 (neu)) rotbraunen, brau-
nen bis braunschwarzen, schwach schluffigen, kiesigen Sande der Auffüllung bzw.
der Altablagerung beinhalten Ziegelbruchstücke, Glas- und Kunststoffüberreste,
sowie Schlackeneinlagerungen. Die Auffüllung wird hier ab ca. 1,7 m uGOK (ca.
253,78 mNN) unterlagert von der Verwitterungszone des Sandsteins der Trifels-
Schichten. Im Bereich I wird ab Tiefenlagen zwischen ca. 1,8 m uGOK (ca. 253,97

mNN) (BS3) und ca. 4,5 m uGOK (ca. 251,01 mNN) (BS1) der mindestens mürbe Trifels-Sandstein angetroffen.

Im Bereich II wurde bei Bohrung BS6 unterhalb des Mutterbodens bzw. der Grasnarbe (bis 0,1 m uGOK, entspricht 257,43 mNN (BS6)) unmittelbar die anstehende Verwitterungszone des Sandsteins erbohrt. Bei den Bohrungen BS2 und BS5 wurden geringmächtig Auffüllungen angetroffen, die sich zusammensetzen aus rotbraunen, schwach schluffigen kiesigen Sanden bis sandigen Kiesen mit Sandsteineinschlüssen. Unterlagernd wird ab 0,4 m uGOK (256,12 mNN) (BS5) bzw. 0,5 m uGOK (255,43 mNN) (BS2) die Verwitterungszone des Sandsteins angetroffen. Die Tiefenlage des zumindest mürben Sandsteins liegt in diesem Bereich bei ca. 0,5 m uGOK (256,93 mNN) (BS6) bis 2 m uGOK (253,93 mNN) (BS2).

Aus den Angaben zu den Untergrundverhältnissen geht hervor, dass die Basis der Ablagerung, der Verwitterungszone sowie die Oberkante des mürben Sandsteins eine ausgeprägte Geländemorphologie mit starkem Relief zeigen.

Bezüglich der **Beurteilung der Untergrundverhältnisse** für Straßen, Versorgungsleitungen und Bauwerksgründungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 des Gutachtens verwiesen.

Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials

Die in den Bereichen I und II oberflächennah angetroffenen, geringmächtigen Auffüllungen ohne Fremdbestandteile sind – soweit bautechnisch möglich – getrennt vom gewachsenen Boden (in Bereich II) bzw. der Auffüllung mit Fremdbestandteilen (in Bereich I) auszubauen. Die orientierende abfallrechtliche Einstufung für diese oberflächennahe Auffüllung zeigt eine Spannbreite von Z0 – Material bis Z0* – Material (BS1/2 (alt), BS2/2 (alt), BS5/2 (alt), MP1). Im Auffüllmaterial aus Bereich I mit Fremdbestandteilen (Bauschutt, Schlacke, Glas, Metalle) wurden **Belastungen durch Schwermetalle und PAK** nachgewiesen. Hier liegt die Spannbreite zwischen Z1.2 – Material und Material > Z2 (gefährlicher Abfall) (MP2, BS 1/1 (neu), BS 3/2 (neu), BS 4/2 (neu), Sch 1/3 (alt), BS 4/3 (alt)). Diese Auffüllungen sind ebenfalls getrennt vom gewachsenen Boden auszubauen.

Da die durchgeführten Untersuchungen lediglich einen orientierenden Charakter aufweisen, sind die Auffüllungen zur endgültigen abfallrechtlichen Deklaration auf einer geeigneten Fläche im Baufeld in Form von Haufwerken (max. 250 m³ je Haufwerk) zur Beprobung gemäß LAGA PN98 bereitzustellen. Der Untersuchungsumfang sollte die Parameter der LAGA TR Boden sowie der Deponieverordnung umfassen.

Aufgrund des erhöhten Schadstoffgehaltes in der Probe MP2 ist davon auszugehen, dass hier ergänzende Untersuchungen auf die Parameter Brennwert und AT4 erforderlich werden, um die Zulassungskriterien für eine Deponierung zu erfüllen. Die Aushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Da die bisher durchgeführten Analysen zur abfallrechtlichen Deklaration lediglich einen orientierenden Charakter besitzen, sollten im Rahmen einer Ausschreibung Positionen für den Aushub und die Entsorgung von Materialien der LAGA-Zuordnungsklassen Z0 bis >Z2, gefährlicher Abfall, vorgesehen werden. Es wird empfohlen, sämtliche Aushubarbeiten sowie die Entsorgung von Abfällen durch qualifizierte Fachfirmen durchführen zu lassen.

