



Bebauungsplan

„Burgstraße - Fruchthallstraße“



Gliederung

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung	4
1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung	4
1.2 Herleitung von Planungsvarianten und sich wesentlich unterscheidende Lösungen	7
1.3 Wesentliche Rahmenbedingungen für die angrenzende Stadtgalerie	11
1.4 Kommunikation	11
1.5 Eigentumsrechte	13
2. Planungserfordernis	13
2.1 Planungsleitsätze	13
2.2 Planungsanlass	14
3. Einfügung in die Gesamtplanung	14
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	14
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	14
3.3 Flächennutzungsplan 2010	14
4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen	16
5. Informelle und sonstige städtebauliche Planungen	20
5.1 Einzelhandelskonzeption	20
5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	21
5.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“	22
5.4 Strategischer Masterplanung	23
6. Angaben zum Plangebiet	27
6.1 Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche	27
6.2 Bestandssituation	28
6.2.1 Siedlungsstruktur	28
6.2.2 Denkmalschutz	29
6.2.3 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	30
6.2.4 Immissionsvorbelastung	30
6.2.5 Natur und Landschaft	31
6.2.6 Freiräume und Grüngestaltung	31
6.2.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel	32
6.2.8 Bodentragfähigkeit, Baugrund und Grundwasser	32
6.2.9 Archäologie	33
7. Herleitung des Verkehrskonzepts	33
8. Einzelhandelsverträglichkeit	36
8.1 Ausgangslage	36
8.2 Einzelhandelsituation - Bestand	37
8.3 Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel	38
8.4 Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit	38
9. Planinhalt und Abwägung	39
9.1 Ziele und Grundzüge der Planung	39

9.2	Städtebauliches Konzept.....	39
9.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	40
9.2.2	Städtebauliche Zahlen	40
9.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
9.3	Verkehrskonzept	41
9.3.1	Verkehrsführung Kfz-Verkehr	41
9.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	42
9.3.3	Radverkehr	44
9.3.4	Fußgängerverkehr	44
9.3.5	Verkehrsprognose und Leistungsfähigkeit.....	44
9.3.6	Entwurfstechnische Machbarkeit	46
9.3.8	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	47
9.4	Immissionsschutz	48
9.5	Klimaschutz und Lufthygiene	51
9.6	Energieeffizienz	55
9.7	Grünordnerisches Konzept.....	55
9.8	Konzept zur Ver- und Entsorgung	55
10.	Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen.....	55
10.1	Naturschutzfachlicher Beitrag	55
10.2	Artenschutzfachlicher Beitrag.....	58
10.3	Fachbeitrag Baugrund und Grundwasser	59
10.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen.....	59
11.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungskonzeption	60
11.1	Erschließungsmaßnahmen	60
11.2	Bodenordnung	61
11.3	Abschnittsweise Realisierung.....	61
11.4	Überwachung	61
12.	Kosten und Finanzierung	62

1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

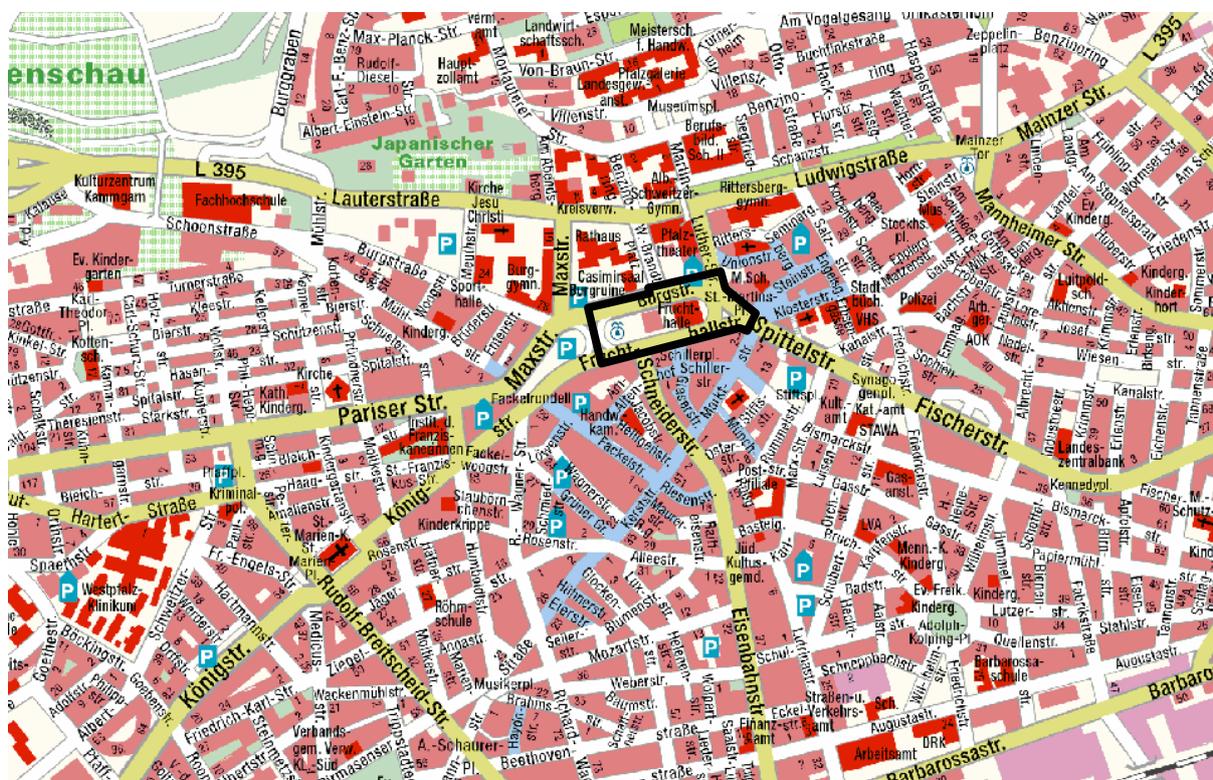
1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung

Innerhalb der das Plangebiet begrenzenden Burgstraße und Fruchthallstraße liegen im Osten die als Baudenkmal geschützte Fruchthalle sowie die Tourist Information. Hieran schließen sich nach Westen eine Grünfläche mit der als Naturdenkmal geschützten Stadtplatane und dem Fackelbrunnen an.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Parkplatz „Altes Pfalztheater“ bzw. das ehemalige Karstadtgebäude. Das im Zentrum der Stadt Kaiserslautern liegende Warenhaus der Karstadt AG mit ca. 12.000 m² Verkaufsfläche wurde im Frühjahr 2010 geschlossen. Es steht seit dieser Zeit leer. Südlich des ehemaligen Karstadtgebäudes und des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes beginnt in der Fackelstraße die Fußgängerzone. Das Areal ist in allen Himmelsrichtungen von öffentlichen Straßen umgeben.

In der nordöstlichen Nachbarschaft liegt das Rathaus mit Vorplatz sowie die „Historischen Mitte der Stadt“ mit Casimirschloss und Kaiserpfalz. Zu diesem Bereich gehören auch das neue Pfalztheater mit einer vorgelagerten begrünten Tiefgarage und einer südwestlich dazu liegenden Grünfläche. Südlich des Plangebiets schließen Kerngebietsflächen an, in denen wichtige innerstädtische Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen angesiedelt sind.

Die Lage des Planungsgebiets im städtischen Gefüge ist aus folgender Übersichtskarte zu ersehen.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Amtlicher Stadtplan, Stand: 10. Aufl. August 2010, ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevermessung.

Nachdem bereits in den frühen 90er Jahren über das Areal mit seiner städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnungsnotwendigkeit diskutiert worden ist (vgl. Arbeitskreissitzungen aus den Jahren 2004 bis 2005), wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 17.11.2008 über die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich „Fackelwoog-Schlosswiese“ beraten und aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung des Areals festgelegt, die Gestaltung und Nutzung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung in einem erneut einzuberufenden Arbeitskreis vertieft zu beraten.

Die Termine und Hauptthemen der Arbeitskreissitzungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Arbeitskreissitzung vom 04.11.2004

Hauptthemen:

- Verkehrliche Planungen und Städtebaulicher Ideenwettbewerb
- Positionen der Fraktionen

Arbeitskreissitzung vom 09.12.2004

Hauptthemen:

- Konkretisierung der Positionen der Fraktionen
- Anregungen des ÖPNV
- Tiefgarage/Q-Park

Arbeitskreissitzung vom 03.02.2005

Hauptthemen:

- Grundkonsens zur Verkehrsführung
- Tiefgarage

Arbeitskreissitzung vom 04.12.2008

Hauptthemen:

- Sachstand Tiefgarage/Q-Park
- Vorschlag neue Verkehrsführung

Arbeitskreissitzung vom 03.02.2009

Hauptthemen:

- Wettbewerblicher Dialog
- Rahmenbedingungen und Verkehrsführung

Arbeitskreissitzung vom 17.06.2009

Hauptthemen:

- Sachstand Karstadt
- Wettbewerblicher Dialog
- Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“

Arbeitskreissitzung vom 27.10.2009

Hauptthemen:

- Sachstand Karstadt
- Bebaubarkeit der Fläche „Altes Pfalztheater“
- Projektbeschreibung Wettbewerblicher Dialog, Anregung der Fraktionen

Arbeitskreissitzung vom 13.01.2010

Hauptthemen:

- Grundkonsens neue Verkehrsführung
- Bebaubarkeit der Fläche „Altes Pfalztheater“

In der Sitzung des Stadtrats vom **03.05.2010** wurde daraufhin die **Aufstellung eines Bebauungsplans** unter der Bezeichnung "**Burgstraße - Fruchthallstraße - Humboldtstraße - Maxstraße**" beschlossen und zugleich eine Satzung über eine **Veränderungssperre** erstmals in Gang gesetzt.

Als wichtige Aufgabe für den Bebauungsplan wurde die städtebaulich angepasste Überplanung der Fläche des „Alten Pfalztheaters“ in Verbindung mit dem ehemaligen Karstadtgebäude sowie die Bewältigung der Verknüpfung mit der Fußgängerzone durch die Aufhebung der Insellage des Areals benannt.

Es wurde erkannt, dass die vorhandenen Entwicklungspotenziale, insbesondere vor dem Hintergrund der Schließung des Karstadt-Warenhauses, enorme Chancen für die Attraktivierung der Innenstadt bieten. Gleichzeitig wurde die Aufgabe formuliert, eine stadträumlich-gestalterische Verträglichkeit sicherzustellen und durch die Steuerung der zulässigen Nutzungen bzw. der Verkaufsflächen auch eine in die Einzelhandelslandschaft integrierbare Lösung zu erreichen.

Ausgehend von der heutigen Situation eines noch immer vorhandenen Leerstands des ehemaligen Karstadtgebäudes und dem Planungsziel, die Trennwirkung der Ost-West Achse zu reduzieren, besteht die zwingende Aufgabe, eine nachhaltige Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt sicherzustellen. Hierzu bedarf es für den Bereich „Karstadt - „Altes Pfalztheater“ eines im regionalen Kontext attraktiven Zentrums, das aus stadträumlicher Sicht auch einen adäquaten Abschluss der Fußgängerzone mit ihren Läden bildet.

Gleichzeitig kann eine Lösung in der Stadtmitte nur unter Einbindung der Immobilienbesitzer, unter Beachtung von deren Rechtspositionen, gefunden werden. Hier kann die Stadt nicht im Sinne einer Angebotsplanung frei agieren. Lösungen müssen hier unter Berücksichtigung der Interessen aller betroffenen Akteure gefunden werden.

Es interessiert sich ein Investor für den Standort, der dort ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie mit 20.900 m² Verkaufsfläche errichten und sich die für die Investitionen notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen optional gesichert hat sowie sich in diesem Zusammenhang an der erforderlichen Umfeldgestaltung aktiv beteiligen möchte.

Durch die Initiative des Investors besteht die Chance, die Entwicklung der Stadtmitte im bilateralen Verhältnis von Stadt und Investor gemeinsam auszuloten, was den Planungs- und Handlungsprozess wesentlich vereinfachen kann. Ziel muss es sein, in Verhandlungen mit dem Investor u.a. realisierbare, nachhaltig wirtschaftlich tragbare Lösungen aufzuzeigen und durch die stufenweisen Festlegungen im Planungs- und Entscheidungsprozess die notwendigen Vorgaben zu definieren.

Die Stadt Kaiserslautern hat daher Gespräche mit dem Investor aufgenommen und mit **Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2010** festgelegt, in einen **strukturierten Diskussions- und Entscheidungsprozess** einzusteigen. Mit dem Beschluss wurde die vom städtischen Berater, Herrn Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, entwickelte differenzierte „Planungs- und Handlungsstruktur“, bestehend aus der strategischen Masterplanung, der Bebauungsplanung und den Umsetzungsmaßnahmen, als städtische Zielsetzung und Konzeption bestätigt.

Der am **30.01.2011** für die Neugestaltung der Stadtmitte in die politischen Gremien eingebrachte **Grundsatzbeschluss**, der die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für das weitere Prozessgeschehen und das beabsichtigte Projekt aufzeigte, wurde zunächst vertagt und mit Modifikationen am **11.04.2011** im Stadtrat mit deutlicher Mehrheit verabschiedet.

Mit dem o.g. Beschluss des Stadtrats wurde gleichzeitig eine Änderung des Geltungsbereichs des bereits am 03.05.2010 festgelegten Bebauungsplangeltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs und die **Aufteilung in zwei Bebauungsplangeltungsbereiche** (Bebauungsplanentwurf „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und Bebauungsplanentwurf „Burgstraße - Fruchthallstraße“) nach § 2 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 16. Mai 2011 bis zum 17. Juni 2011 durchgeführt.

Die **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB** wurden gemäß Beschluss des Stadtrats vom 05.12.2011 in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 27.01.2012 durchgeführt.

Die Bebauungsplanverfahren bilden mit den rechtlich festgelegten Teilnahmeverfahren den Rahmen, um sowohl die Öffentlichkeit als auch die Fachbehörden mit ihren Anregungen einzubinden. Ergänzende Instrumente zur Öffentlichkeitsbeteiligung zielen auf einen breiten Informations- und Diskussionsprozess. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen der Bebauungspläne und gegebenenfalls weitergehenden Regelungen auf privatrechtlicher Ebene besteht ein ausreichender Gestaltungsspielraum, um konkrete Festlegungen zur Umsetzung der definierten städtischen Ziele zu treffen.

Bürgerbegehren/Bürgerentscheid

Ausgehend von einem am 10.08.2011 schriftlich und fristgerecht eingereichten Bürgerbegehren „Neue Mitte Kaiserslautern“, das sich gegen den Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 11.04.2011 über die Veräußerungsabsicht von zurzeit als Parkplatz- und öffentliche Platzfläche genutzten Grundstücke im Bereich des ehemaligen Karstadtvorplatzes und der Fläche des „Alten Pfalztheaters“ richtet, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 22.08.2011 beschlossen, einen Bürgerentscheid nach § 13a Gemeindeordnung i.V.m. den §§ 67 ff. Kommunalwahlgesetz am 23.10.2011 durchzuführen. Dies wurde am 27.08.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die zur Abstimmung gestellte Frage lautete:

„Sind Sie dafür, dass die zur Zeit als Parkplatz- und öffentliche Platzfläche genutzten Grundstücke im Bereich Karstadtvorplatz/„Altes Pfalztheater“ (Schlosswiesen-Fackelwoog, Fl.St.Nr. 24/1, 312/6, 314/3, 341/1 und 403/10) im Eigentum und unmittelbaren Besitz der Stadt Kaiserslautern verbleiben.“

Die deutlich überwiegende Mehrheit der abgegebenen Stimmen hat die zur Abstimmung gestellte Frage zum Grundstücksverkauf verneint. Damit wurde ein klares Signal der Öffentlichkeit gesetzt, dass das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben mehrheitlich unterstützt wird.

1.2 Herleitung von Planungsvarianten und sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Ausgehend von der im Generalverkehrsplan aufgezeigten verkehrlichen Neuordnungsnotwendigkeit durch den Ausbau der Tangenten wurde in den 80er und 90er Jahren die Zielsetzung diskutiert, im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ den Verkehr zu verlagern und hierbei die Flächen zwischen dem ehemaligen Karstadtgebäude und der Fruchthalle durch eine freiraumbezogene Neugestaltung („Boulevardzone“) zu gestalten.

Die Überlegungen zu einer städtebaulichen und verkehrlichen Neugestaltung mündeten in den **Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog - Schlosswiese“ („Altes Pfalztheater“)**, der 1999 mit dem Ziel ausgelobt wurde, eine abgestimmte und in sich schlüssige

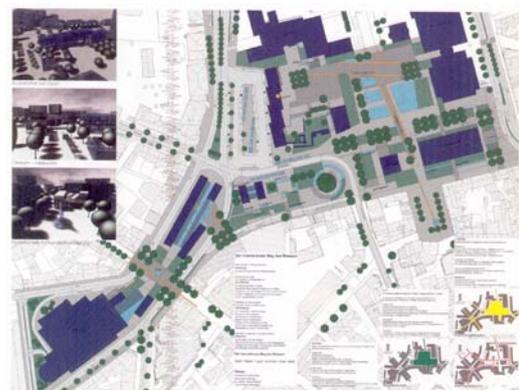
städtebauliche und verkehrliche Neuordnung aufzuzeigen.

Die eingereichten und prämierten Wettbewerbsbeiträge lieferten sehr unterschiedliche Lösungsansätze, was sowohl die städtebauliche als auch die verkehrliche Neuordnung angeht.

- Bei der von Professor Gerhard Gräf eingereichten Arbeit wurde eine eher niedrige, kleingliedrige bauliche Ergänzung von Karstadt, eine Bebauung der Fläche des „Alten Pflztheaters“ und eine bauliche Ergänzung des Rathauses entlang der Maxstraße in einen Gesamtkontext gestellt. Westlich der Fruchthalle war eine Markthalle vorgeschlagen worden.
- Wesentlich dominanter waren die baulichen Strukturen in dem von PlanArt/LAUB eingereichten Beitrag. So wurden zwei scheibenartige Strukturen auf der Fläche des „Alten Pflztheaters“ durch zwei Solitärbauten als Bindeglied mit einer baulichen Verlängerung des Rathauses entlang der Maxstraße vorgeschlagen.
- In der Arbeit von Kroitzsch, Gröbenzell, Grill und Köppel dominierte die Verlängerung der Rathausbebauung, die lediglich durch eine „Markthalle am Fackelrondell“ ergänzt wurde. Die Fläche des „Alten Pflztheaters“ wurde als Freifläche ausgewiesen und mit zwei zusammenhängenden „Baumblöcken“ versehen. Ein gläsernes Schutzdach zwischen dem wieder zurückverlagerten Fackelbrunnen und der Stadtplatane ist dabei als Gestaltelement eingebracht worden.
- In dem Entwurf von AV1 Architekten bestimmt ein Gebäuderiegel auf der Fläche des „Alten Pflztheaters“ die städtebauliche Idee. Anstelle einer Verlängerung der Rathausbebauung wurde ein Teich konzipiert.



Professor Gerhard Gräf



PlanArt/LAUB



Kroitzsch, Gröbenzell,
Grill und Köppel

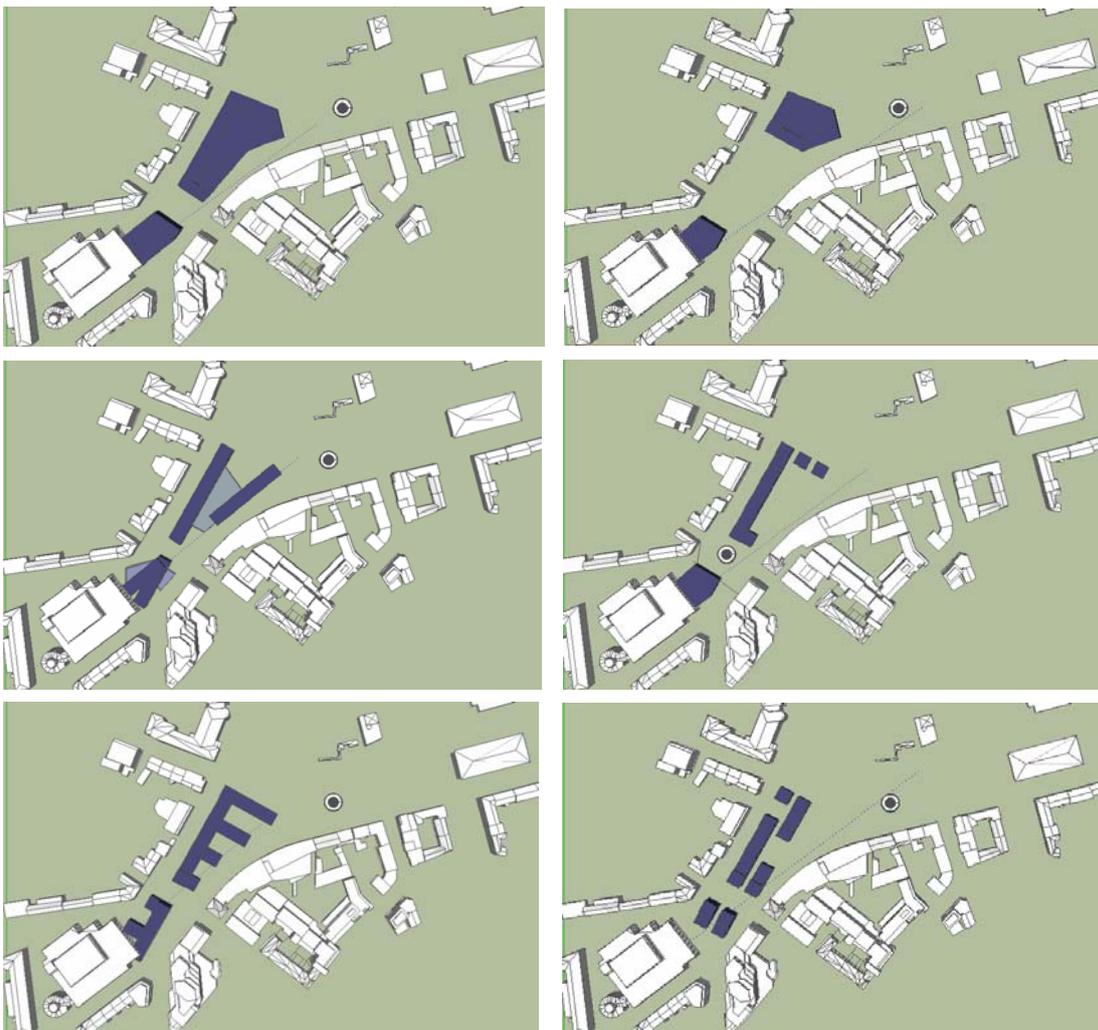


AV1 Architekten

Aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb war, angesichts der Verschiedenheit der Planungsvorschläge, keine überzeugende Lösung hervorgegangen, die kurzfristig umsetzbar schien. In der Folge wurde versucht, zunächst die verkehrliche Neuordnung isoliert zu betrachten und die städtebauliche Gestaltung an die Verkehrslösung entsprechend anzupassen. Die Verkehrsvariante „Südführung“ mit einer Verlängerung der Maxstraße zur Fruchthallstraße und eine Anbindung über die Humboldtstraße zur Pariser Straße wurde im Rahmen eines Bebauungsplanentwurfs im Jahr 2004 bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung präsentiert. Hierbei war für die Fläche des „Alten Pfalztheaters“ eine freiraumgestalterische Nutzung vorgesehen. Dem damals noch existierenden Kaufhaus Karstadt war dabei zudem eine bauliche Erweiterung planerisch ermöglicht worden.

Im Bauausschuss wurden am 17.11.2008, basierend auf den Wettbewerbsergebnissen aus dem Städtebaulichen Ideenwettbewerb „Fackelwoog – Schlosswiese“ („Altes Pfalztheater“), ebenfalls alternative Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und hierbei hervorgehoben, dass durch eine bauliche Nutzung bzw. durch eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bereich „Fackelwoog - Schlosswiese“ insgesamt die Urbanität gesteigert werden könne. Durch eine Gliederung des Raums wurde weiterhin die Möglichkeit gesehen, räumlich erfassbare Plätze zu definieren, wie dies auch schon durch die Bebauung des „Alten Pfalztheaters“ mit dem bis zu fünf Geschossen hohen Gebäudekomplex noch bis Ende 1999 vorhanden war.

Unverbindliche Baumassenstudien zu alternativen Bebauungsmöglichkeiten



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Baumassenstudien; ohne Maßstab

Die Realisierung der aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten konnte in der Vergangenheit vorwiegend deshalb nicht erreicht werden, weil die Eigentumsverhältnisse dies nicht ermöglichen oder ein umsetzbares Konzept nicht vorgelegt werden konnte.

Für die Ideen zur Neugestaltung des Planungsareals bildete u.a. die ursprüngliche Bebauungssituation mit dem „Alten Pfalztheater“ im Hinblick auf Baumasse und Raumkanten einen Orientierungsrahmen.



Schwarzplan mit „Altem Pfalztheater“

Der Investor hat für den Standort ein Konzept für ein Einkaufszentrum/eine Stadtgalerie vorgelegt, das durch die optionale Sicherung der grundstücksrechtlichen Voraussetzungen und im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen der umfassenden Attraktivierung der Innenstadt den Anforderungen gerecht werden kann.



Schwarzplan mit vorgesehener Bebauung

1.3 Wesentliche Rahmenbedingungen für die angrenzende Stadtgalerie

Das Vorhaben soll auf der Fläche des „Alten Pfalztheaters“, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, unter Einbeziehung des ehemaligen Karstadtgebäudes, zu einem zusammenhängenden Gebäudekomplex verbunden und als Stadtgalerie entwickelt werden.

Der Stadtrat hat die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums/der Stadtgalerie unter der Abwägung, einerseits einen attraktiven Magneten in der Innenstadt anzusiedeln, und andererseits die in der Innenstadt vorhandene Einzelhandelslandschaft zu erhalten, mit maximal 20.900 m² festgelegt. Zusätzlich zu der Verkaufsfläche dürfen Dienstleistungs- und Gastronomieflächen bis zu 2.500 m² Nutzfläche hergestellt und genutzt werden.

Im Bereich des ehemaligen Karstadtgebäudes wird auf ein ursprünglich beabsichtigtes 3. Parkdeck komplett verzichtet. Ab der Glasrotunde ist eine Rückstaffelung des 2. Parkdecks in Richtung Fruchthalle auf allen Seiten um 2,50 m vorgesehen. Die Stellplätze wurden auf ca. 490 festgelegt.

1.4 Kommunikation

Angepasst an die besondere Bedeutung der Projekte zur Neugestaltung der Stadtmitte waren und sind die Beteiligungsvorgänge nicht auf die rechtlich erforderlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens begrenzt worden. Begleitend zu dem Bebauungsplanverfahren wurden bereits mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen und Dialogforen durchgeführt und über die [städtische Webseite](#)¹ Projektinformationen für die interessierte Öffentlichkeit bereit gestellt.

Zu den verschiedenen Veranstaltungen wird ein positives Resümee gezogen. Als solche sind zu nennen:

21.10.2010 1. Bürgerinformationsveranstaltung in der Fruchthalle

Nach den Informationen über die örtliche Situation, die planungsrechtliche Einbindung und die aktuellen planerischen Schritte erläuterte der Oberbürgermeister in der Veranstaltung die Notwendigkeit einer Neuordnung der Stadtmitte. Durch den Investor wurden erste Überlegungen zur Konzeption der Stadtgalerie präsentiert. Zunächst wurde durch den Investor eine Verkaufsfläche von 28.000 m² in der geplanten Stadtgalerie angestrebt und begründet. Zur Verdeutlichung des weiteren Vorgehens wurde weiterhin die „Planungs- und Handlungsstruktur“ für die Neue Stadtmitte Kaiserslautern vorgestellt.

02.11.2010 Stadtratssitzung

Bei der Stadtratssitzung wurden der Öffentlichkeit die bereits vorhandenen planerischen Vorarbeiten, so unter anderem die Gutachten zur Verkehrsentwicklung, das „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ und die damit einhergehende die Einbindung in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“, die Einzelhandelskonzeption 2009 sowie der Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirsaal - Kaiserpfalz“ dargelegt.

Insbesondere standen jedoch die ersten Ergebnisse der Gutachten zur verkehrlichen Machbarkeit der geänderten Verkehrsführung und zur Einzelhandelsverträglichkeit im Fokus der Sitzung.

¹ <http://www.kaiserslautern.de> / Leben in kl / Neue Stadtmitte

27.01.2011 2. Bürgerinformationsveranstaltung in der Fruchthalle

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen waren die Missstände und fehlende Urbanität im Umfeld des leer stehenden ehemaligen Karstadtgebäudes Thema. Durch den Investor wurden weitere detaillierende Überlegungen zur Konzeption der Stadtgalerie präsentiert. Die Gutachter erläuterten ihre Studien zur verkehrlichen Machbarkeit der geänderten Verkehrsführung und zur Einzelhandelsverträglichkeit.

19.03.2011 1. Dialog Bürgerforum

Ziel des Bürgerforums war es, durch einen Meinungsaustausch von Vertretern verschiedener gesellschaftlicher Aufgabenträger und Interessengemeinschaften, die unterschiedlichen Betroffenheiten und Planungsansätze auszuloten.

Im Bürgerdialog waren u. a. Vertreterinnen und Vertreter der „Bürgerinitiative Neue Mitte“ und der „Pro Mall Initiative“, des Pfalztheaters, des St.-Franziskus-Gymnasium und der Realschule, des Beirats für Migration und Integration der Stadt Kaiserslautern, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft, des Seniorenbeirats, des Protestantischen Dekanats Kaiserslautern, der Pollichia, des Allgemeinen Studierendenausschusses der Technischen Universität Kaiserslautern, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, des Einzelhandelsverbands Rheinhesen-Pfalz e.V., des Hotel- und Gaststättenverbands, des Planungsbeirats der Stadt Kaiserslautern, der Werbegemeinschaft „Kaiser in Lautern“, der Fachhochschule Kaiserslautern und der Behindertenbeauftragte eingebunden.

Thematisch wurden unter anderem die Eigentums- und Nutzungsrechte der Grundstücke vor dem ehemaligen Karstadtgebäude und auf dem „Alten Pfalztheaterplatz“ sowie die Notwendigkeit einer ganztägig durchlässigen Querung von der Fackelstraße in die Mühlstraße behandelt.

Insbesondere wurde angestrebt, auf der Grundlage funktionaler und marktbezogener Rahmenbedingungen an Alternativen und Optimierungen mitzuwirken.

04.04.2011 2. Dialog Bürgerforum

Im Mittelpunkt standen Fragen und Inhalte der ersten Veranstaltung, etwa die neue Verkehrsführung, sowie neue Themen wie zum Beispiel die Barrierefreiheit inner- und außerhalb der Stadtgalerie. Der Oberbürgermeister von Fürth war zu Gast und berichtete zu dem Vorhaben bezüglich des Baus einer Einkaufsgalerie in seiner Stadt. Es wurde auch die Verkehrssimulation präsentiert. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhielten in dieser Sitzung neben detaillierten Informationen zur Verkehrsführung (Fragen zur Boulevardzone, Ampelanlagen speziell in der Nähe der örtlichen Schulen), auch Erklärungen zur Planungs- und Handlungsstruktur. Außerdem konnten sie aktualisierte Pläne zur Stadtgalerie sehen. Die Gruppe hat beschlossen, sich im 3. Bürgerforum noch mal intensiv dem Themenfeld Verkehr und dem Thema Stadtanbindung zu widmen. Eigene Ideen der Forumsteilnehmer sollen dabei im Fokus stehen.

21.03.2011 Eröffnung der Ausstellung in der Stadtparkasse

Bei der Ausstellung wurden auf mehreren Schautafeln die planerischen Zusammenhänge und die wesentlichen Ansichten der geplanten Stadtgalerie der Öffentlichkeit präsentiert.

22.03.2011 3. Bürgerinformationsveranstaltung

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung berichteten Vertreter aus den Städten Ludwigshafen, Saarbrücken und Neunkirchen über die nach der Ansiedlung von größeren Centern eingetretenen Effekte für die Stadtentwicklung.

März/April 2011 Politische Abstimmungsgespräche

Im Vorfeld der zukünftigen Projektentwicklung hat es grundsätzliche Abstimmungsgespräche zur politischen Projektpositionierung mit allen Fraktionen des Stadtrats gegeben.

13.08.2011 3. Dialog Bürgerforum

In einem 3. Bürgerforum standen die Themen Verkehr und Stadtanbindung im Fokus. Durch die Forumsteilnehmer wurden die „Spielräume für funktionale und gestalterische Alternativen und Optimierungen“ diskutiert. Anregungen wurden u.a. zu einem barrierefreien Zugang und zur Verminderung von Störungen während der Bauphase aufgezeigt. Das erarbeitete Empfehlungspapier wurde der Stadt als Entscheidungshilfe übergeben.

13.10.2011 Bürgerinformationsveranstaltung

In der Veranstaltung wurden, etwa eine Woche vor dem Bürgerentscheid, nochmals die Positionen zur Entwicklung der Stadtmitte in einer öffentlichen Informationsveranstaltung unter der Leitung von Herrn Redzimski („Die Rheinpfalz“) diskutiert. Vertreten waren Herr Oberbürgermeister Dr. Weichel, Herr Jacob („Für Lautern e.V.“), Herr Nachtigahl (Projektleiter Investor), Herr Ulmer (Bürgerinitiative „Neue Mitte KL“), Herr Neukirch (EMG) und Herr Scherer (Einzelhandelsverband).

1.5 Eigentumsrechte

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in städtischem Eigentum.

Für das nach Westen angrenzende Grundstück 312/6 (ehemaliges Pfalztheater) wurde in einem Vertrag mit einem Dritten eine Nutzungsmöglichkeit des Areals vereinbart, so dass die Planungskonzeption für den Gesamtbereich nur in Abstimmung mit der Rechteinhaberin realisiert werden kann.

2. Planungserfordernis

2.1 Planungsleitsätze

Die Bebauungspläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurden die Bebauungsplanaufstellungsbeschlüsse durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Verkehrliche Neuordnung zur Aufwertung der Stadtmitte;
- Stärkung und Sicherung der Innenstadt in der Funktion als zentraler Versorgungsbereich mit oberzentraler Bedeutung für die Westpfalz;
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Straßenumgestaltungsmaßnahmen;
- Abhandlung immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen;
- Beseitigung der Unternutzung der Fläche „Altes Pfalztheater“.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. von Bebauungsplänen mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO und integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz, welches am 25.11.2008 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Im regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche ohne weitere Hervorhebung behandelt. Durch die Lage des Plangebiets im Siedlungsgebiet besteht kein Handlungsbedarf.

Die Zulassung neuer Verkaufsflächen in einem Stadtzentrum, welches als Versorgungsschwerpunkt für die Region Westpfalz fungiert, bedarf nach derzeitiger Erkenntnis keiner weitergehenden raumordnerischen Abstimmung.

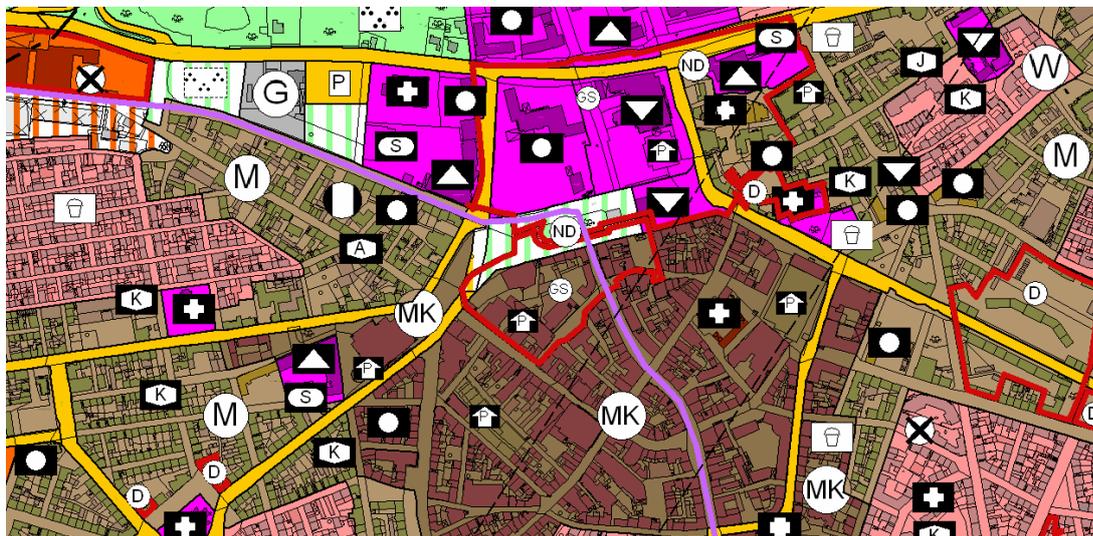
Eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens soll nach Stellungnahme der SGD Süd, obere Landesplanungsbehörde, im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz bzw. der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

3.3 Flächennutzungsplan 2010

Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist der Bereich zwischen Fruchthallstraße und Burgstraße als geplante Grünfläche dargestellt.

Das ehemalige Kaufhaus Karstadt und die südlich an die Königstraße/Fruchthallstraße angrenzenden Flächen (Bebauung an der Richard-Wagner-Straße, Fackelwoogstraße, Schneiderstraße) sind als Kerngebiet dargestellt. Die Flächen nördlich der Maxstraße/Pariser Straße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Bereiche um das Rathaus, den Casimirsaal, die Kaiserpfalz, das Pfalztheater und um die Fruchthalle sind als Gemeinbedarfsfläche eingestuft. Weiterhin sind die Flächen des Burggymnasiums und des St.-Franziskus-Gymnasiums als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Dabei ist die Maxstraße, von Norden kommend bis auf die Fruchthallstraße Hausnummer 29, als geplante Verkehrsfläche dargestellt. Burg- und Fruchthallstraße sind hingegen nicht als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Grund für diese Darstellungen ist die Zielsetzung, die Verkehrsbedeutung und damit auch die Verkehrsbelastungen der Ost-West Achse in ihrem zentralen Bereich zu reduzieren.



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

Da zur städtebaulichen Neuordnung des Areals des ehemaligen Karstadtgebäudes“ und des „Altes Pfalztheaters“ ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden soll, um sehr viel genauere und stärker nutzungsbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, soll mit der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ der Flächennutzungsplan 2010 geändert werden. Durch die Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans soll ein geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt werden. **Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Veränderungen vorgesehen.**

Landesplanerische Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 15.11.2011 wurde gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt/a.d.W. eine Landesplanerische Stellungnahme zur Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans beantragt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd übermittelte mit Nachricht vom 19.12.2011 ihre Stellungnahme und führte u.a. aus dass der Standort des Einkaufszentrums im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Kaiserslautern liegt und die Ansiedlung daher dem Zentralitätsgebot (Z 57 des LEP IV) und dem städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58 des LEP IV) genügt. Weiterhin sprechen städtebauliche Gründe für das Einkaufszentrum, da sich durch die Überplanung des leer stehenden Karstadt-Warenkaufhauses, die Attraktivität der Kaiserslauterer Innenstadt deutlich steigern lässt. Durch die Steuerung des Branchenmixes des Einkaufszentrums ist es die Aufgabe der Stadt Kaiserslautern das Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Z 60 des LEP IV) zu beachten.

4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen

Umweltprüfung

Das/die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne wird/werden aufgrund der Komplexität und Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kaiserslautern im Regelverfahren durchgeführt, so dass der Bebauungsplan bzw. die Bebauungspläne mit integriertem Umweltbericht erstellt wird/werden.

Ergänzend zur Begründung wurden verschiedene Fachbeiträge/-gutachten erstellt. Als solche sind zu nennen:

- **Umweltbericht** zu den Bebauungsplänen „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“, LAUB, Kaiserslautern, November 2011
- **Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel Stadtgalerie Kaiserslautern**
BulwienGesa AG, November 2011
- **Verkehrsuntersuchung Neue Stadtmitte Kaiserslautern**
Planungsbüro R+T Topp, Huber-Erlar, Hagedorn, September 2011 Darmstadt
- **Schalltechnisches Gutachten**
Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern und **Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen nach der 16. BImSchV**, November 2011
Müller-BBM GmbH, Berlin
- **Fachgutachten Klima und Lufthygiene**
für die Bebauungspläne „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ in Kaiserslautern, Oktober/November 2011
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Karlsruhe
- **Lichttechnische Untersuchung**
zur geplanten Errichtung einer Stadtgalerie in Kaiserslautern -
Bebauungspläne „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“, Oktober 2011,
Peutz Consult GmbH, Düsseldorf,
- **Fachbeitrag Baugrund Grundwasser**
zur Bebauungsplan Umweltverträglichkeitsprüfung, Neue Stadtmitte Kaiserslautern, Bebauungspläne „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ in Kaiserslautern, September 2011, Pechla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern
- **Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen Karstadtgebäude - Empfehlungen zum Artenschutz**,
LAUB, Bearbeitung: G. Pfalzer, Kaiserslautern, September 2011

Naturschutzrecht:

Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Die im östlichen Teil stehende Stadtplatane ist als Naturdenkmal geschützt.

Das im Westen von Kaiserslautern liegende gemeldete FFH-Gebiet „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 Plangebiets festzustellen. Aus dem Plangebiet bzw. den geänderten Planungsbereichen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf FFH-Gebiete, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Baumschutzsatzung:

Als weitere Schutzvorschrift ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes innerhalb der Stadt Kaiserslautern vom 20.3.1991 zu nennen. Nach §1 Abs. 2 unterliegen ihr alle wirtschaftlich nicht genutzten Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr Zentimetern, gemessen in 1 m über dem Erdboden. Dies betrifft praktisch alle im Gebiet vorhandenen Bäume.

Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Bebauungsplan „Kulturzentrum“ (Pfalztheater). Die Regelungen sollen mit den eingeleiteten Verfahren durch eigene Regelungen ersetzt werden.

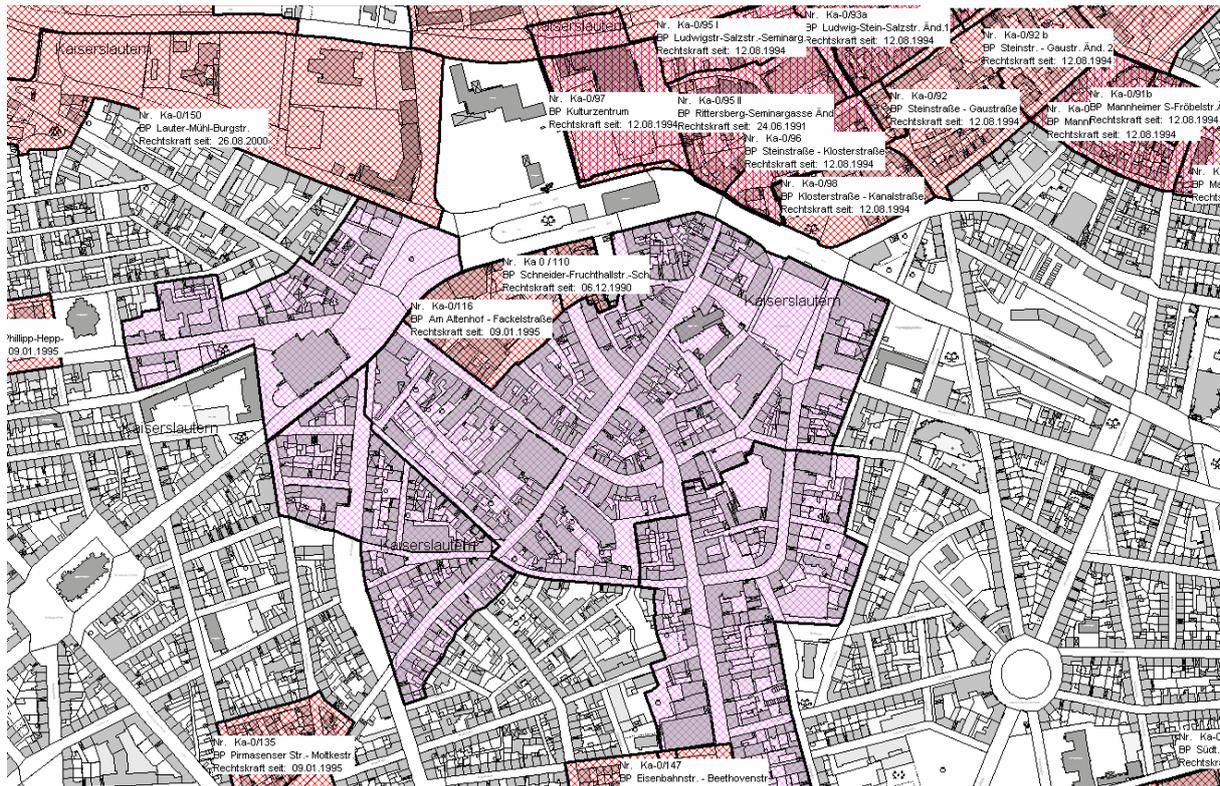
Die Verkehrsflächen an der Kreuzung Burgstraße/Maxstraße sind weiterhin im bereits existierenden Bebauungsplan „Lauter-/Mühl-/Burg-/Maxstraße“ enthalten. Diese Festsetzungen sollen mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ ersetzt werden.

Weiterhin sind verschiedene qualifizierte Bebauungspläne (rote Schraffur in nachfolgender Grafik) zu beachten, welche die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche regeln.

Dies sind:

- Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße“
- Bebauungsplan „Schneiderstraße - Fruchthallstraße“
- Bebauungsplan „Am Altenhof - Fackelstraße“

Ergänzend ist der einfache Bebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ (lila Schraffur in nachfolgender Grafik), rechtskräftig seit dem 05.12.1991, zu nennen, der wesentliche Teile der City bzw. Innenstadt umfasst und hier eine Steuerung der Vergnügungsstätten und Betrieben mit sexuellem Bezug vornimmt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Auszug aus dem Kataster der Satzungen; ohne Maßstab

Benachbarte Gebietsnutzungen

Ausgehend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplänen ergibt sich für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen folgende Art der baulichen Nutzung als Ausgangssituation:

- Rathaus, Pfalztheater, Casimirsaal und Kaiserpfalz
Die westlichen Flächen sind gemäß Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen; die Flächen östlich der Straße Willy-Brandt-Platz sind im Bebauungsplan „Kulturzentrum“ als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
- Maxstraße: Burggymnasium, Rathaus West
Durch den Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße“ sind die angrenzenden Flächen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
- Maxstraße: Von der Burgstraße bis zur Schusterstraße
Die Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Durch den einfachen Bebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ wird u.a. die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gesteuert.
- Spittelstraße und Martin-Luther-Straße
Die nördlich bzw. östlich angrenzenden Bauflächen sind durch die Bebauungspläne „Klosterstraße - Kanalstraße“, „Steinstraße - Klosterstraße“, „Rittersberg - Seminargasse Änderung“ und „Ludwigstraße - Salzstraße - Seminargasse“ als Mischgebiet festgesetzt. Das Gebäude Ludwigstraße 8 ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

- Fruchthalle und Tourist Information

Die Gebäude werden lediglich im Flächennutzungsplan geregelt. Die Fruchthalle ist als Gemeinbedarfsfläche und die Tourist Information einer Grünfläche zugeordnet.

Denkmalschutz/Archäologie

Burg- und Fruchthallstraße liegen größtenteils im Bereich zweier Grabungsschutzgebiete („Altenhof - Schillerplatz“ und „Kaiserpfalz - Rittersberg“), die durch Rechtsverordnungen am 13.12.1992 und 25.12.1992 unter Schutz gestellt wurden (§ 22 DSchPflG). Durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, wurde darauf hingewiesen, dass Fruchthallstraße und Burgstraße durch die alte Stadtmauer gequert werden. Die Lage der Stadtmauer ist aus alten Planunterlagen bekannt sowie durch einzelne Sondierungsgrabungen nachgewiesen. Da der Stadtmauerbereich in diesem Verlauf in der Vergangenheit nicht überbaut war, ist davon auszugehen, dass die im 14. Jahrhundert entstandene Stadtmauer mit ihren Fundamenten noch weitgehend erhalten ist.

Bei Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, ist nach § 22 Abs. 3 DSchG die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. In den Bereichen, die nicht durch die Fundamente des alten Theaters bereits gestört sind und die bis zur frühen Neuzeit durch den Fackelwoog in Anspruch genommen wurden, ist damit zu rechnen, dass ungestörte Schichten aus dem Stadtmauerumfeld anzutreffen sind.

