

## Begründung

## ENTWURF

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

### **Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a“ Ka 0/ 65 g**

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

Stand: April 2025

## Gliederung

<b>1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
2.1 Planungsleitsätze.....	4
2.2 Planungsanlass .....	5
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung.....</b>	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz .....	6
3.3 Flächennutzungsplan 2025.....	7
3.4 Einzelhandelskonzeption der Stadt.....	7
3.5 Auswirkungenanalyse .....	7
3.6 Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan .....	8
3.7 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte.....	8
<b>4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen .....</b>	<b>9</b>
4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB .....	9
<b>5. Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>10</b>
5.1 Siedlungsstruktur .....	10
5.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV .....	10
5.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft.....	10
5.3.1 Boden .....	10
5.3.2 Wasser .....	11
5.3.3 Starkregen .....	11
5.3.4 Klima .....	12
5.3.5 Natur und Landschaft .....	13
5.4 Immissionsvorbelastung .....	14
5.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....	14
5.6 Bodentragfähigkeit.....	15
5.7 Denkmalschutz / Archäologie.....	15
5.7.1 Denkmalgeschützte Gebäude.....	15
5.7.2 Archäologie .....	15
<b>6. Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>16</b>
6.1 Ziele und Grundzüge der Planung .....	16
6.2 Alternative Standorte .....	16
6.3 Städtebauliches Konzept .....	16
6.3.1 Planungskonzept .....	16
6.3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	17
6.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
6.3.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	19
6.3.5 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets.....	19
6.3.6 Flächenbedarf.....	19
6.4 Immissionsschutz .....	20
6.5 Solarpflicht.....	20
6.6 Umweltbelange .....	21
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....</b>	<b>21</b>

7.1 Erschließungsmaßnahmen .....	21
7.2 Ver- und Entsorgung.....	21
7.3 Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit .....	21
7.4 Baumstandorte/Vegetationsflächen und Ver- und Entsorgungsleitungen.....	21
7.5 Barrierefreiheit .....	22
7.6 Kriminalprävention .....	22
<b>8. Energieeffizienz .....</b>	<b>24</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>25</b>

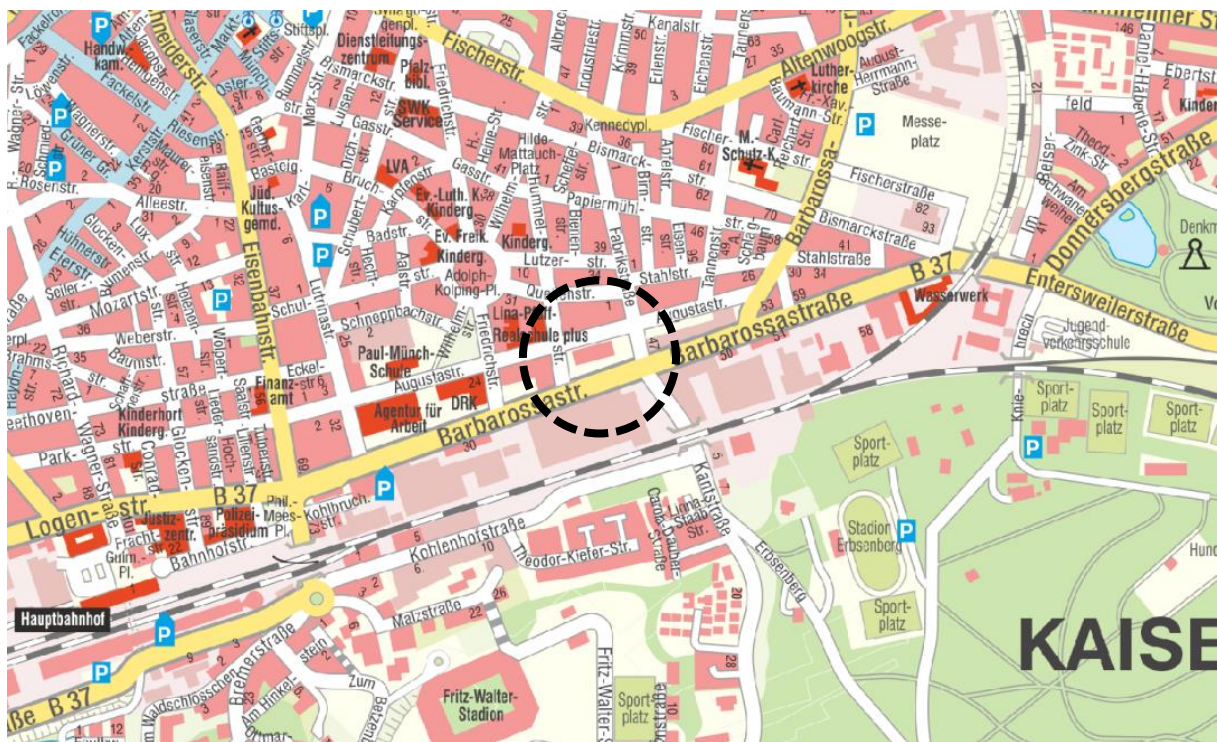
### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	4
Abbildung 2: Außergewöhnlicher Starkregen, Fließgeschwindigkeiten.....	12
Abbildung 3: Außergewöhnlicher Starkregen, Wassertiefen.....	12
Abbildung 4: Planungshinweiskarte.....	13
Abbildung 5: Klimafunktionskarte .....	13

## 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a“ (Bestandserneuerung) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die baulicher Erneuerung und Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelmarkts auf dem Gelände zwischen Augustastraße, Fabrikstraße, Barbarossastraße und Hummelstraße geschaffen werden.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, ohne Maßstab

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.395 m<sup>2</sup>.

## 2. Planungserfordernis

### 2.1 Planungsleitsätze

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, auf dem bisher schon für einen Nahversorgungsmarkt genutzten Grundstück eine bauliche Verdichtung und Aufstockung zu ermöglichen. Hierdurch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städte-

bauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Planung wird dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht und trägt durch die bauliche Verdichtung und die Aufstockung eines Gebäudes auf einem im Innenbereich gelegenen Grundstück dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ Rechnung.

## 2.2 Planungsanlass

Das im östlichen Bereich der Innenstadt gelegene Plangebiet des Bebauungsplans ist ein Areal, das seit dem Jahr 2003 von einem Nahversorgungsmarkt genutzt wird. Das eingeschossige Gebäude mit Satteldach wurde in den vergangenen Jahren durch den Anbau eines Pfandraumes und für die Backvorbereitung erweitert auf 1.137 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert. Zudem wurden im Gebäudeinneren Modernisierungen vorgenommen. Die 68 Parkplätze für den Nahversorgungsmarkt sind östlich und südlich des Gebäudes angeordnet.

Der konkrete Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht des Unternehmens, das veraltete und insgesamt in die Jahre gekommene Gebäude (energetisch unzureichend gedämmt, Heizung mit fossilen Brennstoffen, fehlende Elektroladesäulen) abzureißen und ein neues, an heutigen energetischen Anforderungen orientiertes, größeres Gebäude zu bauen. Gleichzeitig soll mit dem Neubau die Verkaufsfläche zugunsten breiterer Gänge auf 1.800 m<sup>2</sup> (zuzüglich Vorkassenzone mit ca. 200 m<sup>2</sup> und Zugang ca. 100 m<sup>2</sup>, Rollsteig als Luftraum gewertet) erweitert und auch die Sozialräume für das Personal vergrößert werden. Vorgesehen ist, dass die Parkplätze für Pkw, Elektroladesäulen sowie Stellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder im Erdgeschoss des Gebäudes angeordnet werden. Im Obergeschoss ist der Verkaufsraum vorgesehen. Die Warenanlieferung soll ebenfalls in das Gebäude integriert werden.

## 3. Einfügung in die Gesamtplanung

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit verbunden ist auch die Funktion Kaiserslauterns als Wohn- und Gewerbestandort.

=> **Ziel 57** des LEP IV sieht die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten als zulässig an.

Durch die Einstufung der Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum im LEP IV ist diese Voraussetzung für die angestrebte Erweiterung des Nahversorgungsmarkts auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> (zuzüglich Vorkassenzone mit ca. 200 m<sup>2</sup> und Zugang ca. 100 m<sup>2</sup>, Rollsteig als Luftraum gewertet) erfüllt.

=> **Ziel 58** des LEP IV sieht die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen vor, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren vor. Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Baugesetz-

buchs) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Das Bebauungsplangebiet ist in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2021 gegenwärtig noch als „Bestandsgebiet Nahversorgung ohne Entwicklung“ eingestuft. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ist hierzu die Einzelhandelskonzeption 2021 für den Bereich des Bebauungsplangeltungsbereichs fortzuschreiben und neu zu bewerten.

=> **Ziel 59** des LEP IV gibt vor, dass die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist. Diese sind ebenfalls von der Gemeinde in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Die Lage des Plangebiets befindet sich auf dem Areal des vorhandenen Lebensmittelmarkts zwischen Augustastraße, Fabrikstraße, Barbarossastraße und Hummelstraße und befindet sich schon heute an einem städtebaulich integrierten Standort im Kaiserslauterer Stadtgebiet.

Das Bebauungsplangebiet ist in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern aus dem Jahr 2021 gegenwärtig noch als „Bestandsgebiet Nahversorgung ohne Entwicklung“ eingestuft. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ist hierzu die Einzelhandelskonzeption 2021 für den Bereich des Bebauungsplangeltungsbereichs fortzuschreiben und neu zu bewerten.

=> **Ziel 60** des LEP IV gibt vor, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereich (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Nichtbeeinträchtigungsverbot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Hierzu wird eine Auswirkungsanalyse, welche die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bewertet, erarbeitet.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz sieht für die Versorgungsfunktion der Bevölkerung den Einzelhandel als wesentlich an. Aufgabe sei es, die Versorgungsfunktion – im Kontext des Zentrale-Orte-Konzepts – sicherzustellen, ggf. qualitativ weiterzuentwickeln. Die Zulässigkeit von Standorten des großflächigen Einzelhandels wird im LEP IV geregelt. Die Umsetzung der Ziele (Z 58 – städtebauliches Integrationsgebot und Z 59 – Ergänzungsstandorte) unterliegen der Regionalplanung.

Z<sub>N</sub>12 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches In-

tegrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

- Z<sub>N</sub>13 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.<sup>1</sup>

### 3.3 Flächennutzungsplan 2025

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einer Kommune zu entwickeln. Das innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a“ liegenden Areals ist im Flächennutzungsplan 2025 als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a (Bestandserneuerung)“ sieht die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ (Bestandserneuerung) vor, was somit nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans 2025 entspricht. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan 2025 entwickelt ist, aber nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.4 Einzelhandelskonzeption der Stadt

Im Jahr 2019 hatte das Verwaltungsgericht Neustadt im Rahmen eines Klageverfahrens im Zusammenhang mit dem Nahversorgungsmarkt auf dem Areal Augustastraße, Fabrikstraße, Barbarossastraße und Hummelstraße zugunsten einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.286 m<sup>2</sup> bzw. einem alternativen Neubau mit 1.375 m<sup>2</sup> entschieden.

Auf dieser Grundlage wurde in der Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern das Areal des bestehenden Nahversorgungsmarkts als „Bestandsgebiet Nahversorgung ohne Entwicklung“ festgelegt.

An dieser Festlegung wird weiterhin, allerdings auf der Basis der neuen Verkaufsflächengröße von 1.800 m<sup>2</sup> (zuzüglich Vorkassenzone mit ca. 200 m<sup>2</sup> und Zugang ca. 100 m<sup>2</sup>, Rollsteig als Luftraum gewertet) festgehalten, da an dieser Stelle ein weiteres Anwachsen der Verkaufsflächengröße von Seiten der Stadt Kaiserslautern nicht angestrebt wird.

### 3.5 Auswirkungsanalyse

In § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung wird vorgegeben, dass Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben z. B. auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu vermuten sind (so genannte „Vermutungsregel“), wenn eine Geschossflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup> (ca.

---

<sup>1</sup> Vgl.: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, S. 23

800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten wird. Da die genannten Auswirkungen nicht prinzipiell ausgeschlossen werden können, ist zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität des Vorhabens zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) von Rheinland-Pfalz (Zentralitätsgebot, Städtebauliches Integrationsgebot, Nichtbeeinträchtigungsgebot, Agglomerationsverbot) und zur Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern zu prüfen.

*Daher ist für das geplante Vorhaben im Laufe des Verfahrens eine Auswirkungsanalyse zu erarbeiten. Diese wird dann Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.*

### **3.6 Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung1a“ überdeckt vollflächig den Geltungsbereich des seit längerem rechtskräftigen Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1“. In diesem wurde in der Vergangenheit aufgrund einer privaten Projektentwicklung (Lärmschutzbebauung), die nie umgesetzt wurde, ein Mischgebiet mit kleinteiligeren, überbaubaren Fläche festgesetzt. Möglich wäre eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses gewesen.

In der jüngeren Vergangenheit wurde auf dieser Fläche der o. g. bestehende Nahversorgungsmarkt realisiert, der nunmehr insbesondere im Hinblick auf energetische Belange erneuerungsbedürftig ist.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans lassen die Entwicklung des geplanten Nahversorgungsmarkts nicht zu, so dass der Bebauungsplan zu ändern ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung1a“ ersetzt vollständig den bisherigen Bebauungsplan.

### **3.7 Sonstige kommunale Planungen und Konzepte**

#### **Masterplan 100% Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den „Masterplan 100% Klimaschutz“ und in seiner Sitzung am 04.02.2019 (Beschlussvorlage Nr. 0046/2019) das Klimaanpassungskonzept Kaiserslautern (KLAK) mit der darin enthaltenen Strategie, den Kernzielen und den Maßnahmenpaketen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher bereits durch das städtebauliche Konzept Vorkehrungen getroffen werden, um eine klimaangepasste Bebauung zu erreichen.

Wichtige Ziele dabei sind:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Freiräume erhalten und sichern,
- Kaltluftentstehung und -zufluss erhalten
- Barrieren für den Luftaustausch vermeiden,
- Hitze vermeiden durch Begrünung von Freiflächen, Dächern und Fassaden,
- Regenwasser rückhalten, speichern und versickern,
- Notabflusswege sichern,
- Albedo von Oberflächen erhöhen
- Energieeinsparung durch Gebäudestellung, -kubatur und Energieverwendung



## **4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen**

### **4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB**

Die Aufstellung Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a“ erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Baugesetzbuch.

Das Plangebiet ist ein bebautes Areal im Innenbereich, das von allen Seiten wiederum von Bebauung umgeben ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung der Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplanentwurf im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Grenze von 20.000 Quadratmetern. Demnach ist nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB keine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird auch 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.

Der Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a“ ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2025 entwickelt. Daher ist der Flächennutzungsplan 2025 nach der Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 13a Baugesetzbuch zu berichtigen.

#### Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, so dass nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann.

Dies ermöglicht die Ausgangslage für den Bebauungsplan, dass innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 5.395 m<sup>2</sup> schon bebaute Flächen, asphaltierte Parkplätze und Wegeflächen enthalten sind. Somit ist schon eine fast vollständige Vorversiegelung des Geltungsbereichs gegeben.

#### Natura 2000 Gebiete

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiete „Westricher Moorniederung“ und das im Süden liegende FFH-Gebiet „Pfälzerwald“ des Natura 2000-Netzes liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Bezüglich der Vogelschutzrichtlinie ist nach den derzeit vorliegenden Gebietsvorschlägen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz keine Betroffenheit des Plangebietes festzustellen.

Aus dem Plangebiet beziehungsweise den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Siedlungsstruktur**

Das Plangebiet ist mit einem Nahversorgungsmarkt bebaut. Östlich und südlich des Marktes befinden sich die Kundenparkplätze. Das Geländeniveau in der Augustastraße liegt ca. einen Meter tiefer als das Geländeniveau der Barbarossastraße.

Entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist jeweils eine Baumreihe gepflanzt. Im östlichen Bereich des Grundstücks ist eine mit Bäumen bestandene Grünfläche angelegt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich entlang der Augustastraße eine Wohnbebauung. Östlich, südlich und westlich stehen gewerblich genutzte Gebäude.

### **5.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist von der Augustastraße, der Fabrikstraße, der Barbarossastraße und der Hummelstraße umgeben und ist somit an das Verkehrsnetz angebunden.

In der Barbarossastraße befindet sich im Bereich des Plangebiets jeweils eine Bushaltestelle, die stadteinwärts und stadtauswärts von den Stadtwerken Kaiserslautern Verkehrs-AG angefahren werden. Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist somit gegeben.

Die Augustastraße wird im Jahr 2025 zu einer Fahrradstraße umgewandelt. Dadurch kann das Plangebiet mit dem Fahrrad noch besser erreicht werden.

### **5.3 Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft**

#### **5.3.1 Boden**

Im Plangebiet werden die schon bebauten Flächen und die gepflasterten Parkplatzflächen überplant. Ohne die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1“ wäre prinzipiell eine Bebauung bzw. Nachnutzung des Geländes möglich, da hier bislang ein Mischgebiet festgesetzt ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a“ werden die zur Überbauung vorgesehenen Flächen in einem schon versiegelten und gepflasterten Bereich vergrößert.

Im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 5.395 m<sup>2</sup> eine fast vollständige Vorversiegelung mit bebauten, asphaltierten und gepflasterten Flächen auf dem Areal zwischen Augustastraße, Fabrikstraße, Barbarossastraße und Hummelstraße vorliegt, so dass keine erheblichen Um-

weltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind. Die Baumreihe entlang der Barbarossastraße bleibt erhalten. Die Baumreihe entlang der Augustastraße wird durch Bäume ergänzt. Auf den im Bebauungsplanentwurf vorgesehen privaten Grünflächen, die mit der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichnet sind, sowie auf der Dachfläche und der Fassade sind Pflanzmaßnahmen gemäß der Grün- und Freiflächengestaltungssatzung vorgesehen. Insbesondere für die Fassadenseite zur Augustastraße hin eine intensive Begrünung vorgesehen.

Als Ergebnis ist somit festzuhalten, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB stattfindet. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes kommt im Plangebiet daher gemäß den Bestimmungen des 3. Kapitels des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zur Anwendung. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Ausschluss erheblicher Umweltauswirkungen durch die vorliegenden Planungsabsichten sind zu berücksichtigen, ebenso wie die Ergebnisse der Artenschutzprüfung.

### **5.3.2 Wasser**

Fließgewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und ähnliches sind durch die Planung nicht betroffen.

### **5.3.3 Starkregen**

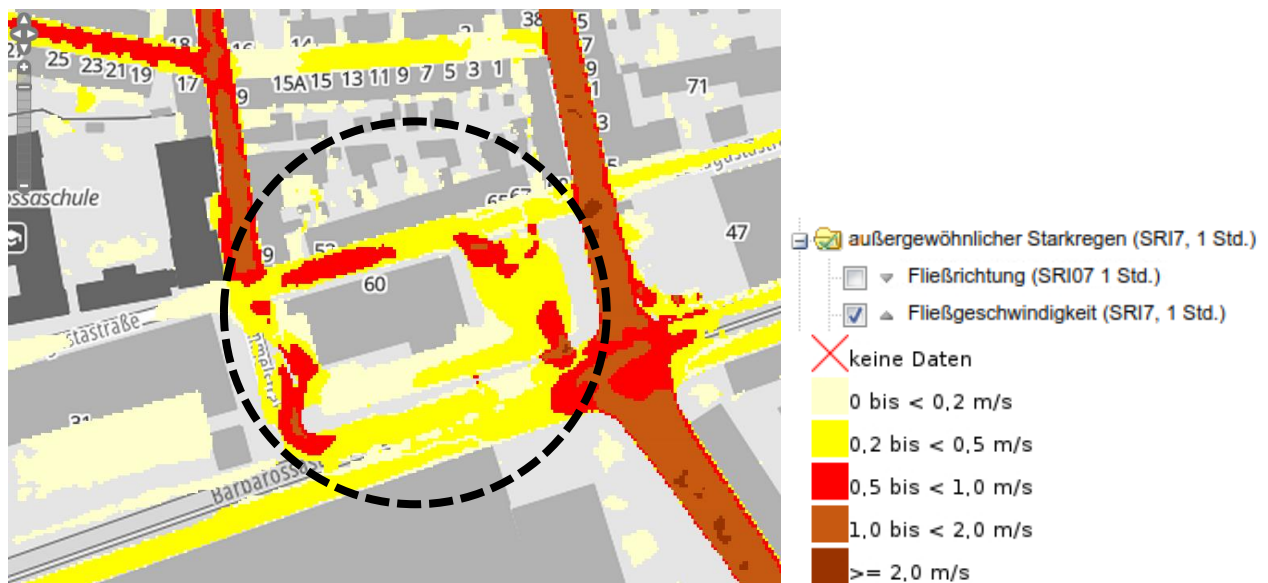
Das Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz führt im Zusammenhang mit seinen Starkregen-gefahrenkarten aus, dass mit Fortschreiten des Klimawandels die Häufigkeit und die Intensität von Starkregenereignissen steige. „Von Starkregen spricht man, wenn in kurzer Zeit große Regenmengen fallen. Solche Ereignisse sind überall gleich wahrscheinlich, d.h. jede:r kann betroffen sein. Fließen diese Regenwassermengen in der Landschaft zusammen und führen so zu lokalen Überflutungen, spricht man von „Sturzflut“ in Abgrenzung zu Hochwasserereignissen, die durch die Ausuferung von Flüssen entstehen.“<sup>2</sup>

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen die möglichen Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von außergewöhnlichen Starkregenereignissen.

---

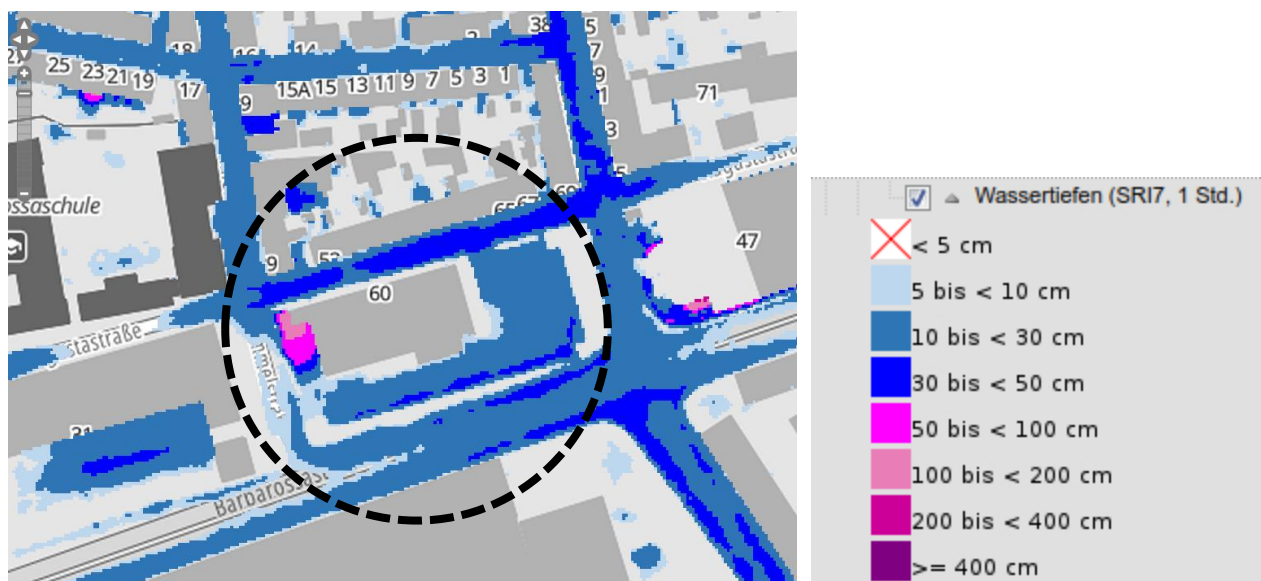
2 <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>, Datenabruf: 19.02.2025

Abbildung 2: Außergewöhnlicher Starkregen, Fließgeschwindigkeiten



Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>  
Datenabruf: 19.02.2025

Abbildung 3: Außergewöhnlicher Starkregen, Wassertiefen

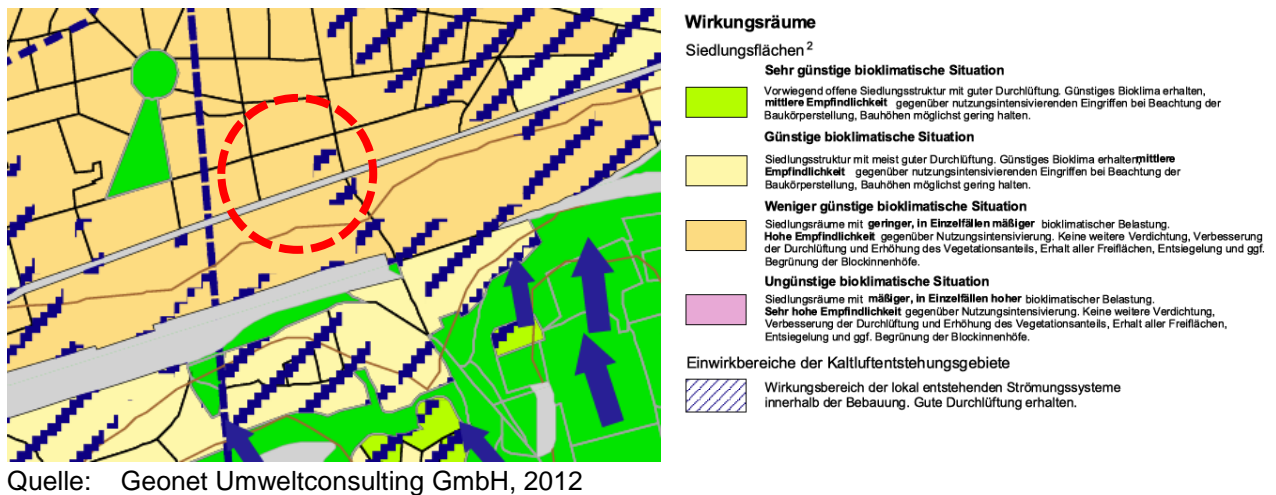


Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>  
Datenabruf: 19.02.2025

### 5.3.4 Klima

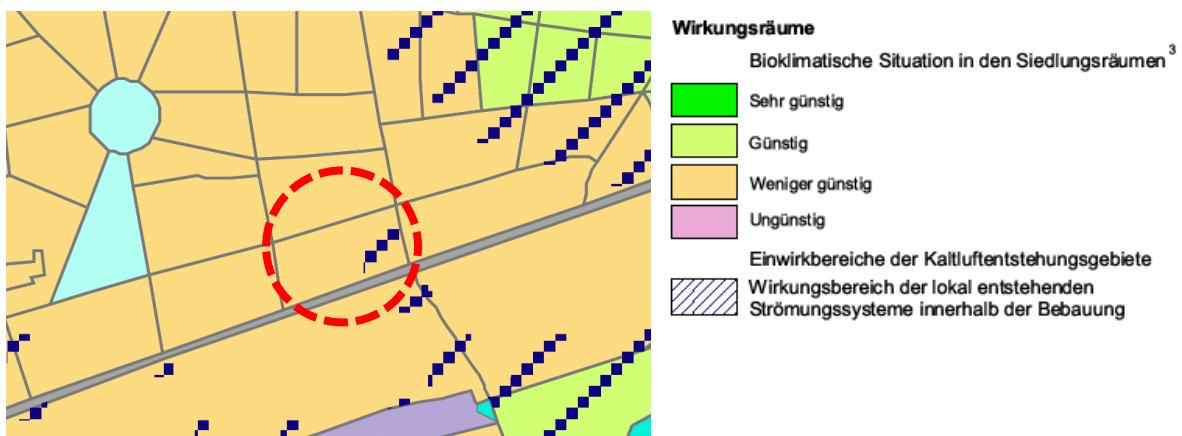
Im Jahr 2012 wurde für die Stadt Kaiserslautern die vorhandene Klimaanalyse aktualisiert. In diesem Zusammenhang wurden Klima- und Immissionsökologische Funktionen der Stadt analysiert und in einer Planungshinweiskarte zusammengetragen. Für das Plangebiet wurde ein Siedlungsraum mit weniger günstiger bioklimatischer Situation festgestellt. Auch wurde für den östlichen Bereich des Plangebiets ein Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung aufgezeigt. Die gute Durchlüftung soll erhalten bleiben.

Abbildung 4: Planungshinweiskarte



In der Klimafunktionskarte wurde die bioklimatische Situation ebenfalls als weniger günstig eingestuft und der Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung bestätigt.

Abbildung 5: Klimafunktionskarte



### 5.3.5 Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht betroffen. Förmlich ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete oder Schutzflächen nach dem Landesnaturschutzgesetz beziehungsweise Bundesnaturschutzgesetz sind im Planungsbe-  
reich nicht vorhanden.

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

## 5.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch:

### Verkehrslärm

Bedingt durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Barbarossastraße sowie zur Bahnstrecke „Saarbrücken – Mannheim“ sind stärkere Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenlärm auf das Plangebiet zu erwarten.

### Fluglärm

Eine Lärmvorbelastung durch den Flugplatz Ramstein ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. In der Karte „Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit  $q = 3$ “ als Bestandteil des im Zuge des Ausbauverfahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten „Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung“ liegt das Plangebiet jedoch deutlich außerhalb der Zone II (65 bis 62 dB(A) bei den Tageswerten). Des Weiteren besteht eine Lärmvorbelastung im gesamten Stadtgebiet durch den Flugverkehr der Rettungshubschrauber, die verletzte Personen ins Westpfalz-Klinikum bringen und von dort auch wieder starten.

### Gewerbelärm

Südlich des Plangebiets befinden sich Industriebetriebe von denen, verursacht durch Produktionsvorgänge, An- und Auslieferungsverkehr sowie durch die An- und Abfahrten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Östlich und westlich des Plangebiets sind gewerbliche Betriebe, von denen durch die an- und abfahrenden Kunden sowie die Anlieferung ebenfalls Lärmimmissionen zu erwarten sind.

### Schulgeräusche

In der unmittelbaren nordöstlichen Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich zwischen der Friedrichstraße und der Augustastraße die „Lina-Pfaff-Realschule Plus“. Von dort sind die von Schulkindern verursachten Geräusche zu erwarten. Zudem können abends Veranstaltungen in der Schule stattfinden, die Lärm verursachen.

In der unmittelbaren nordwestlichen Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich an der Augustastraße die „Paul-Münch-Schule“. Von dort sind die von Schulkindern verursachten Geräusche zu erwarten. Zudem können abends Veranstaltungen in der Schule stattfinden, die Lärm verursachen.

### Geräuschemissionsprognose

Eine Geräuschemissionsprognose des geplanten Vorhabens zum Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a“ wurde erarbeitet und ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

## 5.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Weder bei der Stadt Kaiserslautern, noch bei den Grundstückseigentümern liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung der als Sondergebiet festgesetzten Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten vor der Durchführung von

Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von ggf. vorhandenen Kampfmitteln gesäubert werden.

## 5.6 Bodentragfähigkeit

Bei Bauwerksgründungen sind die einschlägigen Anforderungen an den Baugrund zu beachten. Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

## 5.7 Denkmalschutz / Archäologie

### 5.7.1 Denkmalgeschützte Gebäude

#### **Lina-Pfaff-Realschule Plus**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das **denkmalgeschützte Gebäude der Lina-Pfaff-Realschule Plus** (Friedrichstraße 75). Sie ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal aufgeführt und genießt infolgedessen Umgebungsschutz, der sich unter anderem auch auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

#### **Ehemalige Feuerwache**

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der „Ehemaligen Feuerwache“ an der Augustastraße und an der Friedrichstraße. Sie sind als bauliche Gesamtanlage Bestandteil der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführt und genießen infolgedessen Umgebungsschutz, der sich unter anderem auch auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.

### 5.7.2 Archäologie

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Abgrenzung von der Generaldirektion Kulturelles Erbe gemeldeten Verdachtsflächen, innerhalb derer sich mehrere Fundstellen befinden.

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## **6. Planinhalt und Abwägung**

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs befindet sich auf einem Areal zwischen Augustastraße, Fabrikstraße, Barbarossastraße und Hummelstraße. Das Gelände wird seit dem Jahr 2003 von einem Nahversorgungsmarkt genutzt und ist somit schon mit einer Einzelhandelsnutzung belegt. Das eingeschossige Gebäude mit Satteldach wurde in den vergangenen Jahren durch den Anbau eines Pfandraumes und der Backvorbereitung auf 1.137 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert. Zudem wurden im Gebäudeinneren Modernisierungen vorgenommen. Die Kundenparkplätze des Nahversorgungsmarkts sind östlich und südlich des Gebäudes angeordnet.

### **6.2 Alternative Standorte**

Da der im Plangebiet schon vorhandene Nahversorgungsmarkt erneuert und dabei vergrößert werden soll, sind alternative Standorte in diesem Fall nicht gegeben.

### **6.3 Städtebauliches Konzept**

#### **6.3.1 Planungskonzept**

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs befindet sich auf einem Areal zwischen Augustastraße, Fabrikstraße, Barbarossastraße und Hummelstraße. Für den dort vorhandenen Nahversorgungsmarkt ist die Absicht des Unternehmens, das veraltete und insgesamt in die Jahre gekommene Gebäude (energetisch unzureichend gedämmt, Heizung mit fossilen Brennstoffen, fehlende Elektroladesäulen, schmale Gänge) abzureißen und ein neues, an heutigen energetischen Anforderungen orientiertes, größeres Gebäude zu bauen. Gleichzeitig soll mit dem Neubau die Verkaufsfläche zugunsten breiterer Gänge zwischen den Regalen auf 1.800 m<sup>2</sup> (zuzüglich Vorkassenzone mit ca. 200 m<sup>2</sup> und Zugang ca. 100 m<sup>2</sup>, Rollsteig als Luftraum gewertet) erweitert und die Sozialräume für das Personal vergrößert werden. Der Verkaufsraum, der über einen Rollsteig erreicht wird, ist im Obergeschoss vorgesehen. Die Fassade zur Augustastraße und Barbarossastraße wird gegliedert und begrünt.

Auf Grund der bevorstehenden Umwandlung der Augustastraße in eine Fahrradstraße erfolgt die Warenanlieferung über die Fabrikstraße. Für die Warenanlieferung fahren die Lkw in das neue Gebäude hinein. Dadurch entsteht weniger Lärm für die Anwohnenden. Um die Immissionsverträglichkeit des geplanten Vorhabens auf die benachbarten Wohngebäude zu prognostizieren, wurde durch den Vorhabenträger eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, die Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist.

Vorgesehen ist, dass die Parkplätze für Pkw, Elektroladesäulen sowie Stellungsplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder im Erdgeschoss, innerhalb des Gebäudes, angeordnet werden. Die Zufahrt in die Parkebene im Erdgeschoss erfolgt über die Hummelstraße und die Fabrikstraße.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ mit einer Größe für die Verkaufsfläche zugunsten breiterer Gänge zwischen Warenregalen auf 1.800 m<sup>2</sup> (zuzüglich Vorkassenzone mit ca. 200 m<sup>2</sup> und Zugang ca. 100 m<sup>2</sup>, Rollsteig als Luftraum gewertet) gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 13,50 Meter. Entlang der Barbarossastraße werden die bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Entlang der Au-



gustasträße sind Bäume zur Anpflanzung vorgesehen. Die Dachflächen sollen begrünt und mit Photovoltaikmodulen versehen werden. Erschlossen ist das Gebiet über die umliegenden Straßen.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs umfasst eine Fläche von ca. 5.395 m<sup>2</sup> (ca. 0,54 ha).

### **6.3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig sind Betriebe der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Kosmetik-/ Parfümartikel) als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Einzelhandelskonzeption 2021 der Stadt Kaiserslautern.

Um den Charakter des innerstädtischen Areals und die angestrebte Nutzung als Nahversorgungsmarkt mit Lebensmitteln nicht zu beeinträchtigen beziehungsweise negativ zu beeinflussen sind Geschäfte bzw. Läden und Betriebe, die als klein- oder großflächige Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellem Hintergrund anbieten, unzulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 und die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Geschossen festgesetzt.

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt, so dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dadurch kann eine höhere Ausnutzung der Flächen erreicht werden.

Mit der nachhaltigen Neustrukturierung und Verdichtung eines innerstädtischen Geländes wird dem Grundsatz der Stärkung der Innenentwicklung entsprochen sowie zudem eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Im Einklang mit den Zielen der Stadt Kaiserslautern ist es somit möglich, den Umfang der Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen an den Stadträndern zu reduzieren und damit einhergehend auch dem planerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachzukommen.

#### **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Die Stellplätze für Kundenfahrzeuge und für Mitarbeitende des Nahversorgungsmarkts sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die überbaubaren Flächen großzügig bemessen sind und die umliegenden Flächen für eine Begrünung genutzt werden sollen.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch den Planeinschrieb als maximale Gebäudehöhe (GH max.) in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird 13,50 Metern der

Oberkante der Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt und dient der Umsetzung der städtebaulich geplanten Nutzung.

Als Oberkante Gebäude gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Straßen bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist an der, der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite, am festgesetzten Bezugspunkt durchzuführen.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe dient der Vermeidung einer so genannten „Schluchtenbildung“ zwischen dem geplanten Gebäude und der vorhandenen Wohnbebauung an der Augustastraße.

### **Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Festsetzung, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden müssen, dient einem geordneten Straßenbild und ist in Kaiserslautern üblich.

### **Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung / Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## **6.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen sind Inhalt der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und können dadurch als gestalterischen Möglichkeiten nach Landesrecht (LBauO) in der Satzung festgeschrieben und dadurch rechtsverbindlich werden.

### Dächer, Fassadengestaltung, Werbeanlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO wurden Festsetzungen zu Dachformen, Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen definiert. Diese dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes, lassen genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung und tragen dazu bei, ein inhomogenes Erscheinungsbild mit großen gestalterischen Unterschieden auszuschließen. Sie bilden den erforderlichen stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets, wodurch der architektonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude ein besonderes Augenmerk zu widmen ist. Hierzu gehören auch die Gestaltung, die Häufung und die Ausbildung der Werbeanlagen.

Die Festlegungen sind in der definierten Bandbreite üblich und angemessen.

#### 6.3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Wesentlichen durch die Grün- und Freilächengestaltungssatzung der Stadt Kaiserslautern sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern geregelt.

Darüber hinaus wurden die Bäume entlang der Barbarossastraße zum Erhalt und eine Baumreihe entlang der Augustastraße zum Anpflanzen. Die Festsetzungen dienen zum einen der optischen Einbindung des Gebäudes in die bauliche Situation in der Augustastraße sowie zur Verringerung der Aufheizung des Bereiches bei Sonneneinstrahlung.

#### 6.3.5 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

##### Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Sonstigen Sondergebiets erfolgt über die das Plangebiet umgebenden Straßen. Die Zufahrten zum Nahversorgungsmarkt sind über die Farbrikstraße und die Hummelstraße vorgesehen.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über Buslinien der Stadtwerke Kaiserslautern erreichbar. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der südlich gelegenen Barbarossastraße.

##### Radverkehr / Fußgänger

Der Radverkehr wird über die bestehenden Straßen und Radwege fahren. Die Augustastraße wurde zudem als Fahrradstraße deklariert. Die Fußwegebeziehungen erfolgen auf denen sich um das Plangebiet befindenden Fußwegen.

#### 6.3.6 Flächenbedarf

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Bebauungsplan „Südtangente, Teilplan Ost, Änderung 1a auf der Basis der innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung abgegrenzten Flächen.

Gebiet	Flächengröße
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ (SOA) <i>davon überbaubare Fläche: ca. 3.488 m<sup>2</sup></i>	ca. 4.425 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 970 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich insgesamt:	<b>ca. 5.395 m<sup>2</sup></b> <b>(ca. 0,54 ha<sup>2</sup>)</b>

## 6.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB haben Bebauungspläne für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu sorgen. Aus diesem Grund wurden immissionsschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt, die darauf abzielen die schallintensiveren Vorgänge des Nahversorgungsmarkts wie z.B. die Warenanlieferung zu regeln.

Für das Vorhaben wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Diese ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

## 6.5 Solarpflicht

Für das Plangebiet wurde festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen oder sonstigen technischen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

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 spezifisch örtliche Bezug der städtebaulichen Belange hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien ergibt sich daraus, dass der Bebauungsplan durch Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft. Diese sollen zumindest teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden oder durch Einspeisung in das örtliche Stromnetz physikalisch im Plangebiet bzw. in dessen naher Umgebung verbraucht werden.

Das Flächenpotential für Windenergieanlagen, Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Freiflächen ist im Stadtbezirk Kaiserslautern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (überdurchschnittlich hoher Anteil an Bewaldung und militärischer Liegenschaften) stark begrenzt.

Die Festsetzung der Solarpflicht auf Dächern trägt zur lokalen Versorgungssicherheit bei. Durch die Nutzung der lokal im Plangebiet anfallenden Solarenergie wird der städtebauliche Belang der Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) verfolgt. Der Energiebedarf des Quartiers wird zumindest anteilig durch die lokal verfügbare Solarenergie gedeckt, zudem erhöht die dezentrale Energieversorgung die Resilienz gegenüber einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur und mindert fossile Energieimporte.

Mit der Nutzung von Energie aus regenerativer Erzeugung kann 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 Stadtrat von Kaiserslautern hat in seiner Sitzung am 25. August 2020 die Leitlinien für mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit beschlossen. Damit verpflichtet sich die Stadt Kaiserslautern im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten, Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf Basis des Masterplans 100% Klimaschutz und des Klimaanpassungskonzeptes künftig noch stärker als bisher in den Fokus ihres Verwaltungshandelns zu stellen. Leitlinie IV (Zubau regenerativer Energien erhöhen) beinhaltet folgende Maßnahmen:

- 1) Die Nutzung der Solarenergie ist derzeit das wichtigste Potential zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Stadtgebiet, das verstärkt ausgenutzt werden muss. Die Stadt ist daher gehalten, alle Möglichkeiten zum Ausbau der solarenergetischen Nutzung auszunutzen.
- 2) Der Zubau an regenerativer Energie wird jährlich evaluiert und den Anforderungen des Masterplans 100 % Klimaschutz gegenübergestellt. Sollte sich hier eine Diskrepanz ergeben, werden zusätzliche konkrete Maßnahmen zum Zubau von Photovoltaik zu prüfen und umzusetzen sein.

## 6.6 Umweltbelange

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

### 7.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Umkreis um das Plangebiet vorhanden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

### 7.3 Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit

Da sich die Flächen des Bebauungsplans in räumlicher Nähe zum Hauptbahnhof sowie zur Bahnstrecke „Saarbrücken - Mannheim“ befindet, ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden auf Grund von Bombardierungen während des Zweiten Weltkrieges zu rechnen. **Die rechtzeitige Überprüfung des Plangebiets auf Kampfmittelfreiheit sollte frühzeitig vor der Umnutzung und allen Eingriffen in den Untergrund erfolgen.** Künftige Bauherren sollten sich daher frühzeitig mit einem Fachbetrieb für eine Kampfmittelüberprüfung in Verbindung setzen.

### 7.4 Baumstandorte/Vegetationsflächen und Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie bei der Realisierung der baulichen Vorhaben sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Bei Baumpflanzungen in Leitungsnähe ist ein Sicherheitsabstand von 2,50 Meter zwischen der Baumachse und Außenkante der Leitung einzuhalten.

Bei unvermeidlichen Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kaiserslautern rechtzeitig zu berücksichtigen und anzuwenden.

## 7.5 Barrierefreiheit

Die Stadt Kaiserslautern tritt schon seit Jahren für eine barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden für alle Menschen im Sinne einer nachhaltig gebauten Umwelt ein. Umfassende Barrierefreiheit ist Grundvoraussetzung für die Teilhabe, Gleichstellung und Selbstbestimmung von Menschen mit Beeinträchtigungen. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung ist sie unabdingbarer Bestandteil einer nachhaltig geplanten und gebauten Umwelt, bei deren Gestaltung der Mensch im Mittelpunkt steht und stellt ein Qualitätsmerkmal für alle Bürger dar. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Forderungen der UN-Behindertenrechtskonvention zur Gestaltung einer inklusiven Gesellschaft sowie der Gleichstellungsgesetzgebung und Teilhabeplanung von Bund und Land sieht sich die Stadt Kaiserslautern in einer besonderen Verantwortung und Multiplikatorenfunktion. Der Belang der Barrierefreiheit ist auch in den Planungsleitsätzen § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch enthalten, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen sind. Stadtplanung, Architekten und Bauherren kommt damit eine wichtige Schlüsselrolle bei der Vermeidung neuer Barrieren zu. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung der barrierefreien äußeren und inneren Gebäudeerschließung (Erreichbarkeit / Zugänglichkeit). Daher empfiehlt die Stadt, die Gebäude im Plangebiet – unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes – barrierefrei zu bauen (z. B. Rampe im Eingangsbereich), um die Zugänglichkeit der Gebäude allen Menschen gleichgestellt zu ermöglichen.

## 7.6 Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Westpfalz, Zentrale Prävention, weist auf die folgenden kriminalpräventiven Maßnahmen hin:

### Ruhender Verkehr

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 Parkplätze sollte für freie Sicht (Bepflanzung) und ausreichende Beleuchtung gesorgt werden, da sich ansonsten Personen verstecken können. Im Allgemeinen sind Einzelparkplätze auf den Grundstücken Sammelparkflächen sowie abseits gelegenen und nicht einsehbaren Parkflächen vorzuziehen. Diese Maßnahme erhöht die subjektive Sicherheit und trägt zur Verhinderung von Kraftfahrzeugdelikten bei.

### Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen

Vorteilhaft wären Abstellflächen für z.B. Fahrräder, E-Bikes, Kinderwagen, etc., sowohl für die Anwohnenden als auch für Gewerbebetriebe und Büros. Hierbei sollte ebenfalls darauf geachtet werden, dass diese gut einsehbar, beleuchtet und nicht zu abgelegen sind, um das Entdeckungsrisiko für potentielle Täter zu reduzieren. Eine diebstahls-hemmende Möblierung (Fahrradboxen, Fahrradständer, etc.) wird empfohlen.

### Parkgaragen

Zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls der Nutzer der Tiefgaragen, zur Vermeidung von

Angsträumen und zur Vermeidung von Tatgelegenheiten für potentielle Täter sollte auf Aspekte geachtet werden:

- Helle und konstante (dauerhafte) Beleuchtung in allen Bereichen.
- Bei möglicher Nutzung von Tageslicht, zeitgerechtes Zuschalten von Kunstlicht.
- Stellplätze sollten übersichtlich gestaltet werden.
- Dunkle Ecken und Nischen sollten vermieden werden.
- Aufgänge und Treppenhäuser möglichst transparent gestalten.
- Türen mit genügend großen Glasausschnitten wirken Versteckmöglichkeiten potentieller Täter entgegen.

Wichtig ist eine gute und schnelle Orientierung für die Nutzenden, unterstützt durch geeignete Beschilderung, Wand- Bodenmarkierungen bzw. Farbleitsysteme mit möglichst beleuchteten Hinweisen auf Ein- und Ausgänge. Frauenparkplätze in günstiger Lage wirken positiv. Tiefgaragen und deren Zugänge sollten mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben angelegt werden und mit Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen ausgestattet sein. Vorgesehene Besucher\*innenparkplätze sollten im jeweiligen Zufahrtsbereich geplant und der Bewohnerstellplatzbereich durch z. B. ein Scherengittertor vor unberechtigttem Zutritt gesichert werden.

### Verkehrsflächen

Die Wegführung und Ausleuchtung sollte derart gestaltet werden, dass klare Sichtachsen hergestellt werden und die Wegführung auch im weiteren Verlauf einsehbar ist. Damit werden Versteckmöglichkeiten reduziert und die Maßnahme dient zugleich der Unfallverhütung. Bei der Planung von Ein- und Ausfahrten sollte darauf geachtet werden, dass die angrenzenden Straßen stark befahren sind. Insbesondere die Augustastraße ist als Fahrradstraße ausgewiesen ist. Des Weiteren findet dort eine rege Verkehrsteilnahme (Fuß- Rad- und Kfz-Verkehr) durch Schüler\*innen der angrenzenden Schulen, Nutzenden des Jugendhauses, der in der Nähe befindlichen Skateranlage, der Arbeitsagentur und des ÖPNV statt.

### Grün-, Frei- und überbaubare Flächen

Bei der Anlage von Grünflächen und Straßenbegleitgrün sollten Sichtbehinderungen und Versteckmöglichkeiten vermieden und darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung mit der Bepflanzung korrespondiert und bei fortgeschrittener Vegetation die Baumkronen nicht von oben beleuchtet werden. Bezüglich der Beleuchtung wird darauf hingewiesen, dass aus kriminalpräventiver Perspektive eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus 4-5 Metern Entfernung wünschenswert ist.

Bei der Begrünung angebrachte Rankhilfen (Rankgitter) bzw. die Pflanzen selbst können als Aufstiegshilfe benutzt werden, um auf diesem Weg erreichbare Fenster/Fenstertüren in oberen Stockwerken zu Einbruchszwecken anzugreifen.

Hohe Mauern, Zäune oder Hecken verhindern sowohl die Einsehbarkeit des Straßenraumes als auch des Wohngebäudes. Somit wird die soziale Kontrolle in diesen Bereichen erschwert bzw. verhindert. Beim Durchqueren derartiger Gebiete kann schnell ein Gefühl der Unsicherheit entstehen. Einbrechern bieten derartige Grundstücke nach Überwinden des Hindernisses ideale Voraussetzungen für ein ungestörtes „Wirken“.

Nach kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten Hecken und Büsche eine Höhe von ca. 0,80 m nicht überschreiten. Einerseits wird dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung getragen, andererseits ist eine soziale Kontrolle des Raumes von außen gegeben. Aus den vorgenannten Gründen sollten Bäume in den Freiflächen um die Wohngebäude eine Stammhöhe von mindestens zwei Meter aufweisen. Es sollte grundsätzlich auf eine akzentuierte Bepflanzung hingewirkt werden, die in Augenhöhe ausreichende Sichtbeziehungen zulässt

und ausreichenden Abstand zu den Gebäuden hat. Dies ermöglicht eine bessere Erkennung/Identifikation von Personen, wodurch ein höheres subjektives Sicherheitsgefühl erzielt wird und potenzielle Störer/Straftäter aufgrund des erhöhten Entdeckungsrisikos bei ihren Tatausführungen gestört oder gar gehindert werden könnten. Täter würden aus den genannten Gründen eher das Gebiet meiden.

Alle genannten Maßnahmen entfalten Kriminalität hemmende Wirkung, helfen Tatgelegenheiten zu vermeiden und das subjektive Sicherheitsgefühl zu steigern.

#### Hinweis

Als Ergänzung für die gemachten Ausführungen können seitens des Polizeipräsidiums Westpfalz Checklisten für die an der Planung/Entwicklung des Gebietes beteiligten Architekt\*innen, Bauherr\*innen oder Planungsbüros weitergegeben werden.

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 beim Polizeipräsidium Westpfalz ist kostenlos.

Die Checklisten und weitere Informationen sind beim Polizeipräsidium Westpfalz zu erhalten unter:

Telefon: 0631/369-1444

E-Mail: [beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de](mailto:beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de)

## **8. Energieeffizienz**

Im Zuge der Wiedernutzung neuer Baugebiete kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, 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.

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

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

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

## **9. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Erneuerung des Nahversorgungsmarkts trägt die Eigentümerin.

Die Übernahme der Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und für die erforderlichen Gutachten werden von dem Vorhabenträger übernommen und in einer separaten Vereinbarung geregelt.

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:**

1. Bebauungsplanentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Geräuschimmissionsprognose