



Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan

**„Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“**



## **Gliederung**

<b>1. Allgemeines/Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung .....</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangssituation und allgemeine Zielformulierung .....	4
1.2 Herleitung von Planungsvarianten und sich wesentlich unterscheidende Lösungen ..	7
1.3 Wesentliche Rahmenbedingungen des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie ...	11
1.4 Kommunikation .....	12
1.5 Eigentumsrechte .....	14
1.6 Vergaberecht .....	14
<b>2. Planungserfordernis .....</b>	<b>15</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	15
2.2 Planungsanlass .....	15
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>16</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV .....	16
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz .....	16
3.3 Flächennutzungsplan 2010 .....	16
<b>4. Sonstige verfahrensrechtliche Anforderungen .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Informelle und sonstige städtebauliche Planungen .....</b>	<b>22</b>
5.1 Einzelhandelskonzeption .....	22
5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ .....	23
5.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“ .....	24
5.4 Strategische Masterplanung .....	25
<b>6. Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>29</b>
6.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	29
6.2 Bestandssituation .....	30
6.2.1 Siedlungsstruktur .....	30
6.2.2 Denkmalschutz .....	33
6.2.3 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV .....	34
6.2.4 Immissionsvorbelastung .....	34
6.2.5 Natur und Landschaft .....	35
6.2.6 Freiräume und Grüngestaltung .....	35
6.2.7 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....	36
6.2.8 Bodentragfähigkeit, Baugrund und Grundwasser .....	36
6.2.9 Archäologie .....	37
<b>7. Herleitung des Verkehrskonzepts .....</b>	<b>38</b>
<b>8. Einzelhandelsverträglichkeit .....</b>	<b>40</b>
8.1 Ausgangslage .....	40
8.2 Einzelhandelssituation - Bestand .....	41
8.3 Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel .....	42
8.4 Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit .....	46
<b>9. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>47</b>

9.1	Ziele und Grundzüge der Planung .....	47
9.2	Städtebauliches Konzept.....	47
9.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	50
9.2.2	Städtebauliche Zahlen .....	55
9.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	55
9.3	Verkehrskonzept .....	55
9.3.1	Verkehrsführung Kfz-Verkehr .....	55
9.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	56
9.3.3	Radverkehr .....	58
9.3.4	Fußgängerverkehr .....	58
9.3.5	Verkehrsprognose und Leistungsfähigkeit.....	59
9.3.6	Entwurfstechnische Machbarkeit .....	60
9.3.7	Ruhender Verkehr.....	63
9.3.8	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	64
9.4	Immissionsschutz .....	64
9.5	Klimaschutz und Lufthygiene .....	70
9.6	Energieeffizienz.....	74
9.7	Grünordnerisches Konzept.....	75
9.8	Konzept zur Ver- und Entsorgung .....	75
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen.....</b>	<b>76</b>
10.1	Naturschutzfachlicher Beitrag .....	76
10.2	Artenschutzfachlicher Beitrag.....	78
10.3	Fachbeitrag Baugrund und Grundwasser .....	78
10.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen.....	79
<b>11.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungskonzeption .....</b>	<b>79</b>
11.1	Erschließungsmaßnahmen .....	79
11.2	Bodenordnung.....	81
11.3	Abschnittsweise Realisierung.....	81
11.4	Überwachung .....	81
11.3	Einziehung von Straßen, Wegen und Plätzen nach § 37 LStrG .....	81
<b>12.</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>82</b>





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 m<sup>2</sup> 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 vertraglicher 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 Karstadtgebäude und der Fruchthalle durch eine freiraumbegleitete 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 städ-



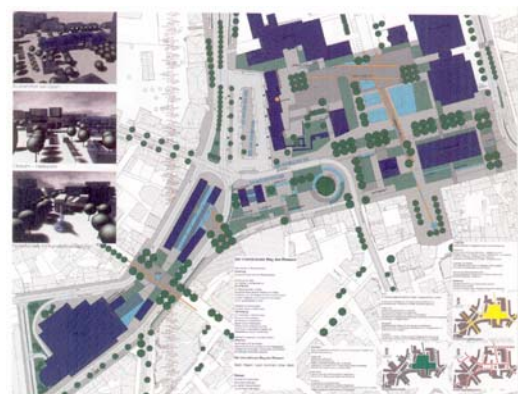
tebauliche und verkehrliche Neuordnung aufzuzeigen.

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 Pfalztheaters“ 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 Pfalztheaters“ 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 Pfalztheaters“ wurde als Freifläche ausgewiesen und mit zwei zusammenhängenden „Baumblöcken“ versehen. Ein gläsernes Schutzdach zwischen dem wieder zurückverlagerten Fackelbrunnen und der Stadtplatane ist dabei als Gestelelement eingebracht worden.
- In dem Entwurf von AV1 Architekten bestimmt ein Gebäuderiegel auf der Fläche des „Alten Pfalztheaters“ die städtebauliche Idee. Anstelle einer Verlängerung der Rathausbebauung wurde ein Teich konzipiert.



Professor Gerhard Gräf



PlanArt/LAUB



Kroitzsch, Gröbenzell,  
Grill und Köppel



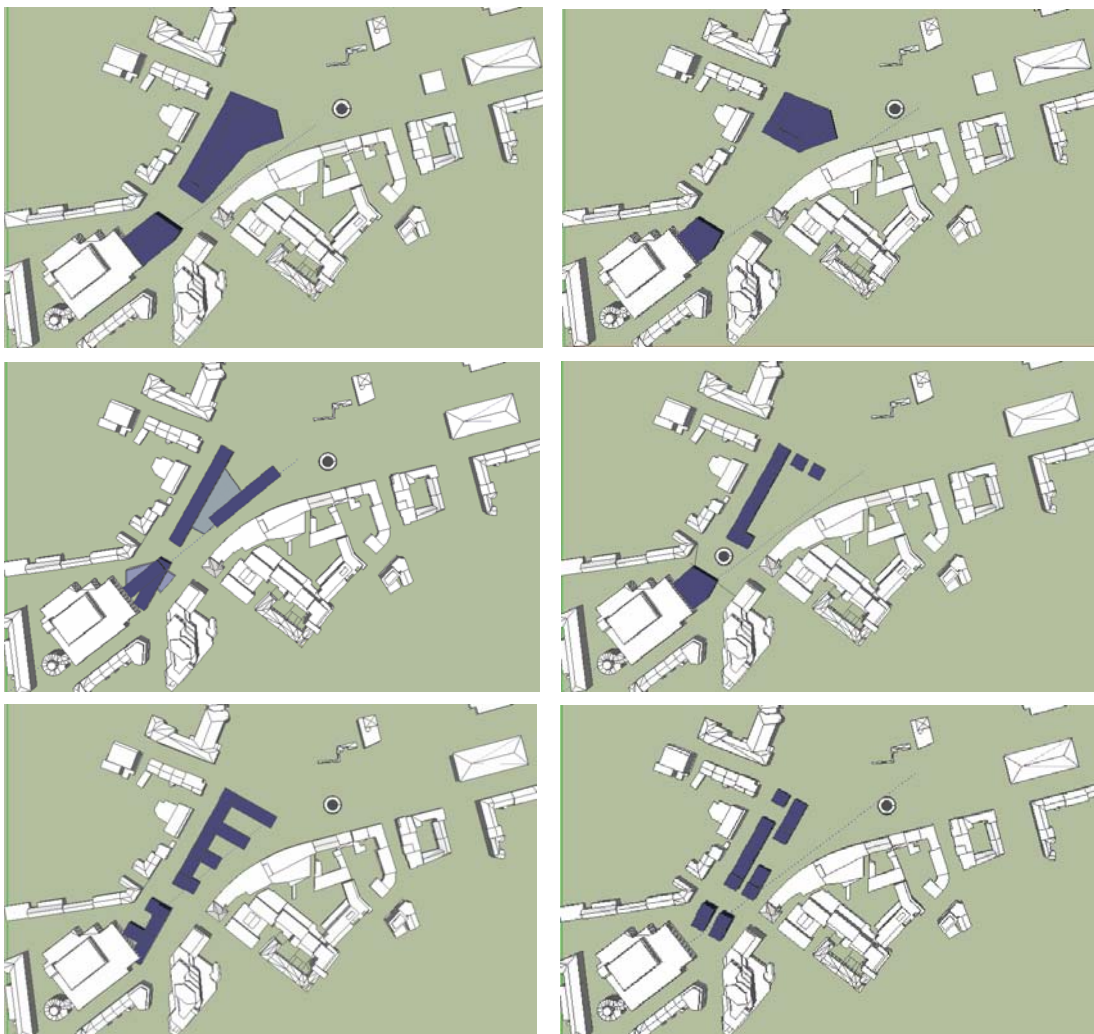
AV1 Architekten



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“

Ein 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 des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie

#### Einkaufszentrum bzw. Stadtgalerie

Die Verwirklichung dieses städtebaulichen Projekts erfolgt auf der Fläche des „Alten Pfalztheaters“, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, unter Einbeziehung des ehemaligen Karstadtgebäudes und seines Vorplatzes. Dabei kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Geschossigkeit, überbaubaren Grundstücksfläche und den zulässigen Gebäudehöhen das Bestandsgebäude mit einem Neubau zu einem zusammenhängenden Gebäudekomplex verbunden und als Einkaufszentrum/Stadtgalerie entwickelt werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.04.2011 die **Verkaufsfläche** des Einkaufszentrums bzw. 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 m<sup>2</sup> festgelegt**. Zusätzlich hat der Stadtrat in der oben genannten Sitzung festgelegt, dass Dienstleistungs- und Gastronomieflächen bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlich hergestellt und genutzt werden. In der Sitzung vom 05.12.2011 hat der Stadtrat im Zusammenhang mit der Befassung über die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Dienstleistungs- und Gastronomieflächen auf eine Größe von 3.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (inklusive Flächen Centermanagement) angepasst.

Der Überbauungsgrad des Projektareals für das Einkaufszentrum bzw. die Stadtgalerie ergibt sich aus der folgenden Lageplandarstellung:



Quelle: eigene Darstellung

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

Die nach der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz erforderliche Zahl der notwendigen Stellplätze zur Realisierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie wird im Bauantragsverfahren, wie üblich und rechtlich geboten, anhand der Antragsunterlagen detailliert ermittelt und mit der verkehrlich zu realisierenden Stellplatzanzahl verglichen. Sollte gemäß dem Stellplatznachweis ein Stellplatzdefizit vorliegen, so besteht nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz die Möglichkeit, die Stellplätze öffentlich-rechtlich gesichert (Baulast) auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen oder nach Begründung zum Bebauungsplan

zuweisen. Ist dies nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so besteht die Möglichkeit der Stellplatzablösung.

#### **1.4 Kommunikation**

Angepasst an die besondere Bedeutung der Projekte zur Neugestaltung der Stadtmitte waren und sind die Beteiligungsvorgänge der Öffentlichkeit nicht auf die rechtlich erforderlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens begrenzt worden. Begleitend zu den Bebauungsplanverfahren wurden bereits mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen und Dialogforen durchgeführt und über die [städtische Webseite](http://www.kaiserslautern.de)<sup>1</sup> Projektinformationen für die interessierte Öffentlichkeit bereit gestellt.

Folgende Veranstaltungen wurden durchgeführt:

#### **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 deren erste Überlegungen zur Konzeption des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie mit einer Verkaufsfläche von 28.000 m<sup>2</sup> präsentiert. 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 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.

#### **27.01.2011 2. Bürgerinformationsveranstaltung in der Fruchthalle**

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen waren die Missstände und die fehlende Urbanität im Umfeld des leer stehenden Karstadtgebäudes Thema. Durch den Investor wurden deren weitere detaillierende Überlegungen zur Konzeption des Einkaufszentrums bzw. 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 Betroffenen und Planungsansätze auszuloten.

Im Bürgerdialog waren anfangs u. a. Vertreterinnen und Vertreter der „Bürgerinitiative Neue Mitte“ und der „Pro Mall Initiative“, des Pfalztheaters, des St.-Franziskus-Gymnasiums und

---

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



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 Rheinhessen-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 des Einkaufszentrums/der Stadtgalerie. Der Oberbürgermeister von Fürth war zu Gast und berichtete von dem Bau 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 dritten Bürgerforum noch mal intensiv dem Themenfeld Verkehr und dem Thema Stadtanbindung zu widmen. Eigene Ideen der Forumsteilnehmer sollten 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 dritten 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**

Begründung zum Bebauungsplan  
"Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"

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 des Investors), Herr Ulmer (Bürgerinitiative „Neue Mitte KL“), Herr Neukirch (EMG) und Herr Scherer (Einzelhandelsverband).

### **1.5 Eigentumsrechte**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich, außer beim ehemaligen Karstadtgebäude, weitgehend in städtischem Eigentum. Allerdings wurde für das Grundstück 312/6 (ehemaliges Pfalztheater) in einem Vertrag mit einem Dritten eine Nutzungsmöglichkeit des Areals vereinbart, so dass die Planungskonzeption nur in Abstimmung mit der Rechteinhaberin realisiert werden kann. Für die unterbaute Fläche östlich vor Karstadt (Flurstück 24/1) bestehen Unterbaurechte zwischen Stadt und Karstadteigentümerin.

Der Investor hat sich die notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Investition bei der Karstadteigentümerin gesichert. Zusätzlich hat der Investor einen Ablösevertrag mit dem Dritten bezüglich des im 1. Absatz unter Ziffer 1.5 genannten Vertrags geschlossen.

Im weiteren Planungsprozess ist daher über die Veräußerung der städtischen Grundstücke mit dem Investor zu verhandeln.

### **1.6 Vergaberecht**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde untersucht, ob der vorgesehene Verkauf des Grundstücks des „Alten Pfalztheaters“ zum Zwecke der Errichtung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie Kaiserslautern einen vergaberechtlich relevanten Vorgang darstellt.

**Hierbei wurde festgestellt, dass vergaberechtlich die Veräußerung des Grundstücks nur dann bedeutsam wäre, wenn sie mit einem Bauauftrag im Rechtssinne verbunden wäre.**

Baufträge sind nach § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) Verträge über die Ausführung oder die gleichzeitige Planung und Ausführung eines Bauvorhabens oder eines Bauwerkes für den öffentlichen Auftraggeber, das Ergebnis von Tief- oder Hochbauarbeiten ist und eine wirtschaftliche oder technische Funktion erfüllen soll, oder einer dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugute kommende Bauleistung durch Dritte gemäß den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen. Damit wird das wirtschaftliche Interesse eines öffentlichen Auftraggebers an der Bauleistung als Voraussetzung für einen öffentlichen Auftrag und damit für eine Ausschreibungspflicht in den Vordergrund gestellt.

Die damit verbundenen Zweifelsfragen, wie sie insbesondere durch die nationale Rechtsprechung in Deutschland bis dahin gesehen worden sind, sind durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 25.03.2010 (Az.: C-451/08) nunmehr geklärt und beseitigt. Ein öffentlicher Auftrag liegt insofern nur vor, wenn der Auftragnehmer eine einklagbare Verpflichtung zur Erbringung von Bauleistungen übernimmt, die dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar zugute kommt. Die Einklagbarkeit ist dabei in einem wörtlichen Sinne zu verstehen. Insbesondere reicht es nicht aus, wenn sich der Veräußerer des Grundstücks ein Rücktrittsrecht für den Fall vorbehält, dass der Zweck, für den das Grundstück vorgesehen ist, nicht innerhalb einer bestimmten Frist erfüllt wird.

Nicht ausreichend für die Annahme eines Bauauftrages ist auch, dass der öffentliche Auftraggeber seine städtebaulichen Regelungszuständigkeiten ausübt. Mit diesem Urteil hat der EuGH die so genannte „Aalhorn-Rechtsprechung“ des OLG Düsseldorf, nach der bereits dann ein Bauauftrag im Sinne des Vergaberechts gegeben sein sollte, wenn die Kommune ein bloßes Interesse an dem Bauvorhaben verfolgt, korrigiert. Die bloße Ausübung der städtebaulichen Regelungskompetenz reicht für das geforderte wirtschaftliche Interesse des öffentlichen Auftraggebers deswegen nicht aus, weil die Kommune dem Grundstückseigentümer mit der Aufstellung von Bauleitplänen noch kein Nutzungsrecht im Sinne einer Baukonzession verschafft.

Eine Vertragsgestaltung, die der Stadt ein einklagbares Recht auf Erfüllung einer von den Investoren einzugehenden Bauverpflichtung einräumen würde, ist nicht vorgesehen. **Bei dem vorgesehenen Grundstücksverkauf handelt es sich somit um einen Vorgang, der gemäß § 100 Abs. 2 h GWB nicht dem Vergaberechtsregime unterliegt.**

## **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;
- Beseitigung der Unternutzung der Fläche „Altes Pfalztheater“;
- Nachnutzung Karstadt und Vermeidung eines dauerhaften Leerstands;
- Notwendigkeit der Definition der Größe und stadtverträglichen Dimension eines Einkaufszentrums/einer Stadtgalerie in einem förmlichen Verfahren mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung;
- Neugestaltung einer unbefriedigenden Bestandssituation aus den 60er Jahren (Beton, Rolltreppen);
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Straßenumgestaltungsmaßnahmen;
- Abhandlung immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. von Bebauungsplänen 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.

Im Mittelpunkt der Aussagen für die Stadt Kaiserslautern steht die Funktion als Oberzentrum, für die der Innenstadt gemäß Z 58 eine besondere Bedeutung zukommt.

#### **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 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, obere Landesplanungsbehörde, im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz erfolgen.

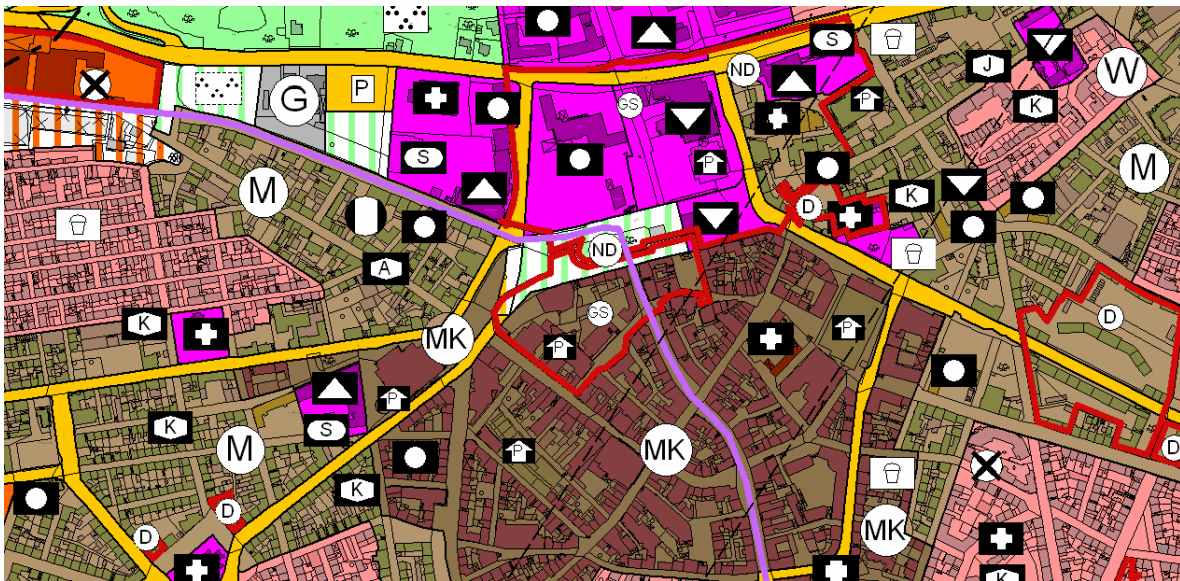
#### **3.3 Flächennutzungsplan 2010**

Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern sind das ehemalige Kaufhaus Karstadt und die südlich an die Königstraße/Fruchthallstraße angrenzenden Flächen (Bebauung an der Richard-Wagner-Straße, Fackelwoogstraße, Schneiderstraße) als Kerngebiet dargestellt. Die Flächen nördlich der Maxstraße/Pariser Straße sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Bereich zwischen Fruchthallstraße und Burgstraße ist als geplante Grünfläche dargestellt. Die Bereiche um das Rathaus, das Casimirschloss, 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 der Areale des ehemaligen Karstadtgebäudes und des „Alten Pfalztheaters“ ein Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Parkierung“ festgesetzt wird, um sehr viel genauere und stärker nutzungsbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird mit der Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans für den Bereich „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ der Flächennutzungsplan 2010 geändert. **Durch die sich parallel im Verfahren befindliche Teiländerung 17 des Flächennutzungsplans wird zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum mit Parkierung“ dargestellt.**