5. Informelle und sonstige städtebauliche Planungen

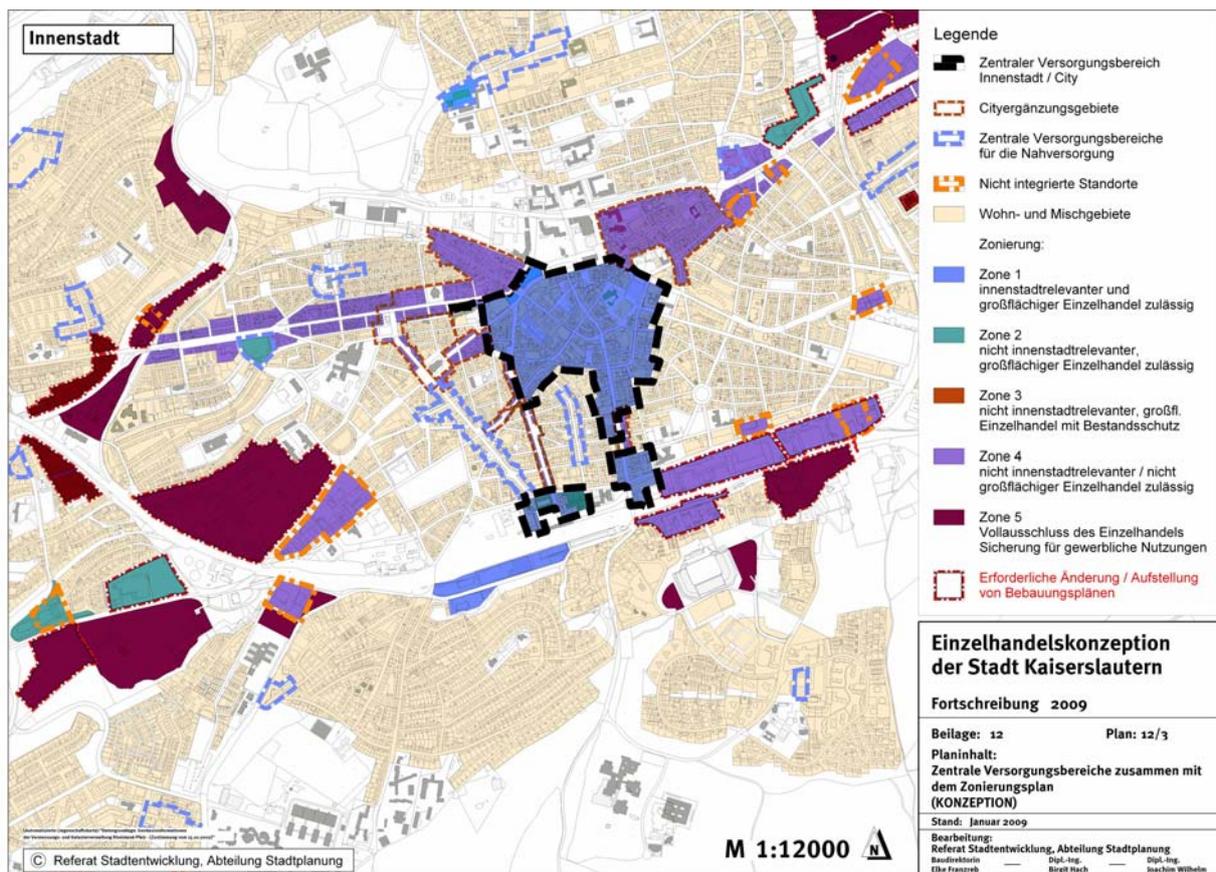
5.1 Einzelhandelskonzeption

Die Einzelhandelskonzeption 2009 wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als **Sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** beschlossen.

Sie zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Verkaufens bestätigt, insbesondere zum „Zurückholen“ verlorener Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise Stärkung der Innenstadt festgehalten.

Die Stärkung der Innenstadt soll durch eine Ergänzung des oberzentralen Angebots durch eine gesteuerte und kontrollierte Einzelhandelsentwicklung an den Standorten (in den Sonder-, Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten) außerhalb der Innenstadt, sowie durch eine moderate und baurechtlich zulässige langfristige Umstrukturierung und Rückführung von Verkaufsflächen auf der „Grünen Wiese“ unterstützt werden.

Eine weitere Thematik ist die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots in relativer Nähe zu den Wohngebieten der Kernstadt und in den Stadtteilen.



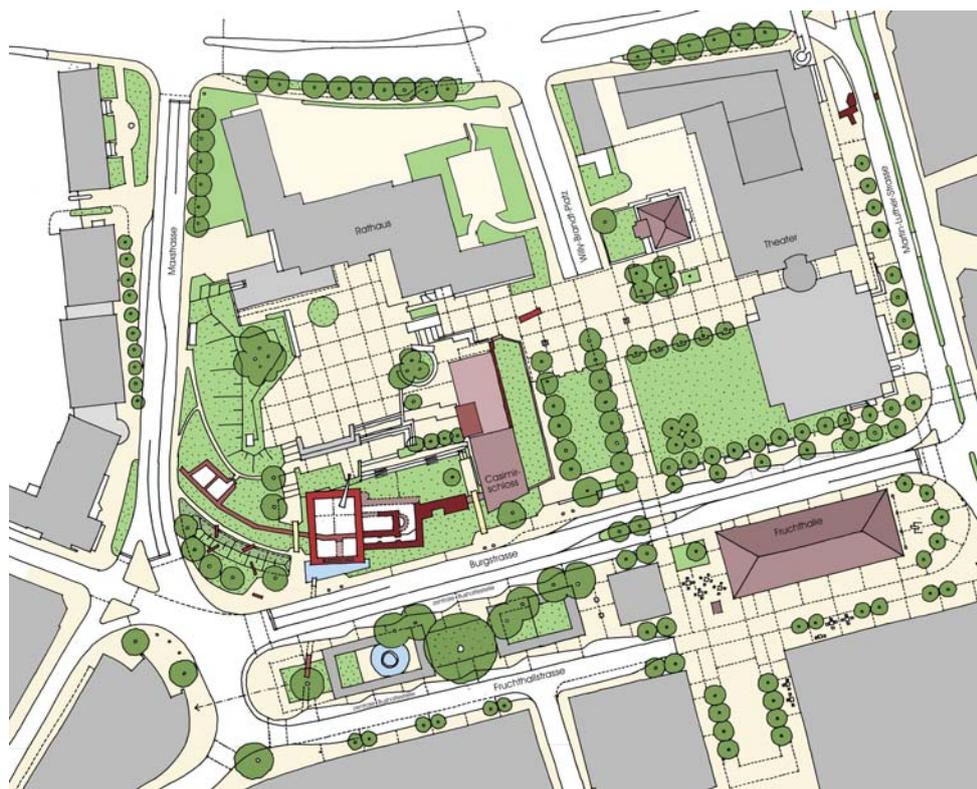
Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Auszug aus der Einzelhandelskonzeption 2009; Beilage 12, ohne Maßstab

5.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“

Das Projektziel für die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die Kaiserpfalz und des Casimirschlosses sowie für das Umfeld in Form eines Rahmenplans liegt darin, die wertvollen historischen Zeugnisse von Kaiserpfalz und Schloss zu sichern, aufzuwerten und erlebbar herauszuarbeiten, sowie Visionen für die gestalterische und funktionale Entwicklung des Burgberges als „Herz der Stadt Kaiserslautern“ aufzuzeigen. Übergeordnetes Ziel bei der Umsetzung des Rahmenplans ist die Erlebarmachung der Geschichte auf Grundlage der Grabungsergebnisse, sowie der weiteren historischen Recherche. Der Rahmenplan zeigt den anzustrebenden städtebaulichen Gesamtzusammenhang des Burgberges Kaiserslautern im Umfeld von Rathaus, Casimirschloss und Kaiserpfalz und seinen Stellenwert als eine der Keimzellen der Stadt. Der Rahmenplan setzt sich damit auseinander, wie die Wertigkeit der historischen Zeugnisse erhöht werden kann.

Der Rahmenplan wurde in der Sitzung vom 24.08.2009 im Stadtrat vorgestellt und als informelle Planung inhaltlich bestätigt.

Für den entsprechenden Bebauungsplan bildet der Rahmenplan eine inhaltlich Vorgabe, mit dem Ziel, im Schnittpunkt beider Bereiche eine positive Wechselwirkung zu erreichen.



Quelle: Meckler + Partner, Mai 2009
Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“

Zwischenzeitlich sind als erste Maßnahmen die Überdachung des Ausgangs aus den unterirdischen Gängen und die Sondierungsgrabungen an der Kaiserpfalz in Gang gesetzt worden.

5.4 Strategischer Masterplanung

Ausgehend von dem **Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2010**, in einen **strukturierten Diskussions- und Entscheidungsprozess** einzusteigen, wurde vom städtischen Berater, Herr Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, eine „**Strategischer Masterplanung**“² erstellt.

Als „Strategische Masterplanung“ wird gemäß den Darlegungen ein städtebauliches Rahmenkonzept mit Empfehlungen zur kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklung der Innenstadt verstanden. Es soll wegweisende und für die Stadtentwicklung nachhaltige Maßnahmen und Projekte sowie wettbewerbs- und zukunftsfähige Lösungen für den öffentlichen Raum aufzeigen.

Die Aufgabe der „Strategischen Masterplanung“ für die „Neue Stadtmitte und Stadtgalerie“ in Kaiserslautern ist es, vorhandene und evtl. neue Rahmenpläne zu einem Gesamtkonzept zu verknüpfen. Dieses Gesamtkonzept bedarf als städtebauliche Leitlinie der Billigung von Politik, Verwaltung und Bürgern. Durch die Implementierung des Rahmenplans in die eingeleiteten bauleitplanerischen Verfahren soll diese Verbindlichkeit geschaffen werden.

Gemäß der vom Stadtrat am 28.06.2010 für die „Neue Stadtmitte und Stadtgalerie“ beschlossenen Planungs- und Handlungsstruktur wird die „Strategische Masterplanung“ hier wie folgt konkretisiert:

Schritt 1:

Zuerst werden die Inhalte der vorhandenen Rahmenpläne für die „Neue Stadtmitte und Stadtgalerie“ aufbereitet und dabei festgestellt, ob Defizite zu bestimmten Inhalten bestehen oder Konkretisierungen erforderlich sind. Dazu sind gegebenenfalls entsprechende Rahmenkonzepte zu erstellen.

Schritt 2:

Daran anschließend werden die selbständigen Rahmenpläne in einem Masterplan zusammengeführt und in Bezug auf Synergien und Wechselwirkungen optimiert.

Schritt 3:

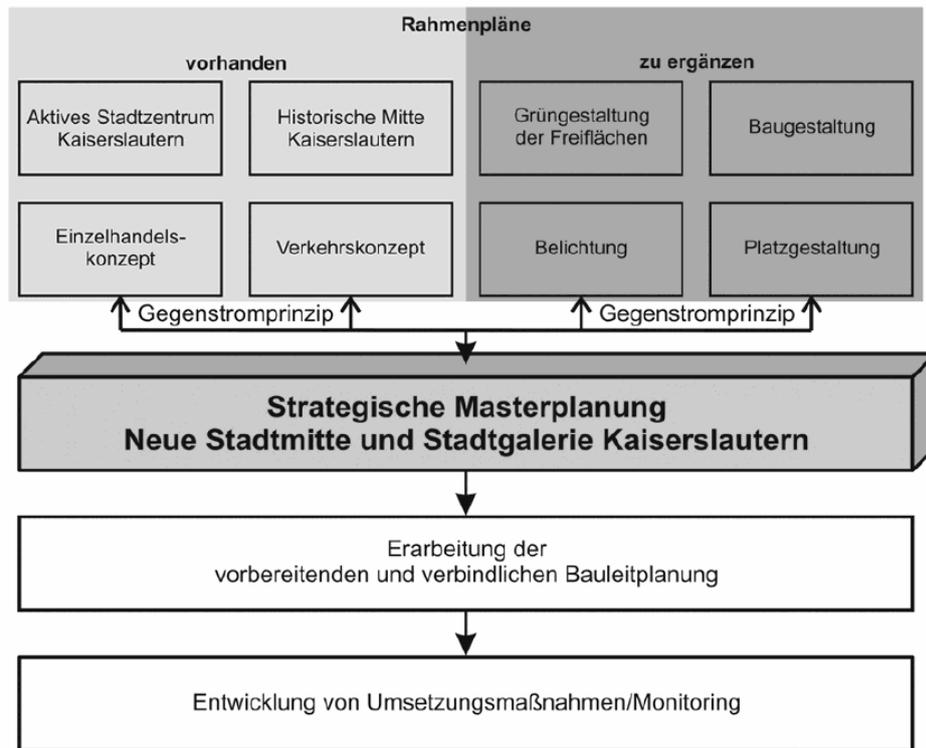
Die „Strategische Masterplanung“ wird nicht als ein Planwerk verstanden, das im klassischen Sinne im Vorhinein scharfe Aussagen für das gesamte Gebiet trifft, sondern basiert auf dem Gegenstromprinzip:

Durch die Gliederung und die schrittweise Fortentwicklung der Teilbereiche wächst der Gesamtplan inhaltlich und in der Schärfe seiner Aussagen mit. Wobei Aussagen stets für die Ebene des Gesamtmasterplans ebenso überprüft und abgeglichen werden, wie übergeordnete Ziele für die individuellen Bedarfe der einzelnen Teilgebiete.

Eine wesentliche Leistung der Masterplanung soll im Weiteren seine direkte Aussagekraft für die bauplanungsrechtlichen Schritte darstellen. Dies wird in den jeweiligen Rahmenkonzepten konkretisiert.

² A.ST. Steinebach, Neue Stadtmitte und Stadtgalerie, Beraternotiz Nr. 25 vom 16.09.2011

In der Abbildung 1 zur „Strategischen Masterplanung“ wird die Funktion der „Strategischen Masterplanung“ und deren Implementierung in die Planungsprozesse visualisiert.



Quelle: A.ST. Steinebach, Beraternotiz Nr. 25,
Abbildung 1, Strategische Masterplanung

Zunächst werden in der „Strategischen Masterplanung“ die bereits vorhandenen Rahmenpläne, so das Städtebauliche Entwicklungskonzept zum Stadtumbaugebiet „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“, der Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“, die Einzelhandelskonzeption 2009 und das Verkehrskonzept in Kurzform erläutert und die wichtigsten Verfahrensschritte zu den eingeleiteten Bauleitplanverfahren benannt.

Als noch zu ergänzende Rahmenplaninhalte werden die Grüngestaltung der Freiflächen, die Baugestaltung, die Belichtung und die Platzgestaltung angegeben.

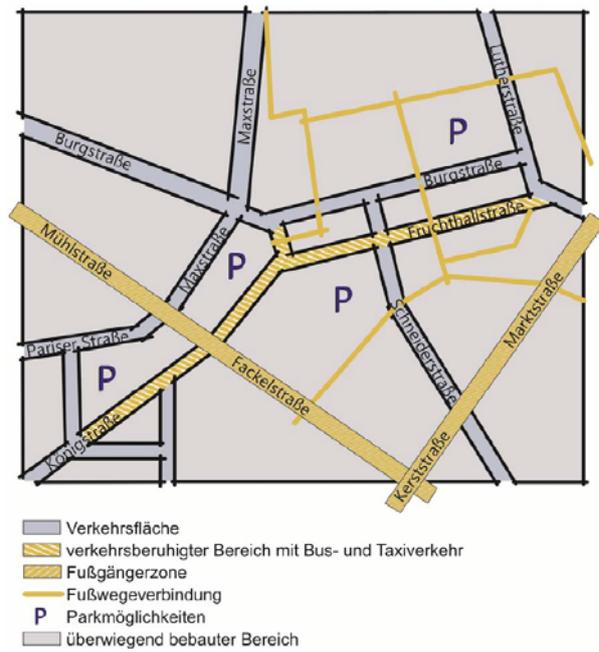
Die strategische Leitwirkung der Masterplanung wird im Anschluss durch die Ausarbeitung von Teilskizzen zu den Themen

- Nutzung
- Verkehr und Wege
- Freiraum und Grün
- Gesamtskizze und strategische Ausdetaillierung

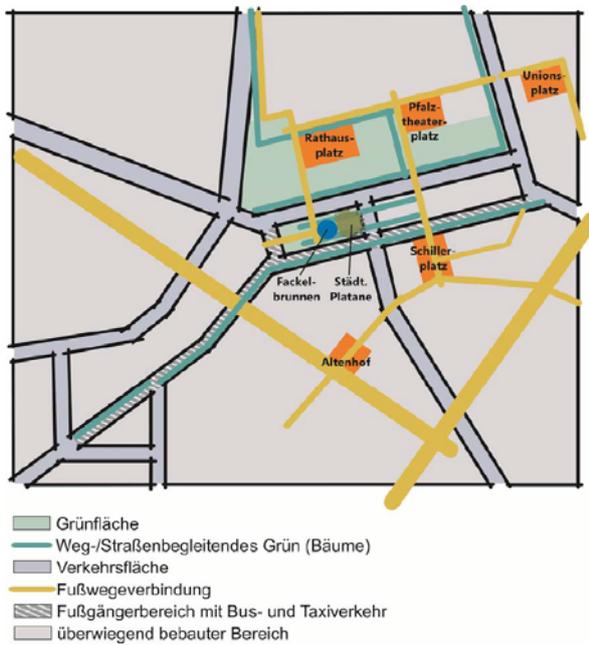
konzeptionell strukturiert.



Quelle: A.ST. Steinebach, Beraternotiz Nr. 25, Plan 1, Teilskizze „Nutzung“



Quelle: A.ST. Steinebach, Beraternotiz Nr. 25, Plan 2, Teilskizze „Verkehr und Wege“



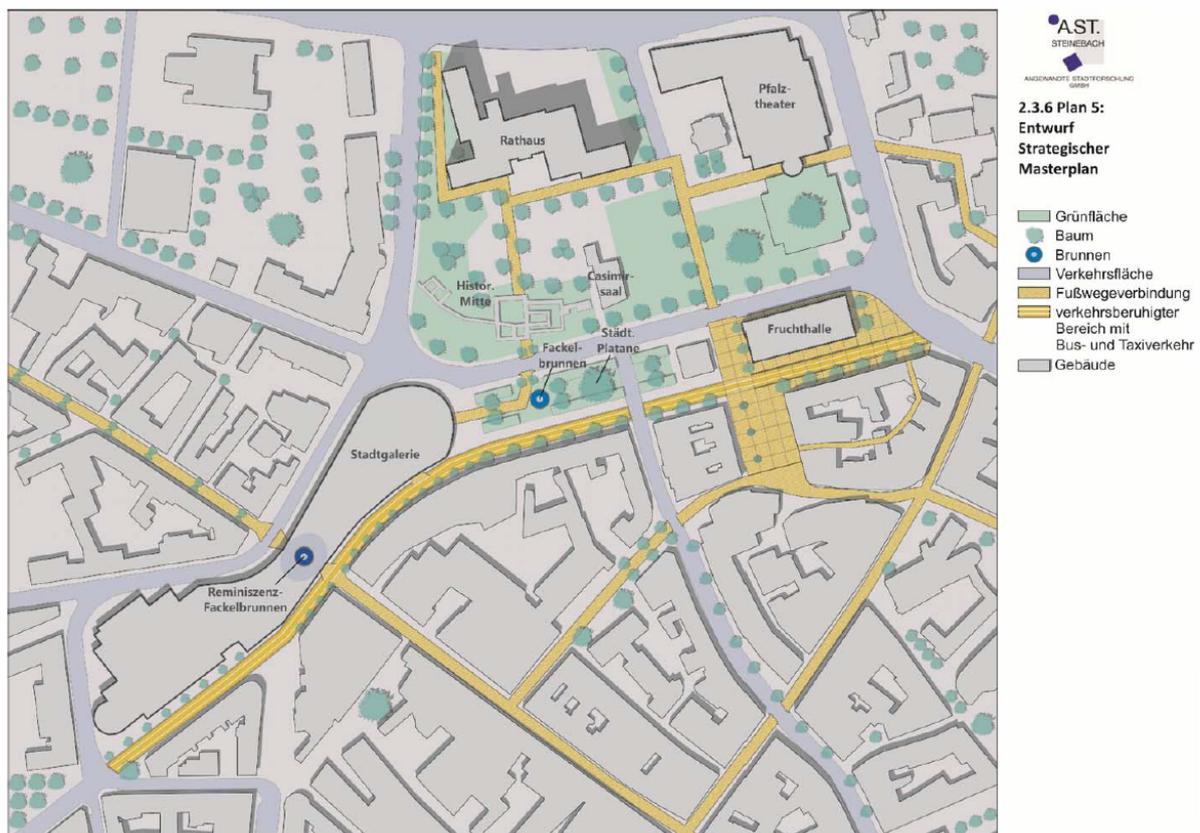
Quelle: A.ST. Steinebach, Beraternotiz Nr. 25, Plan 3, Teilskizze „Freiraum und Grün“



Quelle: A.ST. Steinebach, Beraternotiz Nr. 25, Plan 4, Gesamtskizze und strategische Ausdetaillierung

Die wesentlichen Erkenntnisse aus den vorgenannten Analyseschritten werden sodann als Ziele in der „Strategischen Masterplanung“ zusammengefasst.

- Sicherung der Zentralität von Kaiserslautern als Oberzentrum
- Attraktivitätssteigerung der Innenstadt
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Grün- und Freiraumgestaltung
- Erhöhung der Angebotssituation durch Schaffung von Magneten
- Stärkung des Einzelhandels
- Neuordnung der Verkehrssituation in der Stadtmitte durch Verkehrsberuhigung
- Aufwertung der „historischen Mitte“
- Städtebauliche Ausgestaltung des ehemaligen Karstadtareals



Quelle: A.ST. Steinebach, Beraternotiz Nr. 25,
Plan 5, Entwurf Strategischer Masterplan

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche

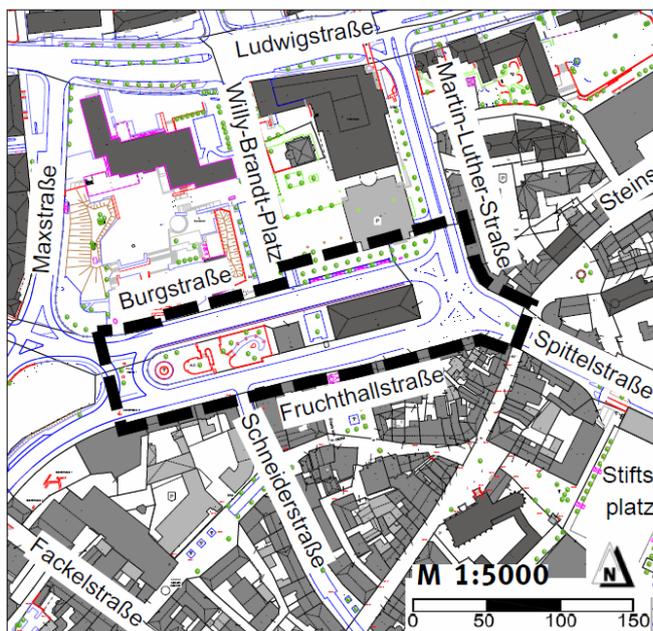
Gegenüber der Abgrenzung des Plangebiets im Zuge des Aufstellungsbeschlusses vom 03.05.2010 wird durch die Herausnahme der Flächen zwischen Fruchthallstraße, Richard-Wagner-Straße und Fackelwoogstraße eine geringfügige Flächenreduzierung erreicht. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Bebauungsplan kann entfallen, da bei der dargestellten Verkehrslösung bauliche Maßnahmen in der Fackelwoogstraße und der Richard-Wagner-Straße derzeit nicht vorgesehen sind bzw. innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen erfolgen und eine Neuordnung der Nutzungen und der Gebäudesubstanz nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der städtebaulichen und verkehrlichen Neugestaltung des zentralen innerstädtischen Gebiets von der Fruchthalle im Osten bis zum Fackelrondell im Westen steht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß dem Grundsatzbeschluss vom 11.04.2011 in zwei Teilbereiche gegliedert worden. Dies sind:

- „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ (ca. 2,66 ha) und
- „Burgstraße - Fruchthallstraße“ (ca. 1,85 ha)

Die Trennung wurde vorgenommen, um gegebenenfalls auf unterschiedliche inhaltliche Betroffenheiten reagieren zu können und für die Teilbereiche getrennt Baurecht zu schaffen. Zur Einbeziehung von Randflächen, die bei der verkehrlichen Neuordnung umgebaut werden sollen, ist der Geltungsbereich der Bebauungspläne aktuell jedoch geringfügig erweitert worden:

„Burgstraße - Fruchthallstraße“



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung,
Kartengrundlage: ALKIS; ohne Maßstab

Hinweis:

Die gestrichelte Abgrenzungslinie des Geltungsbereichs liegt außerhalb des Plangebiets. Im Rechtsplan ist der Geltungsbereich durch eine durchgezogene dünne Linie parzellengenau dargestellt.

Ausgehend von der Trennung der beiden Geltungsbereiche im Bereich des Fahrbahnteilers („Knochen“) verläuft die Grenze des Plangebiets „**Burgstraße - Fruchthallstraße**“ am südlichen Rand der B 37 Fruchthallstraße (Flurstücksnummer 314/3).

Im Südosten des Plangebiets knickt die Abgrenzung an der Gebäudeecke Fruchthallstraße 1 nach Nordosten ab auf die Grundstücksgrenze der Gebäude Martin-Luther-Straße 2 und folgt der Grundstücksgrenze nach Norden.

In Höhe der nördlichen Begrenzung des Gebäudes Martin-Luther-Straße 6 knickt die Plangebietsgrenze nach Westen ab auf eine Linie auf Höhe der südlichen Gebäudeecken des Pfalztheater Parkdecks. Nach Querung der Straße Willy-Brandt-Platz knickt die Geltungsbereichsgrenze nach Süden zum nördlichen Rand der Burgstraße ab und verläuft nach Westen bis auf die nordöstliche Ecke des Bebauungsplans „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“, um von hier zum Ausgangspunkt zu schließen.

6.2 Bestandssituation

6.2.1 Siedlungsstruktur

Nachfolgend werden Teilräume der City näher betrachtet.

Bereich Schneiderstraße und Eisenbahnstraße

Schneider- und Eisenbahnstraße wurden zur Fußballweltmeisterschaft 2006 umgebaut und neu gestaltet. Dieser Bereich hinterlässt hinsichtlich der Gestaltung einen positiven Gesamteindruck.

Bereich Schillerplatz

Die Achse zwischen Stiftsplatz - Schillerstraße - Am Altenhof hat sich als eine Folge von mit Gastronomie belegten Plätzen ausgebildet und sorgt damit für eine Konzentration des urbanen Lebens. Dabei findet sich auf dem Schillerplatz eine breite Palette der Gastronomie, die sich vom hochwertigen Restaurant über den Bistrobereich bis zum Imbissladen erstreckt. Positiv hervorzuheben ist auch die stadtbildprägende Baumbepflanzung auf zwei Seiten des Schillerplatzes, die wesentlich zur Aufenthaltsqualität beiträgt.

Das Erscheinungsbild des Schillerplatzes wirkt allerdings von der Mitte heraus unübersichtlich und veraltet. Die Möblierungselemente des Platzes (Betonpflanzkübel, Bänke an der Bushaltestelle, Beleuchtung, Brunnenanlage) wirken unzeitgemäß und tragen zum Eindruck eines „angestaubten“ und in die Jahre gekommenen Platzes bei. Auch der Pflasterbelag erscheint erneuerungsbedürftig und ist „zusammengestückelt“. Der Unterstand des Bushaltbereichs, die Blumenkübel, Trafoanlagen und umfangreichen Beschilderungen wirken in der Summe unabgestimmt.

Bereich Karstadt/Fläche „Altes Pfalztheater“

Seit dem Abriss des „Alten Pfalztheaters“ ist die Fläche östlich des ehemaligen Karstadtgebäudes untergenutzt. Sie zeigt sich als diffuser Raum mit geringer Aufenthaltsqualität. Ausgehend von der Verkehrsbelastung in der Königstraße durch den Fahrzeugverkehr ist die fußläufige Anbindung des Bereichs an die Fußgängerzone derzeit unattraktiv.

Die Situation des Plangebiets wird bestimmt durch eine weitestgehend geschlossene Randbebauung mit drei- bis viergeschossiger Bebauung. Einzelne Gebäude sind bis zu siebengeschossig.

Das Gebäude des Kaufhauses Karstadt erscheint als fünfgeschossiges Gebäude (KG, EG, 1. OG, 2. OG, zwei Geschosse Parkdeck) mit aufgesetztem Funktionstrakt. Die architektonische Formensprache ist überwiegend durch die Architektur der Nachkriegsjahre bestimmt.

Die unterschiedlich hohen Raumkanten in der Fruchthallstraße sowie Baulücken in der Maxstraße zeigen, dass in diesem Areal noch ein Nachverdichtungspotenzial besteht. Der Beton der Pflanzbeete westlich des „Alten Pfalztheaters“ ist vom Zahn der Zeit angegriffen. Das gesamte Gebiet „versprüht den Charme“ der beginnenden achtziger Jahre des 20. Jahrhunderts und wirkt funktional und gestalterisch überholt.

Der Bereich ist zwar durch Fußgänger belebt, beschränkt sich aber, da attraktive Nutzungen hier fehlen, funktional jedoch weitgehend auf eine Erschließungsfunktion. Durch eine intensivere städtebauliche Nutzung des Areals können neue Impulse erwartet werden, die auch in der angrenzenden Nachbarschaft mit ihrer vielfach wenig gefälligen, einfachen Nachkriegsarchitektur, oftmals wechselnden Nutzungen sowie baulichen Unternutzungen eine Aufwertung anstoßen können.

Bereiche Pariser Straße und Königstraße

Der Bereich der Pariser Straße und der Königstraße wird durch die hohe Verkehrsbelastung und eine daraus resultierende Verlärmung und Verschmutzung dominiert. In der Folge ist hier eine geringere Fußgängerfrequenz und kaum gestalterische Attraktivität vorhanden. Die in den Erdgeschosszonen vorhandenen Geschäfte und Dienstleistungen zeigen bei der Gestaltung der Schaufenster eine eher geringe Qualität.

Als Leitvorstellung für den beschriebenen Teilbereich ist die verträgliche Mischung von Gastronomie, spezialisiertem Fachhandel in den Erdgeschosszonen und von Wohnen zu nennen.

Bereich Richard-Wagner-Straße

Als wichtige Nord-Südverbindung zwischen Hauptbahnhof und der City ist die Richard-Wagner-Straße sowohl durch den Autoverkehr, als auch hohe Fußgängerströme gekennzeichnet. Während der südliche Teil eher durch die Gastronomie und Bars geprägt wird, finden sich im nördlichen Bereich Geschäfte und Dienstleistungen. Insbesondere die Lebensmittelversorgung zeigt, dass hier auch die Nahversorgung einen wichtigen Anteil einnimmt.

Vor allem im Bereich zwischen Staubörnchenstraße und Pirmasenser Straße kann durch die Aufweitung und Bepflanzung des Straßenraums, neben der Möglichkeit des Parkens, ein etwas abgeschirmter Bereich erlebbar gemacht werden.

6.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet und der direkten Umgebung sind folgende Kulturdenkmäler zu beachten:

- Fruchthalle;
- Fackelbrunnen von 1939 (versetzt);
- an der Nordgrenze des Planungsgebiets das Casimirschloss und die Kaiserpfalz, deren Ausläufer, nach Feststellung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, südlich in das überplante Gebiet hineinragen;
- Fackelstraße 29 (1950er Jahre Wohn- und Geschäftshaus);
- Schillerplatz 7 (Wohn- und Geschäftshaus von 1928).

Der Fruchthalle kommt die Funktion des unmittelbaren Pendants zum geplanten Neubau (Stadtgalerie) zu. Diese beiden (Gebäude) sowie die Reste der Kaiserpfalz und das Rathaus der Stadt werden künftig die „Neue Stadtmitte“ formen. Dabei muss besonders beachtet werden, dass der Neubau einer Stadtgalerie in Rücksicht auf die o.g. Kulturdenkmäler, besonders aber in Rücksicht auf die städtebauliche Situation einige Anforderungen an dessen Groß- und Detailform sowie gestalterische Ausbildung stellt.

Auf die Grabungsschutzgebiete „Altenhof - Schillerplatz“ und „Kaiserpfalz - Rittersberg“ wurde schon in Kapitel 4 hingewiesen.

6.2.3 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Maxstraße und Martin-Luther-Straße an die Nordtangente (L 395) angebunden. Diese bindet als weitgehend vierstreifig ausgebaute Hauptverkehrsstraße das Stadtgebiet über die Anschlussstellen Kaiserslautern-West und Kaiserslautern-Centrum an die Autobahn A6 an. Aus Richtung Osten ist das Plangebiet über die Spittelstraße (Ost-West Achse) und aus Richtung Westen über Königstraße und Pariser Straße (Ost-West Achse), die derzeit noch im Einrichtungsverkehr geführt werden, erschlossen. Nach Süden verläuft der Straßenzug Schneider- und Eisenbahnstraße, der ab dem Altenhof im Einrichtungsverkehr geführt wird.

Im Plangebiet befinden sich die wichtigsten Bushaltestellen der Stadtwerke, welche das städtische Busnetz betreiben. Das Liniennetz ist radial auf die Stadtmitte ausgerichtet und besteht aus 13 Buslinien. Alle 15 Minuten (zur Minute 00, 15, 30 und 45) findet ein Rendezvous der Linien statt, welches ein Umsteigen zwischen einzelnen Linien ermöglicht. Aus dem gesamten Stadtgebiet ist das Plangebiet ohne Umsteigen zu erreichen und ist damit sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Im bzw. in der Nähe des Plangebiets befinden sich auch wichtige Haltestellen des Regionalbusbetreibers (Saar-Pfalz-Bus). Alle Regionalbuslinien beginnen und enden am Hauptbahnhof. Die Haltestellen in der Stadtmitte besitzen aufgrund der Bedeutung der Innenstadt mit mehreren weiterführenden Schulen, der Fußgängerzone mit den Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, sowohl für den Stadtbus- als auch für den Regionalbusverkehr eine hohe Bedeutung. Gemäß der VRN Verkehrserhebung von 2007 sind an den Haltestellen im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld, täglich ca. 25.000 Ein-, Aus- und Umsteigevorgänge (Montags-Freitags) zu verzeichnen.

Der Erhalt und die Verbesserung der verkehrstechnischen Funktionalität und der zentralen Halte- und Umsteigestellen sind mit Ziel des städtebaulichen Konzepts und Bebauungsplans.

6.2.4 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Fruchthallstraße, die Burgstraße sowie die Spittelstraße und Martin-Luther-Straße (Verkehrslärm), sowie durch den Militärflugplatz Ramstein (Fluglärm) vorbelastet.

Eine Lärmvorbelastung durch den nahe gelegenen **Flugplatz Ramstein** ist im gesamten Stadtgebiet von Kaiserslautern gegeben. In der Karte "Fluglärmkonturen für den Ausbaustand, Berechnung mit $q = 3$ " als Bestandteil des im Zuge des Ausbaufahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten "Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung" liegt das Plangebiet am Rande, jedoch außerhalb, der Zone II (65 bis 62 dB(A) bei den Tageswerten).

Das Plangebiet liegt nördlich der Einflugschneise der Nordbahn des Flugplatzes Ramstein. Mit direkten Überflügen ist zu rechnen. Zusätzlich liegt das gesamte Stadtgebiet von Kaiserslautern in der TRA LAUTER, einem zeitweilig reservierten Luftraum für Übungsflüge von Kampffliegern. Das Plangebiet könne deshalb auch von diesbezüglichem Fluglärm betroffen sein.

Von einem Einkaufszentrum/einer Stadtgalerie selbst sind zusätzliche Lärmemissionen durch den entstehenden an- und abfahrenden Verkehr sowie den Parkverkehr zu erwarten (siehe Schalltechnischen Gutachten³ Kapitel 5, Seite 21 ff).

Die Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs wird Veränderungen im Verkehrsnetz herbeiführen, die im gesamtstädtischen Verkehr ablesbar sein werden. Um die Auswirkungen der Netzveränderungen realitätsnah abbilden zu können, war eine Überarbeitung des gesamtstädtischen Verkehrsmodells („makroskopischer“ Ansatz) erforderlich.

Das Verkehrsmodell fasst die aktuellen Verkehrszählungen zusammen (Status Quo) und zeigt die zu erwartenden künftigen Verkehrsmengen (Prognose 2025) auf. Das Modell bildet die Basis zur Überprüfung der Auswirkungen der beabsichtigten Verkehrslösung in der Stadtmitte rund um das Planungsareal.

6.2.5 Natur und Landschaft

Innerhalb der Plangebiete befindet sich die teilverrohrte Lauter (von Süd-Osten her kommend bis zur Fruchthalle in der Fruchthallstraße, ab der Touristinformation in der Burgstraße). Die Plangebiete liegen nicht im Bereich eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, Überschwemmungsgebietes oder eines Gewässerrandstreifens.

Im Bereich der Burgstraße und der Fruchthallstraße ist mit Grundwasser zwischen ca. 2,70 m und 3,40 m unter der Geländeoberkante zu rechnen. Am Parkplatz des ehemaligen Pfalztheaters sowie im Umfeld der Fruchthalle bestehen Grundwassermessstellen.

Weitere Informationen sind dem Umweltbericht⁴ (siehe Kapitel 4, Seite 25 ff.) zu entnehmen.

6.2.6 Freiräume und Grüngestaltung

Die Freiraumverhältnisse im Stadtzentrum sind derzeit durch die hohen Versiegelungsanteile der baulichen Nutzungen (ehemaliges Karstadtgebäude, Parkplatz, Tourist Information, Fruchthalle), die hohen Anteile der Straßenverkehrsflächen und durch die hiervon ausgehenden Lärmbelastungen auf die verbleibenden Grünflächen geprägt. Der Fackelbrunnen kann so als Freifläche nur bedingt erlebbar gemacht werden.

Als dominantes Landschaftselement ist die Stadtplatane zu nennen, die durch ihre Dimension und zentrale Lage besondere Wertigkeit besitzt. Die beiden Platanen am „Knochen“ und zwei weitere Bäume am Fackelbrunnen bzw. an der Stadtplatane sollten in die Neugestaltung integriert werden.

³ Müller-BBM GmbH, Berlin, 2011

Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern und Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gemäß 16. BImSchV, 06.10.2011

⁴ LAUB, Kaiserslautern, 2011

Umweltbericht zu den Bebauungsplänen „Burgstraße – Fruchthallstraße“ und „Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße“

Der durch eine Sandsteinmauer umfasste und höher liegende Grünbereich zwischen Stadtplatane und Tourist Information ist durch mehrere Einzelbäume und Sträucher geprägt. Die verkehrliche Anbindung der Burgstraße an die Schneiderstraße und die benötigten Aufstellflächen für die Bushaltestellen machen eine Überformung der Grünfläche notwendig.

Als weiteres stadtbildprägendes Element ist ein Baumhasel zwischen Tourist Information und Fruchthalle anzuführen. Die zugehörige Grünfläche ist als zusammenhängende Grünfläche gestaltet.

Der durch eine Sandsteinmauer umfasste und höher liegende Grünbereich zwischen Stadtplatane und Tourist Information ist durch mehrere Einzelbäume und Sträucher geprägt. Die verkehrliche Anbindung der Burgstraße an die Schneiderstraße und die benötigten Aufstellflächen für die Bushaltestellen machen teilweise eine Überformung der Grünfläche notwendig.

6.2.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer „Historischen Recherche“ durch einen Gutachter auf das mögliche Vorhandensein von Altlasten oder Altstandorten überprüft. Nach Mitteilung des Referats Umweltschutz ergaben sich anhand der Recherche keine Verdachtsmomente in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen mit einem relevanten Schadstoffinventar.

Im Ergebnis des „Fachbeitrags Baugrund und Grundwasser“⁵ wurde festgestellt, dass keine konkreten Hinweise auf baurechtlich relevante Untergrundverunreinigungen vorliegen. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan, i.S. des BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 9 Abs. 5 Nr. 3 wurde als nicht notwendig angesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Grundwasser eine geringfügig erhöhte Konzentration durch Leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LHKW) vorhanden ist und die Wasserqualität bei einer temporären Entnahme zu überwachen ist.

Kampfmittel

Aufgrund der vorhandenen Flächennutzungen, die im Wesentlichen nach 1945 mehrfach verändert wurden, ist derzeit nicht von einer Belastung mit Kampfmitteln auszugehen.

6.2.8 Bodentragfähigkeit, Baugrund und Grundwasser

Die Bebauungsflächen befinden sich innerhalb der ehemaligen Lautertalau. Diese sind im gesamten Innenstadtbereich verfüllt. Die Lauter wird in der Burgstraße kanalisiert geführt.

Zu den anstehenden Böden und dem in den Plangebietten verwendeten Auffüllmaterial wird im „Fachbeitrag Baugrund und Grundwasser“ ausgeführt, dass im Planungsgebiet bis in Tiefen zwischen 5 und 9 m unter Gelände lehmige, sandige, zum Teil mit Torf durchsetzte Talaueablagerungen (sog. Auelehme), gefolgt von Kies- und Verwitterungssanden zu erwarten sind. Der obere Bereich der natürlichen Ablagerungen ist allerdings in einer Mächtigkeit von ca. 4 bis 5 m vollständig durch rolliges bis gemischkörniges Auffüllmaterial ersetzt. Unter den Sanden, also ab ca. 8 bis 9 m unter Gelände folgt der Sandstein der so genannten Trifelschichten.

⁵ **Fachbeitrag Baugrund Grundwasser** zur Bebauungsplan Umweltverträglichkeitsprüfung, Neue Stadtmitte Kaiserslautern, Bebauungspläne „Burgstraße – Fruchthallstraße“ und „Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße“ in Kaiserslautern, Pechla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern

Aufgrund der abdichtenden Wirkung der Talaueablagerungen ist mit Grundwasser erst unterhalb der Talaueablagerungen zu rechnen, welches dort gespannt vorliegt. Im Bereich der Basis der Auffüllungen im Bereich des „Alten Theaterplatzes“ ist allerdings mit Stauwasserhorizont über den verbliebenen Auelehmen zu rechnen. Der Grundwasserdruckspiegel liegt ca. 3 bis 4 m unter Gelände. Grundwasserspiegelschwankungen sind mit maximal 0,5 m gering, was auf die regulierende Wirkung von Entspannungsbrunnen zurückgeführt wird, die zur dauerhaften Trockenhaltung von Kellern dienen, sowie auf die Drainage- und Infiltrationswirkung von verschiedenen Kanaltrassen.

Bezüglich der Eingriffe in den Grundwasserkörper und den notwendigen Maßnahmen zur Verringerung von Umwelteinflüssen und zum Monitoring wird auf das Fachgutachten „Baugrund und Grundwasser“, Kapitel 3 bis 6 verwiesen.⁶

6.2.9 Archäologie

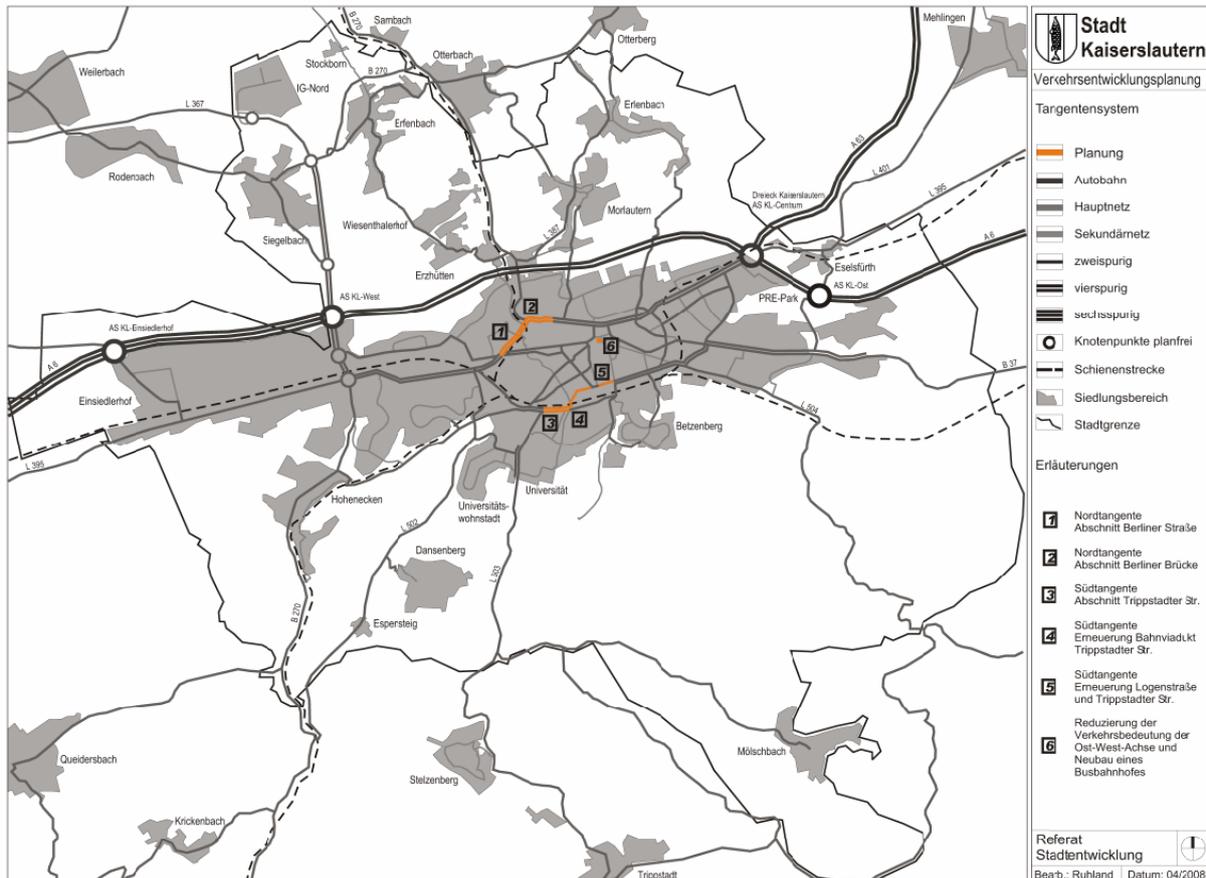
Über die im Plangebiet verlaufende Stadtmauer hinaus sind archäologische Fundstellen derzeit nicht bekannt. Der Verlauf der Stadtmauer wird durch die geplanten Vorhaben nicht tangiert.

7. Herleitung des Verkehrskonzepts

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrskonzept beinhaltet die Neugestaltung der Verkehrsführung in der Stadtmitte von Kaiserslautern zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße im Westen und der Spittelstraße im Osten. Zielsetzung dabei ist, den Straßenzug der stark befahrenen Ost-West-Achse (Pariser Straße, Königstraße, Burgstraße, Fruchthallstraße, Spittelstraße, Fischerstraße, Altenwoogstraße und Mannheimer Straße), der durch die Stadtmitte in ihrem zentralen Bereich zwischen ehemaligem Karstadt-Warenhaus und Fruchthalle verläuft und aufgrund seiner hohen Verkehrsbelastung von bis zu 40.000 Kfz/24h eine hohe Trennwirkung besitzt, in seiner Verkehrsbedeutung zu reduzieren und Verkehre auf die nördlich und südlich der Innenstadt verlaufende Tangenten zu verlagern. Die beiden Tangenten wurden in den letzten Jahren sukzessive ausgebaut und sind bis auf wenige kurze Abschnitte weitgehend fertig gestellt. Derzeit befindet sich der vierstreifige Ausbau der Berliner Brücke im Bau. Für den sich westlich anschließenden Abschnitt der Berliner Straße bis zum Knotenpunkt „Lothringer Eck“ liegt der Bewilligungsbescheid zum vierstreifigen Ausbau seit dem 26.07.2011 vor.

⁶ **Fachbeitrag Baugrund Grundwasser** zur Bebauungsplan Umweltverträglichkeitsprüfung, Neue Stadtmitte Kaiserslautern, Bebauungspläne „Burgstraße – Fruchthallstraße“ und „Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße“ in Kaiserslautern, Pechla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern

Die geplante Verkehrsführung basiert auf einem langjährigen Diskussionsprozess. Erste Überlegungen hierzu wurden bereits im Gesamtverkehrsplan der Stadt Kaiserslautern von 1981 (Schaechterle/Holdschuer; Ulm/Neu-Ulm) angestellt und das so genannte Tangentenkonzept entwickelt, welches nördlich und südlich der Innenstadt leistungsfähige vierstreifige Hauptverkehrsstraßen vorsieht.



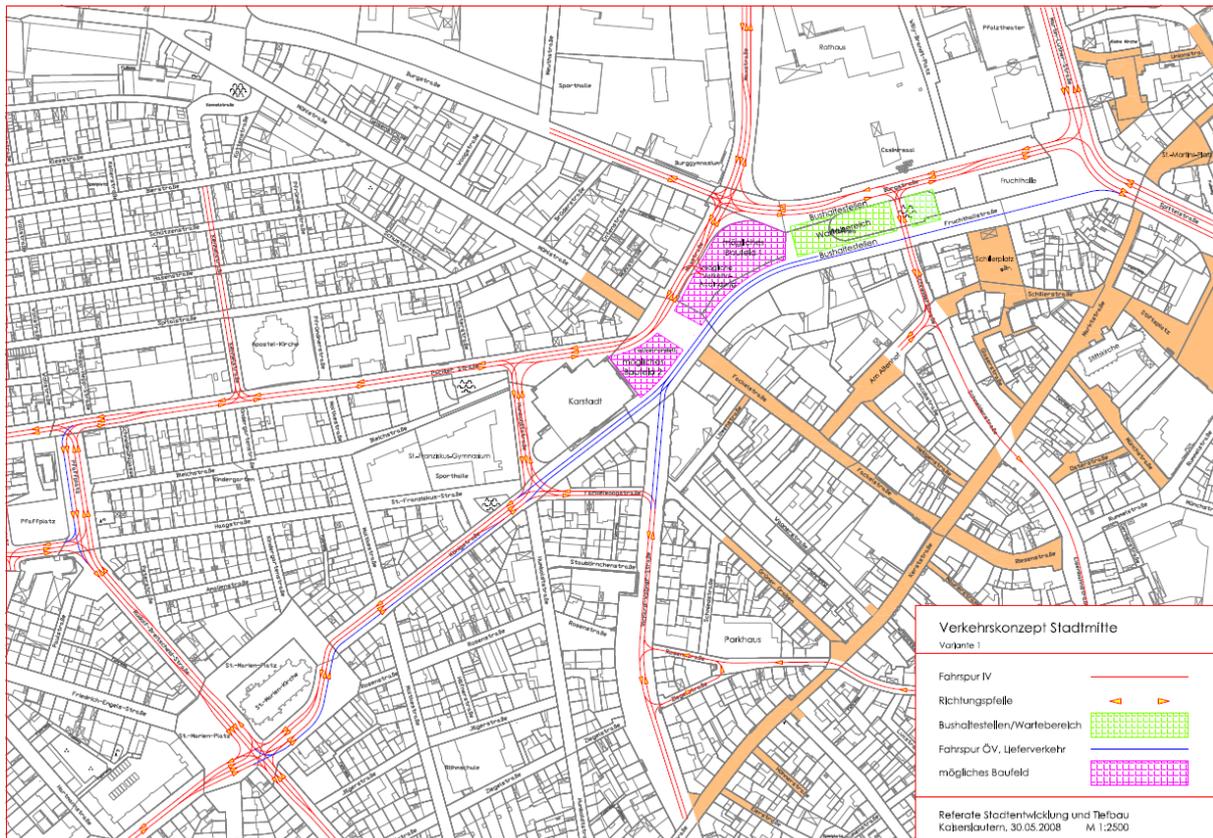
Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung, Verkehrsentwicklungsplan; ohne Maßstab

1999 wurde ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt und in den Jahren 2002 bis 2006 verschiedene Alternativen der Verkehrsführung in der Innenstadt untersucht. Aufgrund eigentumsrechtlicher und technischer Vorgaben wurde schließlich 2008 die Verkehrsführung entwickelt, welche der aktuellen Bauleitplanung zu Grunde liegt.

Das Verkehrsführungskonzept Innenstadt sieht im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

- Die bestehenden Einbahnstraßenregelungen in der Königstraße/Fruchthallstraße sowie in der Maxstraße/Pariser Straße sollen östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße aufgehoben werden. Dadurch sollen Umwege vermieden und die Begreifbarkeit der Verkehrsführung verbessert werden.
- Die Verkehrsbedeutung der sog. Ost-West-Achse im zentralen Bereich zwischen dem ehemaligen Karstadt-Kaufhaus und der Fruchthalle soll deutlich reduziert werden, um künftig eine verkehrliche Beruhigung und Attraktivierung dieses Innenstadtbereichs zu erreichen.

- Die Insellage des Bereichs zwischen ehemaligem Karstadt-Warenhaus und Fruchthalle soll dabei weitgehend aufgelöst und dieser stärker mit der Fußgängerzone verbunden werden. Hierdurch soll ein zusammenhängender, attraktiver, fußgängerfreundlicher öffentlicher Raum geschaffen werden. Außerdem sollen die historische Kaiserpfalz und der Casimirsaal stärker zur Geltung gebracht werden.
- Durch eine Neuorganisation der zentralen Haltestelle der Stadtwerke bei Integration der Regionalbusse der Saar-Pfalz-Bus ist beabsichtigt, den ÖPNV an attraktiver Stelle zu bündeln und hierdurch in seiner Bedeutung zu stärken.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung, Linienentwurf; ohne Maßstab

Im November 2008 hat der Bauausschuss der Stadt Kaiserslautern die Verwaltung beauftragt, das Verkehrsführungskonzept Innenstadt auf seine verkehrs- und entwurfstechnische Machbarkeit hin zu überprüfen. Diese hat darauf das Ingenieurbüro R+T aus Darmstadt mit dieser Untersuchung beauftragt. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Fachgutachten beigelegt.

8. Einzelhandelsverträglichkeit

8.1 Ausgangslage

Es besteht schon seit längerer Zeit die Notwendigkeit, den zentralen Standort im innerstädtischen Bereich als eine herausragende Chance für die Zukunft der Stadt nachhaltig zu entwickeln. Dazu muss die Insellage der Flächen beseitigt und damit die Verkehrsproblematik bewältigt werden. Mit der Schließung des ehemaligen Karstadt-Warenhauses ist der zwingende Handlungsbedarf entstanden, einen dauerhaften Leerstand des Gebäudes zu vermeiden.

Hierzu wird unter dem Aspekt der Einzelhandelsverträglichkeit untersucht, ob und in welcher Größe und Zusammensetzung, ein Einkaufszentrum als großflächige Handelsnutzung und Magnetbetrieb stadtverträglich hinsichtlich seiner Auswirkungen insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Kaiserslautern umgesetzt werden kann. Dies erfolgt auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption, als einer von der Stadt grundsätzlich beschlossenen Zielsetzung und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“. Die Einzelhandelskonzeption 2009 wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.03.2009 als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Sie zielt auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der City/Innenstadt und die Förderung der Erlebnisqualität der City. Für das Plangebiet wurde hierzu die Möglichkeit des großflächigen Einzelhandels bestätigt, insbesondere zur Rückgewinnung verlorener Kaufkraft und fehlender Sortimente. Darüber hinaus wurde die Ansiedlung von Verkaufsstätten mit Magnetwirkung zum Erhalt beziehungsweise Stärkung der Innenstadt festgehalten.

Die Stärkung der Innenstadt soll durch eine Ergänzung des oberzentralen Angebots mittels einer gesteuerten und kontrollierten Einzelhandelsentwicklung an den Standorten außerhalb der Innenstadt (in den Sonder-, Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten) sowie durch eine moderate und baurechtlich zulässige, langfristige Umstrukturierung und Rückführung von Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten unterstützt werden. Eine weitere Thematik ist die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots in relativer Nähe zu den Wohngebieten der Kernstadt und in den Stadtteilen.

Die Einzelhandelskonzeption, als eine von den politischen Gremien beschlossene Planung, dient dabei zur längerfristigen Entwicklung des Einzelhandels in Kaiserslautern mit einem „schlüssigen und widerspruchsfreien Konzept“.

Als Abwägungsgrundlage zur Beurteilung der Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt (und weiterer relevanter Nebenzentren), ist für die geplante Nutzung Einkaufszentrum/Stadtgalerie zunächst eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt worden, die eine Stadtgalerie mit 28.000 m² bzw. 24.000 m² Verkaufsfläche sowie eine Erweiterung des Karstadtgebäudes auf 15.000 m² bzw. 19.000 m² betrachtet. Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung war die geplante Stadtgalerie auf ihre voraussichtlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz zu prüfen und zu bewerten. Weiterhin waren die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einkaufszentrums und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Kaiserslautern und in anderen Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens zu untersuchen.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel vom 14. Dezember 2010 ist die Gutachterin BulwienGesa AG für eine Verkaufsfläche von 28.000 m² zum Ergebnis gelangt, dass bei einer Planungsvariante mit Teilflächen in Höhe von 4.200 m² „Periodischer Bedarf“

(Lebensmittel und Gesundheit), 15.000 m² „Modischer Bedarf“ und 8.800 m² „Hartwaren, Elektro/Technik“ Umsatzumverteilungen gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel mit Berücksichtigung der vormals bestehenden Verkaufsflächen des Karstadt Warenhauses zwischen 7,7 und 8,5 % und ohne Berücksichtigung der vormals bestehenden Verkaufsflächen des Karstadt Warenhauses zwischen 10,5 und 19,1 % als voraussichtliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz zu erwarten sind.

Der Stadtrat hat sich mit dem Ergebnis der Untersuchung der als verträglich beurteilten Verkaufsflächengröße von 28.000 m² befasst. In der Folge wurde sich im breiten Konsens zwischen den im Stadtrat vertretenen Fraktionen darauf verständigt, die Verkaufsfläche auf 20.900 m² zu verringern mit dem Ziel, eine möglichst große Stadtverträglichkeit herzustellen. Aussagen zur veränderten Flächengröße der Einzelsortimente wurden nicht getroffen.

Zur Feststellung der Erfüllung der Anforderungen des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und den weiteren beachtlichen rechtlichen Regelungen hat die Stadt Kaiserslautern BulwienGesa mit der Untersuchung⁷ der Einzelhandelsverträglichkeit von 20.900 m² Verkaufsfläche beauftragt. Dabei erfolgte eine deduktive Überprüfung der für 28.000 m² Verkaufsfläche als verträglich festgestellten Sortimentsverkaufsflächen in Höhe von 4.200 m² „Periodischer Bedarf“,

15.000 m² „Modischer Bedarf“ und 8.800 m² „Hartwaren, Elektro/Technik“. Zusätzlich war im Hinblick auf die beabsichtigte Ansiedlung für den Bereich „Modischer Bedarf“ ein Wert von 15.500 m² Verkaufsfläche hierfür zu untersuchen.

Durch die Gutachterin wurde in der nunmehr vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel unterstellt, dass bei Feststellung der Verträglichkeit der Flächenanteile für insgesamt 28.000 m² Verkaufsfläche auch die im Rahmen der verbindlichen Verkaufsflächenobergrenze von 20.900 m² situierten Verkaufsflächen verträglich sind. Mit diesem Vorgehen wird bei der Vermarktung der Flächen ein erweiterter Spielraum zur Optimierung des Branchen- und Sortimentsmixes eingeräumt. Die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche bleibt jedoch bei 20.900 m² erhalten, die Teilsortimente der Warengruppen werden dementsprechend beschränkt. Beispielsweise würde die Realisierung von Verkaufsflächen mit Sortimenten des „modischen Bedarfs“ mit der Maximalgröße von 15.500 m² und die Realisierung von Sortimenten des „Periodischen Bedarfs“ mit 3.000 m² Verkaufsfläche eine Fläche mit Sortimenten der Warengruppe „Hartwaren“, Elektro, Technik von lediglich noch maximal 2.400 m² ermöglichen.

8.2 Einzelhandelssituation - Bestand

Die Stadt Kaiserslautern hat als Oberzentrum der Westpfalz eine wichtige Funktion für die Versorgung des zugehörigen Umlands. Dementsprechend ist in Kaiserslautern eine Einzelhandelslandschaft ausgebildet, die ihren Niederschlag sowohl in der Stadtmitte als auch an verschiedenen Sonderstandorten gefunden hat.

Eine Beschreibung der vorhandenen Ausstattung findet sich neben der Beschreibung in der Einzelhandelskonzeption 2009, für den Einflussbereich des Einkaufszentrums/der Stadtgalerie in einer aktualisierten Bestandserfassung der Stadtverwaltung (01.07.2010), sowie durch die im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellte Bestandserfassung der BulwienGesa AG.

⁷ BulwienGesa AG, München, 09.11.2011

8.3 Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel

Die von der Stadt beauftragte Untersuchung zur Einzelhandelsverträglichkeit stützt sich unter anderem auf die Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern.

Die Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG hat sich intensiv mit den Umsatzverlagerungen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses auseinandergesetzt und die zu erwartenden Umsatzverlagerungen gutachterlich bewertet (siehe Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße", Kapitel 8.3).

8.4 Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit

Die Stadt Kaiserslautern macht sich die Untersuchungsergebnisse der Gutachterin BulwienGesa AG zu Eigen. In der städtischen Bewertung zur Einzelhandelsverträglichkeit (siehe Begründung zum Bebauungsplan "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße", Kapitel 8.4) wird zur Kenntnis genommen, dass es im Zuge der Realisierung eines Einkaufszentrums mit den in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel genannten Eingangswerten zwar mit Marktveränderungen im Stadtgebiet zu rechnen ist, diese aber gesamtstädtisch betrachtet jedoch unterhalb einer Schwelle von 10 % liegen werden. Die Schwelle von 10 % markiert eine von der Literatur und Rechtsprechung angenommene Grenze, ab der regelmäßig Umsatzverlagerungen zu städtebaulichen Auswirkungen führen können. Es ist anerkannt, dass diese Auswirkungen im Einzelfall auch unterhalb, aber auch erst über der 10 % Schwelle eintreten können.

In der Innenstadt ergeben sich gegenüber der Bestandssituation erhebliche Umverteilungsquoten, die in der Sortimentsgruppe „Periodischer Bedarf“ mit 10,5%, in der Sortimentsgruppe „Hartwaren/Elektro/Technik“ mit 12,2% sowie in der Leitsortimentsgruppe „Modischer Bedarf“ sogar die 20 %-Marke überspringen.

Da es sich bei der Realisierung des Einkaufszentrums um einen Standort in integrierter Innenstadtlage handelt und durch die Einzelhandelskonzeption der Stadt eine Schwerpunktsetzung gerade in der Innenstadt gegenüber einer Verfestigung und Erweiterung von Randlagen bevorzugt wird, wird im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens⁸ eine Umsatzverteilung über die 10% Marke akzeptiert. Diese Ermessensentscheidung ist dabei vor dem Hintergrund zu sehen, dass unter Berücksichtigung der früheren Umsätze von Karstadt auf baurechtlich bestehenden Verkaufsflächen, bereits über die Hälfte der Verkaufsflächen der geplanten Stadtgalerie im Rahmen der Bestandsentwicklung des ehemaligen Karstadtgebäudes wieder reaktiviert werden können.

⁸ vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20.01.2011, 1 C 11082/09

Da der Gemeinde ein weites Planungsermessen hinsichtlich einer eigenen „Städtebaupolitik“ zukommt, ist eine im Rahmen der Abwägung getroffene Grundsatzentscheidung bezüglich „intra kommunaler“ Umsatzverschiebungen rechtlich nicht zu beanstanden. Denn eine „10 %-Grenze“ für Umsatzverluste könnte allenfalls dann angenommen werden, wenn es sich bei der Neuplanung um einen nicht integrierten Standort handeln würde, der zulasten der Innenstadt Einzelhandelsumsatz absorbiert. Eine dem § 34 Abs. 3a BauGB entsprechende Vorschrift hat der Gesetzgeber gerade nicht in das Planungsrecht integriert, sondern die innerkommunalen Umsatzumverteilungen im Grundsatz dem planerischen Ermessen innerhalb der Ziele der Raumordnung und der Grenzen der abwägungserheblichen Belange überlassen.

9. Planinhalt und Abwägung

9.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Ausgehend von der heutigen Situation eines Leerstands des ehemaligen Karstadtgebäudes und des seit Jahren ungelösten Verkehrsproblems einer Durchquerung der Stadtmitte durch zwei Hauptverkehrsstraßen besteht die Aufgabe, eine nachhaltige Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt sicherzustellen. Hierzu bedarf es für den Bereich Karstadt - „Altes Pfalztheater“ eines im regionalen Kontext attraktiven Zentrums, das aus stadträumlicher Sicht auch einen adäquaten Abschluss der Fußgängerzone mit ihren Läden bildet.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Burgstraße - Fruchthallstraße“ werden wesentliche Bestandteile des Konzepts zur verkehrlichen Neuordnung in der Stadtmitte planungsrechtlich vorbereitet.

9.2 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet befindet sich die **denkmalgeschützte Fruchthalle**, in der ganzjährig vielfältige Veranstaltungen abgehalten werden. Sie soll als Bestand in dem entsprechenden Bebauungsplan festgeschrieben werden und ein städtebaulich adäquat gestaltetes Umfeld erhalten.

Das Gebäude Fruchthallstraße 14 bzw. Burgstraße 1, welches als **Tourist Information** genutzt wird und im Obergeschoss mit Büronutzungen belegt ist, soll ebenfalls im Bestand berücksichtigt werden.

Das **Einkaufszentrum bzw. die Stadtgalerie** soll auf der Fläche des „Alten Pfalztheaters“, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, unter Einbeziehung des ehemaligen Karstadtgebäudes zu einem zusammenhängenden Gebäudekomplex verbunden und als Einkaufszentrum bzw. / Stadtgalerie im westlichen Anschluss an das Plangebiet entwickelt werden. Der Stadtrat hat die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums/der Stadtgalerie unter der Abwägung einerseits einen attraktiven Magneten in der Innenstadt anzusiedeln und andererseits die in der Innenstadt vorhandene Einzelhandelslandschaft zu erhalten, mit maximal 20.900 m² festgelegt. In einem Teilbereich einer Mietfläche der Stadtgalerie soll eine Sitzmöglichkeit mit Blickbeziehung in einem der Obergeschosse zum Burgberg und zur historischen Mitte eingerichtet werden. Zusätzlich zu den bisher geplanten Eingängen in die Stadtgalerie soll ein Eingang durch eine Mietfläche im Bereich Burgberg bzw. Fruchthalle geschaffen werden.

Für die notwendige Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** soll die Möglichkeit der Abwicklung des Parkverkehrs über die vorhandene Spindel im ehemaligen Karstadtgebäude angeboten werden. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in eine Stadtgalerie kann wegen den erheblichen negativen Einflüssen auf den Verkehrsfluss in der Maxstraße und die angrenzenden Verkehrsknoten und dem Flächenverbrauch in einer vom Grundriss her beengten Stadtgalerie derzeit als nicht zielführend betrachtet werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals.

Bezug nehmend auf die **Verluste von Grünflächen bzw. Grünelementen** durch die Realisierung der Verkehrslösung, insbesondere die Schaffung einer zentralen Bushaltestelle und die Bebauung der auf dem Gelände des alten Pfalztheaters geplanten Erweiterung des ehemaligen Karstadtgebäudes zur neuen Stadtgalerie bzw. des Verzichts auf den Planungsansatz, eine zusammenhängende Grünfläche zwischen Fruchthalle und einer angedachten Verlängerung der Fackelstraße zu schaffen, muss auf die sich durch die verkehrliche Neuordnung und eine Stadtgalerie ergebenden Aufwertungen der Innenstadt hingewiesen wer-

den.

9.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die **denkmalgeschützte Fruchthalle** wird als Bestand innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche festgeschrieben und soll ein städtebaulich adäquat gestaltetes Umfeld erhalten.

Das Gebäude Fruchthallstraße 14 bzw. Burgstraße 1 (**Tourist Information**) soll ebenfalls im Bestand innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt werden.

Maß der Nutzung

Für die im Plangebiet gelegenen Gebäude ist eine Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind identisch mit der Gebäudeumgrenzung.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Im Gebiet Burgstraße-Fruchthallstraße wird eine Minimierung der Lebensraumverluste durch die festgesetzte Mindestbegrünung und den Erhalt der Bäume, sowie Baumpflanzungen erreicht. Dazu kommen die Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Umfeld nördlich des Geltungsbereichs.

Eine attraktive Gestaltung der Flächen zwischen Fremdenverkehrszentrum und Einkaufszentrum/Stadtgalerie kann letztlich nur in konkreten Entwürfen fixiert werden, die sehr viel genauer auf Details der Ausführung, Materialwahl etc. eingehen. Da es sich durchwegs um Flächen im Eigentum der Stadt handelt, bleibt die weitere Gestaltung auch ohne bindende Festsetzungen in der Hand der Stadt. Es wird bewusst auf eine weitere Einengung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bebauungsplan verzichtet.

9.2.2 Städtebauliche Zahlen

Für die städtebauliche Neuordnung wird ein Gesamtgebiet mit einer Größe von rund 4,51 ha überplant. Davon entfallen 2,66 ha auf den Bebauungsplan „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ und 1,85 ha auf den Bebauungsplan „Burgstraße - Fruchthallstraße“.

9.2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die im Plangebiet gelegenen Gebäude ist eine Festlegung bauordnungsrechtlicher Sachverhalte nicht erforderlich.

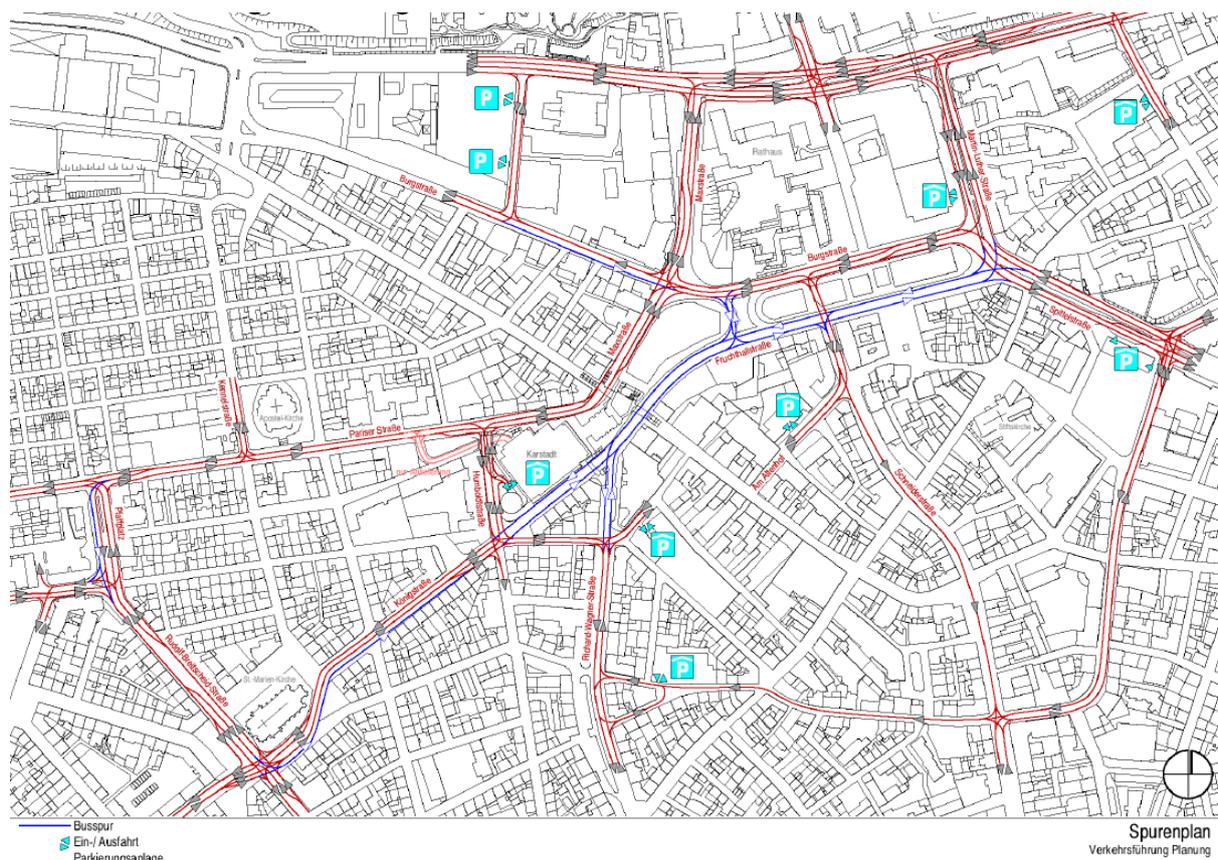
9.3 Verkehrskonzept

9.3.1 Verkehrsführung Kfz-Verkehr

Die geplante Verkehrsführung für den Kfz-Verkehr sieht gegenüber dem heutigen Zustand weit reichende Änderungen in der Innenstadt von Kaiserslautern vor:

- Die derzeit als Einbahnstraßen gestalteten zentralen Ost-West-Verbindungen (Straßenzüge „Burgstraße/Maxstraße/Pariser Straße“ sowie „Königstraße/Fruchthallstraße“), werden für den allgemeinen Kfz-Verkehr in Gegenrichtung geöffnet.
- Die Burgstraße wird westlich der Maxstraße für Busse und Radfahrer in Gegenrichtung geöffnet.
- Die Humboldtstraße wird nördlich der Königstraße in Gegenrichtung geöffnet. Die Zufahrt zum ehemaligen Karstadt-Parkhaus (zukünftig Parkhaus der Stadtgalerie) wird von Süden und Norden ermöglicht - die Abfahrt kann aus Gründen der Leistungsfähigkeit nur in Fahrtrichtung rechts raus nach Norden erfolgen.
- Der Straßenzug „Königstraße bzw. Fruchthallstraße“ wird in seiner Verkehrsbedeutung heruntergestuft und soll zukünftig ausschließlich Erschließungsfunktion übernehmen. Dabei ist der Bereich zwischen Richard-Wagner-Straße und Spittelstraße für den allgemeinen Kfz-Verkehr gesperrt (Ausnahme: für Anlieger - zu den Anliegern wird in diesem Zusammenhang der Lieferverkehr der unmittelbar angrenzenden Nutzungen sowie der Verkehr der Anwohner mit privatem Stellplatz gezählt -, Taxis und den Linienverkehr des ÖPNV) und soll als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20) gestaltet werden.
- Die Anbindung der Schneiderstraße erfolgt über die Burgstraße. Dabei ist die Zu- und Abfahrt jeweils in beide Richtungen möglich.

Durch die Aufhebung der bestehenden Einbahnstraßenregelungen wird einerseits die Begeifbarkeit der Verkehrsführung verbessert und Umwegfahrten werden vermieden. Andererseits wird die Kapazität der Ost-West-Verbindungen im Bereich zwischen der Humboldtstraße und dem Knotenpunkt „Maxstraße/Burgstraße“ verringert. Dies führt zu (gewünschten) Verlagerungen auf die Nordtangente. Durch die geplante Verkehrsführung und der damit verbundenen Verkehrsberuhigung des Straßenzuges „Königstraße/Fruchthallstraße“ kann der Bereich zwischen dem geplanten Einkaufszentrum/der geplanten Stadtgalerie und der Fruchthalle deutlich aufgewertet und eine attraktive zentrale Bushaltestelle gestaltet werden.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung, Linienentwurf; ohne Maßstab

9.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bei Umsetzung des Zwei-Richtungsverkehrs im Untersuchungsbereich kann die Linienführung der Stadt- und Regionalbusse angepasst werden. Dadurch ergeben sich für den Linienverkehr folgende Vorteile:

- Die Linien können direkter geführt werden. Für die Fahrgäste verkürzen sich dadurch die Fahrzeiten. Durch die kürzeren Umlaufzeiten verringern sich für die Busbetreiber die Fahrleistung und damit die Betriebskosten. Eventuell kann auf einzelnen Linien die Umlaufplanung optimiert werden.
- Die Linien können in Hin- und Gegenrichtung jeweils auf der gleichen Route geführt werden. Dadurch wird die Begreifbarkeit des ÖPNV für die Fahrgäste verbessert. Weil einige Haltestellen (z.B. Apostelkirche) nun in beide Richtungen bedient werden, verbessert sich außerdem die Erschließungswirkung.

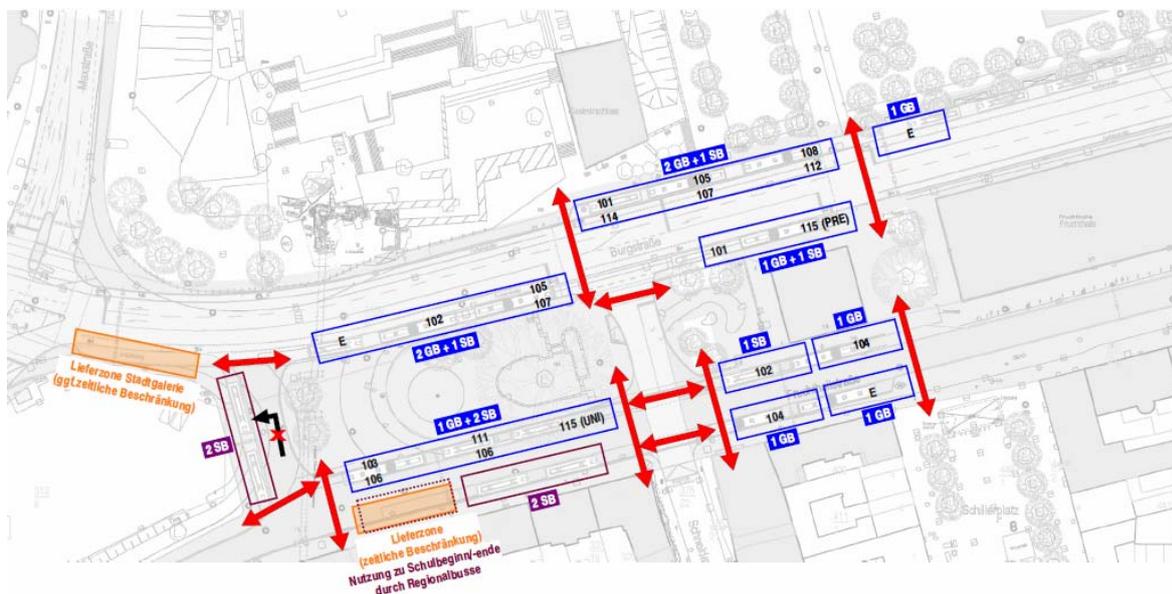
Im Bereich zwischen der geplanten Stadtgalerie und der Fruchthalle soll eine zentrale Bushaltestelle entstehen, an der Stadt- und Regionalbusverkehr gebündelt werden. Die zentrale Bushaltestelle soll eine attraktive Erschließung der Innenstadt (inkl. aller dafür erforderlichen Serviceeinrichtungen) gewährleisten und die Umsteigevorgänge zwischen den einzelnen Stadtbuslinien bzw. zwischen Stadtbussen und Regionalbussen optimieren.

Insgesamt sieht das Konzept 16 Stellplätze für die Busse der Stadtwerke vor, davon 10 für Gelenkbusse. Maximal 3 Stellplätze sind dabei in einer Halteposition zusammengefasst. Die Haltepositionen sind zwischen der geplanten Stadtgalerie und der Fruchthalle in Längsaufstellung entlang der Fruchthallestraße und Burgstraße angeordnet.

Für die Regionalbusse bestehen regulär 4 Stellplätze, davon 2 in der Fruchthallstraße in Fahrtrichtung Osten und zwei direkt neben der geplanten Stadtgalerie in Fahrtrichtung Süden bzw. Westen. Zu den Spitzenzeiten im Schülerverkehr (Schulbeginn und Schulende) kann in der Fruchthallstraße eine 5. Position genutzt werden, die ansonsten als Lieferzone ausgewiesen wird.

Die zentrale Bushaltestelle weist hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit eine hohe Flexibilität auf, da den Bussen mehrere Wendemöglichkeiten zur Verfügung stehen (Martin-Luther-Straße, Verlängerung der Schneiderstraße und am „Knochen“ direkt östlich der geplanten Stadtgalerie). Am „Knochen“ muss aus Gründen der Leistungsfähigkeit jedoch das Linkseinbiegen in die Burgstraße unterbunden werden. Die für Fußgänger wichtigen Querungsmöglichkeiten im Bereich der zentralen Haltestelle (im Zuge der Schneiderstraße sowie zwischen Willy-Brandt-Platz und Schillerplatz) werden berücksichtigt.

Das Organisationsschema der zentralen Bushaltestelle (Haltepositionen und Busbelegung) ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung, Organisationsschema der zentralen Bushaltestelle; ohne Maßstab

Bei der Planung der zentralen Bushaltestelle wurden die Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie soweit als möglich berücksichtigt. So war eine Vorgabe für die Anordnung der Bushaltestellen, dass die heute vorhandenen Haltestellen vor der Kaiserpfalz westlich des CasimirsaaIs (Rathaus A) künftig entfallen. Des Weiteren wurde durch Anpassungen des Fahrbahnquerschnitts in der Burgstraße sichergestellt, dass zur Kaiserpfalz ein Mindestabstand von 3 m, ab Hinterkante Gehweg, eingehalten wird. Weiterhin wurde auf die Anlage von Bushaltestellen in der Fruchthallstraße östlich des Schillerplatzes verzichtet, um die Fruchthalle nicht zu beeinträchtigen und besser an den Schillerplatz und die Fußgängerzone anzubinden.

Durch den Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN GmbH) wurde eine mobilitätsgerechte Ausgestaltung der Haltestellenanlage angeregt.

9.3.3 Radverkehr

Da Radverkehrsanlagen im Bestand nur sehr lückenhaft vorhanden sind, soll im Rahmen der verkehrlichen Neuordnung auch die Situation für die Radfahrer verbessert werden. Dies geschieht u. a. durch die Einrichtung von Radfahrstreifen entlang der Burgstraße. Hierdurch wird im Bereich des Plangebiets eine durchgehende Verbindung in Ost-West Richtung geschaffen, welche aufgrund der Verbindung mit Fachhochschule, Gartenschau und Lautertal eine hohe Bedeutung besitzt. Auch in Ost-West Richtung ist künftig die Fruchthallstraße für Radfahrer befahrbar, wobei hier auf die Anlage von eigenen Radverkehrsanlagen verzichtet wurde und die Radfahrer im Mischverkehr mit Bussen, Taxis und dem Lieferverkehr geführt werden.

In Nord-Süd Richtung stellt die Verbindung über den Willy-Brandt-Platz und die Schneiderstraße eine wichtige Verknüpfung von der Nordtangente über die Innenstadt zum Bahnhof dar.

In der Max- und Pariser Straße zwischen Humboldtstraße und Burgstraße können keine Radverkehrsanlagen angelegt werden, da eine weitere Verbreiterung der Fahrbahn aufgrund des bestehenden (ehemaligen Karstadt-Warenhauses) und der geplanten (Stadtgalerie) Bebauung nicht möglich ist. Als Alternative sollen der Radverkehr nördlich über den Kotten und südlich über König- und Haagstraße parallel zur Max- und Pariser Straße geführt werden.

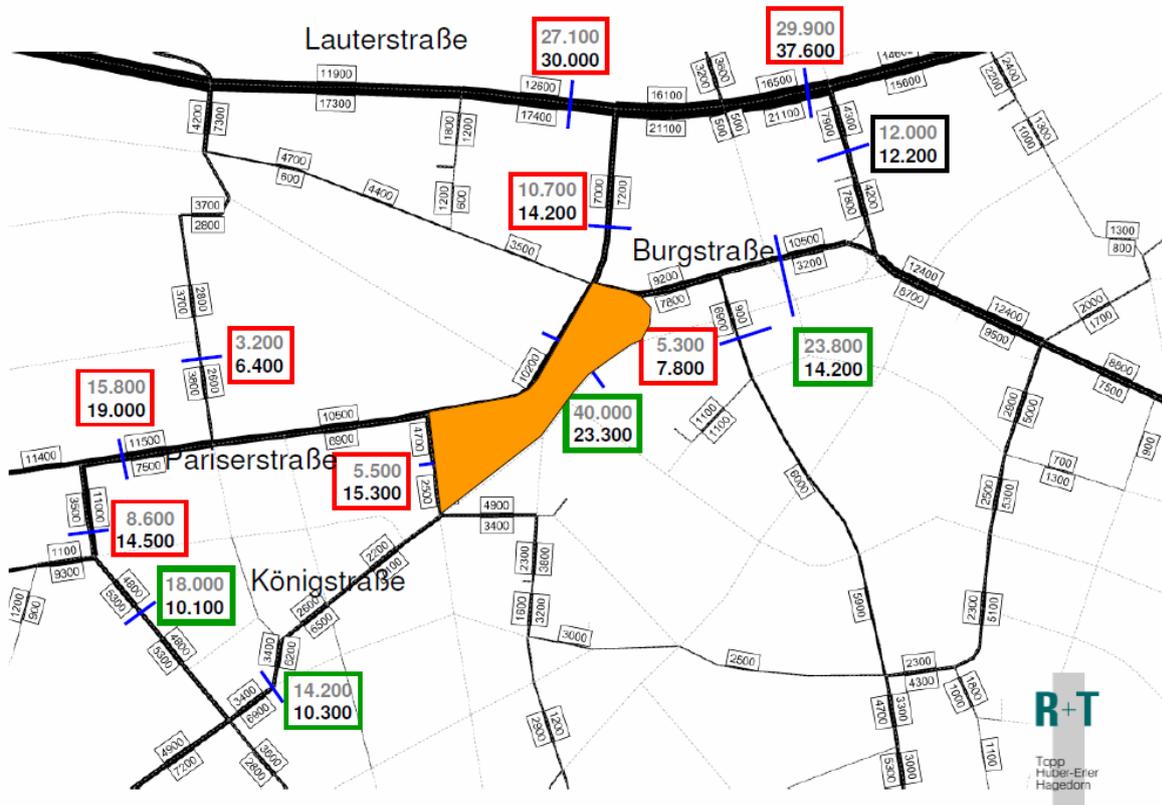
9.3.4 Fußgängerverkehr

Durch die Umsetzung der geplanten Verkehrsführung wird der motorisierte Individualverkehr auf der nördlichen Seite des Plangebietes in der Pariser, Max- und Burgstraße gebündelt. Der Bereich zwischen ehemaligem Karstadt-Warenhaus und Fruchthalle wird dadurch für Fußgänger von der Fußgängerzone aus wesentlich leichter als heute erreichbar. Durch die neue Verkehrsregelung in der Fruchthallstraße (Sperrung für den allgemeinen Kfz-Verkehr Ausnahme: für Anlieger - zu den Anliegern wird in diesem Zusammenhang der Lieferverkehr der unmittelbar angrenzenden Nutzungen sowie der Verkehr der Anwohner mit privatem Stellplatz gezählt -, Taxis, den Linienverkehr des ÖPNV) Gestaltung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20) kann diese künftig in ihrem gesamten Bereich leichter als heute von Fußgängern gequert werden. Die bestehenden Fußgängerunterführungen im Bereich der Hauptquerung zwischen Fackel- und Mühlstraße und weiteren Umfeld des ehemaligen Karstadt-Warenhauses werden zurückgebaut und durch ebenerdige Querungen ersetzt. In der Vergangenheit waren diese immer wieder ein Schwerpunkt von Vandalismus und Verwahrlosung. Die Verbindung (24 Stunden täglich das ganze Jahr hindurch) zwischen Fackel- und Mühlstraße durch das Objekt der Stadtgalerie wird durch ein Gehrecht im Bebauungsplan gesichert. Die Querung der Maxstraße erfolgt, wie heute auch, im Schutz einer Signalanlage.

9.3.5 Verkehrsprognose und Leistungsfähigkeit

Im Rahmen der durch das Ingenieurbüro R+T (siehe Kap. 7.) erstellten Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Verkehrsführung in einem Verkehrsmodell untersucht. Mit Hilfe eines Verkehrsmodells lassen sich Änderungen der Verkehrsbelastungen, die z.B. durch eine geänderte Verkehrsführung oder durch die Ansiedlung neuer Nutzungen entstehen, prognostizieren. Das Verkehrsmodell bildet daher zum einen die Basis für die Überprüfung der verkehrstechnischen Machbarkeit und zum anderen die Grundlage für die an der Erstellung des Bebauungsplans beteiligten Fachgutachter (z.B. zur Überprüfung der Auswirkungen hinsichtlich Lärm/Lufthygiene).

Die folgende Abbildung zeigt, welche Verkehrsbelastungen (Kfz/24h durchschnittlicher Werktag) durch die Realisierung der Planung, inklusive der Ansiedlung der Stadtgalerie auftreten. Durch die Gegenüberstellung mit dem Analysefall (graue Zahlen) wird deutlich, ob eine Erhöhung (rot) oder eine Abnahme (grün) der Verkehrsbelastung zu erwarten ist.



Quelle: R+T, Verkehrsbelastungen; ohne Maßstab

Die verkehrstechnische Machbarkeit der geplanten Verkehrsführung wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung mit Hilfe einer Einzelfahrzeugsimulation (VISSIM-Modell) durch das Ingenieurbüro R+T nachgewiesen. Dabei wurden die folgenden Fälle untersucht:

- vormittägliche Spitzenstunde eines normalen Werktages,
- nachmittägliche Spitzenstunde eines normalen Werktages,
- Spitzenstunde eines Adventssamstages mit FCK-Heimspiel („Stresstest“).

Für die regelmäßig eintretende werktägliche Spitzenstunde wurde an allen Knotenpunkten für alle Knotenströme eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) von D angestrebt. Dies bedeutet, dass der Verkehrszustand stabil ist. Die durchschnittliche Wartezeit für den Kfz-Verkehr an einem signalgeregelten Knotenpunkt liegt bei QSV D unter 70 Sekunden. Die QSV reichen von A (sehr kurze Wartezeiten) bis F (extrem lange Wartezeiten). Eine QSV D beschreibt einen noch stabilen Verkehrsablauf. Eine QSV E zeigt das Erreichen der Kapazität an, es bilden sich Rückstaus. Bei einer QSV F ist die Anlage überlastet. Es kommt zu extrem langen Wartezeiten und stetig wachsenden Rückstaus. Definiert sind die QSV im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

In der Verkehrsuntersuchung ist für jeden Knotenpunkt einzeln nachgewiesen, welche QSV erreicht wird. In den meisten Fällen werden die QSV A, B oder C erreicht. QSV schlechter als D werden nicht erreicht.

9.3.6 Entwurfstechnische Machbarkeit

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro R+T wurde auch die entwurfstechnische Machbarkeit der Planung nachgewiesen. Entsprechende Lagepläne im Maßstab 1:500 sind der Untersuchung zu entnehmen. Im Folgenden wird die Planung für einzelne Straßenabschnitte erläutert.

Zentrale Bushaltestelle

Die zentrale Bushaltestelle wird im Bereich zwischen der geplanten Stadtgalerie und der Fruchthalle angesiedelt. Die Haltepositionen befinden sich vor allem in der Fruchthallstraße und in der Burgstraße in Längsaufstellung. Zusätzlich wird noch eine Halteposition direkt östlich der geplanten Stadtgalerie umgesetzt, die zwei Aufstellplätze für Regionalbusse beinhaltet.

Die Befahrbarkeit der zentralen Bushaltestelle ist für sämtliche Linien bzw. Aufstellplätze gegeben - eine entsprechende Überprüfung wurde anhand von dynamischen Schleppkurven vorgenommen. Um eine möglichst hohe Flexibilität der zentralen Bushaltestelle zu erreichen, werden dort für Linienbusse alle Fahrbeziehungen zugelassen - mit Ausnahme des Linksausbiegens vom „Knochen“ in die Burgstraße, das aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht zugelassen werden kann. An den Knotenpunkten „Burgstraße/Martin-Luther-Straße“ und „Fruchthallstraße/Martin-Luther-Straße/Spittelstraße“ werden für Linienbusse ebenfalls alle Fahrbeziehungen ermöglicht.

Die Querung der Burgstraße ist Fußgängern auf Höhe des Willy-Brandt-Platzes sowie westlich der Schneiderstraße möglich. Die verkehrsberuhigte Fruchthallstraße kann dagegen flächig gequert werden.

Fruchthallstraße (Höhe zentrale Bushaltestelle und Fruchthalle)

Auch dieser Bereich ist nur Linienbussen, Taxis, dem Radverkehr und dem Verkehr der Anlieger vorbehalten. In diesem Abschnitt wird die Fahrbahnbreite der Fruchthallstraße wegen der Ein- und Ausfahrtvorgänge in der zentralen Bushaltestelle auf 7,00 Meter erweitert. Die Geschwindigkeitsbeschränkung aus dem westlichen Abschnitt der Fruchthallstraße (Tempo 20) wird fortgeführt. Im Bereich der zentralen Bushaltestelle wird auf der Südseite der Fruchthallstraße eine zeitlich befristete Lieferzone eingerichtet. Zu Schulbeginn und Schullende soll diese Zone den Regionalbussen als zusätzlichen Stellplatz zur Verfügung stehen. Gegenüber der Fruchthalle wird auf der südlichen Straßenseite ein Taxi-Stand eingerichtet.

Anbindung Schneiderstraße

Die Anbindung der Schneiderstraße erfolgt in beiden Richtungen über den neuen Knotenpunkt „Burgstraße/Schneiderstraße“. Der Knotenpunkt ist zu signalisieren. In der Schneiderstraße ist zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße in beiden Richtungen jeweils ein überbreiter Fahrstreifen erforderlich, um den Linienbussen eine ausreichende Rangierfläche zu bieten. Auf Grund ihrer höheren Verkehrsbedeutung wird die Schneiderstraße aus der Gestaltung der zentralen Bushaltestelle herausgenommen.

Burgstraße

Die Burgstraße wird gemäß dem Verkehrskonzept Innenstadt in Gegenrichtung geöffnet. Sie weist dabei überwiegend drei Fahrstreifen auf: jeweils ein Fahrstreifen pro Richtung plus die an den Knotenpunkten erforderlichen Abbiegestreifen. Entlang der Burgstraße werden in beiden Richtungen durchgängig Radverkehrsanlagen angeboten, um der wichtigen Radverbindung zwischen Innenstadt und Lautertal Rechnung zu tragen. Dies erfolgt überwiegend in Form von Radfahrstreifen.

Im Bereich der Ausgrabungsstätte der Kaiserpfalz ist jedoch dafür nicht ausreichend Fläche vorhanden. Für die Inszenierung der Ausgrabungsstätte bzw. aus Gründen der Topografie ist ein Mindestabstand von 3,00 Metern zum Gehweg erforderlich. Der gewünschte Mindestabstand zwischen Gehweg und den ausgegrabenen Mauerresten wurde eingehalten, in dem die Fahrstreifen auf das Mindestmaß von 3,00 Metern begrenzt werden und abschnittsweise ein gemeinsamer Geh- und Radweg angelegt wird. Diese Lösung ist Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Denkmalschutzbehörde und stellt einen Kompromiss zwischen verkehrlichen Belangen und den Belangen des Denkmalschutzes dar.

Knotenpunkt „Burgstraße/Martin-Luther-Straße“

Am Knotenpunkt „Burgstraße/Martin-Luther-Straße“ sind für den Kfz-Verkehr alle Fahrbeziehungen erlaubt. Dabei steht jedem Knotenstrom ein eigener Fahrstreifen zur Verfügung. Südlich des Knotenpunkts weitet sich die Martin-Luther-Straße zur Spittelstraße hin zu einem überbreiten Fahrstreifen (Breite ca. 5 Meter) auf, der von Pkw nebeneinander befahren werden kann. Der Knotenpunkt ist umzubauen - lediglich das Bord auf der östlichen Straßenseite kann beibehalten werden.

Im Zuge der wichtigen Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Lautertal wird das Linksabbiegen in die Burgstraße über einen zusätzlichen Radfahrstreifen ermöglicht. In der Burgstraße selbst wird ein aufgeweiteter Aufstellstreifen vorgesehen. Querungsanlagen für Fußgänger bestehen an der nördlichen und südlichen Knotenzufahrt. Damit werden die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger erheblich verbessert.

Knotenpunkt „Fruchthallstraße/Martin-Luther-Straße/Spittelstraße“

Am Knotenpunkt „Fruchthallstraße/Martin-Luther-Straße/Spittelstraße“ ist für den Lieferverkehr nur das Rechtseinbiegen und das Rechtsausbiegen möglich. Den Linienbussen werden dagegen durch eine entsprechende Signalsteuerung alle Fahrbeziehungen (inkl. Linksabbiegen) ermöglicht. Außerdem werden sie bevorzugt. Das Linkseinbiegen für Radfahrer von der Spittelstraße in die Fruchthallstraße wird über einen zusätzlichen Radfahrstreifen erleichtert.

9.3.8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden die Burgstraße, die Anbindung an die Schneiderstraße und die Kreuzung mit Martin-Luther-Straße bzw. Spittelstraße entsprechend ihrer geplanten Verkehrsbedeutung als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Fruchthallstraße wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Ausbau festgesetzt. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden auch die Bushalteflächen sowie der teilweise enthaltene Willy-Brandt-Platz festgesetzt. Die Differenzierung der Verkehrsberuhigung erfolgt dann auf der Ebene der straßenrechtlichen Anordnung.

Die Fläche zwischen Burgstraße und Fruchthallstraße mit Stadtplatane und Fackelbrunnen wird als Grünfläche festgesetzt. Die Darstellung erfolgte, um trotz der Notwendigkeit Überdachungen für Fußgänger zuzulassen, eine Mindestbegrünung zu erreichen.

In der Planzeichnung sind die Ergebnisse des Straßenentwurfs hinsichtlich der Straßenbreite abgebildet. Die Aufteilung des Straßenraums ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Begrenzung des öffentlichen Straßenraums ist durch die Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie) abgegrenzt.

9.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Mit dem Bebauungsplan „Burgstraße - Fruchthallstraße“ soll die Straßenführung in der Fruchthallstraße und in der Burgstraße geändert werden. Mit der Änderung der Straßenführung geht auch eine Neuorganisation von Bushaltestellen von Stadt- und Regionalbuslinien einher.

Im Plangebiet selbst sind keine lärmempfindlichen Nutzungen angesiedelt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl am Tag als auch in der Nacht, und zwar bereits im Prognose-Nullfall-Verkehr, weiträumig deutlich überschritten. Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen sind grundlegende Änderungen im Straßennetz über das Plangebiet hinaus nicht denkbar/umsetzbar. Ebenso sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/-wälle) innerhalb des Stadtzentrums nicht tragbar. Da die Änderung der Straßenführung in der Stadtmitte mit erheblichen baulichen Eingriffen i. S. d. 16. BImSchV verbunden ist, erfolgte eine fachgutachterliche Prüfung der Lärmimmissionen im Hinblick auf die notwendigen passiven Schutzmaßnahmen.

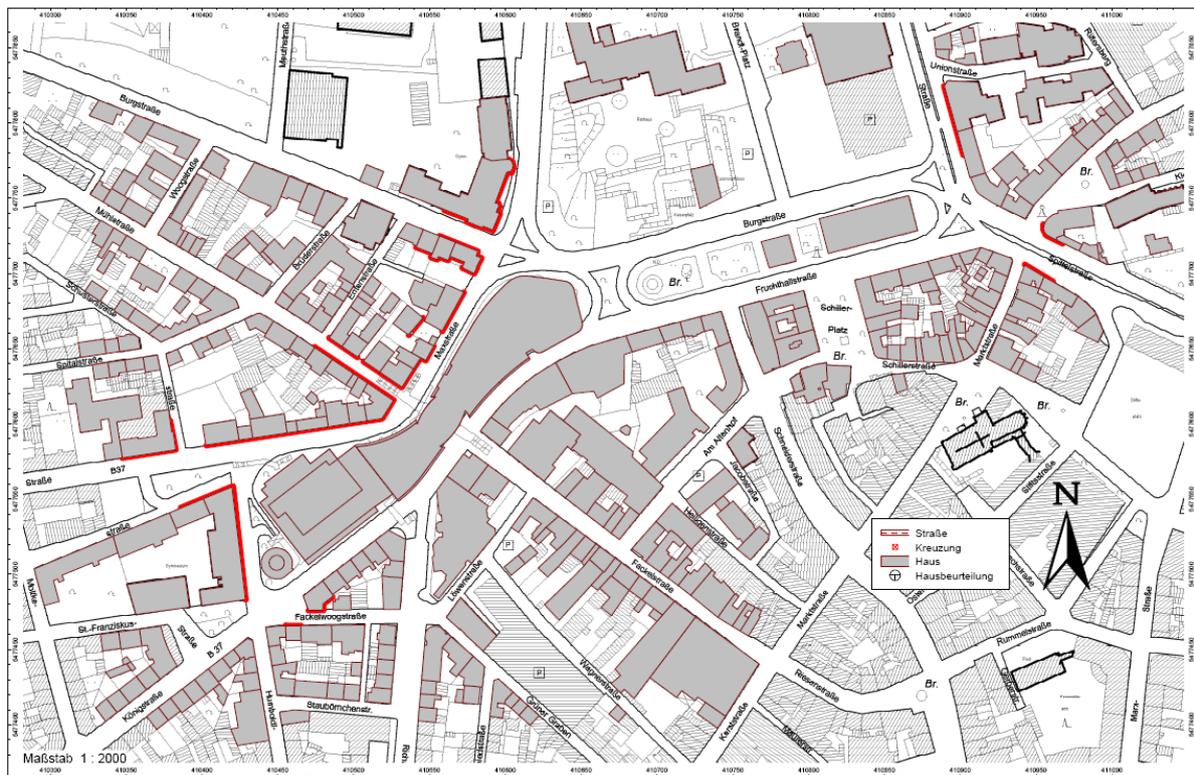
Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens (siehe Abschnitt 6.8 und 6.9 sowie Abbildungen Anhang B) wurde zunächst festgestellt, dass sowohl am Tag als auch in der Nacht erheblich geräuschbelastete Straßen bereits vorhanden sind.

Die Pegeldifferenzkarten (siehe Abbildung Anhang B, Seite 12 und 13) zeigen, dass an der Königstraße und Fruchthallstraße und in den südlich gelegenen Arealen durch die Neuordnung des Verkehrs die Geräuschbelastung abnehmen wird. Eine deutliche Zunahme in der Größenordnung bis zu 6 dB ist aber an den ohnehin schon mit Verkehrslärm erheblich vorbelasteten Straßenzügen Burgstraße, Pariser Straße, Humboldtstraße und Fackelwoogstraße zu erwarten.

Diese Zunahmen werden gesehen, jedoch die positiven Auswirkungen einer durch die Verkehrsneuordnung insgesamt angestrebten Verkehrsverlagerung aus der Innenstadt heraus und eine Verkehrsberuhigung in der Königs- und Fruchthallstraße und die damit verbundene bessere Anbindung der Stadtmitte an die Fußgängerzone stärker gewichtet.

Im Rahmen der Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen die Anforderungen der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Beim Bau oder der wesentlichen Änderung ist dabei sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel den Immissionsgrenzwert 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nicht überschreitet. Für die Anwohner der höher belasteten Straßenabschnitte resultiert aus den Eingriffen an den Straßen aber ein Anspruch dem Grunde nach auf passiven Schallschutz i.S.d. 16. BImSchV, so dass zumindest für die schutzbedürftigen Räume die Auswirkungen kompensiert werden.

Mit dem **Schalltechnischen Gutachten**⁹ erfolgte daher die Prüfung des Anspruchs auf passiven Schallschutz dem Grunde nach im Sinne der 16. BImSchV. Ein solcher Anspruch kann sich ergeben, wenn erhebliche bauliche Eingriffe an Straßen zu einer wesentlichen Änderung i. S. d. 16. BImSchV führen. Hierbei wurden durch das Gutachterbüro 35 Gebäude ermittelt, welche dem Grunde nach Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen haben (siehe Abschnitt 6.8 und 6.9 sowie Abbildungen Anhang B, Seite 15). Zudem wurden überschlägig die zu erwartenden Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen abgeschätzt (siehe Abschnitt 7.2, Seite 16 ff.).



Gebäudeärmekarte : Fassaden mit Anspruch auf passiven Schallschutz gem. 24. BImSchV

Quelle: Müller-BBM, Fassaden mit Anspruch auf passiven Schallschutz, ohne Maßstab

Die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Vollzug der Bebauungspläne für die Neue Stadtmitte Kaiserslautern auf der Grundlage des mit dem vorliegenden Gutachten festgelegten Anspruchs aus der 16. BImSchV. Die weitere Prüfung des Anspruchs auf Schallschutzmaßnahmen ist in der 24. BImSchV geregelt und unter Berücksichtigung vorhandenen Dämmwerte der Umfassungsbauteile und raumbezogener Schutzwürdigkeit auf Antrag Einzelfall bezogen durchzuführen.

Außerdem verpflichtet sich die Stadt, auch für solche Fassaden von Grundstücken passiven Schallschutz durchzuführen, die nicht in dem Gutachten aufgeführt sind, unter folgender Voraussetzung: Der Lärmschutz wird gewährt, wenn es nach einer auf den jeweiligen Immissionsort bezogenen Lärmprognose - wegen der durch die Bebauungspläne „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königsstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" bedingten Neuordnung der Verkehre innerhalb des in dem Gutachten der Firma MÜLLER-BBM vom 18. Oktober 2011 „Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslau-

⁹ Müller-BBM GmbH, Berlin, 18.10.2011

Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern und Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gemäß 16. BImSchV

tern/Schalltechnisches Gutachten/Bericht Nr. M94/088/1" Anhang A Seite 4 dargestellten Rechengebiets zu einer Lärmzunahme kommt und dies zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung des Beurteilungspegels von 70 dB(A)/tags bzw. 60 dB(A)/nachts von > 0,1 dB(A) führt. Der Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich auch insoweit nach der 24. BImSchV.

Neben den schalltechnischen Auswirkungen im direkten Umfeld des Bebauungsplans wurde im Schalltechnischen Gutachten auch beleuchtet, inwieweit sich im weiteren Umfeld Veränderungen in der Geräuschsituation einstellen. Hierbei wurde festgestellt, dass sich u.a. in der Kindergartenstraße/Kennelstraße, insbesondere zwischen Bleichstraße und Mühlstraße die Geräuschbelastung weiter erhöht. An der Pariser Straße westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der Maxstraße nördlich der Burgstraße und der Ludwigstraße und Lauterstraße ist durch die Neuordnung der Verkehre mit einer geringen Erhöhung von weniger als 2 dB zu rechnen. Im Rahmen des gesamtstädtischen Verkehrsmodells wurde in diesem Zusammenhang geprüft, wie eine gesamtstädtisch funktionsfähige und sinnhafte Verkehrsführung gestaltet werden kann. Die zuvor genannten Erhöhungen der Geräuschsituation wurden dabei vor dem Hintergrund einer gesamtstädtisch betrachteten Optimierung als vertretbar angesehen.

Da an den vorgenannten Straßenabschnitten die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV nicht vorliegen, ist eine Einbeziehung in die projektbezogene Lärmvorsorge nicht möglich. Ebenso wie die bereits als geräuschbelastete Straßen aus der Lärmaktionsplanung der Stadt Kaiserslautern bekannten Straßen, zu denen unter anderem auch die Martin-Luther Straße, die Spittelstraße und die Rudolph-Breitscheid Straße gehören, sind hier Lärmsanierungsmaßnahmen im Zuge der Umsetzung von Lärmaktions- bzw. minderungsplänen gemäß der zur Verfügung stehenden städtischen Haushaltsmittel jedoch grundsätzlich wünschenswert. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sollten dabei in die Maßnahmendimensionierung mit einbezogen werden, da die bei der Lärmaktionsplanung ermittelten Pegelerhöhungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lärmaktionsplanes noch nicht bekannt waren.

Zusammenwirken unterschiedlicher Lärmarten

Da in den späteren Genehmigungsverfahren Lärmarten nur noch vor dem Hintergrund ihrer spezifischen Regelwerke betrachtet werden, ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob sich unüberwindbare Konflikte aus dem Zusammenwirken unterschiedlicher Geräuschquellen ergeben.

Über die Betrachtung der Lärmimmissionen in den einzelnen Lärmarten wurde in dem Schalltechnischen Gutachten ein Zusammenwirken der Geräuscharten (siehe Abschnitt 7, Seite 66) Straßenverkehrsgeräusche, Fluglärm durch Flugbetrieb vom nahe gelegenen Flughafen Ramstein, und Gewerbelärm durchgeführt. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:

Situation zur Tagzeit:

Beim Fluglärm ist ein Mittelungspegel am Tag von ca. 61 dB(A) zu erwarten. Durch das Vorhaben Einkaufszentrum/Stadtgalerie wird im ungünstigsten Fall (Fassade St. Franziskus-Gymnasium an der Humboldtstraße) ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) erzeugt werden. Der Straßenverkehr erzeugt hingegen an stark belasteten Straßen Beurteilungspegel in der Größenordnung 60 - 75 dB(A).

Dominierend ist somit in jedem Fall der Straßenverkehr. Dieser Umstand ist bereits aus der Lärmaktionsplanung aus dem Jahr 2008 bekannt. Im Plangebiet ergeben sich Ansprüche an die Umsetzung eines passiven Schallschutzes i. S. d. 16. BImSchV.

Situation zur Nachtzeit:

Für die Nachtzeit gilt sinngemäß das gleiche wie für die Tagzeit, auch hier überwiegt der Straßenverkehrslärm deutlich.

Die in dem Schalltechnischen Gutachten¹⁰ zum Bebauungsplan dargelegten Bestandsausagen und Planungsempfehlungen werden Bestandteil der Begründung. Die Unterlagen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Lichtimmissionen

Die in der lichttechnischen Untersuchung¹¹ zum Bebauungsplan dargelegten Bestandsausagen und Planungsempfehlungen werden Bestandteil der Begründung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung einer Stadtgalerie insgesamt dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung in Anlehnung an die Licht-Leitlinie sowie die CIE 150 im Rahmen der weiteren lichttechnischen Ausführungsplanung ausgeschlossen werden können.

Die Unterlagen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

9.5 Klimaschutz und Lufthygiene

Aus dem der Stadt vorliegenden Gutachten „**Gesamtstädtische Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadt-klimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH**“¹² ist bekannt, dass die Stadtmitte als Siedlungsraum mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung eingestuft wird. Hier ist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und weiteren Verdichtungen zu beachten. Eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung der Vegetationsanteile, der Erhalt aller Freiflächen, die Entsiegelung, die Begrünung von Blockinnenhöfen und die Reduzierung der Verkehrsimmissionen ist hier als Zielsetzung in der Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Planungshinweise Stadtklima“ postuliert.

Gleichzeitig ergibt sich jedoch aus der Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Kaltluftstrom und Windgeschwindigkeit während einer austauscharmen Strahlungswetternacht“ und der Karte „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Kaiserslautern, Autochthones Strömungsfeld und Windgeschwindigkeit während einer austauscharmen Strahlungswetternacht“, dass hier nur noch sehr geringe Austauschprozesse wirksam sind. Im Ergebnis dieses Gutachtens ist somit derzeit festzuhalten, dass Kalt- und Frischluftschneisen im Bereich Fackelstraße und Mühlestraße eine geringe Relevanz haben.

¹⁰ Müller-BBM GmbH, Berlin, 18.10.2011

Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“

¹¹ Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 2011

Lichttechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung einer Stadtgalerie in Kaiserslautern - Bebauungspläne „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“

¹² GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Juli 2009

„Gesamtstädtische Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadtklimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH“

Ausgehend von der hohen bioklimatischen Belastung ergeben sich jedoch Anforderungen an die verkehrliche und städtebauliche Konzeption zur Reduzierung der Verkehrsimmissionen und zur siedlungsökologischen Aufwertung in der Stadtmitte. Ein wesentlicher Planungsansatz, die Durchtrennung der Ost-West-Verkehrsachse und die damit verbundene Verkehrs-entlastung, zielt direkt auf eine Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse. Ausgehend von der heute versiegelten Grundfläche wird bei einer Bebauung der Fläche des „Alten Pfalz-theaters“ keine nennenswerte Neuversiegelung, jedoch eine Vergrößerung der Speicher-masse festzustellen sein. Hier gilt es, durch die energetischen und klimatischen Anforderun-gen an ein Einkaufszentrum/eine Stadtgalerie, neutrale oder aufwertende Effekte zu errei-chen.

In dem **Fachgutachten Klima und Lufthygiene**¹³ zu den Bebauungsplänen in der Neuen Stadtmitte werden die Aspekte Durchlüftung (Windfeldbetrachtungen), Immissionsbelastung und Besonnung tiefer beleuchtet.

Windfeldbetrachtungen

Die Auswertungen der Windfeldberechnungen zeigen nach Angaben der Gutachter, dass sich bezogen auf die mittleren Windgeschwindigkeiten die Bereiche mit deutlichen Änderun-gen durch die Planung auf einen Abstand deutlich unter 100 m von der geplanten Bebauung beschränken. Geringe Einschränkungen können bis in einen Abstand von ca. 300 m erwartet werden und sind vor allem mit den Hauptwindrichtungen verbunden, d.h. in östlicher und nordöstlicher Richtung des Plangebiets. Der in einer Orientierung von Nordwesten nach Südosten verlaufende schmale Straßenzug der Fackel- und Mühlstraße übernimmt entspre-chend den Berechnungen keine Funktion einer Ventilationsbahn. **Daraus ist abzuleiten, dass wesentliche Änderungen der Durchlüftungsverhältnisse des bebauten Stadtge-biets von Kaiserslautern nicht zu erwarten sind und deutliche Änderungen bzw. Ein-schränkungen auf den direkten Nahbereich des Bebauungsplangebiets begrenzt sind.**

Ergänzend wurden in dem Gutachten die Messdaten der Station Kaiserslautern Rathaus-platz (LUWG) im Hinblick auf so genannte Strahlungstage ausgewertet, in denen sich lokale, thermisch induzierte Windverhältnisse mit den Kaltluftströmungen ausbilden können. Bei Kaltluftbedingungen, insbesondere nach mehrstündigem Andauern der Kaltluftbedingungen, werden an der Messstation am Rathausplatz in Kaiserslautern Strömungen aus östlicher Richtung mit geringen Geschwindigkeiten erfasst, die mit einer talparallelen, mehreren Dekametern mächtigen Kaltluftströmung verbunden sind. Bei dieser Anströmsituation führt die geplante Bebauung in deren direkter Umgebung zu Verringerungen der Strömungsge-schwindigkeiten; geringe Verringerungen können entsprechend den Berechnungen des Gut-achtens bis in einen Abstand unter 150 m erwartet werden. Gemäß den gutachterlichen Er-kenntnissen ist eine wesentliche und weiträumige Einschränkung der Kaltluftströmung durch die Planung nicht zu erwarten. Ebenso sind wesentliche Auswirkungen der Planungen auf die bodennahen Lufttemperaturen nicht zu erwarten, da die Fläche des Bebauungsplange-biets „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ derzeit aus künstlichen Oberflächen besteht und diese ein vergleichbares thermisches Verhalten bei Sonnenein-strahlung wie die geplante Nutzung aufweisen.

¹³ Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2011

Fachgutachten Klima und Lufthygiene für die Bebauungspläne „Burgstraße – Fruchthallstraße“ und „Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße“ in Kaiserslautern

Immissionsbetrachtungen

Bei den Immissionsberechnungen werden für den Analysefall und Nullfall im Plangebiet und der direkten Umgebung die Stickstoffdioxidbelastungen (NO₂-Jahresmittelwerte) berechnet, die bezogen auf den Grenzwert der 39. BImSchV¹⁴ von 40 µg/m³ an der Bebauung im Erdgeschoss als mittlere, an den Hauptverkehrsstraßen als erhöhte bis hohe Belastungen (siehe Tab. 3.2, Seite 12) zu bezeichnen sind. Bei der Bewertung der Ergebnisse ist dabei zu berücksichtigen, dass durch die Vorbelastung unabhängig vom Vorhaben bereits eine Grundbelastung von 23 µg/m³ im Jahresmittel vorliegt.

Im Planfall sind aufgrund der durch den Baukörper geänderten Windverhältnisse und der geänderten Verkehrsbelegungen an der Pariser Straße, Maxstraße und Humboldtstraße in Bodennähe höhere NO₂-Immissionen berechnet (vgl. Abbildung 7.3, Seite 51 im Fachgutachten). An der bestehenden Bebauung der Maxstraße sind in dem Abschnitt zwischen Humboldtstraße und Mühlstraße NO₂-Immissionen über 40 µg/m³ und in dem Abschnitt zwischen Humboldtstraße und Mühlstraße bis 40 µg/m³ prognostiziert. Damit sind die NO₂-Belastungen bezogen auf den Grenzwert von 40 µg/m³ an der umliegenden Bebauung zum Plangebiet im Erdgeschoss im Planfall als mittlere bis hohe Belastungen zu bezeichnen. In einem Abschnitt der Maxstraße (Gebäude Nr. 2: Erdgeschossnutzung: Apotheke und Shop, Gebäude Nr. 4+6: Hotel "Zepp", Erdgeschossnutzung: Empfang, Gasträume etc., Gebäude Nr. 8: Erdgeschossnutzung: Nachtclub und Friseur) als geringfügige bis deutliche Überschreitungen, wobei dort derzeit im Erdgeschoss keine festen Wohnunterkünfte¹⁵ vorliegen. In den anderen Bereichen im Betrachtungsgebiet ändert sich an der Randbebauung der Hauptverkehrsstraßen die Beurteilung der NO₂-Immissionen im Planfall nicht gegenüber dem Nullfall.

Ergänzend zu den Berechnungen der NO₂-Immissionen in Bodennähe sind in dem Fachgutachten die Immissionen für den Planfall im ersten Obergeschoss angegeben, da die Immissionsbelastung hier bereits deutlich reduziert ist.

In einem kurzen Abschnitt der Maxstraße (Gebäude Nr. 2: Nutzung 1. Obergeschoss: Gaststätte, Gebäude Nr. 4+6: Hotel "Zepp", Nutzung 1. Obergeschoss: Gästezimmern) sind in der Höhe des ersten Obergeschosses im Planfall an der bestehenden Randbebauung noch NO₂-Immissionen gering über 40 µg/m³ berechnet, wobei dort derzeit im ersten Obergeschoss keine festen Wohnunterkünfte vorliegen.

¹⁴ Das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 23.02.2011 Az.: 8C 10696/10 bekräftigt, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV grundsätzlich keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Planfeststellung eines Vorhabens darstellt (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. August 2009 – 9 A 64.07 –, BVerwGE 134, 308). Es wird ausgeführt, dass nichts anderes für die Planung eines Straßenausbaus in einem Bebauungsplan gelten kann. Denn Grund hierfür ist, dass die Grenzwerte, die diese Verordnung festlegt, in engem Zusammenhang mit dem System der Luftreinhalteplanung stehen. Mit diesem System hat der deutsche Gesetz- und Ordnungsgeber in Umsetzung der Vorgaben gemeinschaftsrechtlicher Luftqualitätsrichtlinien einen abgestuften Regelungsmechanismus vorgesehen, der Grenzwertüberschreitungen immissionsquellenunabhängig begegnen soll. Sie schließt grundsätzlich eine Verpflichtung der Planungsbehörde aus, die Einhaltung der Grenzwerte vorhabenbezogen zu garantieren (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. August 2009, a.a.O., zum Fachplanungsrecht).

Die Grenzwerte der 39. BImSchV erlangen im Rahmen des planungsrechtlichen Abwägungsgebots lediglich insoweit Bedeutung, als danach die Auswirkungen des Vorhabens auf die Luftqualität in der Planung zu berücksichtigen sind. Der Vorhabenträger ist im Rahmen des Gebots der Konfliktbewältigung gehalten, kein Vorhaben zuzulassen, dessen Verwirklichung die Möglichkeit ausschließt, die Einhaltung der Grenzwerte mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung in einer mit der Funktion des Vorhabens zu vereinbarenden Weise zu sichern.

¹⁵ Nach Anlage 3 der 39. BImSchV werden die zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegten Immissionsgrenzwerte an Orten innerhalb von Bereichen nicht beurteilt, zu denen die Öffentlichkeit keinen Zugang hat und in denen es keine festen Wohnunterkünfte gibt, bei Arbeitsstätten sowie auf den Fahrbahnen der Straßen.

An weiteren Abschnitten der Maxstraße sind in Höhe der 1. Obergeschosse NO₂-Immissionen unter 40 µg/m³, überwiegend jedoch unter 36 µg/m³ wie auch an der Humboldtstraße und Pariser Straße berechnet (vgl. Abbildung 7.5, Seite 53).

Im 2. Obergeschoss sind für den Planfall an der bestehenden Randbebauung durchgängig NO₂-Immissionen unter 40 µg/m³ prognostiziert; der Grenzwert wird dort an der Randbebauung eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten (vgl. Abbildung 7.6, Seite 55).

Beurteilungswerte für den Feinstaub (PM10, PM2.5) und die NO₂-Kurzzeitbelastung werden im Nullfall und im Planzustand an der betrachteten bestehenden Bebauung nicht erreicht und nicht überschritten, wobei im Nahbereich des Plangebiets im Planfall gegenüber dem Nullfall an der Randbebauung etwas höhere Immissionen der genannten verkehrsbedingten Schadstoffe zu erwarten sind.

Aus lufthygienischer Sicht ist gemäß Fachgutachter festzuhalten, dass an den betrachteten Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung der Bebauungsplangebiete an der Randbebauung teilweise hohe Luftschadstoffbelastungen vorliegen.

Für den Planzustand haben die Immissionsprognosen in einem kleinen Teilbereich an der bestehenden Bebauung an der Maxstraße im Erdgeschoß NO₂-Immissionen über 40 µg/m³ ergeben, wobei dort keine Wohnnutzungen vorliegen. Es wurden daher die Möglichkeiten zur Minderung der hohen Belastung ausgelotet.

Im Zuge der Luftreinhalteplanung werden in Städten mit hohen Luftschadstoffbelastungen beispielsweise Umweltzonen eingeführt. Nach Abschätzung der Gutachter könnten hierbei die verkehrsbedingten Emissionen in der Maxstraße um ca. 10 % gesenkt werden. Weiterhin könnte durch eine Verringerung der Beiträge des Lkw-Verkehrs (Lkw-Verbot) eine Reduzierung der Emissionen um ca. 40 % erreicht werden. Es bestehen somit Minderungsmaßnahmen, mit denen bei einer eintretenden Grenzwertüberschreitung an einer zu beurteilenden Nutzung nach der 39. BImSchV durch die Reduzierung der Emissionen eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte herbeigeführt werden kann. Der Stadtrat hat einen separaten städtischen Beschluss gefasst, um beim Eintreten von Immissionsgrenzwertüberschreitungen, die im Fachgutachten Klima und Lufthygiene aufgezeigten Maßnahmen soweit als notwendig durchzuführen.

Die Verringerungen der Immissionen an der Randbebauung entlang der Königstraße und Fruchthallstraße durch die Verkehrsneuordnung gegenüber dem Analysefall sind aus lufthygienischer Sicht zu begrüßen.

Besonnung

In Deutschland gibt es keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" nennt jedoch als Richtwert für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eine einstündige Besonnung am 17. Januar für mindestens einen der Aufenthaltsräume einer Wohnung. Dementsprechend wurden in dem Fachgutachten für ausgewählte Standorte die Verschattungsverhältnisse bzw. die Horizonteinengungen auf der Grundlage der dreidimensionalen digitalen Bebauungsdaten für den derzeitigen baulichen Zustand und den Planfall berechnet und in so genannten Horizontogrammen¹⁶ dargestellt.

¹⁶ An einem Horizontogramm kann die Horizonteinengung durch umliegende Gebäude und die Dauer der Verschattung im Tages- und Jahresverlauf für einen Standort abgelesen werden.

Durch die geplante Bebauung im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wird an allen Standorten im Plangebiet „Burgstraße - Fruchthallstraße“ keine relevante Einschränkung der Besonnung erwartet.

Die in dem Klima und Lufthygiene Gutachten¹⁷ zum Bebauungsplan dargelegten Bestandsaussagen und Planungsempfehlungen werden Bestandteil der Begründung. Die Unterlagen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

9.6 Energieeffizienz

Im Plangebiet ist die Thematik im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung nicht von Bedeutung.

9.7 Grünordnerisches Konzept

Das Ziel, vorhandene Grünflächen und insbesondere auch den Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten wurde grundsätzlich weitgehend erreicht. Um die notwendigen Flächen für die Wartezonen zu erhalten und um den zu erwartenden Trittbelastungen durch den Fußgängerverkehr gewachsen zu sein, wird es aber notwendig, größere Teile auch der Grünfläche als Wege und z.T. platzartige Aufenthaltsflächen zu gestalten.

Dadurch kommt es in der Bilanz zu einer Mehrversiegelung, die aber durch Rückbaumaßnahmen bei der geplanten Umgestaltung des nördlich angrenzenden ehemaligen Burgbereichs in enger räumlich funktionaler Verbindung kompensiert werden können.

9.8 Konzept zur Ver- und Entsorgung

Im Zuge der verkehrlichen Neuordnung stehen auch Anpassungsarbeiten der Infrastruktur auf dem Bauprogramm.

Im Zuge der technischen Überplanung des Gebiets werden der bauliche Zustand und die Funktionalität der vorhandenen Entwässerungsanlagen in Bezug auf die zukünftige Nutzung überprüft. Sofern vorhandene bauliche Mängel nicht in geschlossener Bauweise beseitigt werden können, werden Kanalerneuerungen vor dem Ausbau der Straßen vorgenommen. Die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude wird bei der Umbauplanung sichergestellt.

10. Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

10.1 Naturschutzfachlicher Beitrag

Insgesamt handelt es sich um ein stark versiegeltes innerstädtisches Gebiet, das für wild lebende Pflanzen und Tiere kaum Lebensraum bietet. Selbst die im Ostteil vorhandenen Grünflächen und die dort vorhandene Vegetation sind eher unter gestalterischen und - mit Einschränkungen - klimatischen Gesichtspunkten bedeutsam, denn als Lebensraum. Die Flächen bilden nur für wenig störungsempfindliche, verbreitete und wenig anspruchsvolle Ubiquisten städtischer Lebensräume geeignete Lebensgrundlagen.

¹⁷ Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 2011

Klima und Lufthygiene Gutachten zu den Bebauungsplänen „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“

Es ist gemäß den Darlegungen in Kapitel 6 des Umweltberichts¹⁸ für den Bebauungsplan „Burgstraße - Fruchthallstraße“ mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

Insgesamt müssen 3 Bäume beseitigt werden. Dies wird durch die Neupflanzung von mindestens 11 Bäumen mehr als ausreichend kompensiert.

Flächige Verluste betreffen überwiegend Rasenflächen und begrünte Verkehrsinseln, dazu die Ränder strauchreicher Gehölzpflanzungen. Insgesamt bleiben von derzeit 0,26 ha Pflanzflächen und Rasen etwa 0,12 ha innerhalb der festgesetzten Grünflächen erhalten. Die Festsetzungen legen – unter Berücksichtigung notwendiger Wege und Versiegelung für den Fußgängerverkehr – einen insgesamt noch etwas darüber hinausgehenden Begrünungsanteil von rund 0,15 ha fest.

Die bedeutet, dass es innerhalb des Geltungsbereichs zu bis zu etwa 0,11 ha Verlusten von Grün- und Freiflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt kommen wird, die nicht im Gebiet ausgeglichen werden können. Diese sind innerhalb kurzer Zeit auch gleichwertig wieder herstellbar. Dazu sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Landschaftsbild und Erholung im engeren Sinn sind in den innerstädtischen Plangebieten nicht betroffen. Es sind allerdings die Funktionen der Grünfläche als Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit und insbesondere die Gehölzbestände als innerstädtisches Gestaltelement zu berücksichtigen. Im Plangebiet können die Baumbestände und die Kerne der gehölzreichen Grünflächen erhalten bleiben. Es werden aber Teile durch Verkehrsflächen, einschließlich der Wartezone des Busbahnhofes beansprucht. Auch in den als Grünfläche festgesetzten Bereichen werden größere Teile aufgrund der starken Fußgängerfrequenz als befestigte Flächen ausgebaut werden müssen.

Ein gewisser Mindestanteil an Grün wird gesichert. Der Charakter als Grünfläche im engeren Sinn vor allem im Umfeld des vorhandenen Brunnens wird aber unvermeidlich etwas zurückgedrängt. Es ist allerdings ausdrückliche Zielsetzung der Planung, dass hier eine attraktive städtebauliche Situation gestaltet wird, so dass diese Veränderung nicht per se negativ zu bewerten ist. Die Reduzierung der Trennwirkung der Fruchthallstraße wird die Nutzbarkeit und Zugänglichkeit der Flächen in jedem Fall deutlich erhöhen.

Bezüglich den Überlegungen zu Planungsalternativen und Varianten wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.2 dieser Begründung und auf die Aussagen in Kapitel 10 des Umweltberichts verwiesen.

Gemäß den Darlegungen in Kapitel 8.8 des Umweltberichts sind folgende verbleibenden Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten:

Boden:

Unter Beachtung der vorgesehenen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine wesentlichen verbleibenden Auswirkungen zu erwarten.

Wasser:

Unter Beachtung entsprechender Vorsichtsmaßnahmen beim Aushub der Baugrube und der Wasserhaltung sind keine wesentlichen verbleibenden Auswirkungen zu erwarten.

¹⁸ LAUB, Kaiserslautern, 2011

Umweltbericht zu den Bebauungsplänen „Burgstraße – Fruchthallstraße“ und „Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße“

Klima/Luft:

Unter Beachtung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind keine wesentlichen verbleibenden Auswirkungen zu erwarten.

Tiere, Pflanzen und Biotope:

Unter Beachtung der vorgesehenen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine wesentlichen verbleibenden Auswirkungen zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholung:

Landschaftsbild und Erholung im engeren Sinn sind in den beiden Geltungsbereichen nicht betroffen.

Die Errichtung eines Einkaufszentrums und die Umgestaltung des Busbahnhofs werden zu einer nachhaltigen Veränderung der Charakteristik führen. Weder das an die Stelle des vorhandenen ungegliederten Parkplatzes tretende Gebäude noch die künftig stärker versiegelten und platzartig gestalteten Bereiche des Busbahnhofs sind aber per se als negative Veränderung einzustufen, sondern als innenstadtypische Elemente. Dies umso mehr, als sich die Anbindung an die Fußgängerzone deutlich verbessern wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind unter Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen (insbesondere hinsichtlich Grundwasserabsenkungen) grundsätzlich nicht zu erwarten, so dass auch keine verbleibenden Auswirkungen entstehen.

Mensch:

Die Grenzwerte für NO₂ werden in einem kurzen Abschnitt der Maxstraße knapp überschritten. Dort sind allerdings keine Wohnnutzungen vorhanden, auf die sich die Anwendung dieses Wertes eigentlich bezieht.

Veränderungen der Lärmimmissionen ergeben sich in erster Linie durch die Verlagerung des Verkehrs. Sowohl die Betriebsgeräusche („Gewerbelärm“) als auch der zusätzlich induzierte Verkehr des Einkaufszentrums sind dem gegenüber nicht oder kaum wahrnehmbar. Der Belastung im Norden steht dabei eine deutliche Entlastung im Süden gegenüber. Soweit die zusätzlichen Belastungen die Kriterien der 16.BImSchV erfüllen besteht dem Grunde nach ein Anrecht auf Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden.

Die derzeit für eine Innenstadtlage sehr günstige Besonnung wird in stadtkerntypische Verhältnisse verändert.

Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die Anregung aus Kapitel 9.1 des Umweltberichts, im Bebauungsplan festgesetzte Bäume zu erhalten und die Vorschläge für Baumneuanpflanzungen wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Die zu erwartenden Eingriffe durch Mehrversiegelung und den Verlust von Grünflächen sind insgesamt nicht sehr groß, betreffen aber einen bereits stark versiegelten innerstädtischen Bereich. Als Kompensation für die Verluste von begrünten Flächen werden ca. 0,13 ha bisher versiegelte Flächen nördlich des Plangebietes und unmittelbar östlich einer historischen Zufahrt zur ehemaligen Burg begrünt. Diese Maßnahme ist auch bereits im Zuge der Umgestaltung des Rathausumfeldes mit Casimirschloss und Kaiserpfalz vorgeschlagen.

Es wird von der Anlage einer mindestens etwa 0,11 ha großen Rasenfläche in Verbindung mit dem bestehenden und erhaltenen Baumbestand ausgegangen. Dies entspricht auch sowohl der Charakteristik des überwiegenden Teils der beanspruchten Flächen als auch der Umgebung.

Eine attraktive Gestaltung der Flächen zwischen Einkaufszentrum/Stadtgalerie und Tourist Information ist nur in konkreten Entwürfen möglich, die sehr viel genauer auf Details der Ausführung, Materialwahl etc. eingehen können. Da es sich durchwegs um Flächen im Eigentum der Stadt handelt, bleibt die weitere Gestaltung auch ohne bindende Festsetzungen in der Hand der Stadt und es wird bewusst auf eine weitere Einengung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bebauungsplan verzichtet.

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegten Bestandsaussagen und Planungsempfehlungen werden in der vollständigen Fassung Bestandteil der Begründung. Die Unterlagen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Als Kompensation für die Verluste von begrünten Flächen werden ca. 0,13 ha bisher versiegelte Flächen nördlich des Plangebiets und unmittelbar östlich einer historischen Zufahrt zur ehemaligen Burg umgestaltet und zu einem Anteil von mindestens 0,11 ha begrünt. Diese Maßnahme ist auch bereits im Zuge der Umgestaltung des Rathausumfeldes mit Casimirschloss und Kaiserpfalz konzipiert.

Es wird für die Bilanzierung abzüglich kleinerer befestigter Flächenanteile für Wege, Aufenthaltsbereiche u. ä. von der Anlage einer mindestens etwa 0,11 ha großen Rasenfläche in Verbindung mit dem bestehenden und erhaltenen Baumbestand ausgegangen. Dies entspricht auch sowohl der Charakteristik des überwiegenden Teils der beanspruchten Flächen als auch der Umgebung. Eine Gestaltung durch zusätzliche Pflanzungen stünde dieser Bilanzierung nicht entgegen, kann aber den genaueren Planungen überlassen bleiben.

Insgesamt wird im Umweltbericht zusammenfassend festgestellt, dass die beiden behandelten Bebauungspläne bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen als umweltverträglich einzustufen sind.

Die für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen beim Bebauungsplan „Burgstraße-Fruchthallstraße“ sind in städtischem Besitz. Somit ist die Maßnahmenumsetzung hinreichend abgesichert.

10.2 Artenschutzfachlicher Beitrag

Zur Berücksichtigung des **Artenschutzes** wurde eine „Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen Karstadtgebäude“ vorgenommen und „Empfehlungen zum Artenschutz ausgesprochen“¹⁹. In Bezug auf Fledermausvorkommen sind hiernach keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Vor dem Hintergrund möglicher Brutvorkommen von Vögeln sollten Umbauarbeiten (einschließlich vorbereitender Maßnahmen) am ehemaligen Karstadtgebäude außerhalb der Vogelbrutzeit gemacht werden.

Die zum Bebauungsplan dargelegten Bestandsaussagen und Planungsempfehlungen wer-

¹⁹ LAUB, Bearbeitung: G. Pfalzer, Kaiserslautern, 2011

**Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen
Karstadtgebäude Empfehlungen zum Artenschutz**

den in der vollständigen Fassung Bestandteil der Begründung. Die Unterlagen sind der Begründung bzw. der Verfahrensakte als Anlage beigelegt.

10.3 Fachbeitrag Baugrund und Grundwasser

Im Zusammenhang mit den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen des Einkaufszentrums/der Stadtgalerie werden Eingriffe in den grundwassererfüllten Untergrund erforderlich, da geplant ist, ein mehrgeschossiges, unterkellertes Gebäude (Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie) auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes zu errichten. Dabei werden die Bestands Höhen des ehemaligen Karstadtgebäudes übernommen.

Die geplante UK-Bodenplatte des Kellergeschosses liegt bei bis 6,0 m (226,7 m ü.NN). Einerseits muss während der Bauzeit für die Erstellung des Kellergeschosses eine befristete Grundwasserabsenkung vorgenommen werden, zum anderen wird das untere Kellergeschoss des Gebäudes dauerhaft in den oberen Grundwasserbereich einbinden.

Im Rahmen des **Fachgutachtens Baugrund und Grundwasser**²⁰ wurde daher geprüft, ob durch die Baumaßnahme nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser bzw. durch etwaige Veränderungen der Grundwasserverhältnisse auch nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten sind.

Bezüglich der Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse nach Ende der Baumaßnahme Einkaufszentrum/Stadtgalerie und der Grundwasserabsenkung bei der Bauwasserhaltung wird auf die Ausführungen im Fachgutachten verwiesen.

In ihrem **Fazit** führt das Gutachterbüro aus, dass für die Umsetzung der gemäß Bebauungsplan „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ als zulässig geplanten Nutzungen die relevanten Aspekte hinsichtlich der vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie von Umwelteinwirkungen, die hieraus auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (z.B. umgebende Bebauung) ausgehen, abgearbeitet wurden. Nach den gutachterlichen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass für die umgebende Bebauung, insbesondere auch für die Bereiche Burggymnasium, Burgberg, Stadtmauerreste, Fruchthalle, Fackelbrunnen, Haus Fackelstraße 29 keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die zu untersuchenden Sachverhalte zu erwarten sind.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgegebenen Verringerungs- und Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden, bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung der gemäß Bebauungsplan als zulässig geplanten Nutzungen.

Die einzelnen Maßnahmen zur Wasserhaltung und zum Monitoring sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu fixieren.

Die zum Bebauungsplan dargelegten Bestandsaussagen und Planungsempfehlungen des Fachbeitrags Baugrund und Grundwasser werden in der vollständigen Fassung Bestandteil der Begründung. Die Unterlagen sind der Begründung bzw. der Verfahrensakte als Anlage beigelegt.

10.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Es ist davon auszugehen, dass für den Zeitraum der Bauwasserhaltung seitens der Unteren

²⁰ Pechla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern

Fachbeitrag Baugrund Grundwasser zur Bebauungsplan Umweltverträglichkeitsprüfung, Neue Stadtmitte Kaiserslautern, Bebauungspläne „Burgstraße – Fruchthallstraße“ und „Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße“, in Kaiserslautern,

Wasserbehörde eine Überwachung der Wasserqualität im Hinblick auf die zulässigen Einleitwerte der Kläranlage gefordert wird. Die Frage ist in der wasserrechtlichen Genehmigung zur temporären Entnahme und Einleitung von Grundwasser zu behandeln.

Es liegen keine Verdachtsmomente in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen mit einem relevanten Schadstoffinventar vor. Es besteht kein weiterer Erkundungsbedarf. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist demnach nicht erforderlich.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungskonzeption

11.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsanlagen:

Die geplanten Verkehrsmaßnahmen sind bereits in Kapitel 9.3 beschrieben. Ergänzend ist auf die Verkehrsuntersuchung R+T²¹ hinzuweisen.

Entwässerung:

Die Entwässerung ist im Zuge der Straßenumgestaltungsmaßnahmen teilweise neu herzustellen bzw. zu erneuern.

Wasserversorgung:

Im Zuge der verkehrlichen Neuordnung und Realisierung der Stadtgalerie sind von der Ecke Max-/Burgstraße bis Fruchthallstraße Hauptleitungen, Brunnenleitungen und Hausanschlüsse zu verlegen (1. Bauabschnitt). Im 2. Bauabschnitt sind die Außerbetriebnahme der Hauptleitung Maxstraße (Ampel) bis Fruchthallstraße (Ecke Fackelstraße) und die Außerbetriebnahme der Leitung vom Anschlussbauwerk (Fackelrondell) bis zum Hausanschluss REWE vorgesehen. Im 3. Bauabschnitt ist die Neuverlegung der Hauptleitung Ecke Fackelstraße bis zum Anschluss aus dem 1. Bauabschnitt (Fackelbrunnen) und die Außerbetriebnahme der Leitung von Fruchthallstraße bis Hausanschluss REWE geplant.

Stromversorgung:

Die auf der Fläche des „Alten Pfalztheaters“ vorhandene Mittelspannungsstation muss verlagert werden. Ein neuer Standort ist außerhalb des Bebauungsplangebiets vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass in bestimmten Bereichen eine Verlegung von Mittel-, Niederspannungs- und Steuerkabel notwendig ist.

Fernwärmeversorgung:

Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen, die jedoch nicht verlegt werden müssen. Eine eventuelle Sanierung von Armaturengruppen soll im Zuge der Maßnahmen erfolgen. Es sind noch stillgelegte Dampfleitungen vorhanden, die nach Angabe der SWK jederzeit zurückgebaut oder getrennt werden könnten, wenn diese die Ausführung von Maßnahmen stören.

Gasversorgung:

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Gebiet Gas-Versorgungsleitungen verlegt sind. Eine Trennung der Gasleitung im Bereich zwischen Mühlstraße und Fackelstraße, sowie eine Umlegung in der Fruchthallstraße und Erneuerungsmaßnahmen sind im Zuge der

²¹ Büro R + T, Darmstadt, September 2011

verkehrlichen Neuordnung vorgesehen.

Telekommunikation:

Im Plangebiet sind Telekommunikationsleitungen (Telekom, Kabel Deutschland) verlegt. Es wird auf das damit verbundene Schutzerfordernis hingewiesen. Im Falle notwendiger Leitungsverlegungen ist eine frühzeitige Koordinierung erforderlich.

11.2 Bodenordnung

Da die für die verkehrliche Neuordnung benötigten Flächen in städtischem Besitz sind, wird kein Umlegungsverfahren notwendig.

11.3 Abschnittsweise Realisierung

Die Umsetzung der verkehrlichen Neuordnung kann nur abschnittsweise realisiert werden. Die Abschnittsbildung ergibt sich aus den finanziellen und technischen Rahmenbedingungen.

11.4 Überwachung

Im Rahmen der Realisierung der einzelnen Verkehrsmaßnahmen und des Einkaufszentrums/ der Stadtgalerie sind als baubedingte Wirkungen die Grundwasserbeeinflussungen und damit verbundenen Einleitungen zu überwachen. Es wird auf die Empfehlungen des Fachgutachters verwiesen.²²

²² **Fachbeitrag Baugrund Grundwasser** zur Bebauungsplan Umweltverträglichkeitsprüfung, Neue Stadtmitte Kaiserslautern, Bebauungspläne „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ in Kaiserslautern, Pechla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern

12. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung und damit die Kosten der Realisierung des Bebauungsplans "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Burgstraße - Fruchthallstraße“ so dass die Kosten hier in der Zusammenschau dargestellt werden.

Die verkehrliche Neugestaltung der Stadtmitte ist teilweise in das vom Land Rheinland-Pfalz geförderte Stadtumbauprojekt „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ eingebunden. Hierbei können die Kosten der Projektplanung und der Straßenbaumaßnahmen nach Abzug der umlegbaren Erschließungsbeiträge gefördert werden. Die Förderquote beträgt 80 %. Teilweise ist für die verkehrlichen Maßnahmen eine Förderung nach Landesverkehrsfinanzierungsgesetz – Kommunale Gebietskörperschaften (LVFGKom) vorgesehen.

Die Herstellung und Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist eine öffentliche Maßnahme. Bei den verkehrlichen Maßnahmen sind dabei, sofern eine Abrechnung der Kosten nicht durch wiederkehrende Beiträge erfolgen kann, für Teilabschnitte unterschiedliche Erschließungsbeitragsabschnitte zu bilden.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

- Bauleitplanverfahren inkl. Fachgutachten und Beratungsleistungen, Öffentlichkeitsbeteiligung brutto ca. 300.000 €
- Ordnungsmaßnahmen: (Freileigungs- und Rückbaumaßnahmen soweit nicht Bestandteil des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie) Baureifmachung Grundstück brutto ca. 300.000 €
- Infrastrukturmaßnahmen:
Kanalverlegung, Anpassung Versorgungsleitungen Stadtwerke (Strom, Gas)
Telekommunikation inkl. Nebenkosten, Gutachten, Sicherheits- und Gesundheitskoordination
Gesamt: brutto ca. 4.800.000 €
- Verkehrliche Neuordnung der Stadtmitte inklusive den außerhalb der Plangebiete liegenden Maßnahmen in der Pariser Straße, Pfaffplatz, Rudolf-Breitscheid-Straße und Königstraße:

Für die im gesamten Neuordnungsbereich erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen wurde der Kostenrahmen überschlägig ermittelt. Der Kostenrahmen enthält die Kosten, die direkt durch den Umbau der Verkehrsinfrastruktur entstehen.

Im Zuge der Kostenschätzung wurde das Untersuchungsgebiet in einzelne Straßenabschnitte aufgeteilt und hierfür nachfolgende Kosten abgeschätzt:

Die Kosten für die verkehrliche Neuordnung, ohne die Kosten für den Bau der Stadtgalerie betragen ca. Mio. 13,3 €

Die Refinanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Förderung (Aktives Stadtzentrum und LVFG KOM):	ca. 7,1 Mio. €
Ausbau- und Erschließungsbeiträge Dritter:	ca. 2,1 Mio. €

Der Restbetrag zur Gesamtsumme wird von der Stadt Kaiserslautern getragen.

Die Stadt beabsichtigt, den Restbetrag über die Veräußerung der ihr gehörenden Teilflächen im Bebauungsplangebiet zu finanzieren.

Der Kostenrahmen der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Burgstraße - Fruchthallstraße“ wurde mit ca. 5,5 Mio. Euro ermittelt.

Diese werden getragen aus einer Förderung des Landes (3,1 Mio. Euro), Beiträgen Dritter (600.000,- Euro) und aus einem Eigenanteil der Stadt (1,8 Mio. Euro).

Kaiserslautern, 13.03.2012
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 13.03.2012
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 13.03.2012
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister