

# Begründung

## ENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

### **Bebauungsplan „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße, Teiländerung 1“**

Ka 0/174a

**Fassung zum Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und  
zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2  
BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Oktober 2025



## Gliederung

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis .....</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsleitsätze .....	5
2.2	Planungsanlass .....	5
<b>3</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV.....	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	6
3.3	Flächennutzungsplan 2025.....	6
<b>4</b>	<b>Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB .....	6
4.2	Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	6
4.3	Schutzgebiete nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, Natura 2000 Gebiete.....	6
<b>5</b>	<b>Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
5.1	Siedlungsstruktur.....	7
5.2	Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV .....	7
5.3	Landespflgerische Situation.....	7
5.4	Immissionsbelastung .....	8
5.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....	8
5.6	Bodentragfähigkeit .....	9
5.7	Archäologie .....	9
<b>6</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>10</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
	Die Bäckerei mit Café sieht eine überbaute Fläche von ca. 250 m <sup>2</sup> und eine Gebäudehöhe von bis zu 6,5 m vor .....	11
6.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	12
6.3	Umweltbelange.....	12
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12

<b>7</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>13</b>

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### 1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße, Teiländerung 1“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Möglichkeit der Mehrfachnutzung des Grundstücks an der Ecke Königstraße / Pfaffstraße (Flurstück 1851/11) geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, die **Ansiedlung einer Bäckerei mit Café** zu ermöglichen.

Konkreter Planungsanlass ist die Anfrage eines bislang in Kaiserslautern nicht vertretenen Anbieters.

Zur Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der bestehenden Umgebungsnutzung soll der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan in einem Teilbereich entsprechend geändert werden.

Das Plangebiet wird im Norden von der Königstraße, im Osten von der Pfaffstraße und nach Süden und Westen durch die Flurstücksgrenzen des Flurstücks 1851/11 begrenzt.



## 2 Planungserfordernis

### 2.1 Planungsleitsätze

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die im abgegrenzten Plangebiet vorhandenen Flächen intensiver nutzen zu können.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die Mehrfachnutzung einer im Innenbereich gelegenen Fläche dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbarer Ressource "Boden" Rechnung.



Quelle IPB Finzel, Vorentwurf IV, ohne Maßstab

Die Ansiedlung einer Bäckerei mit max. 55 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Café mit ca. 85 m<sup>2</sup> trägt zur Verbesserung der Nahversorgung mit handwerklich hergestellten Backwaren und zur Bereicherung des Umfelds durch eine gastronomische Nutzung bei.

Da der seit dem 21.07.2023 rechtskräftige [Bebauungsplan „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße“](#) die Verkaufsflächen dieser Sondergebietsfläche kontingentiert hat, ist für die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café das Baurecht anzupassen.

### **3 Einführung in die Gesamtplanung**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

Im Landesentwicklungsprogramm III des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

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

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

#### **3.3 Flächennutzungsplan 2025**

Der Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Kaiserslautern ist an den Bebauungsplan „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße“ angepasst worden.

### **4 Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen**

#### **4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a i.V. mit § 13 BauGB**

Das Plangebiet ist als Weiterentwicklung der bestehenden Umgebungsnutzung zu sehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Mehrfachnutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung wird daher gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

#### **4.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich inhaltlich erweitert.

#### **4.3 Schutzgebiete nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, Natura 2000 Gebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

#### 4.4 Einzelhandelskonzeption 2009

In der Neufassung der **Einzelhandelskonzeption 2021** wurde auf durch die geplante Entwicklung des nahen Pfaff-Quartiers geänderte Funktion reagiert. Mit der Entwicklung von urban genutzten Flächen nördlich der Königstraße konnte das Gebiet des Bebauungsplans „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße“ als integriert bewertet werden und wurde daher auch als „Zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt.

Gleichzeitig wurde für die Innenstadt für alle intergiert liegenden Standorte eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> als Obergrenze benannt, um ein gegenseitiges „Hochschrauben“ sowie ein Verdrängen kleiner Standorte auszuschließen. Diese Obergrenze ist in der Vergangenheit mit dem Bebauungsplan „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße“ festgeschrieben worden.

### 5 Angaben zum Plangebiet

#### 5.1 Siedlungsstruktur

Auf der zu überplanenden Teilfläche ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit umfangreichen Stellplätzen (Königstraße 115) und einer Verkaufsfläche von 1.210 m<sup>2</sup> vorhanden.

#### 5.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung auf das übergeordnete Tangentensystem. Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Königstraße sowie über die Pfaffstraße.

#### 5.3 Landespflegerische Situation

Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit dem Lebensmitteldiscountmarkt mit umfangreichen Stellplätzen weitgehend versiegelt.

Zur Königstraße und Pfaffstraße befindet sich eine Baumreihe mit altem Baumbestand der erhalten bleibt.



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

## 5.4 Immissionsbelastung

### Verkehrslärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von den Verkehrsstraßen König-, Pfaff- und Pirmasenser Straße umfasst und schalltechnisch beeinflusst.

Neben dem Straßenverkehrslärm sind auch die im Süden vorbei führenden Bahnstrecken von Kaiserslautern nach Homburg, Lauterecken und Pirmasens schalltechnisch bedeutsam.

Im Baugenehmigungsverfahren kann es daher zu entsprechenden Auflagen kommen.

## 5.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Das Plangebiet betrifft im nordwestlichen Bereich die Bodenschutzfläche „312 00 000 -0263/000 -00, Ablagerungsstelle Kaiserslautern, Königstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als gesicherte Altlast gemäß § 2 BBodSchG erfasst ist.

Des Weiteren sind im Plangebiet Bodenbelastungen (Schlackeablagerungen etc.) aus der Zeit vor der Herstellung eines Parkplatzes für Mitarbeiter der Firma Pfaff bekannt.

Im Betriebsflächenkataster der Stadt Kaiserslautern sind mehrere altlastenrelevante Einträge vorhanden, demzufolge sich im Plangebiet verschiedene Branchen befunden haben (Malerei, Tischlerei, Lackiererei, Baustoffhandlung, Tankstelle, Autowäscherie, Güternahverkehr, Treibstoffhandel, Schmierstoffhandel, Autoteile und -zubehör, Gärtnerei, Sattlerei, Polsterei, Herdfabrik, Ofenbau, Ofenfabrik, Spedition, Transportgeschäft, Autoreparaturwerkstatt, Lastkraftwagentransporte, Emaillehandel, Härtemittelfabrik, Härtemittelhandel, Steingutfabrik, Pumpenfabrik, Porzellanfabrik, Metallwarenfabrik, Galvanische Industrie, Vernicklungsanstalt, Verkupferungsanstalt, Fahrradzubehörfabrik, Eisenwarenhandlung, Miederfabrik, Blechbearbeitungsmaschinen, Tabakfabrik, Schlosserei, Graveur, Gelbgießer, Modellschreiner, Messinggießerei, Kunstslosserei, Luxuswarenfabrik, Eisengießerei, Bronzegießerei).

Daher ist eine Verunreinigung mit diversen Schadstoffen nicht auszuschließen.

Bei Bauvorhaben ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständige Behörde einzubinden. Sie informierte, dass die Sanierung des Geländes durch lokale Bodenluftabsaugung und Sicherung durch Oberflächenversiegelung erfolgt sei.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist für das Plangebiet jedoch weiterhin folgendes zu beachten:

- Die vorhandene Versiegelung der Fläche muss funktionsfähig erhalten bleiben. Eine Versickerung auf dem Gelände ist nicht möglich.
- Zu den bereits vorhandenen Grünflächen dürfen keine weiteren hinzukommen.
- Auf dem Gelände befinden sich Grundwassermessstellen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und müssen weiterhin zugänglich bleiben. Die Messstellen sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung (z. B. Schachtringe) zu schützen.

- Bei den Gebäuden müssen bauliche Maßnahmen gegen einen möglichen Übertritt von LHKW-belasteter Bodenluft in die Innenraumluft umgesetzt werden (z. B. gaswegssame Tragschicht, PE-Folie zwischen Bodenplatte und Estrich).

Aufgrund der intensiven Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkrieges ist von Belastungen mit Kampfmitteln auszugehen, sofern nicht durch realisierte Bauvorhaben die Flächen bereinigt wurden.

## **5.6 Bodentragfähigkeit**

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge von Bauvorhaben eine kleinräumige Erkundung empfohlen.

## **5.7 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Soweit im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans archäologische Funde angetroffen werden, sind die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## **6 Planinhalt und Abwägung**

Durch den Vorhabenträger wurde eine Visualisierung des geplanten Vorhabens erstellt:



Begründung zum Bebauungsplan  
„Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße, Teiländerung 1“  
Stand: Oktober 2025

## 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Gewerbe und Einzelhandel“ wurde mit dem Bebauungsplan „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße“ eine planungsrechtliche Steuerung unter Berücksichtigung des Bestands als auch einer planerischen Zielsetzung für die Zukunft vorgenommen.

In dem Sondergebiet „Gewerbe und Einzelhandel“ ist eine breite Palette von möglichen gewerblichen Nutzung zugelassen worden, so dass auch eine Bäckerei mit Café grundsätzlich zulässig ist. Die Verkaufsflächenzahl ist dabei infolge des geplanten Vorhabens anzupassen:

### Ermittlung der Verkaufsflächenzahl (VFZ):

Königstraße 115: Lebensmitteldiscounter (Aldi),

Verkaufsfläche: 1.210 m<sup>2</sup> zuzüglich Bäckerei 55 m<sup>2</sup> = **1.265 m<sup>2</sup>**

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

Verkaufsfläche / Grundstück: **0,1383 m<sup>2</sup>** (vormals 0,1323 m<sup>2</sup>) zulässige VFZ

Die geringfügige Erhöhung der Verkaufsflächenzahl für das Grundstück wird bei Betrachtung der bereits vorhandenen Grundstücksnutzung gemäß des bestehenden Baurechts als vertretbar angesehen, da die Verkaufsfläche der Bäckerei nur einen geringen Anteil an der auf dem Grundstück bereits vorhandenen Verkaufsfläche darstellt und ein gastronomisches Angebot geschaffen wird, das zur Attraktivierung des Gesamtumfeld beitragen kann.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Bebauungsplanausschnitt, 21.07.2023, ohne Maßstab

Die Bäckerei mit Café sieht eine überbaute Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und eine Gebäudehöhe von bis zu 6,5 m vor.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann dabei unverändert bleiben.

SO 1 (Königstraße 115, 2022: Aldi)

GRZ: 0,6 GFZ: 2,4 Z: max. IV, GH max. 16,0 mm

Da für die ALDI Filiale lediglich 81 Stellplätze erforderlich sind stehen noch fast 50 Stellplätze für den Stellplatznachweis der Bäckerei mit Café zur Verfügung.

## **6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße“ festgesetzte Baugrenze kann unverändert bleiben

## **6.3 Umweltbelange**

Durch die bereits vorhandene Bebauung des gesamten Plangebiets sind Grünbestände auf die Begrünung der Parkplätze reduziert.

Alle 15 Bäume auf dem Grundstück sind von einem Sachverständigen aufgenommen und auf ihre Standsicherheit begutachtet worden. Ebenfalls sind alle Baumstandorte lagemäßig erfasst worden, um eine Berücksichtigung in der Planung sicher zu stellen.

## **6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Königstraße - Pfaffstraße - Pirmasenser Straße“ bleiben unverändert.

## **7 Umweltbericht**

Da die Bäckerei mit Café auf bisherig versiegelten Flächen (Stellplätze) errichtet werden soll ergeben sich keine neuen Eingriffe in Grund und Boden.

Der Baumbestand kann erhalten bleiben.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Das Projekt soll durch Vermietung einer Teilfläche ermöglicht werden.  
Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sämtliche Infrastrukturmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

## **9 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Verfahrensdurchführung des Bebauungsplanverfahrens werden von dem Bauinteressenten getragen.

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Beate Kimmel  
Oberbürgermeisterin

Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

### **Ausfertigungsvermerk:**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern,  
Stadtverwaltung

Beate Kimmel  
Oberbürgermeisterin

### **Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:**

- Planzeichnung, Maßstab 1:500
- Textliche Festsetzungen
- Begründung