#### 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 Nichtbeeinträchtigungsgesetz (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-Erler, 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 Karstadt-Gebäude - 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 Aus-

wirkungen 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

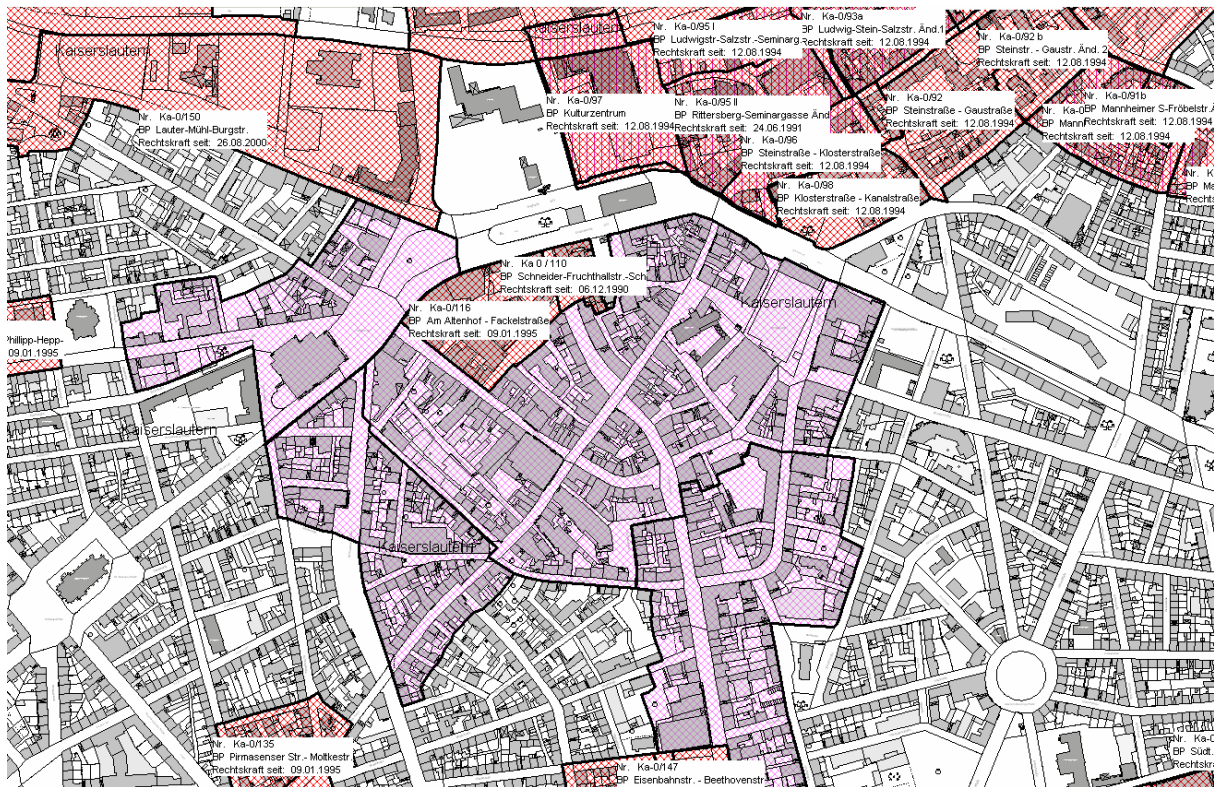
Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Bebauungsplan „Kerngebiet - Innenstadt“, rechtskräftig seit dem 05.12.1991 (lila Schraffur in nachfolgender Grafik). Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans regeln die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Betrieben mit sexuellen Bezügen. Der Bebauungsplan „Kerngebiet - Innenstadt“ wird durch die mit diesem Bebauungsplan neu festgelegten Regelungen innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt.

Die Verkehrsflächen an der Kreuzung Burgstraße/Maxstraße sind weiterhin im bereits existierenden Bebauungsplan „Lauterstraße - Mühlstraße - Burgstraße - 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 „Kulturzentrum“ (Pfalztheater)
- Bebauungsplan „Schneiderstraße - Fruchthallstraße“
- Bebauungsplan „Am Altenhof - Fackelstraße“



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 bauplanungsrechtliche Ausgangssituation:

- Ehemaliges Karstadtgebäude  
Die Flächen des ehemaligen Karstadtgebäudes und die Fläche des „Alten Pfalztheaters“ sind im Flächennutzungsplan als Kerngebietsfläche dargestellt.
- Humboldtstraße, St.-Franziskus-Gymnasium  
Die Flächen sind gemäß Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.
- Königstraße, zwischen Moltkestraße und Humboldtstraße  
Die Flächen sind gemäß Flächennutzungsplan als Fläche gemischte Bauflächen dargestellt.
- Königstraße, zwischen Humboldtstraße, Richard-Wagner-Straße, Fackelstraße, Schneiderstraße, Marktstraße, Stiftsplatz bis zur Luisenstraße  
Die Flächen sind gemäß Flächennutzungsplan als Fläche Kerngebietsflächen dargestellt. Durch den einfachen Bebauungsplan „Kerngebiet“ wird von der Humboldtstraße bis zur Schneiderstraße und vom Schillerplatz bis zur Luisenstraße u.a. die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gesteuert.
- Rathaus, Pfalztheater, Casimirschloss und Kaiserpfalz

Begründung zum Bebauungsplan

"Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"



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.

### 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.

### Entwidmungen nach dem Landesstraßengesetz (LStrG)

Zwischen dem Karstadtgebäude und der Verbindung Burgstraße/Fruchthallstraße (Knochen) sind derzeit öffentliche Verkehrsflächen vorhanden, die künftig als Baufläche genutzt werden sollen und daher als gewidmete Verkehrsflächen entfallen bzw. reduziert werden können. Im Vollzug des Bebauungsplans muss die Einziehung von Straßen, Plätzen gemäß § 37 Landesstraßengesetz vorgenommen werden.

## 5. Informelle und sonstige städtebauliche Planungen

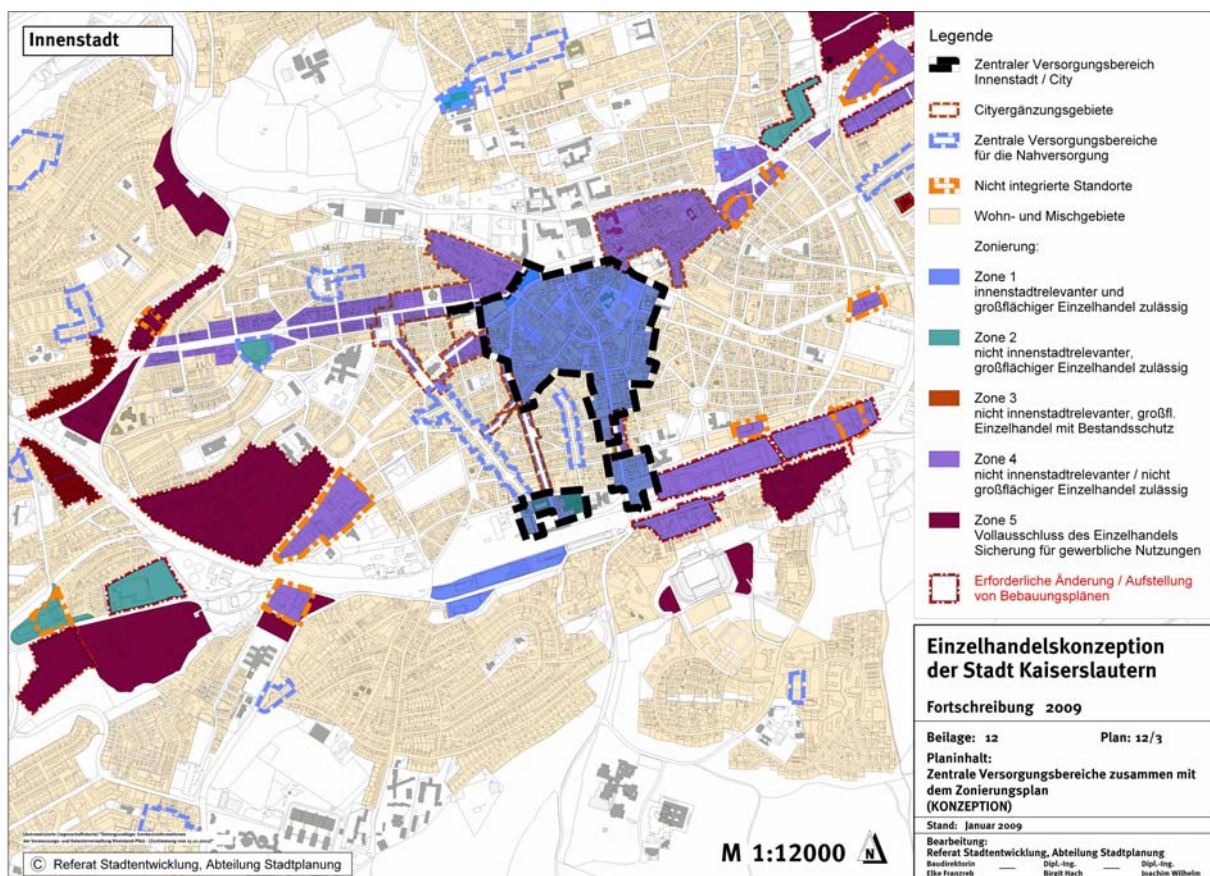
### 5.1 Einzelhandelskonzeption

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.

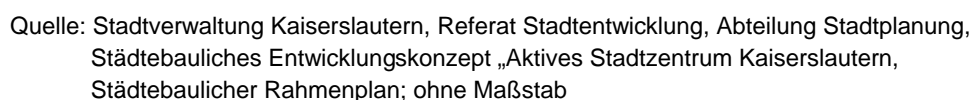
Eine weitere Thematik ist die Sicherung und Anpassung eines Grund- und Nahversorgungsangebots in relativer Nähe zu den Wohngebieten der Kernstadt und in den Stadtteilen.



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

Die Stadt Kaiserslautern hat am 29.08.2008 einen Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ an das Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz gestellt. Zuvor hatte der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25.08.2008 die Verwaltung beauftragt, kurzfristig die Aufnahme in die genannte Förderkulisse zu beantragen. Mit Schreiben vom 10.10.2008 wurde die Stadt Kaiserslautern als **Startergemeinde** in das Programm aufgenommen. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept für das „Aktive Stadtzentrum Kaiserslautern“ wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 03.05.2010 zur Kenntnis genommen und während der Zeit vom 27.09.2010 bis zum 15.10.2010 öffentlich ausgelegt.

Unter dem Leitprojekt „Neue Mitte“ werden in dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Projekte in diesem Bereich zusammengefasst und in die Förderkulisse „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ eingebunden. Das Ziel, durch die Schaffung von Magneten die Innenstadt zu beleben, wird hierbei textlich herausgestellt. Eine Aussage zur detaillierten baulichen Ausgestaltung wird jedoch auf die Entscheidungen im Rahmen des bzw. der Bebauungsplanverfahren(s) verlagert.



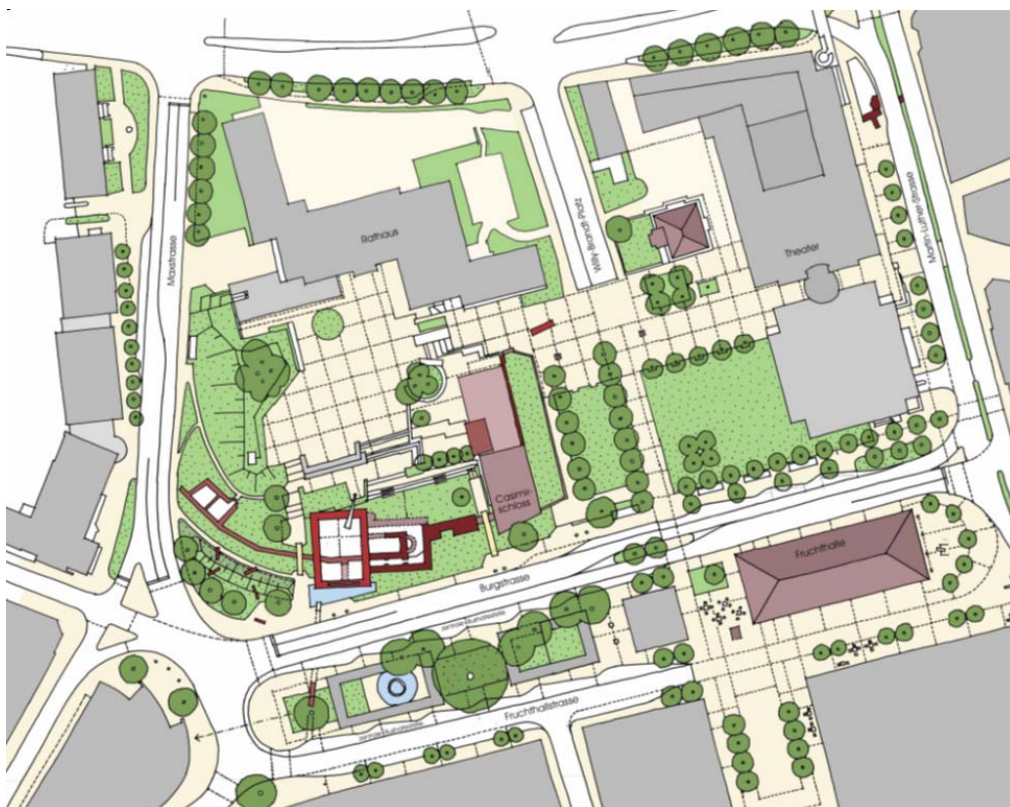


### 5.3 Städtebaulicher Rahmenplan „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“

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 Burgbergs 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 inhaltliche 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 Strategische 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 „**Strategische Masterplanung**“<sup>2</sup> 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:

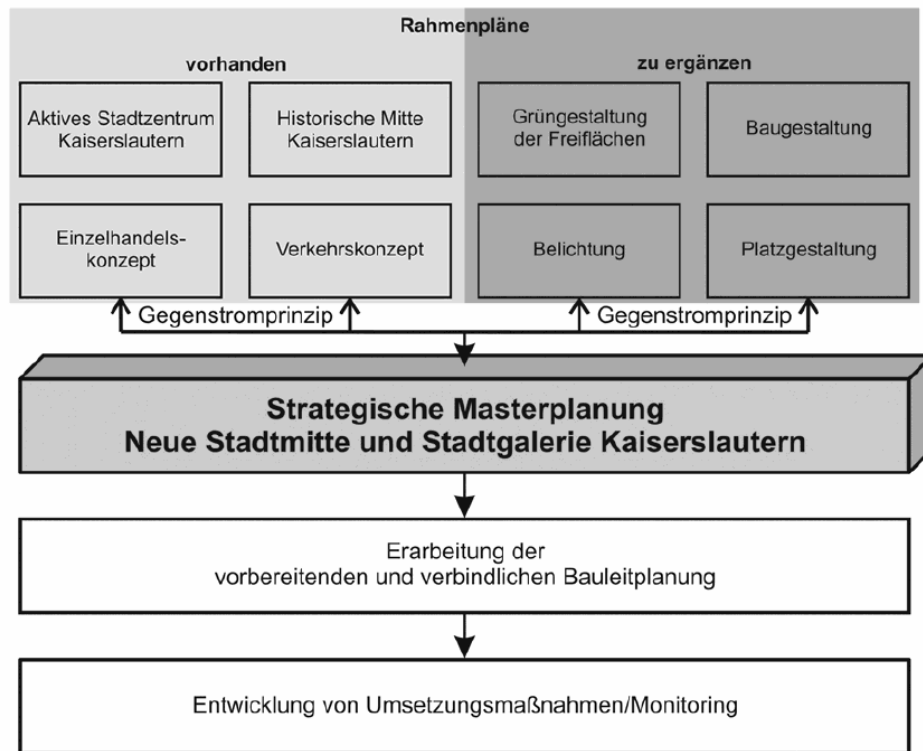
Durch die Gliederung und die schrittweise Fortentwicklung der Teilbereiche wächst der Gesamtplan inhaltlich und in der Schärfe seiner Aussagen mit. Wobei Aussagen stets für die Ebene des Gesamtmasterplans ebenso überprüft und abgeglichen werden, wie übergeordnete Ziele für die individuellen Bedarfe der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

---

<sup>2</sup> A.ST. Steinebach, Neue Stadtmitte und Stadtgalerie, Beraternotiz Nr. 25 vom 16.09.2011  
Begründung zum Bebauungsplan  
"Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"

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

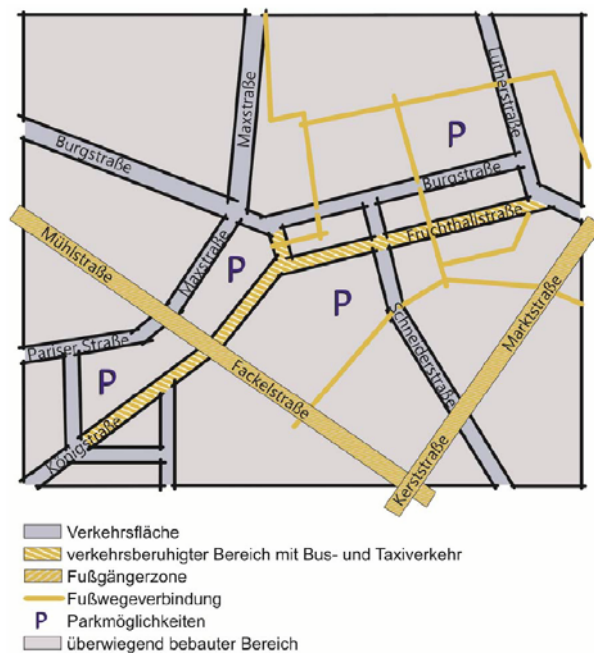
- Nutzung
- Verkehr und Wege
- Freiraum und Grün
- Gesamtskizze und strategische Ausdetaillierung

konzeptionell strukturiert.

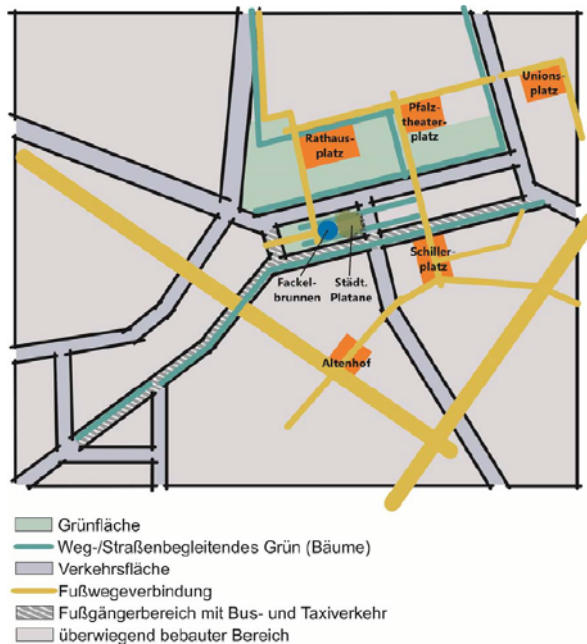




Quelle: A.ST. Steinebach, Beraternotiz Nr. 25, Plan 1, Teilskizze „Nutzung“



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 dem „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 des räumlichen Geltungsbereichs

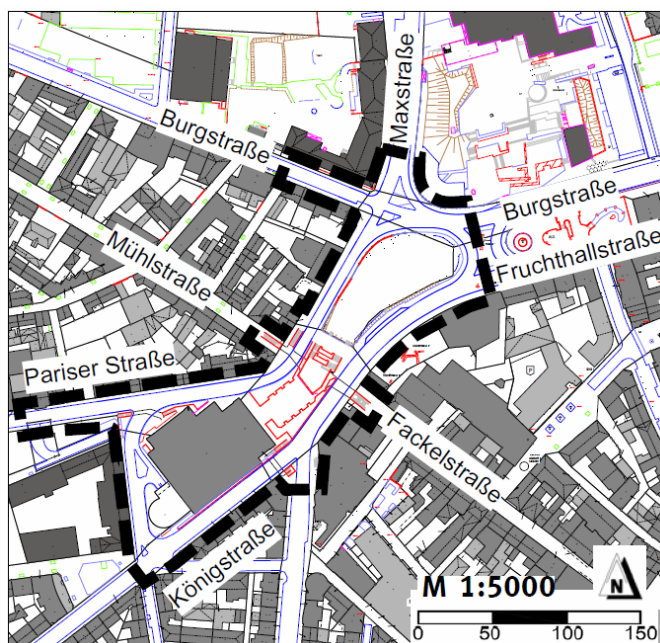
Gegenüber der Abgrenzung des Plangebiets im Zuge des Aufstellungsbeschlusses vom 03.05.2010 wird durch die Herausnahme der Flächen zwischen Fruchthallstraße, Richard-Wagner-Straße und Fackelwoogstraße eine geringfügige Flächenreduzierung erreicht. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Bebauungsplan 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 Fackelrondel im Westen steht. Gleichzeitig wurden jedoch auch geringfügige Vergrößerungen des Geltungsbereichs vorgenommen, um alle verkehrlichen Auswirkungen im unmittelbaren Umfeld des beabsichtigten Baugrundstücks berücksichtigen zu können.

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.

#### „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“



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.*

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs „**Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße**“ wird im Südwesten von der südlichen Grenze der B 37/Königstraße (Flurstücksnummer 1667/14) begrenzt. Im Kreuzungsbereich mit der Richard-Wagner-Straße ist der Bereich bei der Fußgängerunterführung in den Geltungsbereich mit einbezogen. In östlicher Richtung bleibt die Grenze des Plangebiets am südlichen Rand der B 37 Königstraße und Fruchthallstraße (Flurstücksnummer 314/3).

Am westlichen Rand des heutigen Fahrbahnteilers („Knochen“) springt der Geltungsbereich nach Norden an den nördlichen Rand der Burgstraße. Unter der Einbeziehung von Teilstücken der Maxstraße und der Burgstraße, die zur Knotenausbildung mit einbezogen werden, wird die Grenze im Nordwesten an der nordwestlichen Grenze der Burgstraße fortgesetzt. In der Mühlstraße wird die Straßenfläche im Umfeld der heutigen Rolltreppe integriert. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft am nördlichen Rand der Maxstraße und Pariser Straße nach Westen, kreuzt auf Höhe der östlichen Fassade des Gebäudes Pariser Straße 15 die Pariser Straße und läuft an der südlichen Grenze der Pariser Straße nach Osten zurück, um dann in der Humboldtstraße nach Süden abknickend, am westlichen Rand des Grundstücks zum Ausgangspunkt zu gelangen.

In Höhe des Gebäudes Pariser Straße 12 knickt die Abgrenzung nach Süden ab und verläuft an der westlichen Grenze der Humboldtstraße (Flurstücksnummer 1067/2) bis zum Ausgangspunkt.

Im Bereich der Einmündung der Richard-Wagner-Straße in die Königstraße wird der Geltungsbereich gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geringfügig geändert, um einen klaren Abschluss im Straßenraum zu erhalten.

## **6.2 Bestandssituation**

### **6.2.1 Siedlungsstruktur**

Nachfolgend werden Teilräume der City näher betrachtet.

#### 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.

#### Bereich Fackelstraße

Die Fackelstraße ist durch einen belebten Gesamteindruck gekennzeichnet. Der schmale Straßenraum bietet jedoch nur eine geringe Aufenthaltsqualität an. Es fehlen zum einen Plätze zum Verweilen und zum anderen öffentliche Sitzgelegenheiten zum Ausruhen. Ebenso fehlen Bäume oder Grünbepflanzungen, welche den Straßenraum gliedern und optisch auflockern. Dadurch wird der „Schlaucheffekt“, der durch den schmalen Straßenquerschnitt verursacht wird, weiter verstärkt, was sich auch in einer geringen Aufenthaltszeit beziehungsweise in einer hohen „Gehgeschwindigkeit“ der Passanten zeigt.

#### 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 Schneiderstraße und Eisenbahnstraße

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

### Bereich Mühlstraße

In der Mühlstraße befinden sich Geschäfte mit eher spezialisiertem Bedarf und weniger Laufkundschaft. Durch die Gastronomiebetriebe ist die Mühlstraße aber gut belebt. Trotz des eher einfachen Straßenbelags ergibt sich durch Pflanzinseln eine gewisse Gestaltungsqualität.

### 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**

In der direkten Umgebung des Plangebiets sind folgende Kulturdenkmäler zu beachten:

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

Der Fruchthalle kommt die Funktion des unmittelbaren Pendants zum geplanten Neubau eines Einkaufszentrums/einer 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 eines Einkaufszentrums/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.

Mögliche erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch die Verwirklichung der Planung wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Diesbezügliche Aussagen wurden in den Umweltbericht integriert.

### 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 Osten des Plangebiets 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 Rendez-vous 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 Königstraße bzw. Fruchthallstraße, die Pariser Straße bzw. Burgstraße (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 Ausbauzustand, Berechnung mit  $q = 3$ " als Bestandteil des im Zuge des Ausbauverfahrens des Flugplatzes Ramstein erstellten "Schalltechnischen Gutachtens über die zu erwartende Fluglärmbelastung" liegt das Plangebiet am Rande, jedoch außerhalb, der Zone II (65 bis 62 dB(A) bei den Tageswerten).

Das Plangebiet liegt nördlich der Einfugschneise 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 kann 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 Schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> 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 zum Teil verrohrte Lauter (von Süd-Osten her kommend bis zur Fruchthalle in der Fruchthallstraße, ab der Tourist Information in der Burgstraße). Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, Überschwemmungsgebieten oder eines Gewässer-randstreifens.

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 „Alten Pfalztheaters“ sowie im Umfeld der Fruchthalle bestehen Grundwassermessstellen.

Weitere Informationen sind dem Umweltbericht<sup>4</sup> (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 und 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. Eine Erholungsnutzung im engeren Sinn findet im Plangebiet nicht statt. Die kleine parkartige Grünfläche zwischen Fackelbrunnen und Tourist Information bietet in gewissem Rahmen Ruhe- und Rückzugsmöglichkeiten z.B. für Besucher der Fußgängerzone oder auf dem Weg zu den Bushaltestellen an Burg- und Fruchthallstraße. Die Erreichbarkeit von der Fußgängerzone aus ist durch die Fruchthallstraße und die gegenüber dem Schillerplatz seitlich leicht versetzte Lage (keine direkte Sichtverbindung und Wegeführung) etwas eingeschränkt.

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 ebenso wie der Fackelbrunnen in die Neugestaltung integriert werden.

Einzelne Baum- und Strauchbestände im Bereich des ehemaligen Karstadtgebäudes und

<sup>3</sup> Müller-BBM GmbH, Berlin, November 2011

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

<sup>4</sup> LAUB, Kaiserslautern, November 2011

**Umweltbericht** zu den Bebauungsplänen „Burgstraße - Fruchthallstraße“ und

„Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“

Begründung zum Bebauungsplan

„Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“

des Parkplatzes „Altes Pfalztheater“ sind von geringer Bedeutung.

Der durch eine Sandsteinmauer umfasste und höher liegende Grünbereich zwischen der Stadtplatane und der 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 Neugestaltung 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. Es 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“<sup>5</sup> 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. Das diesbezügliche Monitoring soll beim Baugeschehen sichergestellt werden.

##### **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 Plangebieten 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 Talauablagerungen (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.

Bei dem Verfüllmaterial im Kellerbereich des Pfalztheaters handelt es sich überwiegend um Recyclingmaterial, außerhalb dieser Fläche kann das Auffüllmaterial auch aus Erdaushub mit Bauschuttbeimengungen bestehen. Nach den damaligen umwelttechnischen Untersuchungen nach LAGA II 1.2-2 Boden kann das Recyclingmaterial als Z0-Material, das Verfüllmaterial außerhalb des Kellers als Z1.1-Material eingestuft werden.

---

<sup>5</sup> 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 Pfalztheaterplatzes“ 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.

Der Grundwasserdruckspiegel liegt ca. 3 bis 4 m unter Gelände, was einer Grundwasserspiegelhöhe von ca. 228,5 bis 229,5 m ü.NN entspricht. Die Grundwasserspiegelschwankungen sind mit maximal 0,5 m erstaunlich gering. Als Ursache für das nahezu gleichbleibende Grundwasserspiegelniveau wird gutachterlich u. a. die regulierende Wirkung von Entspannungsbrunnen, die in verschiedenen Gebäuden zur dauerhaften Trockenhaltung von Kellern dienen, sowie die Drainage- und Infiltrationswirkung von verschiedenen Kanaltrassen angesehen.

Im Bereich des ehemaligen Lautertals ist gemäß Fachbeitrag ein vergleichsweise geringmächtiger, quartärer Talgrundwasserleiter ausgebildet, der nach unten von den Trifelsschichten, dem Hauptgrundwasserleiter des Unteren Buntsandsteins, abgelöst wird. Der Talgrundwasserleiter wird von dem bereichsweise sehr ergiebigen Kluftgrundwasserleiter im Buntsandstein über Talrand- und Talgrundquellen angereichert. Der Grundwasseraustausch zwischen den beiden Grundwasserbereichen wird durch den Verwitterungshorizont der Trifelschichten gehemmt.

Die großräumige Grundwasserströmungsrichtung ist geprägt vom Verlauf des ehemaligen Tales der Lauter, die als Hauptvorfluter der Region anzusehen ist. Im Planungsgebiet strömt das Grundwasser daher in nördliche, gegebenenfalls sogar nordnordöstliche Richtung zum ehemaligen Lautertal, wo es auf Höhe der Burgstraße im Grundwasserbegleitstrom des Lautertals nach Nordwesten verschwenkt. Im zentralen Stadtgebiet sind lokale Veränderungen der Grundwasserströmungsrichtung durch temporäre oder dauerhafte Wasserhaltungsmaßnahmen sowie die Drainagewirkung von Kanaltrassen denkbar.

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

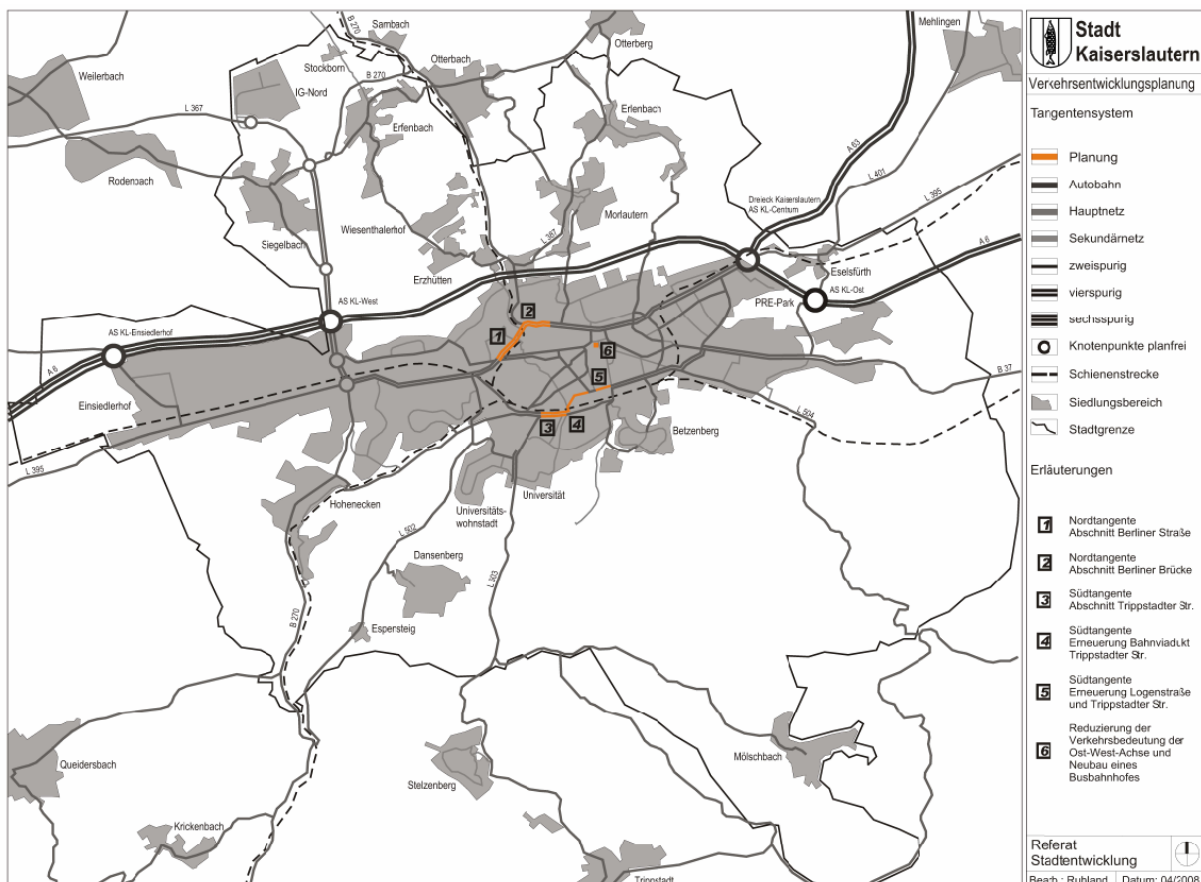
### **6.2.9 Archäologie**

Über die im Plangebiet verlaufende Stadtmauer hinaus sind archäologische Fundstellen derzeit nicht bekannt. Der Verlauf der Stadtmauer wird durch die im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen nicht tangiert. Hier werden, wie bisher, lediglich Verkehrsflächen liegen.

## 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 es, 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.

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.

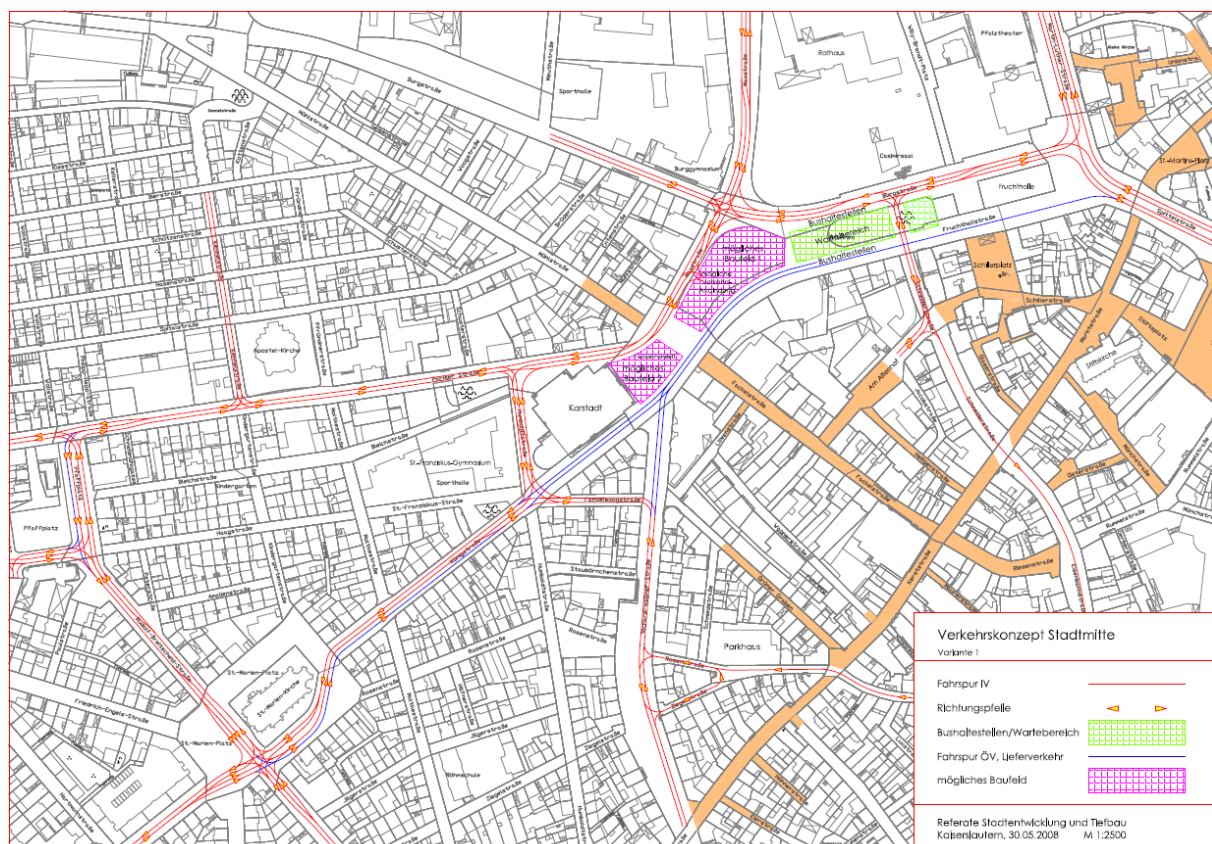


Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Verkehrsplanung, Verkehrsentwicklungsplan; ohne Maßstab

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 Innenstadtbereiches 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<sup>6</sup> 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 Kaiserslauterns 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 Verträglichkeitsuntersuchungen erstellt worden, die eine Stadtgalerie mit 28.000 m<sup>2</sup> bzw. 24.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Erweiterung des Karstadt-Gebäudes auf 15.000 m<sup>2</sup> bzw. 19.000 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>6</sup> Planungsbüro R+T (Topp, Huber-Erlar, Hagedorn), September 2011, Darmstadt

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 m<sup>2</sup> zum Ergebnis gelangt, dass bei einer Planungsvariante mit Teilflächen in Höhe von 4.200 m<sup>2</sup> „Periodischer Bedarf“ (Lebensmittel und Gesundheit), 15.000 m<sup>2</sup> „Modischer Bedarf“ und 8.800 m<sup>2</sup> „Hartwaren, Elektro/Technik“ Umsatzumverteilungen gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel mit Berücksichtigung der vormals bestehenden Verkaufsflächen des Karstadt-Warenhauses zwischen 7,7 und 8,5 % 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 m<sup>2</sup> befasst. In der Folge wurde sich im breiten Konsens zwischen den im Stadtrat vertretenen Fraktionen darauf verständigt, die Verkaufsfläche auf 20.900 m<sup>2</sup> 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 Untersuchung<sup>7</sup> der Einzelhandelsverträglichkeit von 20.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beauftragt. Dabei erfolgte eine deduktive Überprüfung der für 28.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als verträglich festgestellten Sortimentsverkaufsflächen in Höhe von 4.200 m<sup>2</sup> „Periodischer Bedarf“, 15.000 m<sup>2</sup> „Modischer Bedarf“ und 8.800 m<sup>2</sup> „Hartwaren, Elektro/Technik“. Zusätzlich war im Hinblick auf die beabsichtigte Ansiedlung für den Bereich „Modischer Bedarf“ ein Wert von 15.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch die im Rahmen der verbindlichen Verkaufsflächenobergrenze von 20.900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und die Realisierung von Sortimenten des „Periodischen Bedarfs“ mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Fläche mit Sortimenten der Warengruppe „Hartwaren“, Elektro, Technik von lediglich noch maximal 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 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

---

<sup>7</sup> BulwienGesa AG, München, 09.11.2011



Einzelhandelskonzeption 2009, für den Einflussbereich des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie in einer aktualisierten Bestandserfassung der Stadtverwaltung (01.07.2010), sowie durch die im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellte Bestandserfassung der BulwienGesa AG.

Zum Bestandsschutz der Einzelhandelsnutzung in der Karstadtimmobilie wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung und damit der Dauer des Bestandsschutzes keine abschließende zeitliche Festlegung gibt<sup>8</sup>. Maßgebend sind hier die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnungen, wobei Rheinland-Pfalz keine Frist definiert hat. Eine Fixierung auf eine kurze Frist ist daher nicht zulässig. Die bestehende Prägung des Gebäudes für eine Einzelhandelsnutzung würde jederzeit eine Wiederaufnahme rechtfertigen.

### **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. (Kapitel 2, S. 5):

Bei der Berechnung der Umverteilungsquoten anhand der Marktverteilungsrechnung berücksichtigt der Rechenweg im ersten Schritt die Umverteilung der Karstadt-Umsätze auf den Bestand und simuliert dann den Markteintritt des gesamten Shoppingcenters mit 20.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Rechengang basiert auf den Vorgaben der Stadt Kaiserslautern, das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung analog des Urteils des BVerwG<sup>9</sup> vom 29.11.2005 zu überprüfen.

Bei der Marktverteilungsrechnung wurden durch den Gutachter die im Marktgebiet (Zone 1 bis 3) getätigten Umsätze den einzelnen Standortbereichen zugeordnet. Der Ermittlung der Umsätze liegen Vor-Ort Begehungen, Einschätzungen der Kompetenz und Stärke des individuellen Einzelhändlers sowie der Standortrahmenbedingungen zugrunde.

---

<sup>8</sup> vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 03.01.2011 -1 ME 209/10

<sup>9</sup> Gemäß des Urteils des BVerwG 4 B 72.05 BRS 69 Nr. 77 vom 29.11.2005 stellt die Erweiterung eines bestehender Einzelhandelsbetriebs, der das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks erhöht, schon deswegen ein Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB dar, für das die §§ 30 bis 37 BauGB gelten. Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, hat sich die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens auch auf § 11 Abs. 3 BauNVO zu erstrecken, wenn die Frage der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dieser Vorschrift durch die Erweiterung des Betriebes neu aufgeworfen wird. Veränderungen der für Verkaufszwecke zur Verfügung stehenden Fläche eines Einzelhandelsbetriebes sind geeignet, städtebauliche Belange neu zu berühren; denn die Größe der Verkaufsfläche trägt zur Kapazität, Wettbewerbskraft und Attraktivität eines Handelsbetriebes bei und wirkt sich von daher auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere auf die Struktur des Handels und die Versorgung in dem betreffenden Gebiet aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 36.87 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 17 = BRS 50 Nr. 68). § 11 Abs. 3 BauNVO ist deshalb nicht nur neu zu prüfen, wenn durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche erstmals ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht oder erstmals die für das Eingreifen der Regelvermutung maßgebende Geschossfläche überschritten wird, sondern auch, wenn aufgrund der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden großflächigen, die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bereits auslösenden Einzelhandelsbetriebes die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens neu zu beurteilen sind. ...

Handelt es sich bei der Erweiterung des Betriebes nicht um ein selbständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern - wie hier - um die Änderung einer baulichen Anlage, kann die Erweiterung nicht isoliert beurteilt werden.

Die durch die Schließung des ehemaligen Karstadt-Hauses frei werdenden Umsätze wurden auf das Marktgebiet verteilt. Das bedeutet, dass dadurch mehr Umsatz in der Innenstadt gebunden wird, der Innenstadthandel insgesamt aber bei der Umverteilung belastbarer ist. Bei dieser Berechnung wird der gesamte Umsatz des Einkaufszentrums in die Umverteilungsrechnung einbezogen. Bei Ansetzung der Raumleistung wurde berücksichtigt, dass die Umsätze auf den neuen Flächen höher als die Umsätze auf den Karstadt-Bestandsflächen anzusetzen sind.

Die Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel der BulwienGesa AG kommt bei der Analyse des Einzelhandelsstandorts Kaiserslautern zu folgendem Fazit (siehe Kapitel 4.3, S. 23):

*„Das Oberzentrum und die Innenstadt Kaiserslautern hat durch die Schließung des Anbieters Karstadt einen Zentralitätsverlust in der Kundenwahrnehmung erfahren. Dieses lässt sich durch das Kundenverhalten (Ausweichen auf andere Standorte) und die Kundenwünsche (Nachfragewünsche nach Bekleidung und Unterhaltungselektronik) dokumentieren.*

*Besonders auffällig ist, dass das Einkaufen in den sonstigen Stadtbereichen und den Fachmarktlagen einen ähnlich hohen Attraktivitätswert erfährt wie das Einkaufen in der Fußgängerzone der Innenstadt.*

*Bemerkenswert ist, dass die Innenstadt mit ihrem jetzigem Angebot und Branchenmix es nicht schafft, sich besser gegenüber den betrachteten Standorten in Kaiserslautern und im Einzugsgebiet zu positionieren. Die Angebotslücke mit dem Branchen- und Sortimentsmix des Warenhauses Karstadt konnte aus Sicht der Kunden durch andere Anbieter nicht kompensiert werden. Die akute Wahrnehmung von Angebotsdefiziten führt zu Einkäufen außerhalb der Innenstadt und auch außerhalb Kaiserslauterns.“*

Nach der Umsatz- und Wirkungsanalyse (siehe Kapitel 6, S. 49 ff.) werden in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel die **Projektwirkungen eines Einkaufszentrums/einer Stadtgalerie** wie folgt **gesamtstädtisch** bewertet (siehe Kapitel 7.1, S. 57 ff.):

*„Das Planvorhaben löst innerhalb Kaiserslauterns erwartungsgemäß einen Wettbewerbsdruck aus, der sich auf die zentrenrelevanten Branchen und Warengruppen fokussiert.*

*Gemäß Modellrechnung wird innerhalb des berechneten Umsatzvolumens von etwa 101,3 Mio. Euro p. a. (siehe Kapitel 6.2, Seite 50 - 52) ein Anteil von rd. 73,4 Mio. Euro ausschließlich gegenüber den Anbietern in der Stadt Kaiserslautern umverteilt. Bezogen auf das in der Stadt in den betrachteten Warengruppen gebundene Umsatzvolumen von rd. 632 Mio. Euro leitet sich eine Umverteilungsquote von durchschnittlich 11,6 % her. Wird davon der aus der Schließung des Karstadt-Warenhauses im Stadtgebiet verbliebene Umsatzanteil (ca. 22,0 Mio. Euro) herausgerechnet, senkt sich die durchschnittliche Umverteilungsquote auf ca. 8,1 % des Gesamtumsatzes ab.*

*Diese Größenordnung signalisiert, dass im Zuge der Projektrealisierung zwar mit Marktveränderungen im Stadtgebiet zu rechnen ist, diese aber insgesamt unterhalb der als kritisch anzusehenden Schwelle von 10 % liegen werden.“*

Die Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel führt weiterhin zu den Projektauswirkungen **auf die Innenstadt** aus (siehe Kapitel 7.2. Seite 57):

*„In der Innenstadt ergeben sich gegenüber der Bestandssituation erhebliche Umverteilungsquoten, die im Leitsortiment Mode sogar die 20%-Marke überspringen. Allerdings hatten die örtlichen Anbieter durch die Karstadt-Schließung erhebliche Vorteile, die aus der Betrachtung herausgenommen werden müssen, da es sich um eine genehmigte Bestandsfläche handelt. Nur die aus der Prognoserechnung und dem wahrscheinlichen Karstadtumsatz verbleibende Umsatzdifferenz ist marktanalytisch auf die Nutzungsveränderung und Flä-*

chenerweiterung in der Stadtgalerie zurückzuführen. Dadurch reduzieren sich die Umverteilungsquoten auch in der Innenstadt in allen Warengruppen unter die kritische Schwelle von 10 %. Die Tabelle (auf Seite 57) zeigt die für die Innenstadt ermittelten Ausgangs- und Prognosedaten, das abgeleitete Umverteilungsvolumen wird um die Karstadtumsätze reduziert und das Ergebnis zum Ausgangswert ins Verhältnis gesetzt. Der ermittelte Wert entspricht der am Markt zu erwartenden Umverteilung.“

In einem zweiten Schritt wurde bei der Berechnung der Umverteilungseffekte auch eine um die umverteilungsrelevanten Umsätze von Karstadt bereinigte Situation abgeschätzt. Die Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit kann dadurch für beide Szenarien bzw. Ansätze erfolgen.

Umverteilungsquoten Innenstadt Stadtgalerie (Entwicklungsobergrenze je Warengruppe)			
(Umsätze in Mio. Euro p. a. bzw. Umverteilung in %)	Periodischer Bedarf, Gesundheit	Modischer Bedarf	Hartwaren, Elektro/Technik
Innenstadt Kaiserslautern:	Umsätze in Mio. Euro p. a.		
IST	83,3	90,3	68,1
PROGNOSE	74,6	71,4	59,8
Umverteilung insgesamt nach Berechnung	8,8	18,9	8,3
Umverteilung nach Heraus- nahme der Karstadtumsätze	6,7	8,6	5,8
Umverteilung insgesamt nach Berechnung	10,5 %	20,9 %	12,2 %
Umverteilung nach Heraus- nahme der Karstadtumsätze	8,1 %	9,6 %	8,5 %

Quelle: BulwienGesa AG, Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung, S. 57

Bei den „subzentralen“ Standorten im Stadtgebiet kommt die Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel zum Ergebnis (siehe Kapitel 7.3. Seite 58), dass

„sich die Wettbewerbssituation ... erheblich verschärft. Die Sortimentsüberschneidungen sind jedoch weniger intensiv, da sich die Angebotsschwerpunkte unterscheiden. Im periodischen Bedarf fallen die Umverteilungsquoten für alle Angebotsaggregate in den Fachmärkten und im sonstigen Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt geringer als in der Innenstadt aus. Demnach ist eine potenzielle Schwächung von Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet von Kaiserslautern nicht zu erwarten. Die Umsatzverlagerungen werden die erreichte Bestandssituation nicht gefährden.“

In der Warengruppe Mode kommt es insbesondere mit den Fachmarktlagen zu einer ausgeprägten Umverteilung von 15,3 %. In den Streulagen erwarten wir (die Gutachter) eine Umverteilung von 10 % (jeweils nach Bereinigung um den Karstadtumsatz), wodurch der gesamtstädtische Umverteilungswert sich auf 11,4 % erhöht. Die durchschnittliche Quotenhöhe signalisiert die Grenze des Flächenwachstums, obwohl es sich bei den Fachmarktlagen um keine schutzwürdigen Standorte handelt. Raumordnerisch ist das Überspringen der 10%-Marke nicht von Bedeutung, allerdings erreicht die Innenstadt mit 9,6 % beinahe den Grenzwert.

Im Segment Hartwaren/Elektro liegen die Quoten zwischen 10,3 % in den Fachmarktlagen und 14,4 % in den Streulagen. Die ausgesprochen intensiven Wirkungen sind auf die bestehende Angebotssituation zurückzuführen. Bei einer im Einkaufszentrum zu bewertenden Gesamtfläche von 8.800 m<sup>2</sup> innerhalb der Warengruppe ist im Angebotsspektrum ein Elektrofachmarkt zu berücksichtigen. Dieser Vertriebstyp ist derzeit sowohl in Fachmarkt- als auch an Streulagen etabliert und ist Ursache für die ausgeprägten Umverteilungen. Kommt es zu einer Ansiedlung eines Elektrofachmarkts in der Stadtgalerie, ist davon auszugehen,

dass es zu einer Verlagerung eines Bestandsbetriebes kommt. In diesem Fall bringt der Verlagerungsbetrieb seinen Umsatz mit ein, wodurch sich die Umverteilungswirkungen insgesamt weiter reduzieren.

In der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel wird hieraus folgendes **Fazit** (siehe Kapitel 7.4, Seite 61) gezogen:

*„Bezogen auf das Stadtzentrum Kaiserslautern bleiben die (gesamtstädtischen) Umverteilungsquoten unterhalb der als kritisch anzusehenden Verträglichkeitsschwelle von 10 %. Nach heutiger Rechtsprechung kann somit eine spürbare Schädigung innerstädtischer Strukturen ausgeschlossen werden.*

*Selbstverständlich ist mit Marktaustritten zu rechnen. Diese sind aber Ausdruck absatzwirtschaftlicher Wettbewerbseffekte, ... da als Reaktion auf den Wettbewerb im weiteren Umfeld die Verkaufsfläche in der Innenstadt Kaiserslautern maßvoll zu erweitern bzw. umzustrukturieren ist. Mit dem Projekt Stadtgalerie werden lediglich ca. 8.900 m<sup>2</sup> neu geschaffen, 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden aus dem Warenhausbestand umstrukturiert.*

*Leitvorstellung nach der Einzelhandelskonzeption (siehe Seite 150) ist für den beschriebenen Teilbereich (Karstadt, Altes Pfalztheater) die Entwicklung eines attraktiven Einkaufsstandorts und eine Verknüpfung von Fackelstraße, Fruchthallstraße und der Mühlstraße.*

*Insofern entspricht die Entwicklung der Stadtgalerie dem städtischen Entwicklungskonzept, wenn auch aus marktanalytischer Sicht mit der Verkaufsflächenbegrenzung auf 20.900 m<sup>2</sup> das für das Oberzentrum Kaiserslautern wünschenswerte Potenzial nicht allzu groß ausfallen dürfte. Durch die potenzielle Realisierung der Verkaufsflächenobergrenze beim modischen Bedarf ist aus gutachterlicher Sicht dennoch zu unterstellen, dass die Stadtgalerie auch in das weitere Einzugsgebiet jenseits der Stadt Kaiserslautern Kundenbeziehungen aufbauen wird.“*

Bei der Beurteilung der **Projektwirkungen in den Zentren des Einzugsgebiets** kommt die Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel zu folgendem Fazit (siehe Kapitel 8, S 62. ff):

Das Marktgebiet in Zone 2 ... *„ist deshalb heute schon sehr stark in das Oberzentrum Kaiserslautern orientiert. Eine wesentliche Erhöhung des Neubindungsanteils aus dem Gebiet ist deshalb kaum zu erwarten. Aus dem erzielbaren Neubindungsvolumen stammen lediglich rd. 4,3 Mio. Euro (18,5 %) aus der Marktzone. Bezogen auf das gebundene Umsatzvolumen (244,3 Mio. Euro) ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von 1,8 %.“*

...

*„Die Marktzone 3 erfasst das weitere Umland der Stadt Kaiserslautern. ... Nach den Berechnungen werden rd. 15,7 Mio. Euro aus der Marktzone 3 neu gebunden. Bezogen auf das in der Marktzone und in den betrachteten Warengruppen gebundene Umsatzvolumen (911,7 Mio. Euro) ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von 1,7 %.“*

...

*„Die ... Belastungen für Versorgungszentren außerhalb des Marktgebiets sind mit einer Umverteilung von ca. 7 Mio. Euro p.a. anzunehmen. Betroffen sind die im weiten Umfeld an Kaiserslautern angrenzenden Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen, Saarbrücken, Mainz und Trier, gemessen an dem jeweiligen Umsatz in den relevanten Warengruppen, letztlich nicht nachweisbar belastet.“*

Wie in der Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel bei den Vorschlägen für das weitere Vorgehen zur Integration der Stadtgalerie in den Stadtraum erläutert (siehe Kapitel 9, Seite 68), lässt sich aus den Berechnungen ein verträgliches Gesamtszenario für ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 20.900 m<sup>2</sup> gutachterlich ableiten. Eine Gefährdung des Bestandsbesatzes in der Innenstadt, welches über das Maß wettbewerblicher Verhältnisse hinausgeht, wird von Gutachterseite nicht festgestellt. Eine Flächenanpas-

sung ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig, wenn sich die einzelnen Flächen im Rahmen der Verkaufsflächenobergrenzen bewegen.

#### **8.4 Bewertung der Einzelhandelsverträglichkeit**

Die Stadt Kaiserslautern macht sich die Untersuchungsergebnisse der Gutachterin Bulwien-Gesa AG zu Eigen. In der städtischen Bewertung zur Einzelhandelsverträglichkeit 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 Umsatzverteilungen 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 Planungsermessens<sup>10</sup> 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.

---

<sup>10</sup> [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 „intrakommunaler“ 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.

Begründung zum Bebauungsplan

"Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"



## **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.

Ein Investor, der am Standort ein Einkaufszentrum/eine Stadtgalerie mit 20.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich 2.500 m<sup>2</sup> für Gastronomie und Dienstleistungen errichten möchte, hat sich für den Standort die notwendigen grundstücksrechtlichen Voraussetzungen optional gesichert.

Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen im Einzelhandel in der Innenstadt von Kaiserslautern wird - trotz gleichzeitig abnehmender Bevölkerung - als notwendig angesehen, um die Innenstadt von Kaiserslautern nachhaltig attraktiv zu erhalten.

Hierbei gilt es insbesondere, den im weiteren Einzugsbereich u. a. durch die Entwicklung von Centern in Ludwigshafen (Rheingalerie, Walzmühle, Rathaus-Center), Saarbrücken (Europagalerie), Neunkirchen (Saarpark-Center), Ramstein (KMCC), Trier (Trier Galerie) und Zweibrücken (Factory Outlet Center) realisierten Zusatzangeboten, den in Mainz, Pirmasens, Speyer, Homburg und in Roppenheim/Elsaß (Style Outlet Center) geplanten Einkaufszentren und den damit verbundenen Konkurrenzen eine insgesamt leistungsstarke und attraktive Innenstadt in Kaiserslautern gegenüber zu stellen. Ebenso ist, wie in der Einzelhandelskonzeption 2009<sup>11</sup> dargelegt angestrebt, die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Kaiserslautern von den Standorten am Stadtrand weg, wieder stärker in die Stadtmitte zu lenken.

Die Realisierung zusätzlicher Magnete in der Innenstadt muss dabei auf die heute benötigten Betriebsgrößen und Verkaufsflächen ausgerichtet sein, um eine nachhaltige Attraktivität sicherstellen zu können. Da diese Größenordnung in der Innenstadt von Kaiserslautern ansonsten derzeit nicht zur Verfügung steht, stellt nur die zusammenhängende Entwicklung der „Immobilie Karstadt“ in Verbindung mit den östlich angrenzenden Flächen des „Alten Pfalztheaters“ ein entsprechendes Entwicklungspotenzial dar.

### **9.2 Städtebauliches Konzept**

Das als zulässig festgesetzte Einkaufszentrum kann auf der Fläche des „Alten Pfalztheaters“, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, unter Einbeziehung des ehemaligen Karstadtgebäudes umgesetzt werden. Hierbei kann ein zusammenhängender Gebäudekomplex entstehen, der die für eine solche Nutzung und ihren dauerhaften Betrieb erforderlichen Flächen in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht bereitstellt.

Der Stadtrat hat die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums bzw. 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 m<sup>2</sup> festgelegt.

---

<sup>11</sup> siehe hierzu

Einzelhandelskonzeption 2009, Stadt Kaiserslautern

Im Hinblick auf die Befürchtungen eines Verlustes von Blickachsen von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße kann von einer **großen Transparenz des geplanten „Stadtgelinks“, einem mit Glasfassaden ausgebildeten Gebäudeteils** ausgegangen werden, die durch die Materialität des Glases und die wetterabhängig in den Sommermonaten breitflächigen Öffnungen (z. B. durch Schiebe- bzw. Faltelemente) zur Fackelstraße sichergestellt wird. Darüber hinaus soll über einen Springbrunnen/Wasserfontäne im Untergeschoss/Basement des Objektes (die Wasserfontäne soll gegebenenfalls im Erdgeschoss sichtbar sein), eine moderne Erinnerung an den Fackelbrunnen geschaffen werden.

Des Weiteren soll in einem Teilbereich einer Mietfläche des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie eine Sitzmöglichkeit mit Blickbeziehung in eines der Obergeschosse zum Burgberg und zur historischen Mitte eingerichtet werden. Zusätzlich zu den bisher geplanten Eingängen in das Einkaufszentrum bzw. die Stadtgalerie soll ein Eingang durch eine Mietfläche im Bereich Burgberg bzw. Fruchthalle geschaffen werden.

Intensiv diskutiert wurden bis heute die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Ausgestaltung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße. Dabei wird eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können. Für die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll die Möglichkeit der Abwicklung des Parkverkehrs über die vorhandene Spindel im Karstadtgebäude angeboten werden. Eine neue oder zusätzliche Zufahrt von der Maxstraße aus in ein Einkaufszentrum/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 als nicht zielführend betrachtet werden. Die Unterbringung der benötigten Parkplätze und deren Anbindung über die Spindel erfordert eine durchgängige Bebauung des gesamten Areals. Bei einer Unterbrechung der Achse Fackelstraße - Mühlstraße würde der östliche Teilbereich eine zusätzliche Erschließung benötigen, die im Verhältnis zur verfügbaren Nutzfläche jedoch außer Verhältnis stünde.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgetragenen Anregungen zu dem Themenbereich **Erhaltung eines unbebauten zentralen Platzes, Gliederung bzw. Staffelung der Bauvolumina, Ausbildung von zwei Baukörpern, „Zerstörung von Geh-, Sichtbeziehungen und Lüftungssachsen“, Vermeidung einer Sperrwirkung, Abtrennung gewachsener Stadtquartiere und „Schluchtenbildung“ in der Fruchthallstraße** wurden zur Kenntnis genommen, jedoch den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum/Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Eine zusammenhängende Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird hierbei als notwendig angesehen, um die erforderlichen Verkaufsflächen und Betriebsgrößen anbieten zu können, die eine ausreichende „Magnetfunktion“ entfalten können.

**Ausgehend von dem erforderlichen funktionalen Raumprogramm für den Bau eines Einkaufszentrums/einer Stadtgalerie und den durch die örtlichen Bedingungen gegebenen begrenzten baulichen Entwicklungsspielräumen, erfordert die Realisierung einer „Stadtgalerie“ eine durchgängige Gebäudeausbildung. Ein wesentlicher Grund dafür ist der für eine optimale bauliche Ausnutzung ungünstige Grundstückszuschnitt, der an seiner schmalsten Stelle die Abwicklung von optimalen Funktionsabläufen im Handelsgeschehen massiv erschwert.**

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss am 11.04.2011 zur Konkretisierung und planungsrechtlichen Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren eine ebenerdige fußläufige Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße festgelegt. Sie ist über eine Teilfläche im Baukörper der Stadtgalerie dauerhaft (24 Stunden) sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein leistungsfähiger, fußläufiger und ebenerdiger Übergang vom Baukörper

über die Maxstraße in Richtung Mühlstraße einzurichten. Die verbesserte Anbindung der Mühlstraße, auch im Hinblick auf die Aufwertung des ehemaligen Kammgarnareals durch die Ansiedlung der Fachhochschule an diesem Standort, ist seit langem erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die heute vorhandenen Unterführungen der Fruchthallstraße und Maxstraße werden in keiner Weise den Anforderungen an eine attraktive Wegeführung gerecht. Die Rolltreppen und auch der bauliche Zustand der Unterführungen sind als desolat zu beschreiben. Hier müssen neue Lösungen gefunden werden, die dauerhaft, ebenerdig und barrierefrei alle Querungsnotwendigkeiten abdecken. Deren Umsetzung ist in der derzeitigen Konzeption des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie berücksichtigt. Mit der festgelegten ebenerdigen fußläufigen Durchgangsmöglichkeit von der Fackelstraße in Richtung Mühlstraße wird eine Trennung von innerstädtischen Quartieren vermieden.

Mit einer zusammenhängenden Bebauung des Areals Karstadt - „Altes Pfalztheater“ wird zugleich der Straßenraum der Fruchthallstraße und der Königstraße neu definiert. Mit einer Ausbildung der Fahrbahn mit 6,50 m wird eine ausreichende Breite der Fahrbahn für den erforderlichen gegenläufigen Busverkehr geboten. Auf der Südseite der Fruchthallstraße wird für die Fußgänger eine Gehwegbreite von 4,00 m angeboten, was im Wesentlichen der heutigen Gehwegbreite entspricht. Der Überbau der Stadtgalerie (Erdgeschosszone) von 3 m in der Fruchthallstraße soll als Gehwegfläche freigehalten werden. Die Sitzflächen für Gaststätten können im Anschluss daran in der Stadtgalerie realisiert werden. Somit ist insgesamt ein lichter Straßenraum der Fruchthallstraße mit 10,5 m (+3,0 m Arkaden) vorgesehen. Die Straßenbreite für die vorgesehene Funktion der Fruchthallstraße als verkehrsberuhigte Geschäftsstraße entspricht den geltenden Regelwerken. Eine Verbreiterung des Straßenraums, der zu Lasten einer Stadtgalerie erfolgen würde, würde die Funktionsfähigkeit in Frage stellen, da bei einer heute üblichen Mittelgangerschließung, beidseits die erforderlichen Mindesttiefen für die Geschäfte benötigt werden.

Bezüglich der **Natur- und Kulturdenkmäler im Plangebiet und dem näheren Umfeld** ist aufgrund des Rahmenplans „Rathausumfeld - Casimirsaal - Kaiserpfalz“, der durch den Stadtrat beschlossen ist und als Vorgabe für die Planungen in der Stadtmitte behandelt wird, eine Rücksichtnahme auf den historisch bedeutsamen Bereich des „Burgareals“ erforderlich.

Der Neubau eines Einkaufszentrums/einer Stadtgalerie im Plangebiet hält in Reaktion auf die Kulturdenkmäler und die weitere Umgebungsbebauung die erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung ein und führt mit der Neubebauung zu einer Aufwertung in einem Bereich, der überwiegend durch eine wenig Architekturqualität bietende Nachkriegsarchitektur geprägt ist.

Bei dem einzigen unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude Fackelstraße 29 handelt es sich von der baulichen Gestaltung um ein für die 50er Jahre typisches Gebäude. Mit seiner Geschossigkeit und Kubatur wurde seiner Lage im städtebaulichen Kontext Rechnung getragen. Durch die vollflächige Bebauung mit einer Stadtgalerie wird das Gebäude künftig als Straßenrandbebauung definiert. Die Belange des Denkmalschutzes, insbesondere die Reduzierung der Wahrnehmbarkeit des Gebäudes in seiner bisherigen städtebaulichen Situation, werden in der Abwägung den Zielen nachgeordnet, durch das Vorhaben Einkaufszentrum/Stadtgalerie eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen.

Bezug nehmend auf die **Verluste von Grünflächen bzw. Grünelementen** durch die Realisierung der Verkehrslösung, insbesondere die Schaffung einer zentralen Bushaltestelle und die Verwirklichung der auf dem Gelände des „Alten Pfalztheaters“ geplanten Erweiterung des ehemaligen Karstadtgebäudes zur neuen Stadtgalerie unter Verzicht auf eine zusammenhängende Grünfläche in diesem Bereich, werden die sich durch die verkehrliche Neuordnung und ein Einkaufszentrum/eine Stadtgalerie ergebenden Aufwertungen der Innenstadt abwä-

gend höher gewichtet.

### 9.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der Nutzung

Das Plangebiet ist trotz seiner zentralen Lage im Stadtkern nicht als Kerngebiet, sondern im Hinblick auf seine angestrebte Nutzung als Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Parkierung“ festgesetzt worden. Zwar hätte sich die Kerngebietsausweisung im Hinblick auf die Beibehaltung der Flächennutzungsplandarstellung planungsrechtlich angeboten; mit der Sondergebietsausweisung kann aber ein differenzierterer Festsetzungskatalog angeboten werden.

Die Sondergebietsausweisung ist weiterhin erfolgt, um die raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belange des Einzelhandels - in rechtlich geeigneter Art und Weise innerhalb des Bebauungsplans angemessen steuern zu können<sup>12</sup>.

Als angebotsbezogener Bebauungsplan eröffnet die Festsetzung basierend auf den Regelungen des § 11 BauNVO die Realisierung eines einzelnen Einkaufszentrums/einer Stadtgalerie mit 20.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich 2.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Gastronomie und Dienstleistungen. Unter Berücksichtigung der Flächen für das Centermanagement bedeutet dies eine maximale Zulässigkeit von 3.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für die Nutzungsarten „Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungen. Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen, um eine hohe Flexibilität bei der Nutzung des Einkaufszentrums zu gewährleisten.

Mit der Festschreibung der Zulässigkeit eines einzelnen (1) Einkaufszentrums mit Parkierung im Sondergebiet wird eine eventuell beabsichtigte Unterteilung in unabhängige Einheiten, was die Folge einer Erhöhung der Verkaufsflächen hätte, rechtlich unterbunden und hierdurch die maximale Verkaufsfläche von 20.900 m<sup>2</sup> für den gesamten Geltungsbereich fixiert.

Da auch für Sondergebiete nach § 11 BauNVO die anlagen- und betriebsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt, fortgesetzt wird, wurde die Nutzungsdifferenzierung des Sondergebiets in Anlehnung an die „übliche“ Typisierung der Baunutzungsverordnung vorgenommen.

Hierbei wurden im Sinne der Typisierung für das Einkaufszentrum **Sortimentsbeschränkungen** für den „Modischen Bedarf“ (z.B. Bekleidung, Sportartikel, Schuhe, Lederwaren) ein maximaler Anteil von 15.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für „Hartwaren“ (z.B. Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Uhren/Schmuck, Haushaltswaren), „Elektro/Technik“ (z.B. Elektro, HiFi, EDV, Telekommunikation, Foto) ein maximaler Anteil von 8.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für den „Periodischen Bedarf“ (z.B. Lebensmittel, Drogerieartikel) und „Gesundheit“ (z.B. Apotheken, Sanitätsartikel) ein Anteil von maximal 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgenommen.

Die beispielhafte Aufzählung der Sortimente bei den einzelnen Sortimentsgruppen ist deshalb nicht abschließend, um auch in die genannten Gruppen nicht einsortierte Sortimente möglich zu machen. Hierdurch soll ein breites, marktgerechtes Angebotsspektrum ermöglicht werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird dadurch nicht berührt.

---

<sup>12</sup> vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20.01.2011, 1C 11082/09:

Durch §11 Abs.3 BauNVO wird ... zum Ausdruck gebracht, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe regelmäßig Regelungsinhalt eines Sondergebiets sein können und dass die in §11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bezeichneten Einzelhandelsbetriebe nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, sofern nicht ein Kerngebiet festgesetzt ist. Insofern bleibt es einer ausdrücklichen planerischen Entscheidung der Gemeinde vorbehalten, ein entsprechendes Sondergebiet nach §11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen.

Mit der Zulässigkeit von 15.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im „Modischen Bedarf“ (z.B. Bekleidung, Sportartikel, Schuhe, Lederwaren) als Leitsortiment wird eine hohe Ausstrahlung des Einkaufszentrums auf das gesamte Einzugsgebiet angestrebt. Gleichzeitig wird durch eine Fokussierung auf den „Modischen Bedarf“ eine starke Vernetzung zwischen Einkaufszentrum/Stadtgalerie und der angrenzenden Fußgängerzone mit den ergänzenden Sortimenten geschaffen.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen bezieht sich auf zusammengefasste Branchen bzw. Sortimentsgruppen und belässt hierdurch ausreichende Spielräume für den Betrieb des Einkaufszentrums/der Stadtgalerie, schafft gleichzeitig jedoch auch Rechtssicherheit für die Einzelhandelslandschaft in der Innenstadt von Kaiserslautern und dem übrigen Marktgebiet. Auch mit einer aus der Situation im Marktgebiet abgeleiteten Begrenzung der Verkaufsflächen für die Branchen bzw. Sortimentsgruppen kann das zulässige Vorhaben eindeutig dem Anlagentyp innerstädtisches Einkaufszentrum/Stadtgalerie zugeordnet werden. Gerade durch die Dimension des Vorhabens liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Feinsteuerung der Verkaufsflächen nach Branchen bzw. Sortimentsgruppen zur Sicherung der Verträglichkeit des Vorhabens und zur Schaffung von Investitionssicherheit für die Einzelhandelslandschaft in der Innenstadt von Kaiserslautern und das restliche Marktgebiet verlangen.

Zur Schaffung von Rechtsklarheit wurden in den Textlichen Festsetzungen die Verkaufsflächen gesondert definiert. Als solche sind alle Flächen und Bereiche von Einzelhandelsgeschäften zu verstehen, die dazu bestimmt sind, dass Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Einzubeziehen sind auch Bereiche, in die Kunden aus Sicherheitsgründen (z.B. Kassen) oder solchen der Hygiene (Verkaufsstände für Fleisch, Fisch, Geflügel, Wurst etc.) nicht eintreten dürfen. Nicht zu den Verkaufsflächen zählen die Ladenstraßen, die lediglich ausnahmsweise vorübergehend zu Verkaufsflächen für Waren genutzt werden können.

Verkaufsflächen sind nur im Untergeschoss, Erdgeschoss und im 1. und 2. Obergeschoss zulässig, um die Unterbringung notwendiger Parkplätze in den weiteren Geschossen sicherzustellen.

Einzelhandelsbetriebe, die als Sortimente Erotikartikel bzw. Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten, werden nicht zugelassen, um mögliche Trading-down Prozesse von Beginn an auszuschließen.

Im Einkaufszentrum sind Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungen bis zu insgesamt 3.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Neben den Nutzflächen für Gastronomie und Dienstleistungen sind bei der vorgenannten Regelung die konstruktiven Flächenanteile (Differenz Geschossfläche zur Nutzfläche) und das Centermanagement mit eingerechnet. Unabhängig hiervon sind weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Hierdurch soll eine Nutzungsmischung erreicht werden.

Als Ausnahmen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, wenn aus Gründen des Betriebsablaufs eine ständige Anwesenheit nachgewiesen wird und Vorkehrungen gegen erhebliche Umwelteinwirkungen getroffen werden.



## Maß der Nutzung

Für die innerhalb des Plangebiets zulässige bauliche Nutzung wurde in einem intensiven Abstimmungsprozess unter Berücksichtigung der landesbauordnungsrechtlichen Grenzabstände, der Anforderung aus dem Verkehr etc. das zulässige Bauvolumen ausnivelliert.

Es wird für das Einkaufszentrum eine **GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 als Obergrenze** festgesetzt. Dabei sind die Flächen der Stellplätze inklusive der zugehörigen Fahrwege und Nebenanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Baumasse nicht mitzurechnen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

Für das Einkaufszentrum in der vorgesehenen Größenordnung ist eine Mindestanzahl von Stellplätzen erforderlich, die anderweitig auf dem Baugrundstück nicht geschaffen werden kann und nur so die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums sowie die Vermeidung unerwünschten Suchverkehrs gewährleistet ist. Andererseits wäre aber bei Anrechnung der Flächen der Stellplätze eine Etablierung des Einkaufszentrums in der vorgesehenen Größenordnung wegen erheblicher Überschreitung der im Sondergebiet zulässigen GFZ nicht möglich. Diesbezüglich wird auf die städtebaulichen und stadtplanerischen Zielsetzungen unter Ziffer 2.2 der Begründung hingewiesen. Weiterhin ist bei der geplanten Konzeption der Stadtgalerie die Beibehaltung der vorhandenen Parkdecks und der Spindelschließung Karstadt möglich.

Mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 werden die in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässigen Obergrenzen nach § 17 der BauNVO eingehalten, was im Hinblick auf die Lage innerhalb der Stadtmitte mit den angrenzenden Kerngebietsflächen (GRZ 1,0, GFZ 3,0) als verträglich angesehen wird.

Die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zugelassene Verdichtung ist durch die Verpflichtung zur ökonomischen Nutzung von Grund und Boden im Stadtbereich begründet. Bauflächen sind innerstädtisch nur eingeschränkt verfügbar. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche der Bundesgesetzgeber in § 1 Abs. 5 BauGB fordert, sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB werden in dem vorliegenden Bebauungsplan durch diese Festsetzungen mit dem Ziel, eine situationsgerechte bauliche Dichte zu gewährleisten, in dem bereits entsprechend vorgeprägten Stadtbereich erreicht. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Kaiserslautern soll im zentralen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ein Einkaufszentrum/eine Stadtgalerie umgesetzt und so der Einkaufsschwerpunkt an der Königstraße/Fruchthallstraße als Neue Stadtmitte entwickelt werden. Für die Entwicklung des hierfür vorgesehenen Areals im Sinne eines zusammenhängend geplanten, realisierten und betriebenen Einkaufszentrums/einer Stadtgalerie in der für die Stabilisierung und Stärkung der oberzentralen Einzelhandelsfunktion Kaiserslauterns erforderlichen Größenordnung, sind insgesamt ähnliche urbane Dichtewerte erwünscht, wie sie bereits in der Umgebung, vor allem in dem Bereich entlang der Fackelstraße und Fruchthallstraße, vorhanden sind. Dies gilt ebenso auch für die Erhaltung des städtischen Charakters in den bereits bebauten, zu erhaltenden und fortzuentwickelnden Bereichen.

**Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch keine nicht hinzunehmenden Belastungen für die im Plangebiet vorhandene oder an dieses angrenzend vorhandene Bebauung ausgelöst.**

Der Bebauungsplan ermöglicht auch **keine planungsrechtlich rücksichtslose Bebauung**. Zu der dahingehenden Beurteilung und Einschätzung hat der Stadtrat sich sehr nachhaltig vor Augen geführt, dass nach der Rechtsprechung zwar das gerade auch im Planungsrecht verankerte „Gebot der Rücksichtnahme“ gilt. Dieses wurde aber strikt beachtet, wie sich an Begründung zum Bebauungsplan

hand der nachfolgend wiedergegebenen jeweiligen Betrachtung zum Schutz der jeweils betroffenen Nachbarbebauung ergibt:

Aus dem Gebot der Rücksichtnahme abzuleitende Anforderungen sind insbesondere im Hinblick auf die jeweilig benachbart gelegenen Grundstücke hinreichend in die Abwägung eingestellt worden. Genauso ist die Tatsache gewürdigt worden, dass die Pflicht zur Heranziehung dieses Gebotes nicht zur Konsequenz hat, dass Belange bereits ansässiger Nachbarn gegenüber einer Neubebauung stets vorrangig wären. Vielmehr gilt insoweit, dass in Kerngebieten bzw. in einem mit einem Kerngebiet vergleichbaren Sondergebiet der Schutzanspruch sonstiger Nutzungen, z.B. Wohnen von vornherein geringer als der in allgemeinen oder reinen Wohngebieten ist.

Insoweit ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine innerstädtische Bebauung im Zentrum von Kaiserslautern und damit dem zentralen Bereich eines Oberzentrums handelt. Diese ist naturgemäß bereits heute sehr dicht und massiv. Sie wird es auch in Zukunft sein. Dies zeigt sich nicht nur in den bauplanungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzten oder einzustufenden Bereichen, sondern auch bei der in deren Umfeld befindlichen Wohnbebauung sowie gemischt genutzten Bebauung. So ist zwar die Bebauung entlang der Königstraße, der Fruchthallstraße, der Humboldtstraße, der Maxstraße und der Burgstraße teilweise als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt oder einzustufen. Die Bebauungsstruktur ist diejenige eines zentral innerstädtisch gelegenen Areals, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als z.B. in Einfamilienhausgebieten von Vorstädten. Von daher ist der Schutzanspruch vor z.B. Verschattungs- und auch Belichtungseinwirkungen u.U. durchaus anders zu bemessen als z.B. in anders genutzten oder strukturierten Gebieten, z.B. in aufgelockerten Wohnlagen.

Angesichts dessen ist schließlich auch nicht zu befürchten, dass Hausgrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen würde. Es handelt sich hier um ein zentral innerstädtisch gelegenes (Kern- bzw. Sonder-) Gebiet, in dem die Gebäude dichter und höher zueinander stehen als üblicherweise z.B. in Einfamilienhausgebieten in Vorstädten.

### Höhenfestsetzung

Die Oberkante des 2. Obergeschosses wird auf 14,00 m über dem vorgenannten Bezugsmaß begrenzt. Die Brüstungshöhe im 2. Parkgeschoss auf 18,80 m über dem vorgenannten Bezugsmaß begrenzt. Als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzung ist dabei die Höhe mit 232,90 m ü.NN festgelegt.

Neben den bestehenden technischen Einrichtungen auf dem Dach dürfen technische Gebäudeteile (Erschließungsbauten, Treppenhausüberdachungen, Lüftungsanlagen etc.) das Parkdeck 2 auf einer Fläche von maximal 25 % der Grundfläche des Parkdecks 2 bis zu einer Höhe von 4 m überschreiten.

Mit den getroffenen Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen soll eine übermäßige Höhenentwicklung der zu errichtenden baulichen Anlagen unterbunden werden. Die geschieht zum einen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baukörpers (hinsichtlich Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung und Besonnung) sowie zum anderen auf die städtebaulichen und stadtgestalterischen Bestrebungen, mit einem Einkaufszentrum/einer Stadtgalerie an der Schnittstelle zwischen Fußgängerzone, Verwaltungszentrum und den innerstädtischen Hauptverkehrsachsen eine verhältnismäßig großmaßstäbliche Bebauung harmonisch

in das Stadtgefüge zu integrieren.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise, in der Form, dass die bauordnungsrechtlichen Abstände nach der Landesbauordnung einzuhalten sind, jedoch die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, um die angestrebte Gebäudeform zu ermöglichen.

#### Abstände nach Bauordnungsrecht

Durch die Festlegung der Baugrenzen im Plangebiet und die zulässigen Gebäudehöhen sind die Gebäudekubaturen durch den Bebauungsplan auf Maximalwerte begrenzt, für die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Einkaufszentrum bzw. die Stadtgalerie die Berechnung der Abstandsflächen nachzuweisen ist.

Es wird von einer Einhaltung der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H zu den Mischgebietsflächen nördlich der Maxstraße bzw. Pariser Straße und von 0,25 H zu den Kerngebietsflächen südlich der Königstraße und Fruchthallstraße ausgegangen. Zur Schaffung von Rechtsklarheit wird festgesetzt, dass entlang der Baugrenzen zur Fruchthallstraße von der Stadtgalerie Abstandsflächen von 0,25 H im Sinne von § 8 LBauO als Mindestmaß einzuhalten sind.

Die geringere Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H (vgl. § 8 Abs. 6 LBauO) ist durch die urbane Nutzung im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten gerechtfertigt, die hier einen markanten Bereich der Stadtmitte zu definieren haben und ein kerngebietstypisches Gepräge haben.

Durch das **Fachgutachten Klima und Lufthygiene**<sup>13</sup> wird belegt, dass wesentliche Änderungen der Durchlüftungsverhältnisse des bebauten Stadtgebiets von Kaiserslautern nicht zu erwarten und deutliche Änderungen bzw. Einschränkungen auf den direkten Nahbereich des Bebauungsplangebiets begrenzt sind sowie eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht in den angrenzenden Wohnnutzungen gegeben ist (vgl. § 8 Abs. 6 LBauO).

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gewährleisten eine prinzipielle bauordnungsrechtliche Umsetzbarkeit der als zulässig festgesetzten baulichen Nutzungen unter der Berücksichtigung der Bestandssituation.

Die mit der Veränderung des Verkehrskonzepts verbundene Verschiebung der Straßenmitte, die den Bezug für die Berechnung der zulässigen Abstandsflächen bildet, ist mit der als maximal zulässig festgesetzten Gebäudehöhe des „Einkaufszentrums mit Parkierung“ so abgestimmt, dass die Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H eingehalten werden kann. Darüber hinaus bleibt die Abstandsfläche der maximalen Gebäudehöhe des „Einkaufszentrums mit Parkierung“ in einer Breite von zusätzlich 1,30m zur zukünftigen Lage der Straßenmitte zurück. Damit wird das Abstandsmaß von 0,25 H des höchsten vorhandenen gegenüberliegenden Gebäudes nicht beeinträchtigt.

---

<sup>13</sup> Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2011

## Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bezüglich der angestrebten **Baumpflanzungen in der König- und Fruchthallstraße** wird auf einen intensiven verwaltungs- und behördeninternen Abstimmungsprozess verwiesen, in dessen Ergebnis bedingt durch die Dichte von Leitungen im Untergrund eine Pflanzung von Bäumen als nicht machbar bewertet wurde. Um den angestrebten Boulevardzonencharakter in der Fruchthallstraße zu erreichen, wird die Verwendung von Kübelbepflanzung (Bäume II. Ordnung) angestrebt.

Auf eine zwingende Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen oder (ergänzend oder alternativ) die Nutzung zur Gewinnung regenerativer Energie wurde verzichtet, da die betreffenden Flächen als Parkdeck genutzt und benötigt werden. Dies ist v.a. deshalb erforderlich, weil der Ausbau einer Tiefgarage durch den hohen Grundwasserspiegel an diesem Standort sehr schwierig und aufwändig wäre. Dies steht aber einer solchen Nutzung und Gestaltung nicht grundsätzlich entgegen.

### **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**

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Einzelvorhaben im Fokus steht, kann die Abstimmung der Fassadengestaltung über ergänzende Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag erfolgen. Hierdurch kann zu einem späteren Zeitpunkt sowie über den kompletten Entwurfsprozess flexibler Einfluss auf die Gestaltung genommen werden.

## **9.3 Verkehrskonzept**

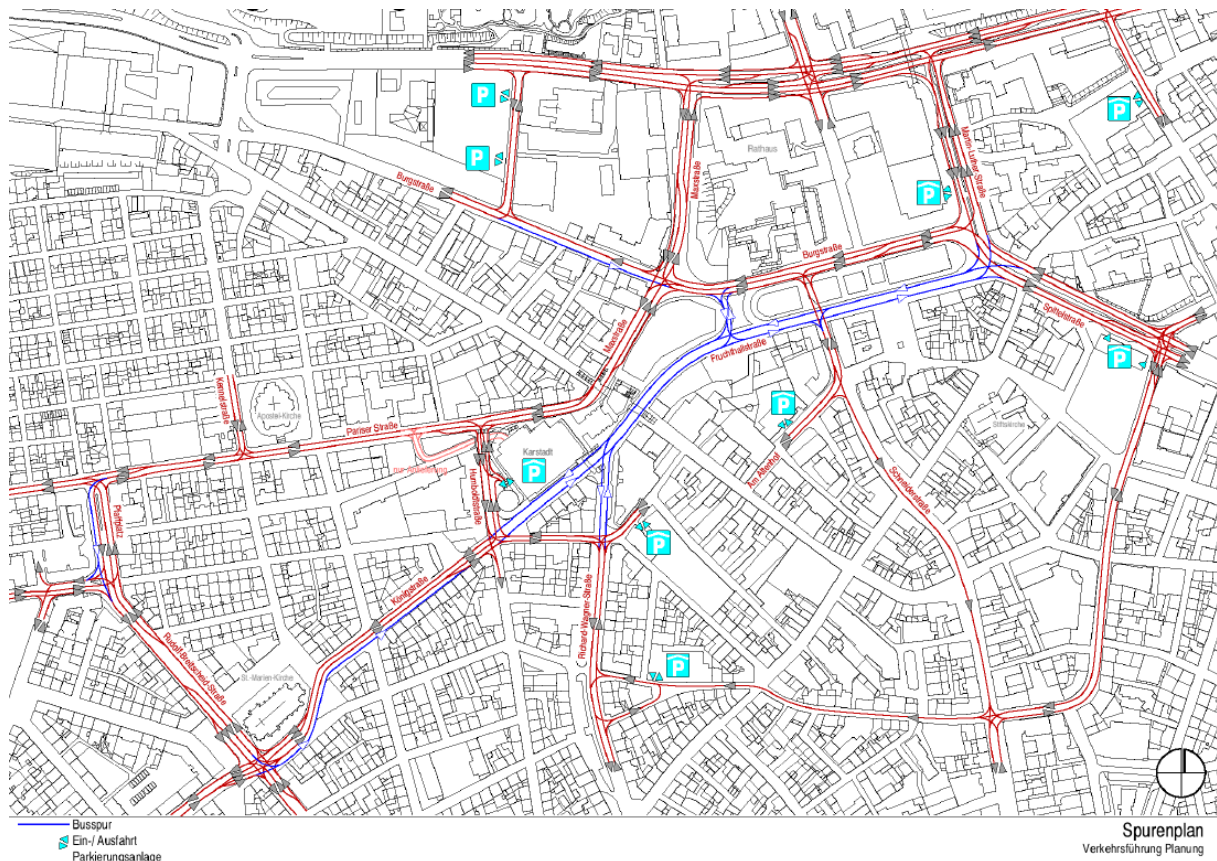
### **9.3.1 Verkehrsführung Kfz-Verkehr**

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/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 Begreifbarkeit 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, ver-

Begründung zum Bebauungsplan  
"Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"



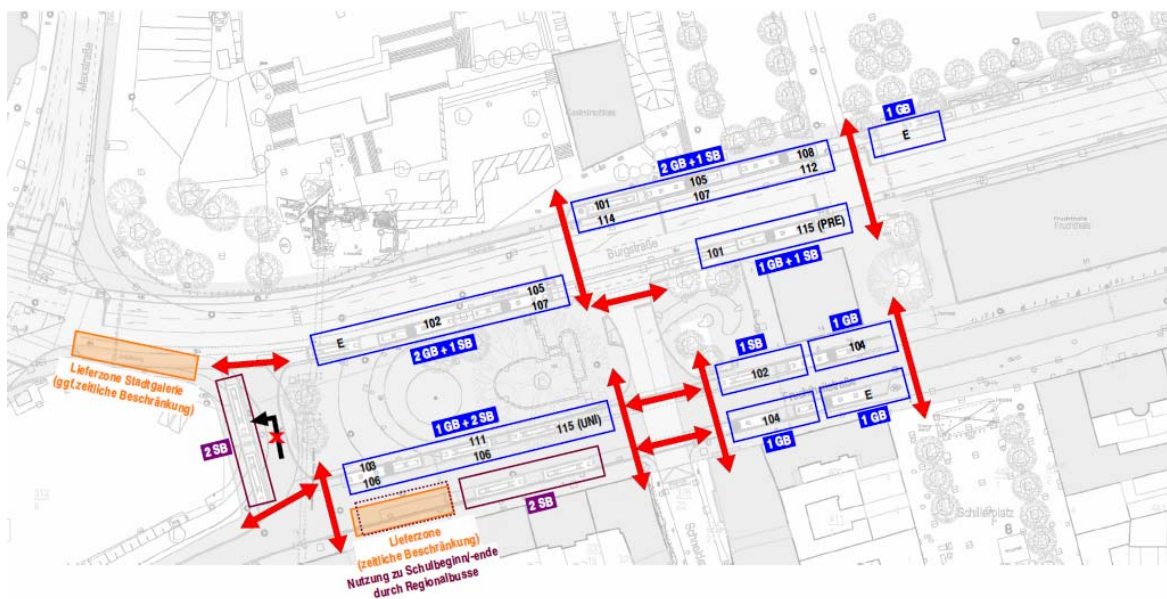
bessert sich außerdem die Erschließungswirkung.

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 drei Stellplätze sind dabei in einer Halteposition zusammengefasst. Die Haltepositionen sind zwischen der geplanten Stadtgalerie und der Fruchthalle in Längsaufstellung entlang der Fruchthallstraße und Burgstraße angeordnet. Für die Regionalbusse bestehen regulär vier Stellplätze, davon zwei 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 Casimirsaaes (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 Begründung zum Bebauungsplan

anzubinden.

Durch den Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN GmbH) wurde eine mobilitätsge-  
rechte 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 der bestehenden (ehemaliges Karstadt-Warenhaus) und der geplanten Bebauung mit einem Einkaufszentrum 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.

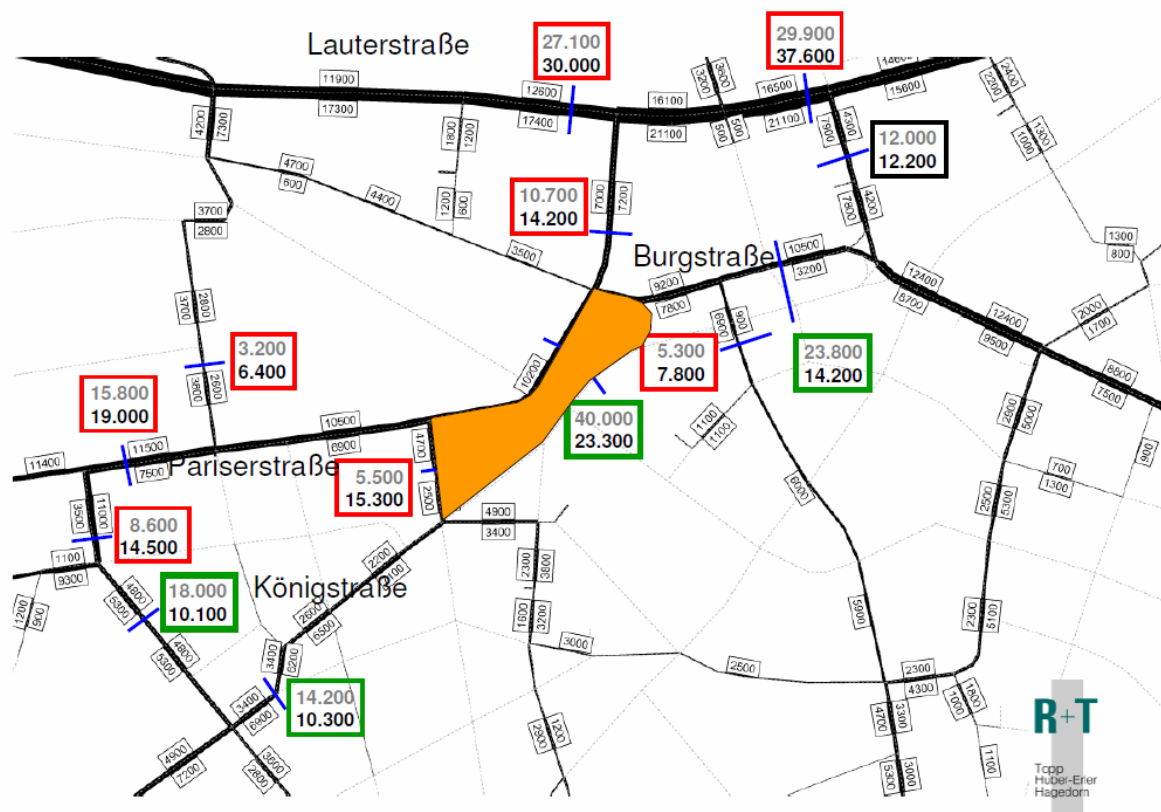
### **9.3.4 Fußgängerverkehr**

Durch die Umsetzung der geplanten Verkehrsführung wird der motorisierte Individualverkehr auf der nördlichen Seite des Plangebiets in der Pariser, Max- und Burgstraße gebündelt. Der Bereich zwischen ehemaligen 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 Einkaufszentrum/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 Bebauungsplanes beteiligten Fachgutachter (z.B. zur Überprüfung der Auswirkungen hinsichtlich Lärm/Lufthygiene).

Die folgende Abbildung zeigt, welche Verkehrsbelastungen (Kfz/24h durchschnittlich Werktags) durch die Realisierung der Planung, inklusive der Ansiedlung des Einkaufszentrums/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.

#### **Knotenpunkt „Humboldtstraße/Königstraße“**

Der stärkste Strom an diesem Knotenpunkt tritt in der Relation Königstraße (West) – Humboldtstraße (Nord) – (Nordtangente) auf. Dieser Strom erhält einen eigenständigen Linksabbiegestreifen, der sich direkt aus dem normalen Fahrstreifen in der Königstraße entwickelt. Zusätzlich ist ein kombinierter Geradeaus-/Rechtsabbiegestreifen in dieser Zufahrt erforderlich. Wenn in der westlichen Zufahrt der Königstraße durchgängig Radverkehrsanlagen angeboten werden sollen, wird gegenüber dem Bestand zusätzliche Fläche benötigt, so dass ein Eingriff in die Grünanlage nördlich der Königstraße erforderlich ist. Um das Verkehrsaufkommen in der Humboldtstraße zu begrenzen, ist das Rechtsabbiegen aus der nördlichen Humboldtstraße in die Königstraße unterbunden.

#### **Humboldtstraße (nördlicher Abschnitt)**

Im Zuge des Verkehrskonzepts Innenstadt bekommt dieser Abschnitt der Humboldtstraße eine hohe Verkehrsbedeutung, da über ihn die Königstraße und Pariser Straße in beiden Richtungen miteinander verknüpft werden. Zusätzlich wird über diesen Abschnitt das erweiterte Parkhaus des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie erschlossen.

Wegen der hohen Verkehrsbedeutung und angesichts der dichten Knotenpunktabstände muss dem Kfz-Verkehr hier eindeutig Vorrang eingeräumt werden und möglichst mehrere Fahrstreifen zur Verfügung gestellt werden. So wird der Bereich nördlich der Parkhauszufahrt auf insgesamt vier Fahrstreifen verbreitert. Im Bereich südlich der Parkhauszufahrt können nur die bestehenden drei Fahrstreifen angeboten werden.

Für den Radverkehr können keine Radverkehrsanlagen angeboten werden. Fußgängern steht auf der westlichen Straßenseite ein Gehweg von ca. 2,00 Metern zur Verfügung. Auf der östlichen Straßenseite werden Fußgänger im südlichen Abschnitt – wie im Bestand auch – zwischen Parkhausspindel und dem ehemaligen Karstadt geführt.

#### **Knotenpunkt „Humboldtstraße/Pariser Straße“**

Am Knotenpunkt „Humboldtstraße/Pariser Straße“ ist für jeden Knotenstrom ein eigener Fahrstreifen erforderlich. Der Knotenpunkt muss umgebaut und signalisiert werden. Die heutige Fußgängerunterführung wird rückgebaut. Stattdessen wird eine ebenerdige Querungs-

möglichkeit für Fußgänger (aus Gründen der Leistungsfähigkeit mit Mittelinsel) eingerichtet. Außerdem wird – im Gegensatz zum Bestand – die Querung der Pariser Straße ermöglicht.

#### **Pariser Straße (westlich der Humboldtstraße)**

Die in der Pariser Straße bestehende Einbahnstraßenregelung (mit 2 Fahrstreifen pro Richtung) wird aufgehoben. Beim Zwei-Richtungsverkehr steht beiden Fahrtrichtungen zukünftig jeweils ein Fahrstreifen zur Verfügung. Ein Teil der bestehenden Parkstände auf der Südseite bleibt – soweit möglich – erhalten. Dann ist jedoch für Radverkehrsanlagen nicht mehr ausreichend Fläche vorhanden. Da auch im östlich angrenzenden Straßenabschnitt „Pariser Straße/Maxstraße“ (s.u.) keine Radverkehrsanlagen untergebracht werden können und Radfahrern außerdem verkehrsberuhigte Parallelstraßen (Spitalstraße bzw. Haagstraße) oder die Königstraße als Alternativen zur Verfügung stehen, werden die verfügbaren Flächen zu Gunsten des ruhenden Kfz-Verkehrs aufgeteilt. Die bestehenden Borde können beibehalten werden. Ein Umbau des Straßenzuges ist nur im Bereich der neuen Bushaltestelle (Richtung zentraler Bushaltestelle) erforderlich.

#### **Pariser Straße/Maxstraße (östlich der Humboldtstraße)**

Östlich der Humboldtstraße weist der Straßenzug „Pariser Straße/Maxstraße“ überwiegend drei Fahrstreifen auf. Dabei steht jeweils ein Fahrstreifen pro Richtung zur Verfügung, dazu kommen lange Abbiegestreifen in den Zufahrten der angrenzenden Knotenpunkte (westlich der Querung „Fackelstraße/Mühlstraße“ ein langer Linksabbiegestreifen in die Humboldtstraße und östlich der Querung ein langer Rechtsabbiegestreifen in die Burgstraße). Im Bereich des Gebäudes des ehemaligen Karstadtwarenhouses ist der Straßenraum bereits im Bestand sehr beengt. Um der geplanten Stadtgalerie angesichts des problematischen Grundstückszuschnitts eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, muss auch die Maxstraße einen vergleichsweise schmalen Querschnitt bekommen, so dass das Baufeld eine ausreichende Breite aufweist. Demzufolge können auf diesem Abschnitt keine Radverkehrsanlagen untergebracht werden. Für Fußgänger bestehen auf beiden Straßenseiten durchgängige Gehwege. Die aufkommensstarke Querung „Fackelstraße/Mühlstraße“ erfolgt ausschließlich ebenerdig. Die heute bestehende Unterführung wird im Zusammenhang mit dem Neubau des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie rückgebaut. Die ebenerdige Querung wird signalisiert und im Straßenraum durch eine Mittelinsel verdeutlicht. Die Signalisierung wird jedoch so gestaltet, dass in beiden Richtungen standardmäßig das Queren in einem Zug möglich ist.

#### **Knotenpunkt „Maxstraße/Burgstraße“**

Der Knotenpunkt „Maxstraße/Burgstraße“ ist der zentrale Knotenpunkt im Bereich zwischen Rathaus und geplanter Stadtgalerie und weist dementsprechend eine hohe Verkehrsbelastung auf. Neben einem hohen Aufkommen an allgemeinem Kfz-Verkehr ist hier eine hohe Frequenz an Linienbussen und Fußgängern gegeben. Außerdem verläuft über den Knotenpunkt die wichtige Radwegeverbindung zwischen Stadtmitte und Lautertal über Kammgarn (Fachhochschule) und Gartenschau.

Um die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunkts zu stärken, wird das Linksabbiegen aus der südlichen Maxstraße in die Burgstraße in Richtung Kammgarn nicht zugelassen. Stattdessen wird ein kurzer zweiter Geradeausfahrstreifen in der südlichen Zufahrt umgesetzt. Die westliche Burgstraße bleibt für den allgemeinen Kfz-Verkehr – wie im Bestand – Einbahnstraße in Fahrtrichtung Westen. Für Fußgänger ist die Querung an allen Knotenpunktarmen möglich. Im Zuge der Burgstraße werden Radfahrer auf separaten Furten über den Knotenpunkt geführt.

#### **Königstraße (östlich der Humboldtstraße)**

Die Königstraße wird östlich der Humboldtstraße ebenfalls in Gegenrichtung geöffnet, dabei jedoch in ihrer Verkehrsbedeutung heruntergestuft. Für den allgemeinen Kfz-Verkehr hat sie



nur noch Erschließungsfunktion und sollte als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden. Auf der Südseite werden Parkstände angeboten. Für den Linienbusverkehr stellt der Straßenabschnitt eine wichtige Verbindung zwischen Marienkirche und zentraler Bushaltestelle dar. Um dem Begegnungsfall „Bus/Bus“ Rechnung zu tragen, ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 Metern erforderlich. Auf der Höhe der Spindel des Parkhauses der geplanten Stadtgalerie werden in beiden Richtungen Bushaltestellen eingerichtet.

### **Knotenpunkt „Königstraße/Richard-Wagner-Straße/Fruchthallstraße**

Die Königstraße ist bis zu diesem Knotenpunkt für den allgemeinen Kfz-Verkehr befahrbar. Die Fruchthallstraße ist östlich des Knotenpunkts dagegen Linienbussen, Taxis, dem Radverkehr und dem Verkehr der Anlieger vorbehalten. Die Sperrung dieses Abschnitts für den allgemeinen Kfz-Verkehr wird durch die Knotenpunktgestaltung verdeutlicht. Falls erforderlich, ist die Zufahrt für den allgemeinen Kfz-Verkehr durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. versenkbare Poller) zu unterbinden.

Im Bereich dieses Knotenpunkts wird die Fahrbahn geringfügig nach Süden verschwenkt, um auf der nördlichen Straßenseite vor der geplanten Stadtgalerie eine ausreichende Gehwegbreite zu erhalten. Südlich des Knotenpunkts ist auf der Ostseite der Richard-Wagner-Straße ein Taxi-Stand vorgesehen. Auf der Westseite wird das bestehende Parkraumangebot durch die Neuordnung des Straßenraums (Parkstände in Queraufstellung) erweitert.

### **Fruchthallstraße (Höhe Karstadt/Stadtgalerie)**

Die Sperrung dieses Straßenabschnitts für den allgemeinen Kfz-Verkehr wird durch das Gestaltungselement der „weichen Trennung“ unterstützt. D.h. die Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen erfolgt durch geeignete Gestaltungselemente wie beispielsweise Pflasterstreifen. Begleitend dazu wird die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs (Tempo 20) empfohlen.

Auch hier ist die Fahrbahn auf Grund des Begegnungsfalls „Bus/Bus“ 6,50 Meter breit. Die Gehwegbreiten betragen auf der Seite der geplanten Stadtgalerie – abseits der Zugänge – 2,50 bis 3,00 Meter. Auf der südlichen Straßenseite wird die bestehende Gehwegbreite stellenweise geringfügig verringert. Der Gehweg wird durchgängig mit 4,00 Metern Breite geführt.

Die Fußgängerquerung zwischen Fackelstraße und Stadtgalerie ist auf der Fahrbahn durch geeignete Gestaltungselemente (z.B. Belagwechsel oder Anhebung des Fahrbahnniveaus) zu verdeutlichen. Die Signalisierung der Querung ist nicht erforderlich.

### **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. Direkt im Anschluss an den Knotenpunkt „Maxstraße/Burgstraße“ wird auf der Südseite der Burgstraße eine Lieferzone für die Stadtgalerie eingerichtet. Damit kann die Stadtgalerie beliefert werden, ohne dass die Lieferfahrzeuge den Bereich der zentralen Bushaltestelle befahren müssen.

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- bzw. Radweg angelegt wird. Diese Lösung ist Ergebnis eines intensiven Abstimmungspro-

zesses mit der Denkmalschutzbehörde und stellt einen Kompromiss zwischen verkehrlichen Belangen und den Belangen des Denkmalschutzes dar.

### 9.3.7 Ruhender Verkehr

Bei der Realisierung der geplanten Stadtgalerie entsteht ein zusätzlicher Parkraumbedarf. Der formelle Stellplatznachweis gemäß Landesbauordnung für diese im Plangebiet zugelassene Nutzung ist unter dem Aspekt der gesicherten Erschließung ein Thema des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für die konkrete Situation zu berechnen.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB insbesondere die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Die Untersuchung des Ingenieurbüros R+T zeigt, dass die Abwicklung von mehr als 500 Stellplätzen im Karstadt-Parkhaus über die Humboldtstraße nicht möglich ist; das bedeutet, dass die Differenz zu den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen an anderer Stelle vorgehalten oder abgelöst werden muss. Hinzu kommt, dass bei Umsetzung der Stadtgalerie außerdem 115 Parkstände auf dem Parkplatz „Altes Pfalztheater“ entfallen. Außerdem entsprechen die Parkstände auf dem „Eisplätzchen“ (Ecke Burgstraße/Maxstraße) und dem Willy-Brandt-Platz nicht der Rahmenplanung „Rathausumfeld - Casimirschloss - Kaiserpfalz“.

Demgegenüber bestehen, wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist, derzeit an normalen Werktagen selbst während der Spitzenbelegung noch erhebliche Reserven in bestehenden Parkieranlagen im Umfeld der geplanten Stadtgalerie (City-Parkhaus ca. 125 freie Plätze, Parkhaus „Pfalztheater“ ca. 110 freie Plätze). Auch an normalen Samstagen sind in diesen beiden Parkhäusern zu Spitzenzeiten viele Parkstände frei (ca. 160 freie Plätze im City-Parkhaus und 110 freie Plätze im Parkhaus „Pfalztheater“). Angesichts der vorhandenen Stellplatzreserven in den umliegenden Parkieranlagen wird das Angebot von **ca. 500 Stellplätzen für normale Werktage und normale Samstage als ausreichend angesehen.**

An Spitzentagen (z.B. Adventssamstag) gibt es in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Stadtgalerie zu Spitzenzeiten keine nennenswerten Stellplatzreserven mehr. In der Kaiserslauterer Innenstadt ist dann nur im Altstadt-Parkhaus ein größeres Stellplatzangebot (ca. 180 freie Plätze) frei. Angesichts der innerstädtischen Lage in unmittelbarer Nähe der zentralen Bushaltestelle und des damit verbundenen sehr guten ÖPNV-Angebotes sowie erheblicher Verbundeffekte ist tendenziell mit einem unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf der Stadtgalerie zu rechnen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Kunden der Stadtgalerie auch noch andere Ziele im Bereich der Innenstadt aufsucht und daher andere Parkieranlagen bevorzugt (Verbundeffekt). Dies betrifft z.B. Kunden, die in der Innenstadt arbeiten, noch andere Einkaufsgelegenheiten aufsuchen (z.B. Markt) oder andere Erledigungen wahrnehmen (z.B. Arztbesuch, Behördengang, etc.).

Das in Kaiserslautern bestehende dynamische Parkleitsystem, in das alle Parkieranlagen (Tiefgaragen, und Parkhäuser) in der Innenstadt eingebunden sind, wird auf die geplanten Verhältnisse angepasst. Dadurch erhalten die Verkehrsteilnehmer Echtzeitinformationen über die zur Verfügung stehenden freien Kapazitäten in den Parkieranlagen. Durch die Anordnung der Schrankenanlagen auf dem Parkdeck der geplanten Stadtgalerie und dem damit verbundenen Stauraum in der Zufahrt wird auch „irrrationales Parksuchverhalten“ teil-

weise kompensiert. **So stellt das dynamische Parkleitsystem sicher, dass Parksuchverkehr so weit wie möglich reduziert wird.**

### **9.3.8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden die Maxstraße, Pariser Straße und Humboldtstraße entsprechend ihrer geplanten Verkehrsbedeutung als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Fruchthallstraße wird entsprechend dem angestrebten Charakter als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Ausbau festgesetzt. Die Differenzierung der Verkehrsberuhigung erfolgt dann auf der Ebene der straßenrechtlichen Anordnung.

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.

Zur Absicherung der Fußwegebeziehungen, die teilweise innerhalb in den Sondergebietsflächen liegen, sind im Bebauungsplan Flächen im Bereich der Kreuzung Fackelstraße/ Mühlstraße („Stadtgelenk“), an der Baugrenze entlang der Maxstraße/Pariser Straße und im Bereich der Baugrenze für das Erdgeschoss entlang der Fruchthallstraße (Arkaden) gekennzeichnet, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlich zu belasten sind. Für die Ausgestaltung der Querung im Bereich der Fackelstraße - Mühlstraße sind weitergehende Differenzierungen im Städtebaulichen Vertrag enthalten.

Mit der Einbeziehung der Flächen für die Fußwegebeziehungen in das Sondergebietsgrundstück und die Absicherung über Gehrechte geht die Verkehrssicherungspflicht für die Flächen auf den Betreiber des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie über, so dass die Unterhaltung in Händen des überwiegenden Nutzers liegt.

## **9.4 Immissionsschutz**

### **Verkehrslärm**

Mit dem Bebauungsplan „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße – Königstraße“ soll in zentraler Lage in der Stadt Kaiserslautern die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein Einkaufszentrum bzw. eine Stadtgalerie hergestellt werden. Des Weiteren soll die Straßenführung in diesem Bereich, sowie 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. Diese Vorhaben sind Gegenstand des Bebauungsplans „Burgstraße - Fruchthallstraße“.

Während im Plangebiet selbst keine lärmempfindlichen Nutzungen angesiedelt sind, grenzen an das Plangebiet insbesondere mit dem Burggymnasium, der Wohnnutzung in der Maxstraße und dem St.-Franziskus-Gymnasium auch lärmempfindliche Nutzungen an das Plangebiet an.

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 Lärmimmiss-

sionen im Hinblick auf die notwendigen passiven Schutzmaßnahmen.

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens<sup>14</sup> (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 Königs- 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 maßgeblichen Immissionsgrenzwert der 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**<sup>15</sup> 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.).

---

<sup>14</sup> Müller-BBM GmbH, Berlin, 18.10.2011

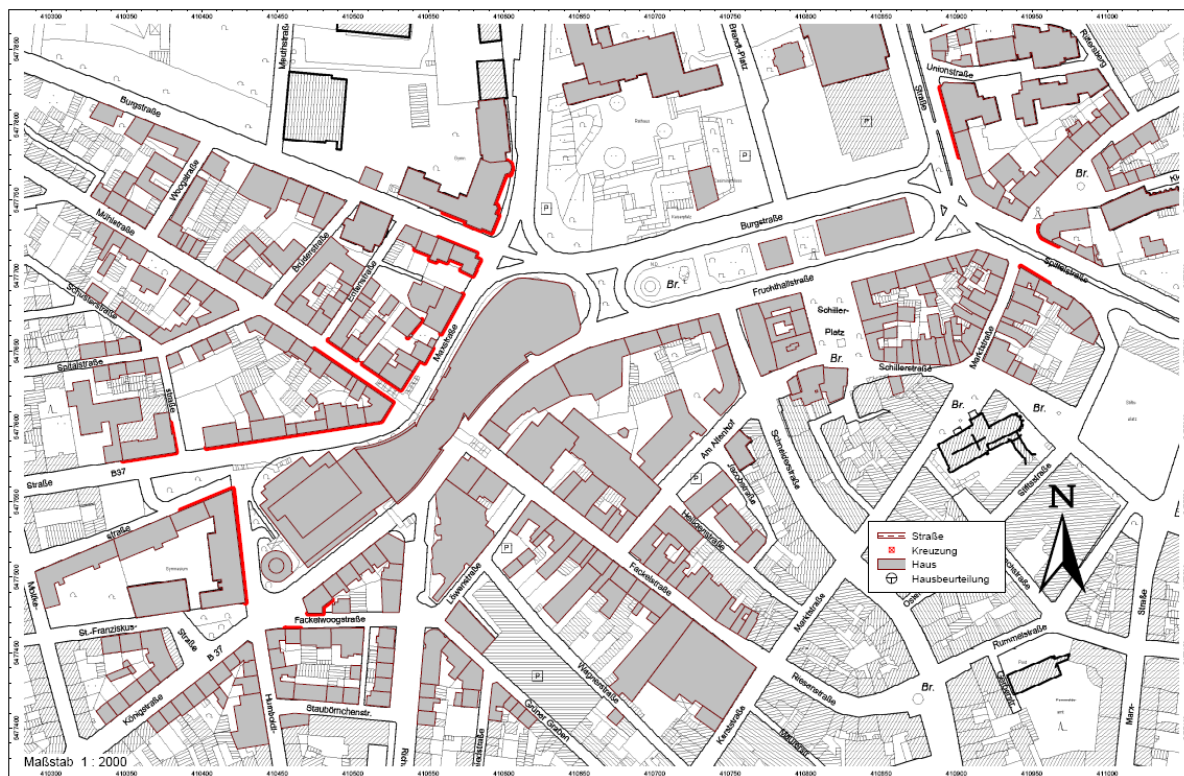
**Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern und Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gemäß 16. BImSchV**

<sup>15</sup> 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**

Begründung zum Bebauungsplan

"Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"



Gebäudelärmkarte : 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 festgestellten 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.

Die Stadt hat sich durch einen separaten städtischen Beschluss verpflichtet, nach Maßgabe der in der 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) getroffenen Regelungen, passiven Schallschutz an den Fassaden derjenigen Grundstücke durchzuführen, die in dem Gutachten der Firma MÜLLER-BBM vom 18. Oktober 2011 "Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern/Prüfung des Vorliegens einer wesentlichen Änderung von Straßen gemäß 16. BImSchV/Bericht Nr. M94/088/2" unter Ziffer 6.2, Tabelle 3 aufgeführt sind.

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 - Königstraße" und "Burgstraße - Fruchthallstraße" bedingten Neuordnung der Verkehre innerhalb des in dem Gutachten der Firma MÜLLER-BBM vom 18. Oktober 2011 „Bebauungsplanvorhaben Neue Stadtmitte in Kaiserslautern/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/Fackelwoogstraße, 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 Lärmaktionsplans noch nicht bekannt waren.

### **Gewerbelärm (Vorhaben Einkaufszentrum/Stadtgalerie)**

Für das Vorhaben Einkaufszentrum/Stadtgalerie soll die Prüfung der immissionsrechtlichen Verträglichkeit im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Genehmigung soll unter Anwendung der Regelfallbetrachtung der TA Lärm erfolgen<sup>16</sup>, wobei das Vorhaben einen nicht relevanten Beitrag zu den Geräuschimmissionen erzeugen soll, d.h., dass die von der Anlage erzeugten Geräusche überwiegend mindestens 6 dB unter dem jeweiligen Richtwert der TA Lärm bleiben müssten. In diesem Zusammenhang war zu prüfen, ob bereits im Zuge der Bauleitplanung Gründe erkennbar waren, die gegen die geplante Vorgehensweise sprechen.

Die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie werden sich, von wenigen Sonderöffnungstagen im Jahr abgesehen, auf die Tagzeit beschränken, so dass nach 22:00 Uhr nur noch haustechnische Anlagen (Kühlwerke, Lüftungsgeräte, etc.), aber kein Kfz-Verkehr von Bedeutung sind.

Als Ergebnis wird vom Gutachterbüro in dem Schalltechnischen Gutachten festgehalten, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Gewerbe Geräusche, mit Ausnahmen am St.-Franziskus-Gymnasium im Bereich Humboldtstraße und einem Teilbereich der Bleichstraße, als nicht relevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden können. Am Tag dominieren die Kfz-Geräusche (Lieferverkehr und Besucherverkehr auf den Parkdecks). Die nächtlichen Beurteilungspegel werden ausschließlich durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen hervorgerufen. Bezüglich der einzelnen Beurteilungspegel wird auf die Tabelle 1, Seite 7 des

---

<sup>16</sup> vgl. OVG Rheinland-Pfalz Urteil vom 20.01.2011, 1 C 11082/09

Im Rahmen der Bauleitplanung kann die TA-Lärm zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs herangezogen werden, der einem geplanten Vorhaben (hier: großflächiger Einzelhandelsbetrieb) zuzurechnen ist.

Begründung zum Bebauungsplan

"Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"

Schalltechnischen Gutachtens verwiesen.

Am St.-Franziskus-Gymnasium im Bereich der Humboldtstraße und einem Teil der Bleichstraße werden für das Vorhaben Beurteilungspegel prognostiziert, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um weniger als 6 dB unterschreiten. Hier können Unterschreitungen von 6 dB und mehr nicht mit verhältnismäßigem Aufwand erreicht werden. Betroffen sind in der Humboldtstraße neben einer Turnhalle auch Klassenräume, in der Bleichstraße ein als Puffer zu den angrenzenden Bibliotheks- und Unterrichtsräumen wirkender Flur. Da die durchgeführten Messungen und Begehungen keine Hinweise auf eine relevante Vorbelastung ergeben haben, ist davon auszugehen, dass in diesem Fall zwar das Irrelevanzkriterium nicht eingehalten werden kann, die Immissionsrichtwerte aber trotzdem nicht überschritten werden.

Zur Erzielung der prognostizierten Werte sind schallmindernde Maßnahmen an der Parkhausspindel und den überdachten Parkflächen, wie z.B. schallabsorbierende Auskleidungen und/oder schallabsorbierende Lamellen in Fassadenöffnungen berücksichtigt.

Geringfügige Überschreitungen der Maximalpegel durch „Entspannungsgeräusche“ der Druckluftbremsen bei Lkw an der Zufahrtsrampe muss gegebenenfalls durch organisatorische Vorkehrungen entgegengewirkt werden. Die Umsetzung ist im Schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Erlangung der Betriebsgenehmigung nachzuweisen.

Im Schalltechnischen Gutachten wird bei der Betrachtung des Gewerbelärms daneben der Einfluss auf die Geräuschimmissionen des durch den Betrieb des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie verursachten Verkehrs im Zusammenhang mit dem übrigen Verkehr betrachtet (siehe Abschnitt 5.3, Seite 33 ff.). Da keine nächtlichen Verkehre vorhabeninduziert generiert werden, wird die Betrachtung auf den Tag beschränkt. Die Auswirkungen sind als Pegeldifferenzkarten dargestellt (siehe Abbildung Anhang A, Seite 4 und 5) und in Kapitel 5.3.2.3, Seite 35 ff.) beschrieben. Die Pegelerhöhung beträgt weniger als 2 dB(A).

An Straßen, an denen eine hohe Pegelbelastung von 70 dB(A) und mehr zu erwarten ist, wurde ein Anteil von allerdings nur noch 0,1 dB (im Einzelfall 0,2 dB: s. Pariser Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Burgstraße, Ludwigstraße) rechnerisch ermittelt, so dass hier faktisch kein wahrnehmbarer Einfluss nachweisbar ist.

An der ebenfalls geräuschemäßig stark belasteten Humboldtstraße ist zwischen Königstraße und Pariser Straße eine vorhabeninduzierte Pegelerhöhung von bis zu 1 dB zu erwarten. Hier liegt die zentrale Zu- und Abfahrt zum/vom Parkhaus. Nach Realisierung der beiden Vorhaben sind dort Beurteilungspegel  $L_r \geq 75$  dB(A) zu erwarten. Dieser Bereich liegt jedoch in einem Abschnitt wesentlich geänderter Straßen i. S. d. 16. BImSchV mit einem Anspruch dem Grunde nach auf passiven Schallschutz, so dass der Schutz der Unterrichtsräume gesichert ist (sofern die Schalldämmung der vorhandenen Fenster bereits ausreicht) oder sein wird (als Ergebnis der Umsetzung der 24. BImSchV).

**Durch das vorliegende Schalltechnische Gutachten kann im Ergebnis der Gewerbelärmbetrachtung gezeigt werden, dass das Vorhaben Einkaufszentrum/Stadtgalerie derart realisiert werden kann, dass schädliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten sind. Es sind keine Gründe erkennbar, die einer geplanten immissionsrechtlichen Genehmigung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entgegenstehen. Die Festsetzung von vorzunehmenden schallmindernden, baulichen Maßnahmen im Bebauungsplan ist ebenfalls nicht erforderlich. Durch die Notwendigkeit zur Einhaltung der Regelungen der TA Lärm ist der Immissionsschutz beim Anwohner in jedem Fall gesichert.**

## **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) Straßenverkehrslärm, 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.

## **Lichtimmissionen**

Die in der **Lichttechnischen Untersuchung**<sup>17</sup> zum Bebauungsplan dargelegten Aussagen und Planungsempfehlungen werden Bestandteil der Begründung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Illuminationen der Schaufenster gegebenenfalls zu deutlichen Überschreitungen der Immissionswerte der Lichtleitlinie führen kann, wenn die mittlere Leuchtdichte der Shopbeleuchtung eine maximal zulässige Leuchtdichte überschreitet. Die maximal zulässige Leuchtdichte wird jedoch maßgeblich von der konkreten Lichtplanung bestimmt. Gemäß der Empfehlung in Kapitel 5.1.3, Seite 12 soll die lichttechnische Beurteilung nach Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung der Stadtgalerie nochmals überprüft werden und die Planung dementsprechend ausgerichtet werden.

Die Empfehlung des Gutachtens, eine Vermeidung von frei brennenden Leuchtmitteln, direkt nach außen gerichteten Beleuchtungssystemen, die Projektion aus dem Schaufenster auf die umliegenden Fassaden sowie dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln, wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

---

<sup>17</sup> Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 12.08.2011

Auch bei der Ausleuchtung des oberen Parkdecks werden lichttechnische Optimierungen bei der Ausleuchtung nach Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung in Kapitel 5.2.3, Seite 13 empfohlen, um Blendungen zu vermeiden. Diese Prüfungen und Optimierungen sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Aus lichttechnischer Sicht ist die Beleuchtung des oberen Parkdecks mit Scheinwerfern möglich. Um die Anlockwirkung der Leuchten auf Tiere zu reduzieren, soll gemäß Kapitel 6.1, Seite 20 die Ausleuchtung möglichst in den unteren Halbraum erfolgen und Lampen mit wirkungsarmen Lichtstromspektren verwendet werden. Eine diesbezügliche Empfehlung des Gutachtens wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bezüglich der Lichtimmissionen durch den Pkw-Parkverkehr wird gefordert, bei der Rampenauffahrt eine Mindestbrüstungshöhe von 1 m bzw. bei Öffnungen durch den Einbau von Lamellen unterhalb von 1 m eine Blende auszuschließen (Kapitel 5.2.3, Seite 19). Die Empfehlung des Gutachtens wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Errichtung eines Einkaufszentrums/ 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 beigelegt.

Das Gebot der Konfliktbewältigung ist durch die Prüfung einer machbaren Verträglichkeit auf Bebauungsplanebene und die Möglichkeit der Festlegung konkreter Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

## 9.5 Klimaschutz und Lufthygiene

Aus dem der Stadt vorliegenden Gutachten „**Gesamtstädtische Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadtklimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH**“<sup>18</sup> 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 Mühlstraße eine geringe Relevanz haben.

---

<sup>18</sup> GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover

„**Gesamtstädtische Klimaanalyse und deren planungsrelevanter Inwertsetzung auf Basis einer GIS-gestützten Modellierung von stadtklimatisch und lufthygienisch relevanten Kenngrößen mit dem 3D-Klimamodell FITNAH**“, Juli 2009

Begründung zum Bebauungsplan

"Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße"

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.

### 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-bietes 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 mehrstündiger Andauer der Kaltluftbedingungen, werden an der Messstation am Rathausplatz in Kaiserslautern Strömungen aus östlicher Richtung mit geringen Geschwindigkeiten erfasst, die mit einer talparallelen, mehreren De-kametern 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.

### Immissionsbetrachtungen

Bei den Immissionsberechnungen werden für den Analysefall und Nullfall im Plangebiet und der direkten Umgebung die Stickstoffdioxidbelastungen (NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte) berechnet, die bezogen auf den Grenzwert der 39. BImSchV<sup>19</sup> von 40 µg/m<sup>3</sup> an der Bebauung im Erd-

---

<sup>19</sup> 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 Luftrein-halteplanung stehen. Mit diesem System hat der deutsche Gesetz- und Ordnungsgeber in Umsetzung der Vorgaben gemeinschaftsrechtlicher Luftqualitätsrichtlinien einen abgestuften Regelungsmechanismus vorgese-hen, der Grenzwertüberschreitungen immissionsquellenunabhängig begegnen soll. Sie schließt grundsätzlich eine Begründung zum Bebauungsplan



geschoss 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  $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel vorliegt.

Im Planfall sind aufgrund der durch einen Baukörper, welcher die zulässig festgesetzte Nutzungen abbildet, geänderten Windverhältnisse und aufgrund der geänderten Verkehrsbelastungen an der Pariser Straße, Maxstraße und Humboldtstraße in Bodennähe höhere  $\text{NO}_2$ -Immissionen berechnet (vgl. Abbildung 7.3, Seite 51 im Fachgutachten). An der bestehenden Bebauung der Maxstraße sind in dem Abschnitt zwischen Humboldtstraße und Mühlstraße  $\text{NO}_2$ -Immissionen über  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und in dem Abschnitt zwischen Humboldtstraße und Mühlstraße bis  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  prognostiziert. Damit sind die  $\text{NO}_2$ -Belastungen bezogen auf den Grenzwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  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 Wohnunterkünfte<sup>20</sup> vorliegen. In den anderen Bereichen im Betrachtungsgebiet ändert sich an der Randbebauung der Hauptverkehrsstraßen die Beurteilung der  $\text{NO}_2$ -Immissionen im Planfall nicht gegenüber dem Nullfall.

Ergänzend zu den Berechnungen der  $\text{NO}_2$ -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  $\text{NO}_2$ -Immissionen gering über  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  berechnet, wobei dort derzeit im ersten Obergeschoss keine festen Wohnunterkünfte vorliegen. An weiteren Abschnitten der Maxstraße sind in Höhe der 1. Obergeschosse  $\text{NO}_2$ -Immissionen unter  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , überwiegend jedoch unter  $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$  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  $\text{NO}_2$ -Immissionen unter  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  prognostiziert; der Grenzwert wird dort an der Randbebauung eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten (vgl. Abbildung 7.6, Seite 55).

Beurteilungswerte für den Feinstaub ( $\text{PM}_{10}$ ,  $\text{PM}_{2.5}$ ) und die  $\text{NO}_2$ -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 Schad-

---

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.

<sup>20</sup> 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.

stoffe zu erwarten sind.

Aus lufthygienischer Sicht ist gutachterlich festzuhalten, dass an den betrachteten Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung der Bebauungsplangebiete an der Randbebauung teilweise hohe Luftschadstoffbelastungen vorliegen. In Teilbereichen führt die Planung zu gewissen Erhöhungen der Immissionen, wobei sich die oben genannten Konzentrationen an der Randbebauung über dem NO<sub>2</sub>-Jahresmittelgrenzwert lediglich auf die Erdgeschosse und 1. Obergeschosse beziehen und hier keine festen Wohnunterkünfte betroffen sind.

Für den Planzustand haben die Immissionsprognosen in einem kleinen Teilbereich an der bestehenden Bebauung an der Maxstraße im Erdgeschoss NO<sub>2</sub>-Immissionen über 40 µg/m<sup>3</sup> 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 sich aus der Verkehrsneuordnung ergebenden Verringerungen der Immissionen an der Randbebauung entlang der Königstraße und Fruchthallstraße 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 Horizontogrammen<sup>21</sup> dargestellt.

Für den heutigen Zustand zeigt sich erwartungsgemäß, dass die Gebäude entlang der Maxstraße über große Abschnitte derzeit von der offenen Fläche des ehemaligen Pfalztheater Standortes profitieren. Die Besonnungsdauer ist für einen innerstädtischen Standort eher atypisch und selbst bis in den Winter hinein noch für mehrere Stunden möglich.

Nördlich des bestehenden ehemaligen Karstadtgebäudes führt das bestehende Gebäude zu einer für die Innenstadt sicher sehr viel typischeren Situation. Im Januar ist dort erst ab dem 2. Obergeschoss eine Besonnung von mehr als einer Stunde gegeben.

---

<sup>21</sup> An einem Horizontogramm kann die Horizonteinengung durch umliegende Gebäude und die Dauer der Verschattung im Tages- und Jahresverlauf für einen Standort abgelesen werden.

Südlich des geplanten Einkaufszentrums/der Stadtgalerie ist die angrenzende Bebauung mit den nach Norden ausgerichteten Fassaden naturgemäß kaum direkt besonnt. Hier sind lediglich in den Sommermonaten in den späten Nachmittagsstunden direkte Besonnungsverhältnisse möglich. In den Wintermonaten ist eine direkte Besonnung bereits heute nicht gegeben.

Die geplante Bebauung führt gemäß den gutachterlichen Erkenntnissen an den betrachteten Standorten und Stockwerken zu einer zusätzlichen Einschränkung der möglichen täglichen Besonnung, wie dies jedoch im Wesentlichen auch bei der Bebauung durch das alte Pfalztheater schon vorhanden war.

An zwei Standorten (Punkt 2: Pariser Straße 4-6, 1. und 2. Obergeschoss mit Gästezimmern als Nutzung und Punkt 3: Pariser Straße 2, 2. Obergeschoss mit gastronomischer Nutzung) führt die Planung zu einer Nichteinhaltung des Besonnungskriteriums während es dort derzeit noch eingehalten werden kann. Durch die vorhandenen Nutzungen, mit ihren betriebstypisch kurzen Aufenthaltszeiten, werden die Einschränkungen der Besonnung hier - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer typischen Innenstadtlage und einer schon zu früheren Zeiten durch das frühere „Alte Pfalztheater“ nicht wesentlich anderen Situation - als hinnehmbar bewertet. Bei künftigen Nutzungsänderungen in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme davon auszugehen, dass die Besonnungssituation einer typischen innerstädtischen Situation entspricht.

An allen anderen Standorten ist trotz Einschränkung der Besonnung durch die geplante Bebauung eine Einhaltung des Besonnungskriteriums möglich. Damit sind insgesamt auch im Planzustand für die Innenstadtverhältnisse von Kaiserslautern bzw. für innerstädtische Kerngebietslagen übliche Besonnungsverhältnisse zu erwarten und erhebliche Einschränkungen von festen Wohnunterkünften nicht zu erwarten.

## **9.6 Energieeffizienz**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2010 das Klimaschutzkonzept 2020 der Stadt Kaiserslautern als Handlungsrahmen zur Erreichung des 40% + X-Zieles bis 2020 beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt. Die Faktoren Wirtschaftlichkeit, Umwelt- und Klimaverträglichkeit sowie die Versorgungssicherheit spielen dabei eine ebenso große Rolle wie soziale Aspekte. Geld und Arbeitsplätze in der Region zu halten und einen wertvollen Beitrag im Klimaschutz leisten, sollen sich in der klimaschutzbasierten Wirtschaftsförderungsstrategie der Stadt Kaiserslautern ergänzen. Die Siedlungsentwicklung gehört zu den stärksten Einflussgrößen auf den Energieverbrauch und spielt damit eine zentrale Rolle für den Klimaschutz. Sie beeinflusst den Energieverbrauch und damit die klimarelevanten CO<sub>2</sub> Emissionen über:

- den Aufwand für die Herstellung von Gebäuden und Infrastruktur (Herstellung der Baustoffe und der Gebäudetechnik, Transport von Bodenaushub und Baumaterial),
- den Energiebedarf der Gebäude in der Nutzungsphase für Heizung, Beleuchtung und eventuell Kühlung,
- den induzierten Personen- und Güterverkehr (Berufs- und Ausbildungsverkehr, Einkaufs- und Freizeitverkehr, Lieferverkehr),
- den Aufwand für späteren Rückbau und Recycling.

Städtebauliche Maßnahmen haben, auf Grund der viele Jahrzehnte umfassenden Nutzungsdauer von Bauten und Infrastrukturen, einen hohen Einfluss auf wirtschaftliche, soziale und ökologische Faktoren. Deshalb ist es besonders wichtig, im Neubaubereich und bei umfassenden Sanierungen den Gebäudeenergiebedarf der Immobilie zu berücksichtigen.

Eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) wird durch den Investor des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie angestrebt. Durch den Städtebaulichen Vertrag wird es eine diesbezügliche Regelung geben. Für das Bauvorhaben soll damit sichergestellt werden, dass die energetischen Ziele der Stadt Kaiserslautern Beachtung finden. Im Plangebiet liegt die Fernwärmeleitung der Stadtwerke Kaiserslautern. Bei der Realisierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie ist ein Anschluss angestrebt, um die v.g. Zertifizierung sicher zu stellen.

### **9.7 Grünordnerisches Konzept**

Gebäudeabmessungen und die für die Funktion erforderliche Mindestgröße eines Einkaufszentrums waren Gegenstand ausführlicher Diskussionen und Abstimmungen. Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche und der relativ schmale Grundstückszuschnitt lassen aufbauend darauf keine größeren Freiflächenanteile zu.

Wie die Gutachten zeigen, erwachsen daraus keine Beeinträchtigungen, die einen höheren Freiflächenanteil im Geltungsbereich zwingend erfordern. Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sich der Bebauungsplan auf das Bauvorhaben und die umgebenden Straßen beschränkt und die östlich unmittelbar angrenzenden Grün- und Freiflächen Gegenstand des Bebauungsplans „Burgstraße - Fruchthallstraße“ sind.

Eine stärkere Durchgrünung der Straßenräume südlich des geplanten Einkaufszentrums war zunächst angestrebt. Hierzu wurden die geplanten 11 Baumstandorte mit den vorhandenen und geplanten Leitungen in der Fruchthallstraße überlagert und die Auswirkungen auf den Leitungsbestand diskutiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Baumstandorte unmittelbar über den Leitungen liegen, insbesondere in direkter Nähe zur Gasleitung. Mit Bau der Stadtgalerie sind darüber hinaus aus der jetzigen Parkplatz- und Gehwegfläche im nördlichen Bereich Leitungen heraus und in den Gehweg Fruchthallstraße hineinzuverlegen. Eine konfliktfreie Umgehungsstrasse ist aus technischen Gründen nicht möglich. Es ist insofern kein Platz für Wurzelräume vorhanden. Die vorhandenen Leitungen lassen daher keine Baumpflanzungen zu. Nach derzeitiger Einschätzung kommen somit lediglich entsprechend dimensionierte Kübelpflanzen in Frage.

Die innerhalb des Baufelds aufgestellte Sandsteinskulptur „Nanuk“ soll auf den Zeppelinplatz verlagert werden.

### **9.8 Konzept zur Ver- und Entsorgung**

Die Realisierung des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie macht es erforderlich, umfangreiche Rück- und Umbauarbeiten vorzunehmen. Als solche sind insbesondere die Umlegung eines Hauptsammlers zu nennen, welcher das Baufeld quert, sowie die Verlegung eines Trafostandorts.

Im Zuge der technischen Überplanung des Gebiets sollen der bauliche Zustand und die Funktionalität der vorhandenen Entwässerungsanlagen in Bezug auf die zukünftige Nutzung überprüft werden. 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.

Daneben stehen der Rückbau von nicht mehr benötigten Rolltreppen, Unterführungen und Flächenbefestigungen sowie umfangreiche Anpassungsarbeiten der Infrastruktur auf dem Bauprogramm.

## **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. Die Kernflächen mit den in dieser Hinsicht besonders wichtigen Gehölzbeständen bleiben darüber hinaus in großen Teilen erhalten.

Insgesamt ist den Darlegungen in Kapitel 6 des Umweltberichts<sup>22</sup> für den Bebauungsplan „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

Die beanspruchten schmalen Grün- und Pflanzstreifen haben aufgrund ihrer Lage und Struktur für die wild lebende Pflanzen- und Tierwelt keine nennenswerte Bedeutung. Dies gilt auch für die betroffenen Bäume, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass sie an diesen Standorten nicht genügend Wuchs- und Wurzelraum haben, um ein höheres Alter zu erreichen.

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 fällt die Randeinfassung des Vorplatzes zum Karstadtgebäude weg. Im Fall einer Überbauung entfällt deren Funktion als Abschirmung für die Vorzone allerdings ohnehin und nach Süden wird sie infolge der dortigen Verkehrsberuhigung in jedem Fall obsolet.

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 wesentlich verbleibenden Auswirkungen zu erwarten.

#### **Klima/Luft:**

Unter Beachtung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind keine wesentlichen verbleibenden Auswirkungen zu erwarten. Zur Reduzierung der Überwärmung und Luftschadstoffe werden emissionsarme Energieträger, wie z.B. ein Anschluss an die Fernwärme und eine intelligente Energienutzung angeregt.

---

<sup>22</sup> LAUB, Kaiserslautern, 2011



### Tiere, Pflanzen und Biotope:

Unter Beachtung der vorgesehenen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine wesentlich 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 NO<sub>2</sub> 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 Umverlagerung 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 zu für normale Standorte im Stadtkern typische Verhältnissen verändert.

Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Anregung aus Kapitel 9.1 des Umweltberichts, im Bebauungsplan festgesetzte Bäume zu erhalten wurde in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Plangebiet werden im Wesentlichen das Areal des ehemaligen Karstadtgebäudes und der Standort des „Alten Pfalztheaters“ überplant, für die eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes kommt im Plangebiet „Maxstraße – Pariser Straße – Humboldtstraße – Königstraße“ daher gemäß den Bestimmungen des 3. Kapitels des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zur Anwendung.

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.

## 10.2 Artenschutzfachlicher Beitrag

Zur Berücksichtigung des **Artenschutzes** wurde eine „Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen Karstadtgebäude“ vorgenommen und „Empfehlungen zum Artenschutz ausgesprochen“<sup>23</sup>. 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 Karstadtgebäude außerhalb der Vogelbrutzeit gemacht werden.

## 10.3 Fachbeitrag Baugrund und Grundwasser

Im Zusammenhang mit den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen des Einkaufszentrums bzw. der Stadtgalerie werden Eingriffe in den grundwassererfüllten Untergrund erforderlich, da geplant ist ein mehrgeschossiges, unterkellertes Gebäude (Einkaufszentrum/Stadtgalerie) auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes zu errichten. Dabei werden die Bestandshöhen des Karstadt-Gebäudes 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**<sup>24</sup> 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 führt das Gutachterbüro aus, dass das Kellergeschoss einer künftigen Stadtgalerie ca. 2 bis 3 m in den oberen Bereich des Talgrundwasserleiters einbinden wird. Weiterhin wird die zur Absperrung des südöstlichen Baugrubenrandes eingebrachte Bohrpfahlwand im Untergrund verbleiben. In Bezug auf die Grundwasserfließrichtung und das Grundwasserspiegelniveau sind nach gutachterlichen Erkenntnissen keine relevanten dauerhaften Veränderungen durch die geplante Maßnahme zu erwarten. Im Planungsbereich (Baugrube und Umfeld von 50 m um die Baugrube) ist nur mit einer geringfügigen Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse zu rechnen. Zum einen liegt großräumig eine überwiegend nördliche Grundwasserströmungsrichtung vor, so dass das Bauwerk tangential angeströmt wird, zum anderen wird durch ein sehr flaches Grundwassergefälle eine relevante Veränderung des Grundwasserniveaus verhindert. Der durch das Bauwerk zu erwartende Grundwasseraufstau auf der Südseite und die Grundwasserabsenkung auf der Nordseite des neuen Gebäudes werden voraussichtlich nur wenige Zentimeter betragen, die zu keinen relevanten Auswirkungen führen.

Die Grundwasserabsenkung bei der Bauwasserhaltung soll so schonend wie möglich vorgenommen werden. D.h., die Absenkung muss so gering wie möglich (max. 0,5 m unter Aus-

---

<sup>23</sup> LAUB, Bearbeitung: G. Pfalzer, Kaiserslautern, 2011

**Potentialbetrachtung zum Vorkommen von Fledermausquartieren am ehemaligen Karstadt-Gebäude Empfehlungen zum Artenschutz**

<sup>24</sup> Pechla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern

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

Begründung zum Bebauungsplan

„Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“

hubsohle) gehalten und mit dem Baufortschritt schrittweise reduziert werden. Die Beeinflussung der Grundwasserspiegelhöhen wird durch die Umschließung der Baugrube minimiert. Bei dem Einsatz eines wasserdichten Verbaus zur vollständigen Absperrung des Talaquifers sind keine signifikanten Grundwasserabsenkungen im Umfeld der Baumaßnahme zu erwarten. Die zu erwartenden Absenkungsbeträge werden überwiegend im Bereich der natürlichen Grundwasserspiegelschwankungen liegen.

Dennoch kann nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass es aufgrund der klüftigen Ausbildung des Buntsandstein-Grundwasserleiters partiell zu weiterreichenden Grundwasserspiegelveränderungen kommen kann. Die Wahrscheinlichkeit, dass hierdurch relevante Absenkungen erzeugt werden, wird allerdings als äußerst gering eingeschätzt.

Der oberhalb der Auelehme ausgebildete Stauwasserhorizont wird bei Einsatz eines wasserdichten Verbaus außerhalb der Baugrube nicht beeinflusst. Daher wird es durch das Vorhaben zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Gebäude oder Bäume im unmittelbaren Umfeld der Baumaßnahme kommen.

In ihrem **Fazit** führt das Gutachterbüro aus, dass für die Umsetzung der gemäß Bebauungsplan 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.

#### **10.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen**

Es ist davon auszugehen, dass für den Zeitraum der Bauwasserhaltung seitens der Unteren 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+T<sup>25</sup> hinzuweisen.

**Entwässerung:**

Durch den Bau des Einkaufszentrums/der Stadtgalerie, die auch eine Nutzung des Untergeschosses einschließt, ist eine Verlegung des Hauptsammlers erforderlich, welcher bislang das Baufeld quert.

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.

Es ist vorgesehen, das Einkaufszentrum bzw. die Stadtgalerie an das Fernwärmenetz der Stadt anzuschließen.

---

<sup>25</sup> Büro R + T, Darmstadt, September 2011

**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 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**

Die Neuordnung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, gegebenenfalls i.V.m. ergänzenden Dienstbarkeiten, Baulasten, Geh- Fahr- und Leistungsrechten kann durch die Regelungen in einem Kaufvertrag vollzogen werden.

**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.<sup>26</sup>

**11.3 Einziehung von Straßen, Wegen und Plätzen nach § 37 LStrG**

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße" Flächen, welche bislang als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet waren nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigt werden und einer Bebauung zugeführt werden, soll im Vollzug des Bebauungsplans bzw. der Bebauungspläne nach deren Inkrafttreten die Einziehung der Verkehrsfläche nach § 37 Abs. 7 LStrG erfolgen.

---

<sup>26</sup> Pechla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern, September 2011

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



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 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.

- Bauleitplanverfahren inkl. Fachgutachten und Beratungsleistungen, Öffentlichkeitsbeteiligung  
brutto ca. 300.000 €
- Ordnungsmaßnahmen: (Freilegungs- 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:

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 Stad-  
galerie 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 „Maxstraße - Pariser Straße - Humboldtstraße - Königstraße“ wurde mit ca. 6,6 Mio. Euro ermittelt.

Diese werden getragen aus einer Förderung des Landes (3,2 Mio. Euro), Beiträgen Dritter (1,6 Mio. Euro) und 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