Kampfmittel

Besondere Hinweise auf Kampfmittel sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Rückbau von Gebäuden

Das Referat Grünflächen hat zur Aufklärung der Historie folgende Informationen zusammengestellt:

- Neben dem Verwaltungsgebäude liegt ein unterirdischer Heizöltank (ca. 40.000 l), der ordnungsgemäß stillgelegt wurde.
- Pflanzenschutzmittel wurden nur im gesetzlichen Rahmen auf den Pflanzen aufgebracht. Der Jahresbedarf der Düngemittel wurde mit 600 – 1.000 kg angegeben. Es war fester Dünger in verschiedenen Arten. Er wurde trocken und in Säcken auf Paletten gelagert. Die Kulturverfahren waren seit dem Jahr 2000 auf einem Großteil der Fläche auf „geschlossene Bewässerungssysteme“ umgestellt.
- Die Pflanzenschutzmittel wurden in einem speziellen Schrank mit Auffangwanne und Abluftsystem gelagert.
- Kraftstoffe wurden in einem speziellen Gefahrgutcontainer mit Auffangwanne im Freien gelagert.
- Schadensfälle sind den Mitarbeitern der Stadtgärtnerei nicht bekannt.

Aus der historischen Recherche ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt. Dies gilt insbesondere auch bezüglich der Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden.

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abbruchmassen sicher zu stellen und die Abbruchkosten zu kalkulieren, wurden die bestehenden Gebäuden weiterhin durch die Firma Peschla & Rochmes in Augenschein genommen und auf mögliche Gebäudeschadstoffe beurteilt. Hieraus ist festzuhalten, dass keine größeren Mengen an Schadstoffen zu erwarten sind.

Die Dachwellplatten und flache Platten in den Gewächshäusern sind jedoch mit asbesthaltigen Baustoffen belegt und entsprechend zu entsorgen. Beim Fensterkitt wurde kein Verdacht auf Asbest eingeschätzt. Künstliche Mineralfasern können ggf. in Trittschalldämmungen, Rohrisolierungen und Isolierungen enthalten sein. Kohlenteerhaltige Bitumengemische können ggf. in kleineren Mengen in den Feuchtigkeitssperren in den Bodenplatten und unterhalb des Estrichs in Nassräumen und Fugenmassen in den Garagen des Untergeschosses vorliegen.

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 Aufstellungsverfahrens wurde daher durch die Stadtverwaltung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Ausgehend von der Verkehrsbelastung der Donnersbergstraße ergibt sich eine Lärmbelastung für die an die Donnersbergstraße angrenzende Bebauung, die bei den direkt angrenzenden Südost-Fassaden um ca. 16 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. In den östlichen Gebäudeteilen sind hier auch bei den nach Südwesten und Nordosten orientierten Fassaden noch Pegelüberschreitungen von ca. 10 dB(A) festzustellen. Bei den westlichen Gebäudeteilen sinken diese auf eine Überschreitung von ca. 7 dB(A).

Bei der Bebauung entlang der internen Stichstraße verbleiben noch geringere Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 2 – 6 dB(A) an den nach Südosten orientierten Fassaden. Die nach Nordwesten orientierten Fassaden und Gebäude zum Zypressenweg halten die Orientierungswerte der DIN 18005 ein.

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 dient.

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

Der Verkehrslärm von der Donnersbergstraße soll durch eine Mauer abgeschwächt werden, dennoch werden passive Schallschutz zur Donnersberstraße hin notwendig.

Die markante Platane im Gebiet und der Bergahorn an der Gärtnerestraße sollen erhalten bleiben. Die angrenzenden Grundstücke erhalten ihre Zufahrt jeweils auf der abgewendeten Grundstückseite.

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

Für die Bauflächen in den Gebieten WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zugelassen, da hier eine eingeschossige Bebauung festgesetzt wird. Die Begrenzung der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe begründet sich aus dem Höhenversatz zum Zypressenweg. Zur Bewältigung des Höhenversatzes bei der Bebauung zum Zypressenweg hin ist ein Kellergeschoss sinnvoll.

Die Bebauung zur Donnersbergstraße wird mit zwingender Zweigeschossigkeit vorgesehen, um für die geplante Reihenhausbebauung 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 sind im Gebiet WA 1 nur Einzelhäuser, im Gebiet WA 2 Einzel- und Doppelhäuser und im Gebiet WA 3 nur Hausgruppen zugelassen.

Die Traufhöhe wird im Gebiet WA 1 und WA 2 auf 4,50 m und im Gebiet WA 3 auf 6,20 m begrenzt, um ein geordnetes Erscheinungsbild sicherzustellen.

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 entsprechen den üblichen städtischen Standards und sollen gestalterische und ökologische Missstände unterbinden.

Immissionsschutz Verkehr

Ausgehend von den Verkehrsbelastungen auf der Donnersbergstraße und den damit verbundenen Lärmimmissionen wurden die Möglichkeiten eines aktiven Schallschutzes ausgelotet. Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand zur Donnersbergstraße mit einer Höhe von 2,5 m könnten erhebliche Pegelreduzierungen von bis zu ca. 10 dB(A) erreicht werden. Aus stadtgestalterischer Sicht kann eine solche Einkapselung allerdings nicht mitgetragen werden.

In einem zweiten Rechenschritt wurde daher eine Wand mit 1,5 m zur Donnersbergstraße zu Grunde gelegt. Da hier bei den direkt an die Donnersbergstraße angrenzenden Wohngebäuden (bei einer angenommenen Höhe des Immissionsortes von 3,0 m) der Schallweg nicht unterbrochen wird, zeigen sich deutlich geringere Minderungen. Allerdings zeigen sich leichte Verbesserungen bei den weiter östlich gelegenen Gebäuden und bei den Freibereichen der direkt an die Donnersbergstraße angrenzenden Gebäuden.

Unter der Abwägung der stadtgestalterischen Belangen und den Forderung gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird – trotz der nur begrenzten Wirksamkeit - die

Abschirmung durch eine Wand mit 1,5 m Höhe vorgeschrieben.

Die verbleibenden Pegelüberschreitungen sind dann durch passive Schallschutzmaßnahmen durch die Bauherren zu realisieren. Der Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Gebäudelärmkarten der Schalltechnischen Untersuchung gemäß DIN 4109 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 liegen ca. 0,6 ha Baufläche und 0,08 ha Verkehrsflächen vor. Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 0,73 ha.

Das Bebauungskonzept sieht nachfolgende Aufteilung der Haustypen vor.

Einfamilienhäuser	7 Stück
Doppelhäuser	4 Stück
Reihenhäuser	12 Stück

6.3 Verkehrskonzept

Das Gebiet wird mit einer Stichstraße an die Gärtnerestraße angebunden und über eine Stichstraße mit zwei Wendemöglichkeiten, welche 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.

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.

Die Platane im Gebiet und der Bergahorn an der Gärtnerestraße werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt (siehe Planeintrag).

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.

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 macht eine interne Erschließungsmaßnahme in Form einer Stichstraße erforderlich.

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

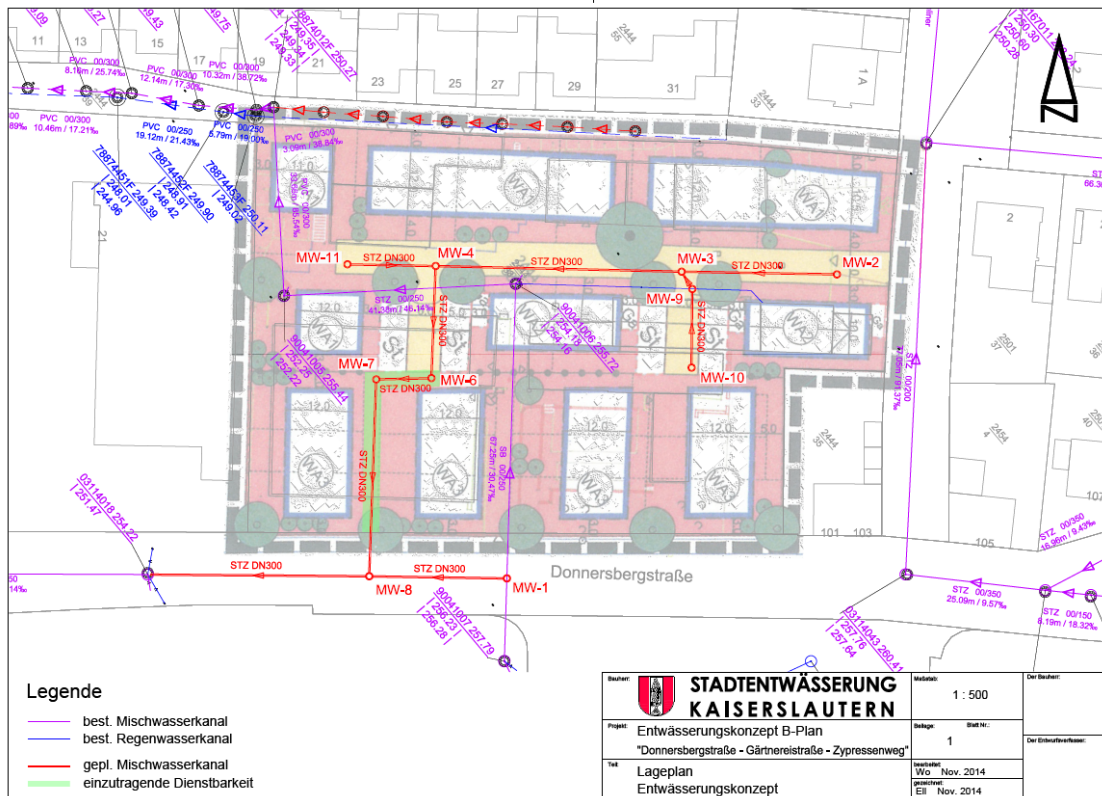
Wasserversorgung:

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



Quelle: Stadtentwässerung Kaiserslautern
Lageplan Entwässerungskonzept; ohne Maßstab

Hinsichtlich des Entwässerungskonzeptes und der detaillierten Entwässerungsplanung empfiehlt die Stadtentwässerung die Abstimmung mit der Grundstücksentwässerungsabteilung und der Planungsabteilung der Stadtentwässerung Kaiserslautern.

Wärmeversorgung:

Das Gebiet kann an eine bestehende Gasversorgungsleitung in der Gärtnerstraße angebunden werden.

Im Zypressenweg befindet sich eine Fernwärme-Versorgungsleitung (DN 65/140 KMR mit Steuerkabel), welche als Sekundärnetz ab der Übergabestation betrieben wird. Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung sollen im Rahmen der Erschließung mit der SWK abgestimmt werden.

Energieversorgung:

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

8.2 Bodenordnung

Es wird ein vereinfachtes Umlegungsverfahren als sinnvoll angesehen.

Im Zuge der Realisierung der Gebietsentwicklung ist Löschung einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit bezüglich angrenzender Grundstücke vorzunehmen.

8.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung in Abschnitten ist nicht erforderlich.

Es ist eine Vermarktung als Gesamtmaßnahme mit privater Durchführung der Erschließung als auch eine Erschließung durch die Stadt mit einzelner Vergabe von Grundstücken möglich.

8.4 Überwachung

Beim Rückbau der Gebäude der Stadtgärtnerei ist nicht mit größeren Mengen an Schadstoffen zu rechnen. Die Abbruchmaßnahmen sollen dennoch unter fachlicher Begleitung erfolgen, um die ordnungsgemäße Entsorgung sicher zu stellen.

9. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung der ergänzenden Bebauung werden folgende Kosten geschätzt:

<u>Rückbau der Gebäude:</u> (Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen, Gebäuderückbau, Entsorgung, Planungshonorar) gemäß Schätzung Referat Gebäudewirtschaft	ca. 245.000 €
--	---------------

<u>Entsorgung der belasteten Aushubmassen im Bereich der Verkehrsflächen:</u> inklusive Ver- und Entsorgungsmassen gemäß Kostenschätzung des Fachgutachters	ca. 45.000 €
---	--------------

<u>Straßen</u>		
Mischfläche	ca. 850 m ²	ca. 150.000 €
Planung/Bauleitung		ca. 27.000 €


<u>Beleuchtung</u>		
Stichstraße	ca. 98 m	ca. 30.000 €

<u>Wasserversorgung</u>		
Stichstraße	ca. 140 m	ca. 38.000 €

<u>Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserableitung</u> siehe Entwässerungskonzept STE	ca. 100.000 €
--	---------------

Für die Entsorgung der belasteten Aushubmassen im Bereich der Wohnbauflächen wird gemäß Kostenschätzung des Fachgutachters ca. 175.000 € kalkuliert.

Kaiserslautern, 25.6.2015
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 25.6.2015
Stadtverwaltung


Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 22.06.2015
Stadtverwaltung


Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin