

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotenberg, Teilbereich Mainzer Straße – Hertelsbrunnen – Zum Eselsbachtal, Teil 1“**

### **KA 0/111b**

Verfahren nach § 13 a BauGB

rechtskräftig seit: 20.01.2023

## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Allgemeines/Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis .....</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsleitsätze .....	6
2.2	Planungsanlass.....	6
<b>3.</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV.....	7
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz .....	7
3.3	Flächennutzungsplan 2010 .....	7
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Angaben zu den Plangebieten .....</b>	<b>9</b>
5.1	Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche.....	9
5.2	Bestandssituation.....	9
5.3	Grünordnerische Situation.....	11
5.4	Bodenbelastungen / Altlasten.....	14
<b>6.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>17</b>
6.1	Ziele und Grundzüge der Planung.....	17
6.2	Städtebauliches Konzept.....	17
6.2.1	Art der Nutzung .....	17
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht/Umweltschutzmaßnahmen .....</b>	<b>22</b>
7.1	Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen .....	22
7.3	Energieeffizienz.....	34
7.4	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen .....	34
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets .....</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>42</b>

# 1. Allgemeines/Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Durch die Aufgabe von Nutzungen in einem nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets, die Entwidmung von ehemaligen Bahnbetriebsflächen, von Teilflächen im Nordwesten des Plangebiets und weiterer Expansionswünsche von Einzelhandelsbetrieben im zentralen Bereich des Plangebiets wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung des Teilgebiets zwischen der „Mainzer Straße“ im Süden, der Straße „Hertelsbrunnenring“ im Osten und dem Weg „Zum Eselsbachtal“ im Norden erforderlich.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 11. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Das gesamte Plangebiet liegt im Osten der Stadt und wird durch die Mainzer Straße im Süden, den Hertelsbrunnenring im Osten und die Straße „Zum Eselsbachtal“ im Westen und Norden begrenzt. Die Straße „Zum Eselsbachtal“ liegt über dem Niveau der Gebäude „Zum Eselsbachtal 2 – 26“ und kann für die Erschließung nicht genutzt werden. Die Gebäude sind hier über private Verkehrsflächen erschlossen.

Aufgrund von Veränderungen im westlichen Teil des Plangebiets im Verlauf des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wurde eine **Aufteilung des Plangebiets** vorgenommen und es soll zunächst hier nur der **Teil 1** zur Rechtskraft gebracht werden.

## Abgrenzung des Teilbereichs 1:



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 11. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Begründung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Rotenberg, Teilbereich Mainzer Straße – Hertelsbrunnen – Zum Eselsbachtal, Teil 1“

Stand: Oktober 2022

## Einzelhandelskonzeption 2021:

Mit dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Kaiserslautern vom 30.03.2009 wurde die Einzelhandelskonzeption 2009 als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt und als Leitlinie für die künftige städtebauliche Entwicklung festgelegt. Gleichzeitig wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, die Umsetzung der formulierten Ziele zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels durch eine Fortentwicklung des örtlichen Baurechts sicherzustellen. In der Fortschreibung der **Einzelhandelskonzeption 2021**, die am 12.07.2021 im Stadtrat beschlossen wurde, ist dieser ins Grundsätzliche gehende Auftrag weiterhin enthalten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird für die gewerblich geprägten Standorte im Gewerbegebiet Rotenberg für den Teilbereich Mainzer Straße – Hertelsbrunnen – Zum Eselsbachtal, der in der Einzelhandelskonzeption 2021 der Zone 5 zugewiesen ist und somit vorrangig für die gewerbliche Entwicklung gesichert werden soll<sup>1</sup>, eine Einschränkung der Zulässigkeit für Einzelhandelsnutzungen und gleichzeitig von Vergnügungsstätten vorgenommen.

## Bebauungsplan „Rotenberg“:

Mit dem eingeleiteten Verfahren wird der rechtskräftige **Bebauungsplan „Rotenberg“** in dem o.g. Teilbereich ersetzt bzw. ergänzt. Die vorhandenen Inhalte und Festsetzungen bleiben bestehen; sie werden lediglich in den benannten Teilaspekten ergänzt.

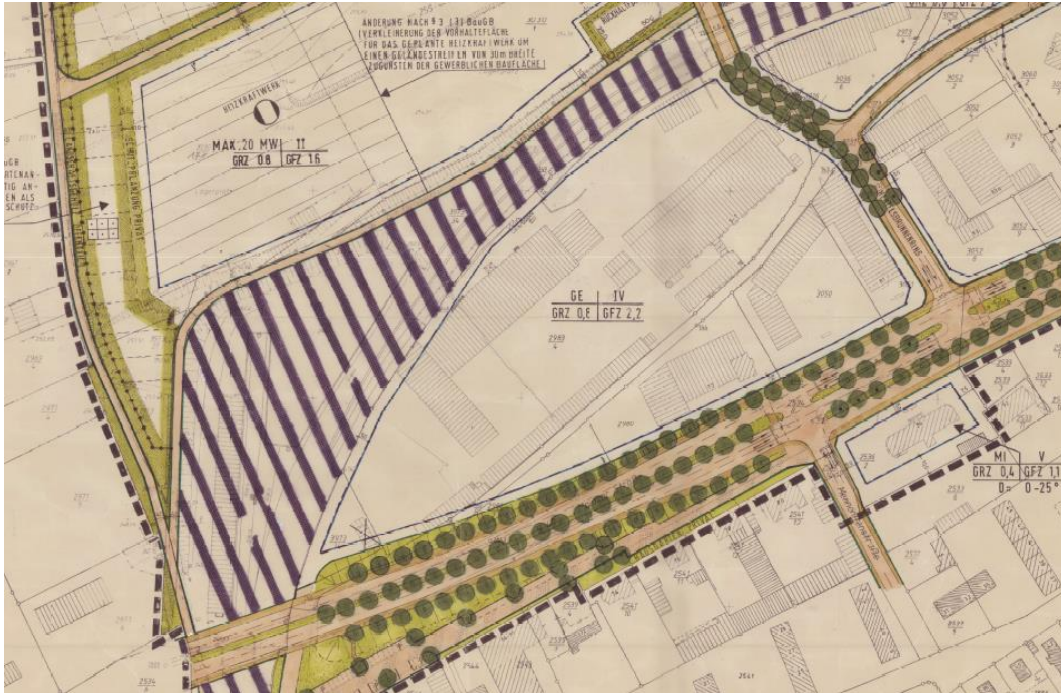
Der Bebauungsplan „Rotenberg“ hatte im Wesentlichen das Ziel, eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen und hat hierzu ein großzügiges Baufeld für Gewerbenutzungen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,2 bei einer maximal 4-geschossigen Bebauung zugelassen.

Der Bebauungsplan „Rotenberg“ ist seit dem 15.02.1991 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan ist noch die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 maßgebend. Die bauliche Nutzung war ab 1992/1993 möglich. Der Bebauungsplan enthält noch keine Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels und ist für die zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich nicht ausreichend. Zudem erschweren relativ unbestimmte Baugenehmigungen aus der Vergangenheit die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption.

Da zum Zeitpunkt der o.g. Bebauungsaufstellung weitläufige Flächen nordwestlich der Bahntrasse Kaiserslautern – Enkenbach noch als Bahnflächen gewidmet waren, sind diese als Bahnfläche festgesetzt. Mittlerweile sind nur noch die tatsächlichen Flächen der Bahntrasse als Bahnflächen gewidmet. Die von Bahnflächen zwischenzeitlich freigestellten Flächen wurden im Rahmen der Zulassung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich einer Nutzung zugeführt.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzeption 2009  
siehe Kapitel 13.2, Seite 133 ff.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung,  
Auszug aus dem Bebauungsplan „Rotenberg“, 1991

Da bei dem Bebauungsplan „Rotenberg“ die Rechtskraft (Bekanntmachung vom 15.02.1991) und die Möglichkeit einer Bebauung bereits mehr als sieben Jahre zurück liegt, sind Ansprüche hinsichtlich eines vermögensrechtlichen Schutzes durch die mit vorliegender Bebauungsplanteiländerung verbundenen Nutzungseinschränkungen nicht mehr gegeben<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Sind Nutzungen innerhalb dieser siebenjährigen Frist nicht ausgeschöpft worden, ist ein vermögenswirksamer Planungsschaden für die nicht realisierten Vorhaben verwirkt. Nach Ablauf der Siebenjahresfrist wird nur die verwirklichte (ausgeübte) Nutzung mit dem Bodenwert nach dem Planungseingriff bewertet.

## 2. Planungserfordernis

### 2.1 Planungsleitsätze

Der vorliegende Bebauungsplan soll nach § 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. Gleichzeitig 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:

- Ein Grundstück im Nordosten des Plangebiets (Flurstück 2983/10) soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, hierzu sollen Rahmenvorgaben definiert werden,
- Die zentralen/südwestlichen Grundstücksflächen im Plangebiet sind mit jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben belegt. Für die künftige Bestandsentwicklung sollen hier Rahmenvorgaben definiert werden.
- Es besteht hier die Gefahr eines „Abwärtsentwicklungseffekts“, da Vergnügungsstätten und Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, in das Gewerbegebiet drängen könnten.
- Die Sicherung der gewerblichen Bauflächen für gewerbliche Entwicklungen, die nicht dem Einzelhandel und den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, erfordert daher eine bauplanungsrechtliche Regelung.
- Eine gesamtstädtische Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels entsprechend den Festlegungen der als Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeption 2021 zum Schutz der City als zentrales Versorgungszentrum der Westpfalz und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, die der Nahversorgung dienen sollen, bedarf der Umsetzung durch die rechtsverbindlichen Regelungen eines Bebauungsplans.

- Hinweis:

*Für die auf ehemaligen Bahnbetriebsflächen (Flurstücke 3973/124, 3973/139, 3973/140, 3973/141, 3973/143, 3973/145, 3973/153, 3973/154, 3973/155, 3973/156, 3973/157, 3973/158, 3973/159, 3973/162, 3973/203, 3973/204, 3973/205, 3973/206) entstandenen Nutzungen sollen ebenfalls die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen fixiert werden.*

*Aufgrund von kurzfristigen und unvorhersehbaren Veränderungen ist es zweckmäßig die Baurechtschaffung für diesen Teil gesondert zu betrachten und in einem separaten Bebauungsplanverfahren (für einen Teil 2) zur Rechtskraft zu bringen.*

### **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

Durch die Ausweisung der Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und als bestehender landesweit bedeutsamer Gewerbestandort mit besonderen Entwicklungsimpulsen durch die BAB 6 und den Schienenschnellverkehr im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz wird die notwendige Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Flächen zum Ausdruck gebracht.

#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

Die durch den Bebauungsplan geregelten Gebiete sind im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz als Siedlungsgebiete dargestellt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan 2010**

Alle Planbereiche, die Gegenstand dieses Bebauungsplans sind, wurden im Flächennutzungsplan 2025 als gewerbliche Baufläche bzw. als Bahnfläche dargestellt.

### **4. Verfahren**

#### **Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. Teilbereichsänderung des Bebauungsplans „Rotenberg“ kann durch die innerörtliche Lage und eine Fläche von ca. **5,25 ha** als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) eingestuft werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 2 bis 7 ha nicht überschritten wird und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Insbesondere ist das Gebiet bereits weitgehend bebaut und nur im nordwestlichen Teilbereich als Baulücke zu beschreiben.

Durch das Referat Umweltschutz wurde eine UVP-Vorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB) durchgeführt. Die UVP-Vorprüfung kommt gemäß der Stellungnahme des Referats Umweltschutz vom März 2021 zu dem Ergebnis, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es ist keine weitere Umweltprüfung notwendig.

### Bewilligung für Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs mit einer Bewilligung für Erdwärmee-nutzung. Inhaberin der Berechtigung eine Firma in der Adam-Hoffmann-Straße 26 in 67657 Kaiserslautern. Bauvorhaben sind mit der Inhaberin der Berechtigung abzustimmen.

### Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Kaiserslautern

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Kaiserslautern vorliegen. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor.

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.



## 5. Angaben zu den Plangebieten

### 5.1 Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

### 5.2 Bestandssituation

Das Gebiet ist bis auf das Flurstück 2983/10 im Nordosten des Plangebiets weitgehend bebaut. Zu finden sind neben den Gewerbebetrieben, die dem Autohandwerk/-handel und der Autovermietung zuzuordnen sind vier Einzelhandelsnutzungen im Südwesten des Plangebiets mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik und Zoo- und Heimtierbedarf.



Mainzer Straße 81,



Mainzer Straße 77  
Autohaus



Mainzer Straße 69



Mainzer Straße 67

Mainzer Straße 63



Mainzer Straße  
65

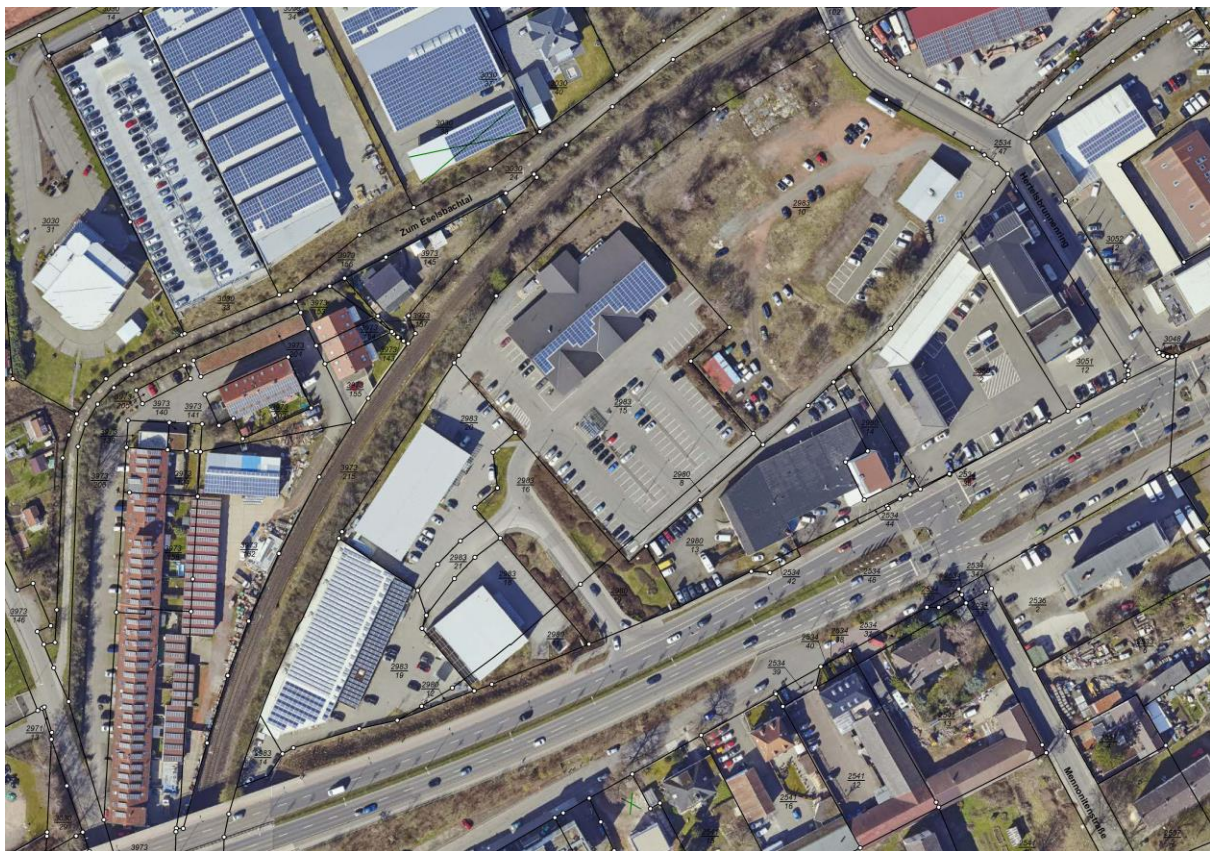
Im Nordosten des Plangebiets befindet sich des Weiteren ein Gewerbegrundstück, welches derzeit nur teilweise genutzt ist.



### 5.3 Grünordnerische Situation

Im Januar 2021 wurde eine Ortsbegehung zur Begutachtung des Bebauungsplangebietes und der Biotopstrukturen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung durchgeführt.

Die Nutzungsstrukturen im Plangebiet sind geprägt durch Siedlungsstrukturen:



Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung

Im zentralen **Bereich der Gewerbegebiete GE 1 – GE 5** existieren Einzelhandelsgeschäfte mit Parkflächen, gliedernden Einzelbaumpflanzungen (Hainbuche, Ahorn, Linde) in Rasenflächen und Beetrabatte insb. mit Ziergehölzen wie Zwergmispel, Spieren, Schneebeere, Liguster, Forsythien, Rosen, Wachholder und Kirschlorbeer. Auf dem Gebäude der Zoohandlung Fressnapf besteht eine Dachflächen-Photovoltaikanlage auf einer Dachbegrünung.

Die **Baulücke im Nordosten des Plangebietes (GE 2)** stellt sich als städtebauliche Brachfläche dar. Im östlichen Bereich bestehen ein Gebäude sowie ein asphaltierter Mitarbeiterparkplatz. Im Norden sind Rückstände eines bestehenden Gebäudefundamentes zu erkennen. Die restliche Fläche, aus befestigten Rohboden, aber vor allem Schotter- und Splittfläche mit lückigem Gras-/Ruderalbewuchs wird als Stell-/Lagerfläche für Altfahrzeuge genutzt. Die noch auf dem Luftbild von Juni 2018 (LANIS 2021) zu erkennenden Gehölze in der Böschung im Osten des Grundstücks waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Januar 2021 nicht mehr vorhanden. Auf der dort vorhandenen Böschung waren alle Gehölze zurückgeschnitten und die darin stockenden Einzelbäume gefällt. Entlang des Zaunverlaufs im Westen wurde eine geschnittene Baum-/Strauchhecke erfasst.

Nordwestlich der GE 1 – GE 5 verläuft die Bahnlinie (Bahnanlage) mit einem teils parallel verlaufenden Gehölzstreifen. Im südlichen stocken u.a. Birken, Eichen, Pappeln, Vogelkirsche, Esche und Kiefer. Im Unterwuchs wachsen Brombeeren. Nördlich wird der Gehölzstreifen vorwiegend aus Sträuchern (Roter Hartriegel, Haselnuss, Liguster und Schlehe) gebildet.

Als zu erhaltende Grün-/Gehölzstrukturen werden die Beetrabatte beidseits der Zufahrt auf die Gewerbefläche von der Mainzer Straße kommend festgesetzt (private Grünflächen). Letztere bestehen randlich aus Ziergehölz-/Bodendeckerpflanzungen v.a. aus Zwergmispel, Spieren und Schneebeere sowie darin stockende Ahornbäume. Im Zentrum der Flächen befinden sich jeweils Rasenflächen (Retentionsflächen). Im Gehölzstreifen im Nordwesten stocken u.a. Schlehe, Weißdorn, Liguster und Ahorn. In diesem Bereich wurden zwei Altnester erfasst.

Die Gehölzstreifen südlich „Zum Eselsbachtal“ und entlang der Bahnlinie stellen die mit am hochwertigsten Biotopstrukturen im Gebiet dar. Ersterer ist Teil einer innerstädtischen Vernetzungsfläche mit Anschluss an die sich dort erstreckende Kleingartenanlage am „Baalborner Weg“ in Richtung Norden zum Rotenberg. Auch die Bahnlinie mit ihrer säumenden Gehölzstruktur stellt ein Vernetzungselement dar, das das Plangebiet mit ihrem Umfeld verbindet

Die restlichen Grün-/Gehölzstrukturen sind aus Gründen des Orts-/Landschaftsbildes von Bedeutung, stellen aber aus rein naturschutzfachlicher Sicht eine nur geringe bis mittlere Wertigkeit dar.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude und zugehörigen versiegelten Flächen erheblich geprägt.

Als prägende Grünelemente sind zu nennen:

- ein Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse (Südseite innerhalb der Parzelle 3973/215, Bahnstrecke),

Daneben sind lediglich noch folgende Strukturen vorhanden:

- eine Böschung zur Mainzer Straße bei Gebäude 63
- beiderseitige Grünstreifen entlang der privaten Zufahrt zu den Gebäuden Mainzer Straße 63 – 69
- einzelne Bäume am Süd- und Westrand des Flurstücks 2983/10 am Hertelsbrunnenring

#### Schutzgebiete gemäß §§ 22-29 BNatSchG

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 22-29 BNatSchG oder sonstige naturschutzrelevante Flächen ausgewiesen.

Das Biosphärenreservat „Pfälzerwald“, welches die Naturparkverordnung „Pfälzerwald“ seit Bekanntmachung der Rechtsverordnung des Biosphärenreservats vom 23. Juli 2020 ablöste, liegt in über 2 km Entfernung. Auch das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Eselsbachtal“ befindet sich rund 1 km entfernt vom Plangebiet. Schutzwürdige Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 15 LNatSchG sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

#### Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern

Im Gebiet der Stadt Kaiserslautern sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimetern über dem Erdboden, nach der Baumschutzsatzung geschützt. Unter den Schutz fallen alle nicht wirtschaftlich genutzten Bäume außerhalb von Haus- und Kleingärten. Ab 40 cm Stammumfang sind Amberbaum, Tulpenbaum, Maulbeerbaum, Maßholder, Speierling, Weißdorn, Stechpalme sowie Eibe und bereits ab 30 cm Stammumfang sind Bäume in charakteristischen Gruppen, Alleen und Baumreihen unter Schutz gestellt. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend.

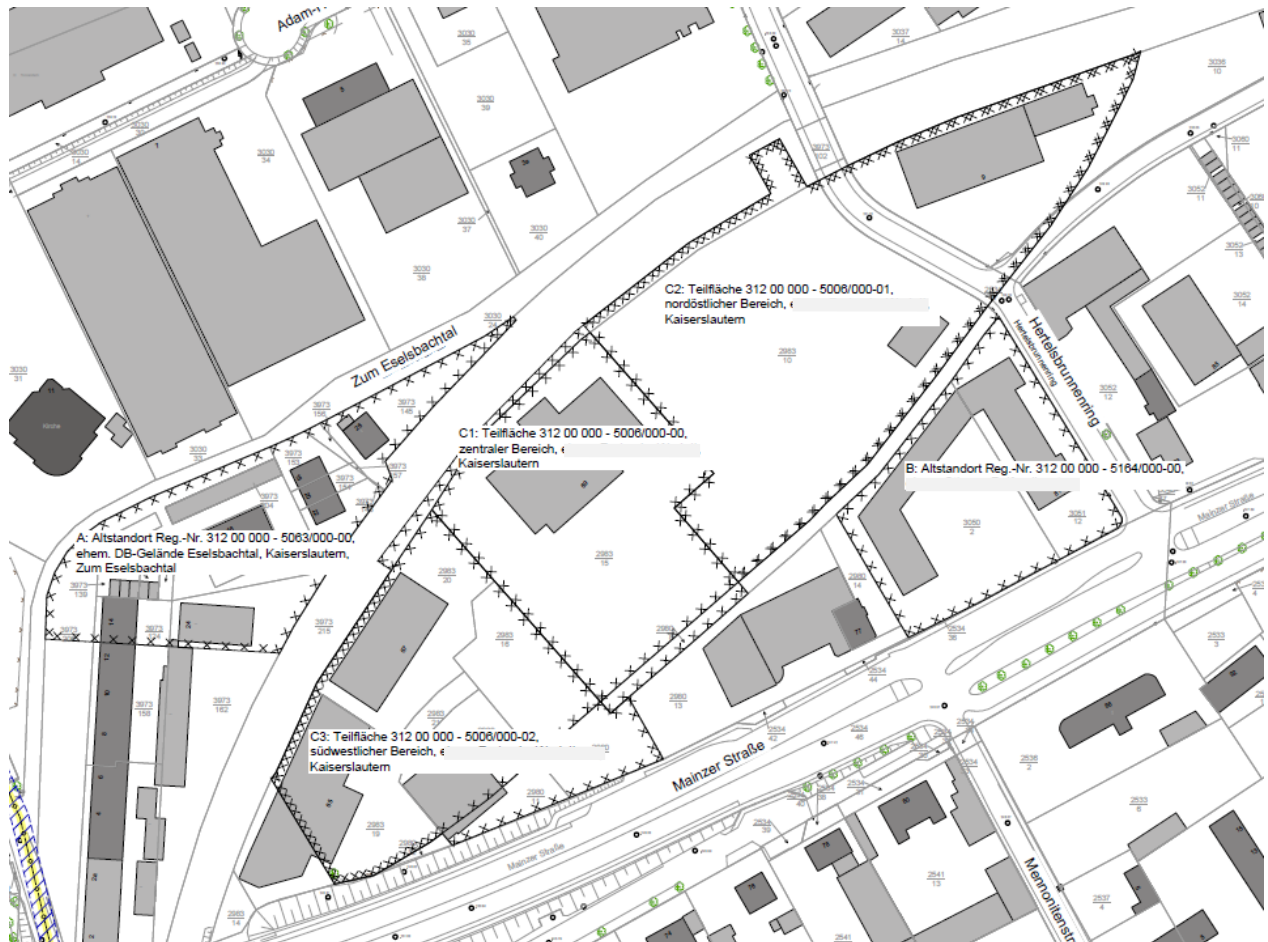
Festsetzungen von Bebauungsplänen oder Rechtsverordnungen nach dem Landespflegegesetz bleiben von dieser Satzung unberührt.

#### Sonstige naturschutzrelevante Planungsgrundlagen

Sonstige naturschutzrelevante Planungsgrundlagen treffen für diesen innerstädtischen Bereich keine Aussagen.

## 5.4 Bodenbelastungen / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich registrierte Verdachtsflächen i.S.v. § 2 (5) BBodSchG die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst sind:



- Es befindet sich der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste, **potentielle Altstandort Reg.-Nr. 312 00 000 - 5164 / 000-00**, ehem. Kfz-Betrieb mit Werkstätten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Aufgrund dieser Nutzung können bedingt durch die in den Betriebsabläufen verwendeten Materialien (z. B. Kraftstoffe oder Öle) möglicherweise Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Derartige ehemalige Nutzungen können als altlastverdächtig angesehen und nach Stilllegung des Betriebs von einem Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 i. V. m. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutz-gesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.

Aufgrund dieser Nutzung können, bedingt durch die in den Betriebsabläufen verwendeten Materialien (z. B. Kraftstoffe oder Öle), möglicherweise Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Derartige ehemalige Nutzungen können als altlastverdächtig angesehen und nach Stilllegung des Betriebs von einem Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 i. V. m. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.

Altlastverdacht bedeutet nach § 2 Abs. 6 BBodSchG, dass bei dem Altstandort der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die Nutzungsverträglichkeit im Hinblick auf den Altstandort ist derzeit von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als nicht bewertbar eingestuft, da ohne weitere Erhebungen (Historische Recherche, Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen) das von dem Altstandort ausgehende, Gefährdungspotential aus fachlicher Sicht nicht beurteilt werden könne. Es wird empfohlen, ein fachkundiges Ingenieurbüro mit den Erkundungen zu betrauen. Die Altstandortsproblematik solle im Rahmen der Umweltprüfung geklärt werden.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes ist im Bodenschutzkataster der Altstandort einer ehemaligen Fabrik registriert, der sich aus drei Teilflächen zusammensetzt. Als umweltrelevante Nutzung ist die Produktion von Maschinen und Holzmöbeln angegeben. Im 1. und 2. Weltkrieg wurden zudem Rüstungsgüter hergestellt.

- **Teilfläche 312 00 000 - 5006 / 000 - 00** Zentraler Bereich, ehemalige Fabrik, Kaiserslautern

Die wurde aufgrund von erheblichen Boden- und Grundwasserbelastungen mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW), die sich aus der ehem. Möbelproduktion (Tauchbecken zur Teeröl-Holz imprägnierung) ergeben, gemäß einem Sanierungsvertrag vom 16.07.2002 als Altlast i.S. § 2 Abs.3 BBodSchG eingestuft.

Als Sanierungsmaßnahme wurde eine Umschließung des Hauptschadensbereiches mit einer Dichtwand, eine Versiegelung der Oberfläche sowie ein zeitlich unbefristetes Grundwassermonitoring festgelegt, sodass die Fläche im Bodenschutzkataster als gesicherte Altlast (gALA) geführt wird. Die Sicherungsmaßnahmen sind dauerhaft aufrecht zu erhalten. Eine Verringerung des Versiegelungsgrades ist im Bereich der beiden Flurstücke nicht zulässig. Die Grundwassermessstellen, die sich auch auf den westlich benachbarten Flurstücken 2983/16 und 980/9 befinden, sind dauerhaft zu erhalten.

- **Teilfläche 312 00 000 - 5006 I 000 - 01 nordöstlicher Bereich**, ehemalige Fabrik, Kaiserslautern. Die Teilfläche liegt nordöstlich der als Altlast eingestuften Fläche und wird aufgrund der umweltrelevanten Vornutzungen im Bodenschutzkataster als altlastverdächtiger Altstandort (ASOav) geführt, d.h. es sind Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Bei der o. g. Fläche handelt es sich um einen Altstandort i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Er wurde bei der Erfassungsbewertung als altlastverdächtig i. S. von § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft.

Möglichkeiten der Überwindung: Eine fachliche Beurteilung des von der Fläche im Hinblick auf die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ausgehenden Gefährdungspotentials ist nur auf Grundlage örtlicher Untersuchungen (Schürfe, Sondierungen, Bohrungen u. ä. chemische Analysen von Boden- und ggf. Wasser- und Bodenluftproben) möglich. Das entsprechende Gutachten ist zur Bewertung bei der SGD Süd, Zentralreferat Neustadt / Weinstr. vorzulegen.

- **Teilfläche 312 00 000 -5006 I 000 -02 südwestlicher Bereich**, ehemalige Fabrik. Die Teilfläche liegt südwestlich der als Altlast eingestuften Fläche. Hier wurden Auffüllungen aus Betonresten, Ziegelbruch, Schlackeresten und Schottermaterial mit zum Teil leicht erhöhten Schadstoffwerten an Schwermetallen, PAK und EOX nachgewiesen. Trotz der Erkundungsmaßnahmen können Vorkommen kleinräumiger stärker belasteter Bereiche wegen der inhomogenen Zusammensetzung der Auffüllung nicht ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung und die im Rahmen der durchgeführten Bau-  
maßnahmen großflächig vorgenommene Oberflächenversiegelung, wurde die Fläche im  
Bodenschutzkataster als gesicherter Altstandort (gASO) bewertet. Im Rahmen des  
Grundwassermonitorings wurden im östlichen Bereich der Teilfläche weitere erhebliche  
Belastungen des Grundwassers mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen  
festgestellt, die höchstwahrscheinlich der Schadensquelle auf der Altlastfläche zuzuord-  
nen sind.

Im Bereich der o.g. Teilfläche ist weiterhin die Erhaltung des hohen Versiegelungs-  
grades und der Grundwassermessstellen erforderlich.

- **Altstandort Reg.-Nr. 312 00 000 - 5063.000-00**, ehem. DB-Gelände Eselsbachtal,  
Kaiserslautern, Zum Eselsbachtal.

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein Altstandort i. S. von § 2 Abs. 5 Nr. 2  
BundesBodenschutzgesetz (BBodSchG). Anlassbezogen wurden auf der Fläche in der  
Vergangenheit umwelttechnische Erkundungen durchgeführt. Dabei wurden die Nut-  
zungseinheiten definiert, die durch die zuständige Behörde jeweils als nicht altlastver-  
dächtig i. S. von § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft wurden. Darüber hinaus wurde zuletzt  
auch ein Bauvorhaben auf der Restfläche des Altstandortes verwirklicht.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind verschiedene Punkte zu beachten (fachgutachter-  
liche Begleitung und Dokumentation der Bauarbeiten, ordnungsgemäße Entsorgung  
anfallender Massen, Ausschluss einer gezielten Versickerung von Oberflächenwasser).  
Zur Konkretisierung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen ist die Struktur- und  
Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Boden-  
schutz im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### **Ergebnis:**

**Es wird deutlich darauf hinweisen, dass Eingriffe in den Untergrund bei dem Alt-  
standort Reg.-Nr. 312 00 000 -5063 I 000-00, ehem. DB-Gelände Eselsbachtal,  
Kaiserslautern, Zum Eselsbachtal bei Nutzungsänderungen / Bebauung generell  
mit der Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regio-  
nalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) abzustimmen sind.**

**Auf die Altstandort- bzw. Altlastenthematik wurde daher insoweit eingegangen, als  
dass keine Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan vorgenommen worden  
ist (Kennzeichnungspflicht).**



## **6. Planinhalt**

### **6.1 Ziele und Grundzüge der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird für einen gewerblich geprägten Standort, der in der Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern der Zone 5 zugewiesen ist und somit vorrangig für die gewerbliche Entwicklung gesichert werden soll<sup>3</sup> eine Einschränkung der Zulässigkeit für Einzelhandelsnutzungen und gleichzeitig für Vergnügungsstätten vorgenommen.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

#### **6.2.1 Art der Nutzung**

Durch den aktuell vorliegenden Bebauungsplan wird die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 als Rechtsgrundlage verbindlich gemacht.

#### **Vollausschluss Vergnügungsstätten:**

Der Bebauungsplan schließt - in Umsetzung der Einzelhandelskonzeption 2021- als zulässige Nutzung die Anlagentypen Einzelhandel und Vergnügungsstätten zunächst vollständig aus.

#### **Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe haben dabei mit ihren genehmigten Verkaufsflächen und Sortimenten Bestandsschutz.**

Durch diesen Ausschluss wird im Bereich des Bebauungsplans die Zielsetzung umgesetzt, Flächen für verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe zu sichern. Da die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Kaiserslautern für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben weitgehend ausgeschöpft sind, die neu entstandenen Industriegebietsflächen („IG Nord Erweiterung“ inkl. „Hühnerbusch“) für größere Industriebetriebe benötigt werden und die Neuausweisung von Flächen sowohl durch die immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gesamtstädtische stark eingeschränkt ist, als auch die Neuausweisung von Flächen gegenüber Entwicklungen im Bestand nachrangig zu behandeln sind (§ 1a Abs. 2 BauGB) besteht die Notwendigkeit, durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen die für Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten.

Es liegen somit besondere städtebauliche Gründe vor, um für Teilflächen im Bereich des Bebauungsplans „Rotenberg“ die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.<sup>4</sup>

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung des Einzelhandels im Bereich des Bebauungsplans auch ein Schutz der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich bezüglich der oberzentralen Angebote und der in der als „sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeption abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche für die Nahversorgung erreicht, da städtebaulich nicht integrierte Standorte für den Einzelhandel nicht mehr realisiert werden können.

---

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzeption 2009  
siehe Kapitel 13.2, Seite 133 ff.

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwG 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58  
Begründung zum Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Rotenberg, Teilbereich Mainzer Straße – Hertelsbrunnen – Zum Eselsbachtal, Teil 1“  
Stand: Oktober 2022

### Ausnahmen:

Durch die Definition von Ausnahmen von der vorangegangenen Regelung wird auf die konkrete städtebauliche Situation und das vorhandene Gepräge Rücksicht genommen und hierzu gebietsverträgliche Ausnahmen spezifiziert.

Ausnahmsweise, bleiben Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie für die Vermarktung von Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Industrie- oder Gewerbebetriebs dienen und als untergeordnete Nebenbetriebe betrachtet werden können. Die Verkaufsfläche darf dabei 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Verkaufsstätte muss weiterhin dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

Durch diese Ausnahme werden für die Gewerbebetriebe ausreichende Spielräume vorgehalten, um flexible Betriebsstrukturen und Serviceleistungen mit dem produzierenden Kernsortiment gestalten zu können.

Mit der vorgenannten Regelung wird kein eigenständiger Anlagentyp geschaffen, sondern der Anlagentyp Einzelhandel mit einem ergänzenden Zusatz begrenzt, um ein Missbrauch durch übergroße Nebeneinrichtungen auszuschließen.<sup>5</sup>

Als weitere Ausnahmen werden Einzelhandelsbetriebe, die als Groß- und Fachhandel dem Bauhaupt- und Nebengewerbe zugeordnet sind und Einzelhandelsbetriebe, die dem Auto- und Fahrzeughandel zuzuordnen sind zulässig, da die angebotenen Waren bereits die Gebiete „Rotenberg“ und „Hertelsbrunnen“ prägen und als nicht-zentrenrelevante Waren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an dem Standort städtebaulich sinnvoll sind.

### Auswirkungen:

Durch die Eingrenzung der Art der baulichen Nutzung sind künftig neue Einzelhandelsbetriebe, die z.B. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik oder Zoo- und Heimtierbedarf anbieten, nicht mehr zulassungsfähig.

Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit derartigen Warenangeboten besteht aber weiterhin Bestandsschutz, der sich auf die jeweilige Warengruppe erstreckt.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels werden die Verwertungsmöglichkeiten bei Umnutzungen eingeschränkt. Nutzungsänderungen und/oder –erweiterungen haben sich den Neuregelungen zu unterwerfen.

---

<sup>5</sup> Das BVerwG hat die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen bestätigt. (siehe ZfBR 1990, 27.28)

Für folgende Einzelhandelsbetriebe, die sich zwischenzeitlich im Plangebiet angesiedelt haben, besteht daher **Bestandsschutz im Rahmen der vorhandenen Baugenehmigungen**:

1. Mainzer Straße 69: Nahrungs- und Genussmittel, 1.005 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche,
2. Mainzer Straße 67: Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, 602 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche,
3. Mainzer Straße 63: Getränkemarkt, 334 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche,
4. Mainzer Straße 65: Zoo- und Heimtierbedarf, 805 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche

Eine Nutzungsänderung im bauplanungsrechtlichen Sinn liegt vor, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die jeder Art von Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und bodenrechtliche Belange neu berührt werden können. Für die Frage, ob eine bestimmte Nutzung gegenüber der früheren Nutzung baurechtlich relevant ist, kommt es allein auf die zuletzt ausgeübte bauaufsichtlich genehmigte Nutzung an.<sup>6</sup>

Die Einschränkungen des Bestandsschutzes werden ausgehend von der zuvor beschriebenen Problemlage bzw. gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung als zumutbar eingestuft, da den Grundstückseigentümern noch die ganze Palette gewerblicher Nutzungen bleibt, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Dass dies nicht immer die lukrativste Nutzung sein muss, wird mit Blick auf die gesamtstädtischen Erfordernisse als hinnehmbar eingestuft.<sup>7</sup>

Gleichzeitig wird durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels im Bereich des Bebauungsplans die Zielsetzung umgesetzt, Flächen für verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe zu sichern. Da die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Kaiserslautern für die Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben weitgehend ausgeschöpft sind und die Neuausweisung von Flächen sowohl durch die immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen stark eingeschränkt ist und auch gegenüber Entwicklungen im Bestand nachrangig zu behandeln sind (§ 1a Abs. 2 BauGB), besteht die Notwendigkeit, durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen die Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten. Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen<sup>8</sup>.

Mit der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine räumliche Feinsteuerung in der Stadt Kaiserslautern betrieben, die sich an dem Allgemeininteresse zur Sicherung und Stabilisierung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche ausrichtet. Eine wettbewerbsorientierte Beeinflussung des Einzelhandels ist weder angestrebt, noch durch die verbleibenden Spielräume in den ausgewiesenen Sondergebietsstandorten und den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Ein Verstoß gegen Artikel 10 der EU-Dienstleistungsrichtlinie, welche eine Niederlassungsfreiheit in den EU-Ländern sicherstellen soll, wird daher nicht gesehen.

#### Vollausschluss Vergnügungsstätten:

Aufgrund der autogerechten Lage am östlichen Stadtrand von Kaiserslautern und der in der „Mainzer Straße“ vorhandenen guten verkehrlichen Anbindung, hat der Standort eine hohe Lagegunst. Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von Betrieben mit sexuellem Bezug entlang der Mainzer Straße und dem Hertelsbrunnenring wäre eine **Milieuveränderung** festzustellen, welche die Attraktivität des Gebiets „Rotenberg“ für die angesiedelten

<sup>6</sup> vgl. VG Neustadt/Weinstr., Urteil vom 28.09.2008 – 3 K 295/08.NW -

<sup>7</sup> vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 10.03.2004 – 1 KN 336/02 -

<sup>8</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwG 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58

Begründung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Rotenberg, Teilbereich Mainzer Straße – Hertelsbrunnen – Zum Eselsbachtal, Teil 1“

Stand: Oktober 2022

Gewerbebetriebe beeinträchtigen würde.

Bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben mit sexuellem Bezug kann üblicherweise von folgenden **städtebaulichrelevanten Negativfaktoren** ausgegangen werden:

- Äußere Auffälligkeiten bei Fassadengestaltung (grelle, auffallende Farben),
- Anbringung auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklame,
- Absenkung des geschäftlichen Niveaus durch Verlust der Kaufkraft bei Nachbarbetrieben,
- „Niveauabsenkung“ in den angrenzenden Gebieten (Trading-Down-Effekte)
- Verdrängungseffekt anderer Firmen bzw. Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld.

**Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Betrieben mit sexuellem Bezug wird im Bereich des Bebauungsplans gleichzeitig die Zielsetzung umgesetzt, Flächen für verarbeitendes und produzierende Gewerbebetriebe zu sichern.**

Die Notwendigkeit, durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen, die Flächen für Gewerbebetriebe zu sichern, wurde bereits im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsausschluss dargelegt.

Es liegen somit spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den vorliegenden Bebauungsplanbereich die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen.<sup>9</sup>

#### Zusammenfassung

Nach dem Ausschluss des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten bleibt immer noch eine ganze Palette von dort zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzungen zulässig.

Sowohl die Grundstückseigentümer\*innen, als auch Investoren verfolgen wirtschaftliche, materielle Interessen. Diese Interessen sind jedoch unter Berücksichtigung der dargelegten Gründe in ihren Auswirkungen weniger gewichtig, als der Schutz des Allgemeininteresses. Da Maßnahmen zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen grundsätzlich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums liegen, ist der Eigentümer aufgrund der Situationsgebundenheit verpflichtet, die Einschränkung des noch nicht verwirklichten Nutzungsausschlusses im Interesse der Allgemeinheit hinzunehmen. Zudem muss die Bauleitplanung dem Eigentümer nicht immer die lukrativste Nutzung gestatten, wenn die Nutzungen mit den Planungszielen nicht vereinbar ist. Die begrenzte Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundeigentums ist daher im Verhältnis zum öffentlichen Interesse nicht unverhältnismäßig.

Durch die Festsetzungen der Änderungsplanung wird der eigentliche Gebietscharakter mit seiner Zweckbestimmung noch verstärkt bzw. gefördert. Es wird dem Gebiet nichts entzogen, was dafür typisch ist.

Der mit der Neuregelung verbundene Eingriff in das Privatinteresse Einzelner ist rechtlich zulässig, da das öffentliche Interesse des Nutzungsausschlusses und der damit einhergehenden Unterbindung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, dem Individualinteresse von Investoren und Grundstückseigentümern in der konkreten Situation, in seiner Bedeutung vorgeht.

---

<sup>9</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwG 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58

Begründung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Rotenberg, Teilbereich Mainzer Straße – Hertelsbrunnen – Zum Eselsbachtal, Teil 1“

Stand: Oktober 2022

## **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rotenberg“ hat ein großzügiges Baufeld für Gewerbenutzungen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,2 bei einer maximal 4-geschossigen Bebauung zugelassen. Diese Werte werden für die Gebiete GE 1 bis GE 5 beibehalten.

Mit der vorliegenden Planung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, ausgehend von den vorhandenen Gebäudestrukturen differenziert. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich teilweise einschneidendere Festsetzungen bezüglich der maximalen Ausnutzbarkeit der Hauptgebäude. Die Grundflächenzahl bleibt dennoch maßgebend, da die Nebenflächen (Zuwegungen, Parkplätze etc.) mit in die Grundflächenzahlberechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO einfließt.

## **6.2.3 Sonstige planungsrechtliche Regelungen**

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der bestehenden Situation, die sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rotenberg“ entwickelt hat. Maßgebend für die immissionsschutzrechtliche Situation sind daher die mittlerweile vorhandenen Baurechte mit ihren immissionsschutzrechtlichen Auflagen.

## 7. Umweltbericht/Umweltschutzmaßnahmen

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgte durch das Referat Umweltschutz in Zusammenarbeit mit den Büros LAUB und LF Plan mit einem Umweltbeitrag und einem Artenschutzgutachten Stufe II. Der Umweltbeitrag ist in die Begrünung integriert worden (Verfahren nach § 13 a BauGB).

### 7.1 Schutzgutbezogene Analyse der Betroffenheiten, Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Gegenmaßnahmen

Schutzgut		Betroffenheit	
		erheblich	unerheblich
<b>3.1 Fläche/ Boden / Geologie</b>			
<b>Bestand</b>	Im Plangebiet herrschen anthropogen vorbelastete Bodenstrukturen vor, z.T. sind diese bereits großflächig durch Überbauung versiegelt, z.T. in der Baulücke im Nordosten des Plangebietes verändert und verdichtet. Natürlich anstehende Bodenverhältnisse existieren nicht mehr.		x
<b>Zu erwartende Beeinträchtigungen</b>	<p>Die Baulücke ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als bestehendes, wenn auch aktuell noch größtenteils unbebaute Gewerbefläche ausgewiesen.</p> <p>Die geplante Entwicklung im Bestand erfolgt im Sinne des Ressourcenschutzes und unter Berücksichtigung des Schutzgutes Fläche.</p> <p>Durch die Vorbelastungen der anstehenden Böden ist die Betroffenheit gering bis unerheblich.</p> <p>Im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets befinden sich mehrere bodenschutzrechtlich relevante Flächen im Sinne des BBodSchG. Des Weiteren gibt es Hinweise im Kataster potent. Altstandorte, bei denen der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu besorgen ist. Zudem kann aufgrund eines Löscheinsatzes im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiet mit einem potentiellen Eintrag umweltgefährdender Stoffen in den Boden gerechnet werden.</p>		

### 3.2 Wasser

<p><b>Bestand</b></p>	<p>Oberflächenwasser Quellen, Stillgewässer und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; es befindet sich auch nicht im Bereich eines Wasserschutz oder Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Grundwasser Derzeit bestehen bereits Vorbelastungen durch veränderte Bodenverhältnisse und Überbauung, die im Vergleich zu unbebauten Flächen eine Verringerung der Grundwasserneubildung mit sich führt.</p> <p>Fließweganalyse Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen erstellt. Danach verläuft ein Fließweg von Norden nach Süden über den Baalborner Weg und dann nach Westen in die tiefergelegene Fläche des Hornbach Marktes nördlich der Mainzer Straße. Für das Gelände des Hornbach Baumarktes wurde, ausgelöst durch das Starkregenereignis 2018 und den damit verbundenen Schäden im Hornbach Areal, ein Konzept zur Überflutungsvorsorge erarbeitet. Auftraggeber hierfür ist die Hornbach Baumarkt AG, das Konzept wurde durch ein Ingenieurbüro aufgestellt. In Folge der vorgeschlagenen Maßnahmen, die aktuell umgesetzt werden, wird der Zulauf aus dem Außeneinzugsgebiet über den Baalborner Weg unterbunden. Es ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser zukünftig vermehrt weiter Richtung Ländelstraße abfließt.</p> <p>Ein ausgewiesener Tiefpunkt befindet sich auf dem Grundstück 3973/206. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um die einzige Zufahrtsmöglichkeit für diesen Bereich handelt.</p> <p>Oberflächengewässer sind im näheren Umfeld des Teilgebietes nicht vorhanden.</p> <p>Der gesamte Bereich nördlich der Bahnlinie (Hertelsbrunnenring) war bei dem Starkregenereignis 6/2018 sehr betroffen. Eine weitere Verschärfung der Situation vor Ort und auch Richtung Innenstadt durch ungedrosselt abfließendes Niederschlagswasser (im Kanal und oberirdisch) muss vermieden werden.</p> <p>Wasserhaushaltsbilanz Für den Vergleich, bzw. die Zielgröße wird eine</p>		<p>x</p>
-----------------------	--	--	----------

	<p>Kulturlandschaft ohne Siedlungsanteile betrachtet. Im vorliegenden Gebiet würde nach den Angaben des Hydrologischen Atlas Deutschland (HAD) ca. 70 % des anfallenden Niederschlags verdunsten, ca. 25% versickern und ein nur sehr geringer Teil zum Direktabfluss kommen</p>		
<p><b>Zu erwartende Beeinträchtigungen</b></p>	<p>Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gehen nicht einher.</p> <p>Die Grundwasserneubildung im Plangebiet wird sich durch die Erhöhung der Bodenversiegelung gegenüber dem derzeit tatsächlichen Bestand geringfügig verringern. Durch die Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in den Grünflächen im Gebiet und der Begrenzung der bebaubaren Flächen durch die festgesetzte GRZ, der Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen bei den Stellplätzen sowie der Festsetzung von Grünflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht damit zu rechnen, dass sich nachteilige Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand ergeben.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf betrachtet einen Teilbereich eines rechtgültigen Bebauungsplans, so dass die Flächen bei der vorliegenden Genehmigung der Zentralkläranlage bereits berücksichtigt wurden.</p> <p>Gegenüber dem Bestand kommt es jedoch zu einer Mehrversiegelung und damit zu einer Änderung des Wasserhaushalts. Die Mehrversiegelung führt zu einer deutlichen Erhöhung des Direktabflusses und einer Verringerung der Versickerung (Grundwasserneubildung) sowie der Verdunstung.</p> <p>Dies wird umso mehr verstärkt, da die bereits gültigen Forderungen des rechtskräftigen B-Plans u.E. nicht umgesetzt wurden.</p> <p>Es finden also vorhabensbedingte Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.</p>		



### 3.3 Stadtklima, Lufthygiene

<p><b>Bestand</b></p>	<p>Zur Beurteilung der klimatischen Bestandsituation und den Auswirkungen der geplanten Neustrukturierung wurde das Stadtklimagutachten (GEO-NET 2012) herangezogen:</p> <p>Die bioklimatische Situation im Gebiet ist aufgrund der derzeitigen Bebauung bereits als „weniger günstig“ eingestuft. Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist hoch.</p> <p>Eine Ausnahme stellt das GE6 (ehemalige Bahnfläche) dar, welches mit seiner im Vergleich zum Gewerbegebiet offeneren Bebauung noch als „günstig“ bewertet wird und damit einer mittleren stadtklimatischen Ausgleichfunktion mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber einer Nachverdichtung zugeordnet ist.</p> <p>Der Baalborner Weg unmittelbar westlich des Plangebietes tritt als Leitbahn hervor. Diese kennzeichnen Bereiche, wo die Kaltluftströmung kanalisiert wird. Als Ausgleichsraum stellt dieser eine hohe stadtklimatische Bedeutung dar. Diese Leitbahn ist von dem geplanten Bebauungsplan nicht betroffen. Eine weitere gutachterliche Betrachtung ist daher nicht erforderlich.</p>		<p>x</p>
<p><b>Zu erwartende Beeinträchtigungen</b></p>	<p>Neben einer ausreichenden Durchlüftung hängt die Belastungssituation vom Strukturtyp der Bebauung und damit vom Überwärmungsgrad ab. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,6 im GE6 wird gegenüber der restlichen Bebauung (GRZ 0,8) der Aufrechterhaltung einer möglichst günstigen bioklimatischen Situation nachgekommen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>		

### 3.4 Fauna, Flora und Biologische Vielfalt

<p><b>Bestand</b></p>	<p>Anhand von Auswertungen vorhandener Unterlagen (Datenbank ARTeFAKT für das Messtischblatt Nr. 6512, Landschaftsplan KL, Artenfinderportal) sowie durch eine Ortsbegehung im Januar 2021 lässt sich festhalten, dass ein potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Arten besteht. Dazu gehören wildlebende europäische Vogelarten sowie die streng geschützte Mauer- und Zauneidechse.</p> <p>Bei den im Plangebiet vorkommenden <b>Brutvögeln</b> handelt es sich überwiegend um weitverbreitete ubiquitäre Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Das Habitatangebot für den potenziell vorkommenden Haussperling (RL RLP 3) wird sich durch den B-Plan nicht erheblich verschlechtern. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden.</p> <p>Hinsichtlich der <b>Eidechsen</b> stellt das Plangebiet in Teilbereichen geeignete Lebensraumstrukturen dar, so dass ein Vorkommen dieser Arten nicht von vorneherein ausgeschlossen werden konnte. Daher wurde eine Kartierung mit besonderem Augenmerk auf Eidechsen im Mai 2021 (L.A.U.B.) durchgeführt. Es konnte eine kleine Mauereidechsen-Population von ca. 12-18 Exemplaren festgestellt werden. Die Fundstellen der Mauereidechsen befinden sich in der nordöstlichen Ecke des Teilgebietes GE2 im östlichen Bereich des Plangebiets. Weitere potenzielle Reptilienhabitate befinden sich im nordwestlichen und südwestlichen Bereich der Baulücke.</p> <p>Gemäß den Angaben des Berichts zur durchgeführten Kartierung stellt das Gebiet aber nur ein Jagdhabitat dar bzw. wird nur temporär von Eidechsen aus dem Bereich der Bahngleise aufgesucht. Eine beständige Population liegt nicht vor. Demnach stellt die Baulücke (Teilgebiet GE2) aktuell kein gutes, dauerhaftes Habitat dar. Aufgrund dessen, dass Eidechsenexemplare im Planungsgebiet vorkommen und das Gebiet zukünftig weiterhin aufgesucht werden kann, besteht die Gefahr, dass bei einer Bebauung der Baulücke im Teilgebiet GE2 ohne die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen es zu Beeinträchtigung-</p>		<p>x unter Berücksichtigung der Maßnahmen vgl. Kap. 4</p>
-----------------------	---	--	---

	<p>gen bzw. sogar zu Tötungen und Verletzungen von Individuen kommen kann.</p> <p>Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders <b>geschützter Pflanzenarten</b>. Eine Bewertung nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.</p>		
<p><b>Zu erwartende Beeinträchtigungen</b></p>	<p>Unter Berücksichtigung von entsprechenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4) sind hinsichtlich der Avifauna keine erheblichen Beeinträchtigungen und somit kein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erwarten</p> <p>Aktuell liegen keine zeitnahen Bauabsichten vor. Im Falle einer nicht zeitnahen Bebauung besteht die Gefahr, dass sich im Laufe der Jahre geeignete Lebensräume entwickeln und sich innerhalb der Baulücke Teilpopulationen der Mauereidechse ansiedeln können.</p> <p>Bei einer zukünftigen Bebauung der Baulücke sind somit erhebliche Beeinträchtigungen der Mauereidechse anzunehmen.</p> <p>Ungeachtet dessen, dass eine Besiedlung der Baulücke GE2 im Laufe der Jahre erfolgen kann, würde eine zeitnahe Bebauung der Fläche ebenfalls zu Beeinträchtigungen von einzelnen Individuen führen, da es zu Tötungen oder Verletzungen durch Baumaschinen kommen könnte. Es sind somit Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um einen Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.</p>		

### 3.5 Orts-/ Landschaftsbild

<p><b>Bestand</b></p>	<p>Das Plangebiet ist durch eine bereits bestehende siedlungsgeprägte Fläche aus einer Kombination von Einzelhandelsgeschäften mit Parkflächen (Gewerbe), einer Baulücke im Nordosten sowie einem gemischten Siedlungsgebiet (Gewerbebetrieb, Wohn-/Bürogebäude) im Nordwesten sowie einer das Gebiet teilenden Bahnlinie gekennzeichnet. Grünstrukturen bilden eine im Nordwesten verlaufende Gehölzreihe sowie Grünflächen im Zufahrtbereich in das zentrale Bebauungsplangebiet von der Mainzer Straße kommend.</p>		<p>x</p>
<p><b>Zu erwartende Beeinträchtigungen</b></p>	<p>Das Ortsbild wird sich gegenüber der Bestandsituation nicht negativ verändern. Die Auswirkungen entsprechen weitestgehend den Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.</p> <p>Neu festgelegt werden soll der Bereich der ehemaligen Bahnanlage im Nordwesten des Gebietes, der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Struktur erfährt.</p>		

### 3.6 Mensch und seine Gesundheit

<p><b>Bestand</b></p>	<p>Als (umweltbedingte) Auswirkungen auf den Menschen sind in erster Linie gesundheitliche Beeinträchtigungen zu verstehen. Zu nennen sind hier insbesondere Lärm und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr.</p> <p>Durch die innerstädtische Lage, v.a. umgeben von Gewerbe und der viel befahrenen Mainzer Straße sind Vorbelastungen im Gebiet durch Lärm (Verkehrslärm, Luftlärm, Gewerbelärm) gegeben. Unmittelbares Wohnen befindet sich aktuell im Nordwesten des Plangebietes, welches als GE6 umgewidmet wird.</p>		<p>x</p>
<p><b>Zu erwartende Beeinträchtigungen</b></p>	<p>Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau von neuen Gebäuden, Parkflächen, Zufahrten. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die auch geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen durch eine Erhöhung der Lärmbelastung sind auf die Bauphase begrenzt. Auch für das bzw. von dem umgewidmeten Gebiet GE6 werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Gleiches gilt</p>		

	<p>für die zukünftige Orientierung auf verarbeitendes und produzierendes Gewerbe. Hinsichtlich örtlicher schalltechnischer Situation erfolgt eine entsprechende fachgutachterliche Begutachtung. Notwendige Festsetzungen zur Einhaltung von Grenzwerten bzw. zum Schutz von Mensch und Umwelt werden vorgenommen.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan dargestellte Altlastenfläche befindet sich unter dem überbauten Bereich des ALDI Einzelhandelsbetriebs. Daraus hervorgehende Gefährdungen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.</p> <p>Sonstige neue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Gefährdungsabschätzung und ggf. entsprechende Vorsorgemaßnahmen werden im Rahmen von Einzelgenehmigungen erfolgen.</p>		
<b>3.7 Kultur- und Sachgüter</b>			
<b>Bestand</b>	Hinweise auf in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Kultur- und Sachgüter existieren nicht.		x
<b>Zu erwartende Beeinträchtigungen</b>	Keine Betroffenheit.		

### 3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

	<p>Bei der Änderung des Bebauungsplan sind die Ziele der Stadt Kaiserslautern zum Klimaschutz (Beschlussfassung „Masterplan 100 % Klimaschutz“ und zur Klimaanpassung (Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern) zu berücksichtigen. u.a. werden folgende Maßnahmen integriert:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Begrünung der Dachflächen und Installation von Solarenergieanlagen. (Erzeugung erneuerbarer Energien, Zurückhaltung von Oberflächenwasser)</li> <li>2. Berücksichtigung der Energieeffizienz im Gebäudeneubau: Neben Anforderungen des EE-WärmeG werden auch die neuen Standards der ENEC dahingehend Berücksichtigung finden, dass die neu entstehenden Gebäude energieeffizient errichtet werden.</li> <li>3. Nutzung von Fernwärme (Regelung im städtebaulichen Vertrag bzw. in Kaufverträgen)</li> </ol> <p>Durch die Nutzung von erneuerbaren Energien und den vorgesehenen Begrünungsfestsetzungen kann ferner ein lokaler Beitrag zur Luftreinhaltung sowie zum Naturschutz geleistet werden.</p>		x
	<p>Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich Ergänzungen hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>		

## **7.2 Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen**

Die vorhandenen bauplanungsrechtlichen Regelungen erlauben bereits eine bauliche Nutzung. Da weder die überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschossflächen noch in die Zahl der Vollgeschosse erhöht werden und sich durch die Reglementierung des Einzelhandels keine höheren Umweltauswirkungen als bislang zugelassene ergeben, sind weitergehende Ausführungen bzw. Regelungen zur Umweltverträglichkeit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan werden Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung und zu Starkregenereignissen aufgenommen.

Weiterhin wird die Begrünung der Dachflächen und die Installation von Solarenergieanlagen festgesetzt.

**Im Rahmen der Erstellung des Umweltbausteins wurden folgende Hinweise und Festsetzungsvorschläge formuliert, die in die Festsetzung 1.7.2 eingeflossen sind:**

### **Erhalt von Grünstrukturen**

Die vorhandenen Gehölz- und Baumpflanzungen in den als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

**Auf eine Übernahme der nachfolgenden Formulierungsvorschläge aus dem Umweltbaustein wurde verzichtet, da hierzu bereits in der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung Regelungen mit eigener Rechtswirkung vorhanden sind:**

- **Gestalterische Einbindung der Stellplätze durch Baumpflanzungen**
- **Begrünung nichtbebaubarer Flächen**
- **Dachbegrünung**

**Im Rahmen der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden weiterhin folgende Hinweise und Vorgaben formuliert, die in den Anhang zum Bebauungsplan mit Verweis auf die Regelungsbefugnisse des BNatSchG / LNatSchG aufgenommen wurden:**

#### **V1 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung**

Die baubedingten Flächenbeanspruchungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Aufgrund ihrer Funktionen als Lebensräume bzw. Teillebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten gilt dies im vorliegenden Fall insbesondere für die an das Baufeld angrenzenden Gehölzbestände, da diese für einige potenziell auftretende Arten eine besondere Lebensraumfunktion innehaben können.

#### **V2 Baumschutzmaßnahmen**

Generell ist das Bau- und Arbeitsfeld so gering wie möglich zu halten, insbesondere dort, wo Gehölzbestände und Bäume unmittelbar angrenzen.

Störende Äste im Bau- und Arbeitsbereich müssen fachgerecht zurückgeschnitten werden. Bei Eingriff in den Wurzelbereich muss bei Vorhandensein stärkerer Wurzeln (ab ca. 4 cm Durchmesser) die Wurzel schneidend durchtrennt werden, ggf. ist dort eine Handschachtung erforderlich.

Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu ergreifen.

Sofern Arbeiten unter dem Kronenbereich von zu erhaltenden Bäumen stattfinden, sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP Teil 4<sup>10</sup> zu beachten.

#### **V3 Rodungs-/ Rückschnittszeitenbeschränkung (Brutvögel)**

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG Rodungs- / Rückschnittarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September durchzuführen.

#### **V4 Besatzkontrolle vor Inanspruchnahme von Gehölzen (Brutvögel / Fledermäuse)**

Können die unter V3 genannten Zeiträume keine Berücksichtigung finden, ist vor Inanspruchnahme von Gehölzen eine Kontrolle auf Besatz durchzuführen.

Gleiches gilt bei Inanspruchnahme von Gehölzen, die ein potenzielle Sommer-/Winterquartier in Form von Höhlen/Spalten für Fledermäuse darstellen. Bei positivem Fund, sind entsprechende Vermeidungs-/Schutzmaßnahme zu treffen.

#### **V5 Baufeldräumung (Eidechsen)**

Die Mauereidechsenindividuen im Teilbereich GE2 sind zu vergrämen. Dies ist durch die vorsichtige Entfernung von Versteckstrukturen und der Vegetation zu erreichen (ein Abgraben des Oberbodens ist jedoch nicht zulässig). Die Vergrämuungsmaßnahmen sind im Zeitraum von Ende Februar bis Anfang April oder Mitte August bis Mitte September bei günstiger Witterung, außerhalb von sensiblen Zeiträumen (Reproduktionsphase und Überwinterung) durchzuführen. Die Eidechsen sollen keine Möglichkeit haben, das Gebiet aufzusuchen bzw. gezwungen werden, in die Gleisflächen abzuwandern. Durch das Aufstellen von Reptilienzäunen ist sicherzustellen, dass ein Einwandern in das zukünftige Baugrundstück ausbleibt. Es ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten, die die Vergrämuung kontrolliert und den Reptilienzaun wartet. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist von der Umweltbaubegleitung eine Besatzkontrolle auf Mauereidechsen durchzuführen. Sind noch Tiere im Eidechsenhabitat vorhanden, sind diese schonend abzufangen und in die Gleisflächen zu versetzen; ggf. ist die Besatzkontrolle solange zu wiederholen, bis keine Eidechsen mehr festgestellt werden.

---

<sup>10</sup> RAS-LP Teil 4 = Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Teil 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Begründung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Rotenberg, Teilbereich Mainzer Straße – Hertelsbrunnen – Zum Eselsbachtal, Teil 1“

Stand: Oktober 2022



Hinweis: Liegt mehrere Jahre keine Bauabsicht für die betroffene Fläche GE2 vor, sind Untersuchungen auf Baugenehmigungsebene erforderlich. Auch hier ist die Aktivitätszeit der Mauereidechse zu beachten. Ggf. sind vom Gutachter entsprechende, an die zum Zeitpunkt der Untersuchung vorliegende Mauereidechsensituation angepasste Maßnahmen auszuarbeiten, um einen Eintritt der Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden.

## **V6 Beleuchtungswahl**

Bei der Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie von Gebäuden ist die Beleuchtungsrichtlinie der Stadt Kaiserslautern zu beachten.

Die darin festgeschriebenen Mindeststandards sind einzuhalten. Wenn nicht auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann, führt die Wahl der Lichtfarbe und Lichtintensität, die Abschirmung der Leuchte und Dauer der Beleuchtung zum Schutz der gefährdeten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Insekten. Außerdem kann durch eine sinnvolle Beleuchtungswahl CO<sub>2</sub> eingespart und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Zulässig und schonend für Mensch und Tier ist der Einsatz von bernsteinfarbenem bis warmweißem, statischem Licht mit einer Farbtemperatur bis maximal 300 Kelvin. Bei funktionalem Licht ist darauf zu achten, dass die Leuchten voll abgeschirmt und horizontal montiert sind. Außerdem darf bei funktionalen Leuchten kein Licht in den oberen Halbraum abgestrahlt werden.

**Die im Umweltbaustein formulierten Festsetzungen wiederholen bereits getroffene Festsetzungen oder benennen ähnliche Formulierungen zur Regenwasserrückhaltung und Starkregenableitung, wie die von der STE AöR beigetragenen Bausteine, so dass keine neuen relevanten Bebauungsplanfestsetzungen zu ergänzen sind.**

## **Fazit**

Die Prüfung der Umweltbelange kommt zu dem Ergebnis, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt einhergehen:

Das Gebiet ist durch Vorbelastungen geprägt. Die Auswirkungen entsprechen weitestgehend den Auswirkungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans „Rotenberg“.

Mit den neuen Festsetzungen zur Solarpflicht, Rückhaltung von Oberflächenwasser (Hochwasservorsorge) und die Regelung des Artenschutzes wird dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung getragen und der städtebauliche Belang des Naturschutzes berücksichtigt. Erstmals erfolgt auch eine lage- und flächenmäßige Sicherung von Grünflächen.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Insbesondere im Bereich des Teilgebietes GE2, da Vorkommen von Individuen der Mauereidechse in diesem Bereich nachgewiesen wurden.

Verbotstatbestände können durch Einhaltung der gesetzlich festgelegten Schutzzeiten und der Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung wirksam vermieden werden.

Liegt mehrere Jahre keine Bauabsicht für die betroffene Fläche GE2 vor, sind Untersuchungen auf Baugenehmigungsebene erforderlich.

### **7.3 Energieeffizienz**

Im Zuge der Überplanung von Stadtgebieten stellt sich die Frage, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Minderung des Ausstoßes an CO<sub>2</sub> und weiteren so genannten Treibhausgasen vorsehen, und der Frage, welchen Beitrag die Stadt Kaiserslautern bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Allerdings sind in diesem Zusammenhang auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu bedenken, weil sich deren Zwecke mit einer auf den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden können.

Angesichts der Anforderungen in diesen Fachgesetzen (EnEV und EEWärmeG) liegt die Annahme nahe, dass, soweit ihre Regelungen greifen, es auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich keiner zusätzlichen Maßnahmen für Energie sparende Bauweisen und für den Einsatz erneuerbarer Energien bedarf. Eine sonst auf diese Maßnahmen ausgerichtete Bauleitplanung wird hier gewissermaßen entlastet. Allerdings können sich aus beiden Rechtsbereichen Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben, z.B. um die Durchführbarkeit der Maßnahmen planungsrechtlich sicher zu stellen. Auch kann die Gemeinde darüber hinausgehende Maßnahmen beabsichtigen.

Insofern kann der Bauleitplanung für die von beiden Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien eine unterstützende oder gar weitergehende Funktion zukommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch die Bedeutung des Abwägungsgebotes und zwar insbesondere der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, Eignung und Durchführbarkeit von Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten. Vor allem bei verbindlichen Festsetzungen müssen auch die hiervon berührten privaten Belange in die Abwägung einbezogen werden, um zu gewährleisten, dass die Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Gewerbeflächen für mittelständige Betriebe im Stadtgebiet von Kaiserslautern. Durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur kann die Energieeffizienz verbessert und ökologische Eingriffe vermindert werden. Dadurch können die Inhalte des Klimaschutzes und der Energieeffizienz berücksichtigt und umgesetzt werden.

### **7.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Nutzung der Solarenergie (Solar-(installations)pflcht)

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden von mindestens 20 m<sup>2</sup> Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen (Festsetzung 2.2, M 14) Photovoltaikmodule mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45 % der Dachfläche entspricht. Wegen der Berücksichtigung der Festsetzungen zur Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserrückhaltung auf den Dachflächen (Festsetzung 3.3.8, M 13) erfolgt die Installation in der Regel durch aufgeständerte Module mit ausreichendem Abstand zur Dachfläche, da eine flache, dachnahe Installation keine gleichzeitige Dachbegrünung erlaubt. Eine extensive Dachbegrünung erfordert auch eine ausreichende Sonnenbestrahlung und die Möglichkeit der Gründachpflege, weshalb ausreichende Reihenabstände vorzusehen sind. Regelbeispiele für die Installation zeigen, dass diese Anforderungen bei einer Photovoltaikfläche von 45% der Dachfläche eingehalten werden können.

Die Regelung greift für Neubauten und ergänzt die bereits vorhandenen Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden Mainzer Straße 65, 63 (teilweise), 69 (teilweise auf der Südseite).

Die Art und Weise des Betriebs bleibt der Bauherrnschaft überlassen. Dabei können die Errichtung und der Betrieb durch den Privaten selbst oder durch geeignete Vertragspartner erfolgen. Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, an Dritte vermarktet, in Mieterstrommodellen an die Mieter geliefert oder in das Netz eingespeist werden. Die Installation der Solaranlage und Nutzung der Solarenergie können durch einen Dritten vorgenommen werden. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig ausgerichtet auf die lokale Stromerzeugung, da die nachhaltige Versorgung mit Wärme bereits über eine Nahwärmeversorgung angeboten wird. Die lokal verfügbare erneuerbare Energiequelle der solaren Strahlungsenergie soll daher vorrangig zur nachhaltigen Stromerzeugung genutzt werden. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen, bei gleicher Modulfläche, ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch soll den Bauherren eine breite Varianz bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Die Stadt Kaiserslautern verfolgt das Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung als Teil des Masterplans für eine klimaneutrale Stadt. Der Strombedarf soll soweit möglich durch Erzeugung mit erneuerbaren Energien innerhalb des Plangebiets erfolgen, weshalb die Installation von Photovoltaikanlagen auf allen Gebäuden erforderlich ist (Solarpflicht). Wird das gesamte Solarpotenzial auf allen Gebäuden des Plangebiets unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung genutzt, wird ein Anteil des Strombedarfs im Plangebiet mit hier erzeugter Solarenergie gedeckt.

Mittels intelligentem Energiemanagement und der Kopplung der Sektoren Strom, Wärme und (Elektro-) Mobilität wird ein effizientes und nachhaltiges Energieversorgungskonzept realisiert, das der **nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung** und dem **Klimaschutz** (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) dient und darüber hinaus weitere energiebezogene städtebauliche Belange erfüllt, was im Folgenden näher begründet wird.

Die Solarpflicht setzt die städtebaulichen Belange der **Nutzung erneuerbarer Energien** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und der **örtlichen Energieversorgung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) um.

Der spezifische örtliche Bezug des städtebaulichen Belangs der Nutzung erneuerbarer Energien ergibt sich daraus, dass der Bebauungsplan durch Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden oder durch Einspeisung in das örtliche öffentliche Stromnetz physikalisch im Plangebiet bzw. im näheren räumlichen Zusammenhang des Plangebiets verbraucht werden. Das Ganze geschieht durch bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz der Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern der Gebäude im Plangebiet.

Auf der Grundlage der mit der sogenannten „Klimanovelle“ bereits 2011 in das Baugesetzbuch (vom 22.07.2011 BGBl S. 1509) konkretisierten Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB wird eine Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik oder Solarthermie festgesetzt, um ausgehend von dem „Masterplan 100 % Klimaschutz – Energiewende Kaiserslautern – gemeinsam zum Ziel – Vernetzung von Technologie, Raum und Akteuren“ (Stadtratsbeschluss vom 06.11.2017) und dem „Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern „KLAK““ (Stadtratsbeschluss vom 04.02.2019) sowie dem Ziel das

lokale Potenzial Erneuerbarer Energien für die Stromversorgung zu erschließen und dadurch zu einer nachhaltigen Energienutzung im Gebiet beizutragen. Mit der Solarfestsetzung werden die in den v.g. Konzepten durch den Stadtrat beschlossenen Ziele und Maßnahmen im Plangebiet konkretisiert und zur Umsetzung gebracht.

Die Festsetzung der Solarpflicht trägt auch zur **lokalen Versorgungssicherheit** bei. Durch die Nutzung der lokal im Plangebiet anfallenden Solarenergie wird auch der städtebauliche Belang der Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) verfolgt, weil der Energiebedarf des Plangebiets wenigstens anteilig durch den lokal verfügbaren Energieträger Solarenergie gedeckt wird. Wenn der Anteil lokal verfügbarer Energiequellen, wie der Solarenergie, in der örtlichen Stromversorgung zunimmt, nützt dies der örtlichen Gemeinschaft, weil dadurch eine erhöhte Resilienz gegenüber dem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur bzw. fossiler Energieimporte geschaffen wird. Eine zusätzliche Komponente der Versorgungssicherheit und Systemstabilität soll durch ein intelligentes Energiemanagement aufgebaut werden. Das integrierte Energiekonzept, das auch eine effiziente Energienutzung in Erzeugung, Verteilung und Verbrauch von Energie umfasst verfolgt somit den städtebaulichen Belang der **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2025 ist ein „Erneuerbare Energien Konzept Kaiserslautern“ erstellt und zugrunde gelegt worden, das die Bedeutung der **Photovoltaik** für die Stadt Kaiserslautern feststellt. Die Potenziale der **Windenergie** und der **weiteren Erneuerbaren Energien** sind ausgehend von den räumlichen Gegebenheiten zu gering, um das Ziel einer vollständigen Energieversorgung aus Erneuerbaren Energien erreichen zu können. Im „Erneuerbaren Energien Konzept Kaiserslautern“ heißt es auch unter Verweis auf das Solardachkataster: „Bei der Stromversorgung spielt Photovoltaik aufgrund des großen stadtinternen Potenzials eine wichtige Rolle (Anteil an der Stromerzeugung: 29,9 %).“

Es ist daher auf der Grundlage des Flächennutzungsplans und der auf ihm beruhenden Energieziele städtebaulich erforderlich, bei neuen Plangebieten auch gebäudespezifische Festsetzungen für den Einsatz der Photovoltaik und damit für die lokale Ausschöpfung des Potenzials der Solarenergie zu treffen. Mit der Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann der Anteil Erneuerbarer Energien am „Strommix“ erhöht und damit der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Stromerzeugung reduziert werden. Bei einem Ersatz von Strom aus lokaler Erzeugung kann dadurch indirekt auch ein lokaler Beitrag zur Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 a, e BauGB) geleistet werden. Durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie werden keine Luftschadstoffe freigesetzt und an anderer Stelle kann eine schadstoffhaltige Stromerzeugung reduziert werden.

Der lokale Beitrag zur Luftreinhaltung kann vor allem in Kombination mit der Elektromobilität erreicht werden, für die der Bebauungsplan die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Ladeinfrastruktur verbessert, und dadurch einen Beitrag zur Reduzierung des verbrennungsmotorisierten Verkehrs leistet. Der durch die Elektromobilität erhöhte Strombedarf soll zu einem wesentlichen Teil durch die Photovoltaik gedeckt werden.

Durch die Realisierung des Gewerbegebietes kann auf den Dachflächen ein wichtiges Flächenpotential zur Solarenergienutzung erschlossen und im Zuge der Neubebauung mit einer Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikmodulen und zur Nutzung der Solarenergie belegt werden, ohne Standorte, die anderen Freiraumnutzungen vorbehalten sind, in Anspruch nehmen zu müssen. Hierdurch wird der städtebauliche Belang des **Naturschutzes** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c BauGB) gestärkt; die Photovoltaik ist eine naturschonende Nutzung ohnehin bebauter Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien zur notwendigen Minderung des Ausstoßes energiebedingter Treibhausgasemissionen. Verstärkt wird der Naturschutz-Belang durch die verbindliche Kombination aus Photovoltaik und Dachbegrünung.

Bei der Einführung der Solarpflicht wurde gesehen, dass den Bauherren damit zusätzlichen Investitionskosten auferlegt werden. In einem Solarleitfaden wurden hierzu Informationen und Hilfestellungen zusammengestellt und gleichzeitig für mehrere Fallbeispiele Musterlösungen aufgezeigt und deren Kosten berechnet, auch im Hinblick auf die Kombination mit der verpflichtenden Dachbegrünung. Auf dieser Grundlage wird die Zusatzinvestition als verhältnismäßig und eine Refinanzierung grundsätzlich als realistisch bewertet.

Die energetischen städtebaulichen Belange werden im Bebauungsplan so ausgestaltet, dass sie den Bauherren **im Rahmen ihrer Grundrechte** (Eigentumsfreiheit und Baufreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG, Vertragsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG) und **im Rahmen des Energiefachrechts** (insbesondere Energiewirtschaftsgesetz – EnWG, und Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG) einen weiten Spielraum bei möglichst geringfügigen Einschränkungen ermöglichen. Die Festsetzung regelt insbesondere eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie und lässt den Bauherren Gestaltungsspielräume. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Bauherr kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Der Bauherr kann auch durch Dritte die Pflicht erfüllen. Die Bauherren und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z. B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Die Solarpflicht ist damit im Einklang mit dem Energiefachrecht und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 EEG), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 EnWG).

Um besondere Härten bei einer Beschattung von Gebäudeteilen auszuschließen, sind in den Festsetzungen zudem Ausnahmebedingungen für ggf. erforderliche Minderungen von Modulflächen fixiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass vermögensverwaltende Gesellschaften, die keine gewerblichen Einnahmen erzielen dürfen, eine geeignete Organisation der Photovoltaiknutzung z.B. durch eine Trennung von Gebäudeverwaltung und Energieerzeugung vorsehen sollten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch das Landessolargesetz parallele Regelungen gibt, die sich gegenseitig ergänzen.

So schreibt das Landessolargesetz vor, dass auf gewerblich genutzte Neubauten und auf gewerblich genutzten neuen Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren sind.

Hat der Neubau mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen sind, sind Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 4 Abs. 1 LSolarG).

Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 % der Solarinstallations-Eignungsfläche (§ 4 Abs. 2 LSolarG). Als Alternative können auch Solarthermie Anlagen zugelassen werden (§ 4 Abs. 5 LSolarG).

Da eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht, ist die Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung nach LSolarG in Einklang zu bringen (§ 4 Abs. 7 LSolarG). Aus diesem Grund wird von der geforderten Mindestfläche PV von 60 % abgewichen. Die Photovoltaikmindestfläche wird festgesetzt auf 45 %, da zwischen den PV Modulen ein angemessener Abstand zu gewährleisten ist für die Dachbegrünung. Das Landessolargesetz ist gültig für Neubauten oder neue Parkplätze, bei denen der Bauantrag bzw. Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2023 eingeht (§ 3 Nr. 3+4 LSolarG).

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets**

Die inhaltlich begrenzte Ergänzung des Regelungsinhalts des Bebauungsplans erfordert keine bodenordnerische und erschließungstechnische Maßnahmen, sondern ist ausschließlich auf die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben ausgerichtet.

### **Entwässerung**

Die bisherige Entwässerung des betrachteten Geländes erfolgt über private Kanäle, die an verschiedenen Punkten an das öffentliche Kanalnetz anschließen. Die genaue Lage der privaten Leitungen und teilweise auch die Anschlusspunkte an die Leitungen der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR sind nicht bekannt.

Über die Grundstücke 2980/9, 2980/11 und 2980/12 verläuft ein Mischwasserkanal DN 500 der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR, die Grunddienstbarkeiten liegen vor. Auf dem Grundstück 2983/10 verläuft von West nach Ost ein privater Kanal DN 250, es ist unklar, ob er noch in Betrieb ist.

Vor einer neuen Bebauung oder Änderungen an den bestehenden Gebäuden/Grundstücken ist die vorhandene Entwässerung auf den Grundstücken zu untersuchen. Bestehende Mischwasserkanäle der Stadtentwässerung befinden sich

- Im Hertelsbrunnenring, Mischwasser DN 300
- Mainzer Str., Mischwasser DN 100 bzw. DN 1100 und über die Grundstücke 2980/9, 2980/11 und 2980/12 Mischwasser DN 500
- Baalborner Weg, Mischwasser DN 300
- Zum Eselsbachtal, Mischwasser DN 1100 (liegt deutlich höher)

Mögliche Anschlüsse an die genannten Kanäle sind mit der Stadtentwässerung frühzeitig (vor Einreichung des Entwässerungsantrags) abzustimmen. Das städtische Kanalnetz ist gerade im Bereich der Innenstadt ausgelastet, so dass eine Beschränkung der zulässigen Einleitung vorgenommen wird.

### **Entwässerungskonzept**

Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen. Von Seiten der Stadtentwässerung ist keine weitere öffentliche Entwässerungseinrichtung innerhalb des Baugebietes geplant, so dass kein übergeordnetes Entwässerungskonzept aufgestellt wird.

Altlasten, Altablagerungen oder Verdachtsflächen sind vorhanden, so dass eine mögliche Versickerung ausgeschlossen wird.

Für Neubauten und Änderungen auf den Grundstücken des Baugebietes ist eine qualifizierte Entwässerungsplanung, unter Berücksichtigung der Vorgaben, auszuarbeiten und mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR frühzeitig abzustimmen. Hierbei ist immer der gesamte Bereich zu betrachten, die einzelnen Entwässerungseinrichtungen müssen in ein Gesamtkonzept integriert werden.

Weitere Vorgaben hierzu sind als Hinweise bei den Textlichen Festsetzungen enthalten.

### **Starkregenereignisse**

Für die Stadt Kaiserslautern wurde im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes (2018) eine grobe Fließweganalyse für oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen erstellt. Darauf aufbauend wurden im Auftrag der Stadtentwässerung Kaiserslautern Stark-

regengefahrenkarten erstellt (2/2022). Für die Stadt Kaiserslautern liegt des Weiteren die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor.

Danach verläuft ein Fließweg von Norden nach Süden über den Baalborner Weg Richtung Ländelstraße. Ein ausgewiesener Tiefpunkt befindet sich auf dem Grundstück 3973/206. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um die einzige Zufahrtsmöglichkeit für diesen Bereich handelt.

Weiterhin kann bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Wasser vom Bereich der Bahnlinie auf das Grundstück 3973/162 zufließen. Die Grundstücke 2980/13, 2980/14 und 3050/2, 3051/12 können durch zufließendes Wasser aus der Mainzer Straße bei extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Auf den Grundstücken 2980/13 und 2980/14 kann sich Wasser in den tiefergelegenen Bereichen (Mulden) sammeln (Kontrolle der Zugänge).

Oberflächengewässer sind im näheren Umfeld des Teilgebietes nicht vorhanden.

Der gesamte Bereich nördlich der Bahnlinie (Hertelsbrunnenring) war bei dem Starkregenereignis 6/2018 sehr betroffen. Eine weitere Verschärfung der Situation vor Ort und auch Richtung Innenstadt durch ungedrosselt abfließendes Niederschlagswasser (im Kanal und oberirdisch) muss vermieden werden.

#### **Wasserhaushaltsbilanz DWA-M 102-4**

Bei der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans ist nahezu vollständig mit erheblichen Boden- und Grundwasserbelastungen auszugehen. Für einen Teilbereich wurden Sanierungsmaßnahmen (Umschließung des Hauptschadensbereiches mit einer Dichtwand, eine Versiegelung der Oberfläche sowie zeitlich unbefristetes Grundwassermonitoring) festgelegt. Eine Versickerung wird ausgeschlossen.

Die Empfehlung nach DWA Merkblatt 102-4, dass der langjährige Wasserhaushalt der betrachteten Fläche dem des unbebauten Zustandes möglichst nahe kommen soll, kann hier nicht erfüllt werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung stehen im vorliegenden Fall die Elemente Verdunstung und Rückhalt – möglichst mit Nutzung – und gedrosselter Ableitung zur Verfügung.

Ziel der Festsetzungen in dem Teilgebiet ist es, bei der geplanten Neubebauung und auch bei zukünftigen Um-/Neubauten in den Bestandsflächen die negativen Auswirkungen für die Wasserbilanz unter Berücksichtigung der Vorgaben auf Grund der vorhandenen Bodenbelastungen so weit wie möglich zu reduzieren. Dies wirkt sich auch positiv bei Starkregenereignissen aus. Weiterhin ist der – nach den Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung – verbleibende Regenwasserabfluss in die städtische Kanalisation (und damit zur Lauter) möglichst zu vermeiden und falls anders nicht möglich, durch eine gedrosselte Ableitung zu begrenzen.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz

Folgende Punkte sind daher zu prüfen und auszuarbeiten:

- Regenwasserrückhalt und Verdunstung durch Dachbegrünung
- Reduzierung der Niederschlagswasserabflüsse durch einen erforderlichen Rückhalt von 25l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche und einer Drosselwasserspende von 0,2 l/s\*100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Rückhalt kann durch die Summe verschiedener Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisterne mit Brauchwassernutzung) erbracht werden. Vorrang haben Maßnahmen, die zur erforderlichen Wasserhaushaltsbilanz beitragen und einen Ablauf ins Kanalnetz vermeiden.

## Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bahnlinie Kaiserslautern-Enkenbach in zwei Teilgebiete GE1-GE5 (südöstlich der Bahnlinie) sowie GE6 (nordwestlich der Bahnlinie) gegliedert. Die beiden Teilgebiete sind auch aus Sicht der Wasserversorgung getrennt zu betrachten:

### Teilgebiete GE 1- GE 5:

#### GE 1:

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Teilgebietes GE 1 erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung in der Mainzer Straße und Hertelsbrunnenring. In diesem Bereich kann der Löschwasserbedarf von maximal 192 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

#### GE 2:

Für das Teilgebiet GE 2 ist die Trink- und Löschwasserversorgung neu herzustellen. Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung ist eine Löschwassermenge von maximal 192 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten. Dies kann grundsätzlich über die Versorgungsleitungen im Hertelsbrunnenring gewährleistet werden.

#### GE 3, GE 4, GE 5:

Die Teilgebiete GE 3,4,5 (SB-Fachmärkte) wurden im Jahr 2006 durch einen Privatinvestor erschlossen. Sie werden zurzeit bereits durch eine bestehende Stichleitung versorgt. Die Stichleitung zweigt - außerhalb des Geltungsbereiches - an der Ecke Nordbahnstraße/ Mainzer Straße von der Versorgungsleitung ab und verläuft unter der Brücke der 4 spurigen Mainzer Straße bis zur südwestlichen Grenze des BBP-Gebiets. Dort ist sie in der privaten Erschließungsstraße bis zur Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter verlegt.

Aufgrund der Länge der Stichleitung und des vorhandenen Durchmessers kann der erforderliche Löschwasserbedarf in GE 3,4,5 in Höhe von 192 m<sup>3</sup>/h nicht sichergestellt werden. Die Leitung kann nur den Löschwasserbedarf für die sofortige Brandbekämpfung liefern. Die rechnerisch ermittelte Menge beträgt bei gleichzeitiger Nutzung von 2 Hydranten maximal rd. 93 m<sup>3</sup>/h.

Zur Sicherstellung des Löschwassers in Höhe von 192 m<sup>3</sup>/h muss deswegen zusätzlich über öffentliche Straßenräume auf die Hydranten in der Mainzer Straße (Kreuzung Hertelsbrunnenring) zugegriffen werden. Von diesen Hydranten befindet sich der westlichste Fachmarkt außerhalb des 300 m Umkreises bzw. 300 m Laufstrecke. Dies entspricht nicht dem DVGW-Arbeitsblatt W405. Mit der Anordnung eines zusätzlichen Hydranten im Radweg der Mainzer Straße, Höhe Anwesen Nr. 77 kann die Laufstrecke auf <280 m reduziert werden.

Teilgebiet GE 6 wird in einem separaten Verfahren behandelt.

Die SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG werden zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Versorgungsleitung in der Ländelstraße eine Verbindung zu der dort verlaufenden Transportleitung herstellen. Hierdurch kann bei gleichzeitiger Nutzung des Hydranten unter der Brücke der 4 spurigen Mainzer Straße sowie des Hydranten in Höhe des Anwesens Zum Eselsbachtal 2 der geforderte Grundschutz von 192 m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden. Beide Hydranten sind innerhalb einer Laufstrecke von 300 m von den öffentlichen Flächen des Gebietes GE 6 zu erreichen.



Das rechnerische Löschwasserdargebot für den ersten Löschangriff bei Einzelnutzung des o.g. Hydranten der Privatleitung erhöht sich durch die Querverbindung geringfügig auf 44 m<sup>3</sup>/h. Gemäß der Veröffentlichung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW e. V., Oktober 2018) sind Entnahmestellen mit 24 m<sup>3</sup>/h vertretbar, wenn der Grundschutz in einem Umkreis von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist, was hier der Fall ist.

Die von der Feuerwehr Kaiserslautern genannte notwendige Löschwassermenge für den Erstangriff von mind. 50% des Löschwasserbedarfs, d.h. 96 m<sup>3</sup>/h, ist im vorliegenden Fall nicht möglich.

Die Forderung in dieser Höhe ist dem Versorgungsträger nicht bekannt und auch nicht nachvollziehbar.

### **Stromversorgung:**

Die Flächen GE 3 bis GE 5 und GE 1 sind ausreichend erschlossen. Die noch freie Fläche GE 2 kann von der Trafostation "Zschockestraße" oder falls erforderlich, durch den Anschluss einer weiteren Trafostation, ab dem 20 kV-Kabel in der Straße "Hertelsbrunnenring", versorgt werden.

### **Wärmeversorgung:**

Eine Fernwärmeversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist seitens der SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG mittelfristig nicht vorgesehen.

Zur Umsetzung des Masterplans 100% Klimaschutz (Stadtratsbeschluss vom 06.11.2017) wäre ein Anschluss an die Fernwärme wünschenswert. Neben der Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch die Nutzung von Erdwärme geprüft werden, um eine möglichst autarkische Energieversorgung zu gewährleisten.

### **Gasversorgung:**

Die bestehende Infrastruktur der Gasversorgung ist im Planungsbereich soweit ausgebaut um neue Gebäude versorgen zu können.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Transportleitung der Firma CREOS.

## 9. Kosten und Finanzierung

Außer den Kosten der Planerstellung fallen keine Kosten für die Stadt Kaiserslautern an.

Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Kaiserslautern, *11.1.2023*  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, *15.12.22*  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, *11.1.2023*  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister