

# Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## **Bebauungsplan „Königstraße – Pfaffstraße – Pirmasenser Straße“** Ka 0/174

rechtskräftig seit dem 21.07.2023



## A. Rechtsgrundlagen:

### Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Erneuerbaren Energien im Städtebauförderrecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauN-VO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Erneuerbaren Energien im Städtebauförderrecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22.03.2023 (BGBl.-Nr.: 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22.03.2023 (BGBl.-Nr.: 88)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5 S. 1)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - **EnWG**) vom 07.07.2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - **GEIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 354)

### Gesetze des Landes Rheinland-Pfalz

- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) (230-1) vom 10.04.2003 (GVBl., S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO vom 24.11.1998 (GVBl 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (**LNRG**) vom 15.06.1970; (GVBl 1970, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) (790-1) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - **LKSG**) vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 188), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 516), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S 55)

### Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)** zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21.05.1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: „**Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**“ vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (Ministerialblatt 2000, S. 231), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 05.10.2020 (Ministerialblatt 2020, S. 190)

## DIN-Normen, Regelwerke

### ***Bepflanzungen / Vegetation / Landschaftspflege / Landschaftsbau***

- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **FLL-Richtlinien** „TL-Baumschulpflanzen“ Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen), Ausgabe 2020,
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, Ausgabe 2015 und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, Ausgabe 2010
- **FLL-Richtlinien** „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau, und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018
- **Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS LP 4), Teil Landschaftspflege**, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Ausgabe 1999, Vertrieb: FGSV Verlag - Büro Berlin, Segelfliegerdamm 89, 12487 Berlin
- **DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**, Ausgabe Juli 2014, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

### ***Lärm / Schallschutz***

- **Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass)**, Ministerium für Umwelt, 226.02.1992
- **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen**, 19. August 1970
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau**, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung**, Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**, Ausgabe Januar 2018 (**Teil 1**: Mindestanforderungen, **Teil 2**: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN 45691 Geräuschkontingentierung (in der Bauleitplanung)**, Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**, Ausgabe August 1987, Vertrieb: VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V., VDI-Platz 1, 40468 Düsseldorf

## **Anlagensicherheit / Katastrophenschutz**

- **Kurzfassung zum Leitfaden KAS-18**, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. Überarbeitete Fassung, Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit, November 2010
- **Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren**, Arbeitshilfe, Fachkommission Städtebau der Fachministerkonferenz, 11.03.2015

## **Entwässerung**

- **DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100**: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056, Ausgabe Dezember 2016, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **FLL-Richtlinien** „Fassadenbegrünungsrichtlinien“ Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen, Ausgabe 2018
- **DIN EN 752 Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden** - Kanalmanagement, Ausgabe Juli 2017, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN EN 12056 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (Teil 1 Allgemeine und Ausführungsanforderungen, Teil 2 Schmutzwasseranlagen, Planung und Berechnung)**, Ausgabe Januar 2001, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DWA Arbeitsblatt A 138**: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- **DWA A/M 102**: Grundsätze der Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer

## **Beleuchtung**

- **DIN EN 13201 Straßenbeleuchtung (Teil 1 Auswahl der Beleuchtungsklassen, Teil 2 Güte-merkmale, Teil 3 Berechnung der Güte-merkmale, Teil 4 Methoden zur Messung der Güte-merkmale von Straßenbeleuchtungsanlagen, Teil 5 Energieeffizienzindikatoren)**, Ausgabe Januar 2020, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin
- **DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden**, Ausgabe März 2019, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

### **Geruchsimmissionen**

- **Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL)**, Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

### **Lichtimmissionen**

- **Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen** der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012

### **Barrierefreiheit**

- **DIN 18040 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen, (Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude, Teil 2: Wohnungen)**, Ausgabe September 2010, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin

### **Satzungen der Stadt Kaiserslautern**

Neben den Bebauungsplänen sind die Festlegungen der verschiedenen städtischen Satzungen zu beachten.

Die städtischen Satzungen sind auf der [Internetseite der Stadt Kaiserslautern](http://www.kaiserslautern.de/BuergerRathausPolitik/Stadtverwaltung/Ortsrecht) abgelegt:  
[www.kaiserslautern.de / Bürger Rathaus Politik / Stadtverwaltung / Ortsrecht](http://www.kaiserslautern.de/BuergerRathausPolitik/Stadtverwaltung/Ortsrecht)

Dabei ergänzen insbesondere folgende Satzungen die Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

[6.12 Stellplatzsatzung](#)

[6.15 Stellplatzablösesatzung](#)

[6.5 Grün- und Freiflächengestaltungssatzung](#)

[9.3 Baumschutzsatzung](#)

Weiterhin wird auf folgende Richtlinie hingewiesen:

[Richtlinie der Stadt Kaiserslautern zum nachhaltigen Umgang mit Licht im Außenbereich](#)

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Referat Stadtentwicklung (Abteilung Stadtplanung / Abteilung Verkehrsplanung)  
Rathaus, 13. Obergeschoss  
Willy-Brandt-Platz 1, 67653 Kaiserslautern

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

## 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(§§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1.1 **Sondergebiete „Einzelhandel und Gewerbe“ (SO 1 - SO 7)**

(§ 11 BauNVO)

Es werden Sondergebiete (SO 1 – SO 7) festgesetzt, die die Zulässigkeit von Verkaufsflächen im Einzelhandel jeweils spezifisch regeln.

In allen Sondergebieten sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

In allen Sondergebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In allen Sondergebieten sind folgende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- 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, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird die jeweilige maximale **Verkaufsflächenzahl (VFZ)** festgesetzt, d. h. es wird eine Fixierung der maximalen Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche vorgenommen.

Ermittlung der Verkaufsflächenzahl (VFZ):

Königstraße 115: (2022: Aldi), Lebensmitteldiscounter

Verkaufsfläche: 1.210 m<sup>2</sup>

Flurstück: 1851/11 Größe: 9.147 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche / Grundstück: 0,1323 m<sup>2</sup> zulässige VFZ

Königstraße 117: (2022: Alldrink), Getränkemarkt  
Verkaufsfläche: 300,50 m<sup>2</sup>  
Flurstück: 1851/12 Größe: 1.383 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche / Grundstück: 0,217 m<sup>2</sup> zulässige VFZ

Königstraße 119: (2022: Lidl), Lebensmitteldiscounter  
Verkaufsfläche: 1.200 m<sup>2</sup>  
Flurstück: 1837/16 und 1837/19 Größe: 5.372 m<sup>2</sup> +  
728 m<sup>2</sup> = 6.100 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche / Grundstück: 0,197 m<sup>2</sup> zulässige VFZ

Königstraße 121: (2022: DM), Drogeriediscounter  
Verkaufsfläche: 664,30 m<sup>2</sup>  
Flurstück: 1851/18 Größe: 1.711 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche / Grundstück: 0,388 m<sup>2</sup> zulässige VFZ

Königstraße 123: (2022: Alnatura),  
Lebensmittelfachgeschäft  
Verkaufsfläche: 590 m<sup>2</sup>  
Flurstück: 1851/19 Größe: 1.648 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche / Grundstück: 0,358 m<sup>2</sup> zulässige VFZ

Königstraße 125:  
(2022: Wiederaufbau ANK Sanitätshaus),  
Verkaufsfläche: 414 m<sup>2</sup>  
Flurstück: 1851/26 und 1851/25 Größe: 1.719 m<sup>2</sup> +  
86 m<sup>2</sup> = 1.805 m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche / Grundstück: 0,229 m<sup>2</sup> zulässige VFZ

Königstraße 127:  
(2022: Zwischennutzung ANK Sanitätshaus),  
Verkaufsfläche: 565 m<sup>2</sup>  
Flurstück: 1851/24 Größe: 1.608  
Verkaufsfläche / Grundstück: 0,352 m<sup>2</sup> zulässige VFZ

Königstraße 129:  
(2022: Büronutzung),  
Verkaufsfläche: / m<sup>2</sup>  
Verkaufsfläche / Grundstück: 0,0 m<sup>2</sup> zulässige VFZ

### 1.1.2 **Mischgebiete (MI)** (§ 6 BauNVO)

#### Gebiete MI 1 - MI 4

Soweit nicht durch die nachfolgende Feinsteuerung eingegrenzt, gelten die Regelungen des § 6 BauNVO.

Gemäß §1 Abs. 9 BauNVO sind **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten** nicht zugelassen. Die Definition der zentrenrelevanten Sortimente ist durch die in der Einzelhandelskonzeption 2021 enthaltene Sortimentsliste (siehe Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen) festgelegt.

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsflächen dürfen maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Gartenbaubetriebe
- Sexshops und solche 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, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen

#### zusätzlich für Gebiet MI 1 und MI 3

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, die ein nicht zentrenrelevantes Sortiment aufweisen

#### zusätzlich für Gebiet MI 2

Gemäß §1 Abs. 9 BauNVO sind **Einzelhandelsbetriebe, die ein nicht zentrenrelevantes Sortiment aufweisen**, lediglich bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 9 und 10 BauNVO sind bei Einzelhandelsbetrieben, die als bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen, ausnahmsweise Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zulässig, soweit kein Wechsel von nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zu zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt und soweit hiermit keine flächenmäßige Erweiterung der Verkaufsflächen verbunden ist. Ein Wechsel von einem zentrenrelevanten Sortiment zu einem anderen zentrenrelevanten Sortiment ist nur innerhalb einer Hauptbranche zulässig (z. B. Wechsel von Schuhen zu Lederwaren).

Die am Tag des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Bei Änderungen muss der Antragssteller im Rahmen der Baugenehmigung einen Nachweis der Bestandssituation und der geplanten Änderung vorlegen.

#### Gebiet MI 4

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind:

- Wohngebäude

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21a BauNVO und § 9 Abs.1 BauGB)

In den **Sondergebieten SO 1 - SO 7 „Gewerbe und Einzelhandel“** werden die nachfolgenden Parameter festgelegt:

SO 1 (Königstraße 115, 2022: Aldi)  
GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 m

SO 2 (Königstraße 117, 2022: Alldrink)  
GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 m

SO 3 (Königstraße 119, 2022: Lidl)  
GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 m

SO 4 (Königstraße 121, 2022: DM)  
GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 m

SO 5 (Königstraße 123, 2022: Alnatura)  
GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 m

SO 6 (Königstraße 125, 2022: im Bau)  
GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 m

SO 7 Königstraße 127, 2022: ANK Sanitätshaus)  
GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 m

In den **Mischgebieten MI 1 - MI 4** werden die Teilräume wie folgt festgesetzt:

MI 1 (Pfaffstraße 1)  
GRZ: 0,4 GFZ: 1,2 Z: max. V, GH max. 19,5 m

MI 2 (Pirmasenser Straße 98 – 104, Pfaffstraße 3)  
GRZ: 0,6 GFZ: 1,2 Z: max. II, GH max. 10,0 m

MI 3 (Pirmasenser Straße 114 - 126)  
GRZ: 0,4 GFZ: 1,2 Z: max. II  
TH max. 7,0 m Dachform: Satteldach

MI 4 (Königstraße 129 - 131)  
GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 m

## **1.3 Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Basierend auf den Schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan (Straßen- und Schienenlärm) müssen die jeweiligen Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau eingehalten werden.

#### **1.6 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 WHG)

##### Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen (Stichwort Altlasten) sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind - soweit eine breitflächige Versickerung zulässig ist - mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

##### Rückhalt, Verdunstung und ggf. Versickerung

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verdunstet, versickert, zurückgehalten oder verwertet werden kann. Als dezentraler Rückhalt ist ein Volumen von mindestens 25l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche vorzusehen.

#### **1.7. Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge** (§ 9 Abs. 3 und Abs. 5 Nr.1 BauGB)

*Im Rahmen ihrer Abwasserbeseitigungspflicht hat die Kommune dafür Sorge zu tragen, dass das öffentliche Kanalnetz gemäß den geltenden Richtlinien ausreichend dimensioniert ist. Bei Extremereignissen können die Kanalnetze überlastet werden und Oberflächenwasser unkontrolliert an der Oberfläche abfließen. Ziel muss es sein, Schäden zu verhindern oder zumindest zu reduzieren. Mit Blick auf diese seltenen und außergewöhnlichen Regenereignisse, die über den Bemessungsvorgaben des Kanalnetzes liegen, müssen neue Wege der Ableitung und Rückhaltung verfolgt und der private Objektschutz in den Vordergrund gestellt werden. Gemäß DIN 1986, Teil 100 und DIN EN 752 muss sich der Grundstückseigentümer durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der baulichen Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.*

Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mindestens 20 cm höher als die vorhandene oder geplante öffentliche bzw. private Erschließungsstraße liegen. Barrierefreie Eingänge sind über Rampen oder einer entsprechenden Gestaltung der umliegenden Fläche möglich.

Des Weiteren sollen die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten nicht unterhalb der in der Satzung festgelegten Rückstauenebene angeordnet werden (Objektschutz).

Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepassten Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR nachgewiesen wird. Das Gefälle der umliegenden Flächen sollten grundsätzlich von den Gebäuden wegführen. Die Grundstücke sind so auszubilden/zu gestalten, dass ein Abfließen von Niederschlagswasser auf umliegende Grundstücke/öffentliche Flächen verhindert wird.

Für die Zufahrt/den Zugang zu Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

Bei der Modellierung, Befestigung und Anlage der jeweiligen Baugrundstücke bzw. Wohnbauflächen ist darauf zu achten, dass Oberflächenwasser im Starkregenfall nicht gezielt auf unterliegende bzw. benachbarte Grundstücke geleitet wird.

#### **Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter, die allgemeine Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist ebenfalls zu beachten.**

- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme nachzuweisen.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.
- Im Haus und auf dem Grundstück sind gem. DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 das Niederschlags- und Schmutzwasser zu trennen. Der Anfall von Niederschlagswasser als Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden, das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt nach der abflusswirksamen Fläche zu betrachten.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen, landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, sowie § 88 Abs. 1 Nr.1 und Nr. 3 LBauO)

### Hinweis:

Die Stadt Kaiserslautern hat in der Sitzung des Stadtrats vom 02.05.2022 eine Grün- und Freiflächengestaltungssatzung beschlossen die mit Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt am 20.05.2022 rechtskräftig wurde. Die darin enthaltenen Regelungen zur Grün- und Freiflächengestaltung gelten eigenständig neben dem Bebauungsplan.

Die Stadt Kaiserslautern hat in der Sitzung des Stadtrats vom 17.12.2001 eine Satzung zum Schutze des Baumbestandes innerhalb des Stadt Kaiserslautern (Baumschutzsatzung) beschlossen die seit 01.01.2002 rechtskräftig ist. Die darin enthaltenen Regelungen gelten eigenständig neben dem Bebauungsplan.

Folgende Festsetzungen sind in der **Grün- und Freiflächengestaltungssatzung** enthalten:

- *Erhaltung von Bepflanzungen*
- *Gestaltung der privaten Grundstücksflächen*
- *Dachbegrünung*
- *Fassadenbegrünung*
- *Befestigte Flächen*
- *Eingrünung von Nebengebäuden, Garagen, Einhausungen, Lagerplätzen*
- *Vorgarten*
- *Mauern und sonstige Terrassierungselemente*
- *Einfriedungen*
- *Baum-, Strauchpflanzungen sowie Pflanzungen von Klettergehölzen (Mindestanforderungen)*

Folgende Anforderungen und Festsetzungen sind in der **Baumschutzsatzung** (Satzung zum Schutze des Baumbestandes) geregelt:

- *Schutzzweck*
- *Verbotene Maßnahmen*
- *Anordnung von Maßnahmen*
- *Ausnahmen und Befreiungen*
- *Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren*

Ergänzend und abweichend zu der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung und der Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern werden folgende Festsetzungen geregelt:

### **2.1 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

siehe Grün- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### **3.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### 3.1.1 Dachneigung und Dachform

Es sind nur Sattel- und Pult- und Flachdächer zulässig.

#### **3.2 Gestalterische Anforderungen an private Freiflächen** (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

3.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Pflanzpflichten sind in Form eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

#### **3.3 Gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen:**

3.3.1 Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Untersagt sind:

a) die störende Häufung:

Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5 % einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind,

b) die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern.

3.3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.3.3 An den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Form und Material einheitlich gestaltet sind. Zusätzlich ist das Anbringen eines Auslegers möglich. Ausnahme hierzu bilden Gewerbebetriebe mit überbreiten Fassadenfrontflächen von mind. 20 m.

3.3.4 Für Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe usw., die in einem Gebäudekomplex zusammengefasst sind, ist ausnahmsweise im Eingangsbereich je Nutznießer ein Hinweisschild zulässig. Dieses ist im Erdgeschossbereich anzubringen.

3.3.5 Werbeanlagen sind lediglich unmittelbar über den betreffenden Tür- und Fensteröffnungen des Erdgeschosses in einer Höhe bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

3.3.6 Die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen darf höchstens 40 cm betragen, einzelne Buchstaben oder Zeichen können hierbei bis zu 50 cm hoch sein.

Direkt auf den Baukörper gemalte Schriften, Zeichen und Symbole sind über 60 % des Geschäftsfrontanteils an der Gebäudebreite, maximal jedoch über eine Länge von 4,5 m gestattet.

Nicht selbstleuchtende Schriften aus flachen Buchstaben, Zeichen und Symbolen und entsprechende Schriftzüge, die auf oder bis zu 5 cm vor der Fassade angebracht sind, sind in einer Länge von höchstens 60 % des Geschäftsfrontanteils an der Gebäudebreite, jedoch maximal 4,5 m gestattet. Gleiches gilt für nicht selbstleuchtende Flachschilder mit Schriftzügen, Zeichen und Symbolen. Dies gilt auch für einheitlich gestaltete Werbeanlagen, die aus mehreren Teilen bestehen.

Einzel angebrachte Buchstaben, Zeichen und Symbole oder Schriftzüge in Schreibschrift ausgeführt in plastischer, nicht selbstleuchtender Gestaltung sind zulässig. Die Länge darf maximal 45 % des Geschäftsfrontanteils an der zugehörigen Gebäudefassade, jedoch maximal 3,5 m betragen.

Ausragende Werbeanlagen sind lediglich als nicht selbstleuchtende, flach gestaltete Ausleger (max. zulässige Stärke 1 cm), die an einem metallenen Gestänge montiert sind, in handwerklicher und dem Gebäude angemessener Gestaltung gestattet. Hierbei können gegenständliche Darstellungen ausnahmsweise auch plastisch herausgearbeitet werden. Ausleger dürfen eine Größe von 60 x 60 cm (Breite x Höhe) und eine Gesamtauslage von 70 cm nicht überschreiten. Bei besonders künstlerisch gestalteten Auslegern kann im Einzelfall von vorstehenden Maßen eine Abweichung genehmigt werden.

Hinweisschilder gemäß § 7 Abs. 3 sind lediglich bis zu einer Größe von 0,15 qm zulässig.

Bei Hinweisschildern für Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, die in einem Gebäudekomplex zusammengefasst sind beträgt in deren Eingangsbereich die maximale Größe eines Hinweisschildes je Nutznießer 0,15 qm. Die Hinweisschilder dürfen lediglich die Geschäftsbezeichnung des jeweiligen Nutznießers tragen und sind als Flachschilder auszubilden. Bei mehreren Hinweisschildern sind diese einheitlich in Material und Größe zu gestalten.

Schaukästen dürfen eine Fläche von 0,25 qm und eine Tiefe von 15 cm nicht überschreiten.

## **B. Hinweise**

### **1. Freiflächengestaltung**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

### **2. Entwässerung**

Die Ableitung von Dränagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung abzustimmen ist.

### **3. Brandschutz / Feuerwehr:**

Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden im Versorgungsgebiet bereitstehen. Eine entsprechende Bestätigung ist vom Wasserversorgungsunternehmen vorzulegen. Die Hydranten zur Löschwasserversorgung sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

### **4. Im gesamten Plangebiet ist mit dem Fund von **Kampfmitteln** zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen vorzunehmen.**

## 5. Altlasten und Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist Teil mehrerer im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz **registrierten Verdachtsflächen i.S.v. § 2 (5) BBodSchG**. Daher ist bei Bauarbeiten die gemäß § 13 (2) LBodSchG zuständigen Behörde, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu beteiligen und deren Auflagen sind zu erfüllen.

Zudem befindet sich im Bereich des Plangebiets mehrere **Grundwassermessstellen**, deren Erhalt oder fachgerechter Rückbau bei Bauarbeiten ebenfalls mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen ist. Ist die Messstelle zu erhalten muss der spätere Zugang (für Probenahmen und ggf. späteren Rückbau) gewährleistet sein. Sollte ein Rückbau unumgänglich sein, muss dieser fachgerecht ausgeführt und dokumentiert werden. Die Dokumentation wäre der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und dem Referat Umweltschutz vorzulegen. Ggf. muss eine Ersatzmessstelle hergestellt werden.

## 6. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Landesarchäologie

Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundteile soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Direktion Landesarchäologie weist darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## 7. Polizeipräsident Westpfalz

Es erfolgt folgender Hinweis:

*Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.*

Daneben werden folgende Anregungen gegeben:

### Ruhender Verkehr

*Bei der Planung eventueller Tiefgaragen sollte darauf geachtet werden, dass diese als sog. "Kellergaragen" für die jeweiligen Gebäudekomplexe geplant werden, um den Besucherkreis möglichst überschaubar zu gestalten. Tiefgaragen und Parkhäuser sollten möglichst getrennte Ein- und Ausfahrten haben. Es sollte auf eine helle und konstante Beleuchtung in allen Bereichen geachtet werden. Eine durchbrochene Fassade verbes-*

sert die Beleuchtung des Parkhauses. Zudem wird durch die Einsehbarkeit von außen die soziale Kontrolle verbessert. Vorgesehene Besucherparkplätze sollten im jeweiligen Zufahrtsbereich geplant werden. Durch die Einrichtung von Frauen- und Familienparkplätzen im Ein- und Ausfahrtsbereich wird das Sicherheitsgefühl der Frauen gesteigert. Die Gewährleistung einer Überwachung sollte gegeben sein.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist weiterhin mit einem erhöhten Aufkommen von Fuß- und Radverkehr zu rechnen. Abschließbare "Fahrradkäfige" oder Fahrradabstellplätze mit diebstahlsicheren Anschließmöglichkeiten des Fahrrades am Rahmen sollten sowohl an Lauf- bzw. Radwegen sowie möglichst in einsehbaren Bereichen der Gebäudekomplexe (z. B. Eingangsbereich) errichtet werden. Durch eine Vermeidung des Standortes in rückwärtigen oder abgelegenen Seitenbereichen von Gebäuden ist eine höhere soziale Kontrolle gegeben, die gleichzeitig möglichem Vandalismus und Diebstahl vorbeugt.

Offen gestaltete oberirdische Stellflächen in Wohnungs- bzw. Arbeitsplatznähe sind Tiefgaragen und Parkgaragen vorzuziehen, da diese von einem Großteil der Bevölkerung als Angsträume angesehen werden. Quer-/Schrägparkplätze sind sog. Längsparkplätzen vorzuziehen. Sie verbrauchen zwar mehr Straßenraum, bieten jedoch auch mehr Parkmöglichkeiten. Der Vorteil von den quer zur Fahrbahn geplanten Parkplätzen besteht darin, dass ein potentieller Täter um die Kraftfahrzeuge herum- bzw. zwischen ihnen hindurchgehen muss. Dieses Verhalten ist auffällig und erhöht das Entdeckungsrisiko bei einem Kraftfahrzeugdelikt. Bei der Ausgestaltung der Anwohner- bzw. Besucherparkplätze sollte für freie Sicht und ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, da sich ansonsten Personen verstecken können.

#### Erschließungen

Im gesamten Plangebiet sollte bei der Wegeführung und Ausleuchtung darauf geachtet werden, dass klare Sichtachsen und Einsehbarkeit hergestellt werden. Damit werden Versteckmöglichkeiten reduziert und die Maßnahme dient zugleich der Unfallverhütung.

#### Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

Durch die bereits vorhandene Bebauung begrenzen sich die Grünbestände auf eine Begrünung der Parkflächen bzw. entstehender Dachflächen. Hier sollten Sichtbehinderungen und Versteckmöglichkeiten vermieden und darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung mit der Bepflanzung korrespondiert. Bezüglich der Beleuchtung weise ich darauf hin, dass aus kriminalpräventiver Perspektive eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus 4 - 5 Metern Entfernung wünschenswert ist.

Bei einer eventuellen "Begrünung von Außenwänden" wird darauf hingewiesen, dass angebrachte Rankhilfen (Rankgitter) bzw. die Pflanzen selbst als Aufstiegshilfe benutzt werden können, um auf diesem Weg erreichbare Fenster/Fenstertüren in oberen Stockwerken zu Einbruchszwecken anzugreifen.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung sollten Stellplätze für Mülltonnen und Müllcontainer eingeplant werden, da somit illegaler Abfallentsorgung vorgebeugt wird.

Damit soziale Kontrolle erfolgen kann, sollten die Sammelplätze von außen einsehbar und nicht vollständig begrünt sein. Der Zugang sollte kontrolliert werden können. Alle genannten Maßnahmen entfalten Kriminalität hemmende Wirkung, helfen Tatgelegenheiten zu vermeiden und das subjektive Sicherheitsgefühl zu steigern.

Kaiserslautern, 7.7.23  
Stadtverwaltung

  
Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 29.06.2023  
Stadtverwaltung

  
Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausgefertigt:

Kaiserslautern, 7.7.23  
Stadtverwaltung

  
Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Anhang 1:

Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern  
Sortimentsliste

	Hauptbranche	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	
		Getränke	Getränke in Kisten
		Naturkost/Reformwaren/Bioladen	
		Tabakwaren	
	Geschäfte mit Backwaren/ Geschäfte mit Wurst- und Fleischwaren	Backwaren/Konditorei	
		Wurst- und Fleischwaren	
	Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf	Schnittblumen/Sämereien	Zoologischer Bedarf
	Drogerie/Kosmetik/ Parfümerie	Drogeriewaren, Kosmetika, Körperpflege	
		Parfümerie	
		Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel	
	Pharmazeutische, medizinische u. orthopädische Artikel	pharmazeutische Artikel	
		medizinische Artikel	
		orthopädische Artikel	
	Zeitungen, Bücher, Zeitschriften	Bücher und Zubehör	
		Zeitschriften	
		Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	
	Bekleidung/Wäsche	Herren-, Damen-, Kinderbekleidung	
		Baby- und Kleinkindertextilien	
		Textilien allgemein	
		Wäsche, Miederwaren, Badeartikel	
		Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren	
	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	Schuhe	
		Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)	
		Kürschnerwaren	
	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)		Gartenbedarf
			Gartengeräte
			Pflanzen
	Baumarktsortimente	Fahrräder und Zubehör	Baustoffe, Bauelemente, Baustoffe
			Kamine/Kachelöfen
		Fliesen	
		Maschinen, Elektrowerkzeuge und Zubehör	
		Werkzeuge, Schrauben, Kleineisen	
		Sanitär-, Installationsbedarf	
		Farben, Lacke, Tapeten	
		Kinderwagen/Kindersitze	
		Küchenmöbel und Zubehör	
		Autozubehör/Anhänger	

	Hauptbranche	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
--	--------------	-----------------------------	-----------------------------------

	Hausrat/ Geschenkartikel	Haushaltswaren	
		Glas, Porzellan, Keramik	
		Schneidwaren, Bestecke	
		Geschenkartikel	
		Kunstgewerbe/Bilder	
	Spielwaren, Babyausstattung/ Hobby/Basteln/ Musikinstrumente	Spielwaren	
		Hobby, Basteln und Zubehör	
		Handarbeitsbedarf/Kurzwaren	
		Musikinstrumente und Zubehör	
		Künstlerbedarf	
		Waffen, Jagdbedarf	
	Sportartikel, Fahrräder und Camping	Sportartikel/ Sportgeräte	
		Sportbekleidung	
		Sportschuhe	
		Campingartikel und Zubehör	
	Teppiche/Gardinen/ Deko/Sicht- und Sonnenschutz	Haus-, Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen	Sicht- und Sonnenschutz (Rollläden, Markisen) Teppiche
	Bettwaren/Haus-/ Tisch- und Bettwäsche	Bettwaren	Betten und Möbel
		Haus-/Tisch- und Bettwäsche	
	Möbel	Bilderrahmen	Möbel inkl. Bad-, Garten-, Büro-, und Kinderzimmermöbel
		Einrichtungsbedarf/Dekorationsartikel	Bodenbeläge
	Multimedia: Elektro/ Leuchten/ sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	Elektroartikel	Büromaschinen
		Nicht sperrige Haushaltsgeräte	Große Elektrogeräte (weiße Ware)
		Nähmaschinen und Zubehör	
		Leuchten	
	Multimedia: Unterhaltungselektronik/ PC/Kommunikation	Computer und Zubehör (Hard- und Software)	
		Unterhaltungselektronik/ Spielekonsolen	
		Musik, Video, Spiele (CDs, DVDs, Schallplatten, etc.), ohne Verleih	
		Telekommunikation	
	Multimedia: Foto/Optik/Akustik	Foto, Video und Zubehör	
		Optik	
		Akustik	
	Uhren/Schmuck	Uhren/Schmuck	
	Sonstiges	Antiquitäten	
		Briefmarken	
		Münzen	
	Erotik	Bekleidung, Bücher, Zeitschriften, Videos und CDs, elektrische Kleingeräte, Spielwaren, etc.	

## **Anhang 2:**

### **Schalltechnische Untersuchung**