

# Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

## Bebauungsplan „Merkurstraße, Änderung 2“

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

erstellt in Zusammenarbeit mit  
Bachtler Böhme + Partner  
Stadtplanung - Landschaftsplanung

rechtskräftig seit dem 21.12.2017



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Allgemeines / Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis .....</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsleitsätze .....	5
2.2	Planungsanlass.....	5
<b>3.</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV.....	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz .....	6
3.3	Flächennutzungsplan 2010 .....	7
3.4	Städtische Einzelhandelskonzeption .....	8
<b>4.</b>	<b>Angaben zum Plangebiet.....</b>	<b>11</b>
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	11
4.2	Bestandssituation.....	11
4.2.1	Siedlungsstruktur .....	12
4.2.1.1	Bereich SO (§ 11 BauNVO).....	12
4.2.1.2	Bereich GI (§ 9 BauNVO) .....	14
4.2.1.3	Bereich GE (§ 8 BauNVO).....	15
4.2.2	Verkehrerschließung .....	16
4.2.3	Umweltschutz.....	16
4.2.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel .....	16
4.2.5	Immissionsvorbelastung .....	16
4.2.6	Bodentragfähigkeit .....	17
4.2.7	Archäologie .....	17
<b>5.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>17</b>
5.1	Ziele und Grundzüge der Planung.....	17
5.2	Städtebauliches Konzept und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	18
5.2.1	Art der Nutzung .....	18
5.2.1.1	Sondergebiet 1 und 2.....	19
5.2.1.2	Industriegebiet und Gewerbegebiet.....	20
5.2.2	Maß der Nutzung .....	26
5.2.3	Städtebauliche Zahlen.....	26
5.2.4	Verkehrskonzept .....	26
5.2.5	Grünordnerisches Konzept.....	26
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht / Umweltschutzmaßnahmen .....</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans .....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>27</b>
<b>Anlagen .....</b>		<b>28</b>
1.	Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern .....	28

Der Bebauungsplan „Merkurstraße, Änderung 2“ ist mit der Bekanntmachung vom 23.06.2016 rechtskräftig geworden.

Zwischenzeitlich wurde ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan eingeleitet. Im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplans wurde eine Nachbesserung von Festsetzungen durch die die Stadt betreuende Rechtsanwaltskanzlei empfohlen bzw. als erforderlich angesehen. Über ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB soll dies umgesetzt werden.

Am 17.07.2017 wurden die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet nochmals kontrolliert. Mit Ausnahme von kleineren Betriebswechseln oder Namensänderungen bei Gewerbe- / Industrienutzungen bzw. Dienstleistungen und dem Leerstand Merkurstraße 53 (ehemals Lorbach's Markthalle) sind die Nutzungen konstant geblieben, so dass sich hieraus keine geänderte Ausgangssituation für die Abwägung ergibt.

Die vorliegende Begründung ersetzt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Merkurstraße“ in den geänderten Teilen und die Begründung des Bebauungsplans „Merkurstraße, Änderung 1“.

## 1. Allgemeines/Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Merkurstraße“, der im Wesentlichen das Thema der Einzelhandelssteuerung beinhaltet, stammt aus dem Jahr 1997.

Mit dem Beschluss des Stadtrats vom 30.03.2009 wurde die Einzelhandelskonzeption 2009 als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Leitlinie für die künftige städtebauliche Entwicklung bestätigt. Gleichzeitig wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, die Umsetzung der formulierten Ziele zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels durch eine **Fortentwicklung des örtlichen Baurechts** sicherzustellen.

Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Merkurstraße“ sind für die zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nicht mehr ausreichend. Zudem erschweren relativ unbestimmte Baugenehmigungen aus der Vergangenheit und deren Interpretation im Rahmen von Nutzungsänderungen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption. Durch Teilungen von Grundstücken und dem baurechtlichen Erfordernis der Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben wurde in der Vergangenheit der Tatbestand der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) umgangen. Hierdurch ist es zu Genehmigungen weiterer Einzelhandelsbetriebe, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, gekommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Regelung der Zulässigkeit für Einzelhandelsnutzungen für das Plangebiet vorgenommen. **Vorhandene Baurechte bleiben bestehen** (Bestandsschutz). Lediglich Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen können durch die Planänderung eingeschränkt werden.

Ein wesentliches Ziel ist es, bei Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen in den Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Ergebnis die Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimente und die großflächigen Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, um so die Innenstadt und gleichzeitig die gewerbliche Nutzung in Gewerbe- und Industriegebieten zu stärken. Weiterhin sollen in den Sondergebietsflächen Obergrenzen für Verkaufsflächen festgelegt und Verkaufsflächen für den modischen Bedarf begrenzt werden.

Ein weiteres Ziel ist es, Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet auszuschließen, um eine städtebauliche Abwärtsspirale des Gebiets zu verhindern.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Merkurstraße“ ist bereits derzeit vollständig bebaut und durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt. Neben Einzelhandels- und Großhandelsbetrieben, Verwaltungs- und Bürogebäuden, Kfz-Betrieben mit Werkstätten und Verkaufsräumen haben sich Baustoffzentren, Tankstellen und einige produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe angesiedelt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Merkurstraße gliedert das Gesamtgebiet in Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel im Westen, ein sich anschließendes Industriegebiet und Gewerbegebiet nach Osten im Übergang zur Bebauung an der Vogelwoogstraße. Da bei dem Bebauungsplan das Inkrafttreten und damit die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten bereits mehr als sieben Jahre zurück liegen, sind Ansprüche hinsichtlich eines vermögensrechtlichen Schutzes nicht mehr gegeben. Sind Nutzungen innerhalb dieser siebenjährigen Frist nicht ausgeschöpft worden, ist ein vermögenswirksamer Planungsschaden für die nicht realisierten Vorhaben verwirkt. Nach Ablauf der Siebenjahresfrist wird nur die verwirklichte (ausgeübte) Nutzung mit dem Bodenwert nach dem Planungseingriff bewertet.

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Darüber hinaus soll er 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 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Seit einigen Jahren bevorzugt der Einzelhandel autoorientierte Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dies führt in den Plangebieten zu erkennbaren bodenrechtlichen Spannungen.
- Eine gesamtstädtische Steuerung der Standorte des Einzelhandels entsprechend den Festlegungen der als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeption 2009 zum Schutz der City als zentrales Versorgungszentrum der Westpfalz und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, die der Nahversorgung dienen sollen, bedarf der Umsetzung durch rechtsverbindliche Regelungen von Bebauungsplänen.
- Die Festsetzungen des am 24.05.1997 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Merkurstraße“ sind durch die allgemeinen Veränderungen des Einzelhandels und die Dynamik bei der Entwicklung der ansässigen Betriebe zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr ausreichend.  
Durch diese zweite Änderung soll auch eine Ungleichbehandlung zwischen schon mit Einzelhandel genutzten Grundstücken und Grundstücken ohne Handel im Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets aufgehoben werden. Bisher galt, dass auf Grundstücken, die schon mit Handelsflächen belegt waren, im Rahmen des Bestandsschutzes auch weiterhin Handel möglich war, auch zentrenrelevanter Einzelhandel. Grundstücke, die bisher nicht durch Einzelhandel genutzt wurden, waren schlechter gestellt, da dort eine Einzelhandelsnutzung generell unzulässig war. Durch die Planänderung soll zukünftig eine Gleichbehandlung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes erreicht werden.
- Die Sicherung der gewerblichen Bauflächen für gewerbliche Entwicklungen, erfordert insbesondere eine bauplanungsrechtliche Neuregelung.
- Die Festsetzungen der geplanten Sondergebiete sind spezieller an die bestandsgeschützten Nutzungen anzupassen, um künftige Entwicklungen zu steuern.
- Darüber hinaus werden im östlichen Plangebiet Flächen noch vorhandener Gleise in ein Gewerbegebiet umgewandelt. In diesem Zusammenhang werden anstelle von Bahnflächen auch die direkt angrenzenden Flächen eines bestehenden Regenrückhaltebeckens als Flächen der Ver- und Entsorgung und angrenzende Flächen als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Umsetzung dieser genannten Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Merkurstraße“ und „Merkurstraße, Änderung 1“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans „Merkurstraße, Änderung 2“ erforderlich.

Hierbei wird die 1. Änderung in das Planwerk integriert, die bereits Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellen, ausgeschlossen hat.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Merkurstraße, Änderung 2“ handelt es sich um die Änderung eines bestehenden, gültigen Bebauungsplans. Die Änderung wird nötig, um die städtische Einzelhandelskonzeption 2009 baurechtlich umzusetzen.

### **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV**

Durch die Ausweisung der Stadt Kaiserslautern als Oberzentrum und als bestehender landesweit bedeutsamer Gewerbestandort mit besonderen Entwicklungsimpulsen durch die BAB 6 und den Schienenschnellverkehr im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz wird die notwendige Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Flächen zum Ausdruck gebracht.

Das Landesentwicklungsprogramm IV trifft auch Aussagen zur Steuerungsnotwendigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Nach diesem sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten zulässig. Gleichzeitig sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen (Innenstädte, Stadtteilzentren) zugelassen werden, damit eine spürbare Schwächung der Innenstadtfunktionen vermieden wird. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten – insbesondere Standorte auf der „grünen Wiese“ – zulässig sein. Zentrenrelevante Sortimente sollen aber nicht mehr als 10 % der Verkaufsflächen umfassen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orten. Die Abgrenzung von integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel) ist mit der Regionalplanung abzustimmen und in regionalen bzw. kommunalen Einzelhandelskonzepten darzustellen und zu begründen.

Der Bildung von Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der integrierten Bereiche soll entgegengewirkt werden (LEP IV, Ziel 60). Zur Umsetzung dieses Ziels nennt das Landesentwicklungsprogramm Verkaufsflächenbegrenzungen und die Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels, um den Bestand ausschließlich festzuschreiben. Dies soll mit Hilfe der Bauleitplanung umgesetzt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der Städtischen Einzelhandelskonzeption setzt die Stadt Kaiserslautern diese landesplanerischen Ziele um.

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

Die durch den Bebauungsplan geregelten Gebiete sind im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz als Siedlungsgebiete Industrie und Gewerbe dargestellt.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz sieht den Einzelhandel für die Sicherstellung der Versorgung als wesentlich an. In den vergangenen Jahren waren große Veränderungen im Angebots-, Standort- und Betriebssystemgefüge des Einzelhandels zu beobachten. Im Kontext des Zentrale-Orte-Systems muss eine Versorgung der Bevölkerung weiterhin sichergestellt und weiterentwickelt werden.

*„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-*

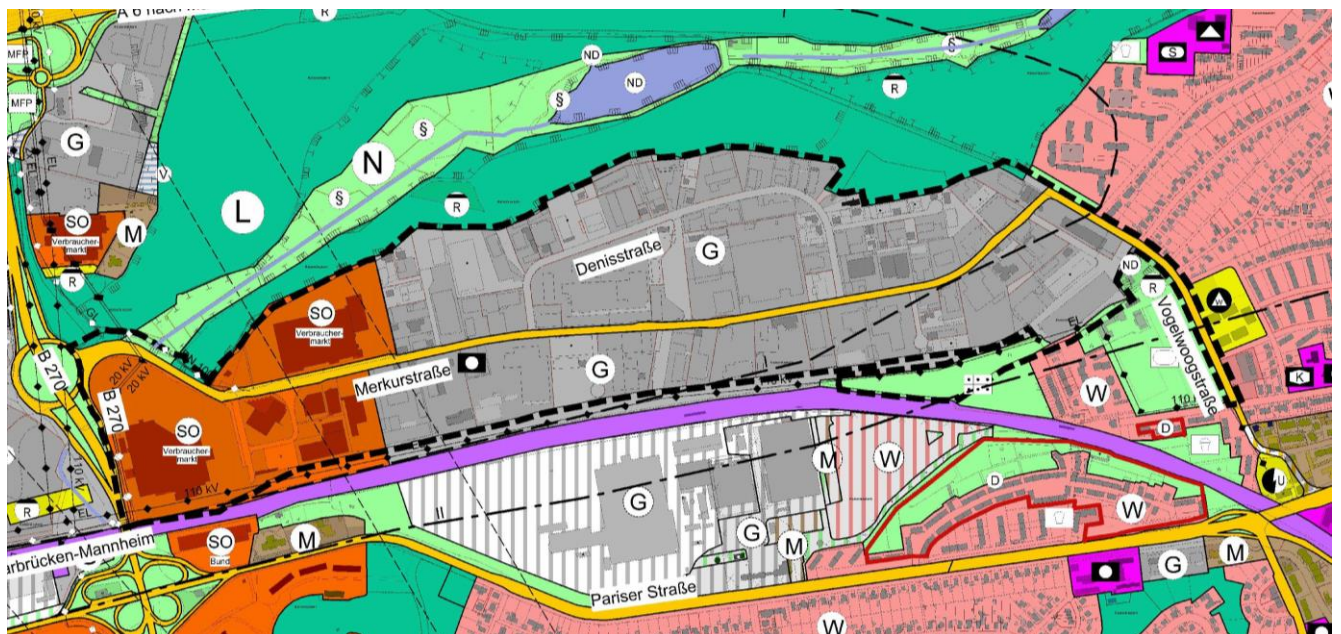
relevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot)“... „Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig.“ ...„Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“<sup>1</sup>

Kaiserslautern übernimmt als Oberzentrum eine wichtige Funktion, um die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und soll daher Standort für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelbetriebe sein. Um die Funktionsfähigkeit der Innenstädte aber langfristig sicherstellen zu können, sollen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelbetriebe nur an integrierten Standorten errichtet werden. Hierzu zählt die Merkurstraße nicht. Die Änderung des Bebauungsplans mit entsprechenden Vorgaben zur räumlichen Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels entspricht also den Vorgaben der Regionalplanung.

### 3.3 Flächennutzungsplan 2010 / Entwurf 2025

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet als Sonderbaufläche -Verbrauchermarkt- im Westen und östlich angrenzend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die durch die Bebauungsplanänderung angestrebten Modifizierungen sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 im Wesentlichen abgedeckt. Die geplanten kleinräumigen Veränderungen im Südosten des Plangebiets werden parallel im Flächennutzungsplan 2025 angepasst.



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung,  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010 i.V.m. FNP Teiländerung 18; ohne Maßstab

<sup>1</sup> Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2012, S. 23.

### 3.4 Städtische Einzelhandelskonzeption

Wesentliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist die Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern von 2009<sup>2</sup>. Ziel des Konzeptes ist es, unter anderem die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der City/Innenstadt zu erhalten und die Nahversorgung in den einzelnen Wohnbereichen zu sichern. Hierzu ist es nötig, eine eindeutige Standortqualifizierung einzelhandelsrelevanter Gebiete vorzunehmen und dies über rechtsverbindliche Festsetzungen mittels Bebauungsplanaufstellungs- bzw. -änderungsverfahren festzuschreiben. Ein Zonierungskonzept für das gesamte Stadtgebiet verdeutlicht dies.<sup>3</sup> Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Zonen 2, 3 und 4 des Zonenkonzeptes relevant.

Der Bereich, der als **Sondergebiet** festgesetzt ist, wird danach als Zone 2 eingestuft. Zone 2 sind gemäß Einzelhandelskonzeption Ergänzungsstandorte, die für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel weiter entwickelt werden sollen. Zentrenrelevante Sortimente sind dabei mit ihrem genehmigten Bestand zu berücksichtigen.

Im Bereich des festgesetzten **Industrie- und Gewerbegebiets** besteht durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Merkurstraße“ bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben bei Nutzungsänderungen eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen in Bezug auf die Zentrenrelevanz. Damit ist der Bereich der Industrie- und Gewerbegebietsflächen, soweit Bestandsschutz besteht, bereits der Zone 3 zugeordnet. Nicht dem Bestandsschutz unterliegende Grundstücke sind bislang nicht gesondert geregelt und sind somit unterhalb der Großflächigkeit für den Einzelhandel, auch für zentrenrelevante Sortimente, nicht ausgeschlossen.

Da außerhalb des Bestandsschutzes bzw. unterhalb der Großflächigkeit mit Nachweis der Nichterheblichkeit nicht zentrenrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel nicht wirksam ausgeschlossen ist, wird in der Einzelhandelskonzeption hier eine weitere Einschränkung und die Zuordnung zur Zone 4 festgelegt.<sup>4</sup> In Zone 4 soll künftig gemäß der Einzelhandelskonzeption ein Vollausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Randsortiment gelten. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll nur noch bis zur Grenze der Großflächigkeit (bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig sein.<sup>5</sup>

Was zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählt, ist durch die Sortimentsliste der Einzelhandelskonzeption 2009 inhaltlich abgeleitet und wird mit der Bebauungsplanänderung für das Plangebiet rechtswirksam durch die Textlichen Festsetzungen Teil B festgesetzt.

In der Einzelhandelskonzeption wird in der Zone 4 nochmals eine Unterscheidung in allgemeine Einzelhandelsflächen und Flächen für die Nahversorgung vorgenommen. In der Standardfestsetzung gemäß der Einzelhandelskonzeption 2009 für Betriebe der Nahversorgung wird eine Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen und ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment aufweisen, bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ausnahmsweise bei Lebensmittel-Vollsortimentern mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup>) als zulässig benannt, um die Nahversorgung sicherstellen zu können.

In diesem Zusammenhang ist auf folgendes hinzuweisen: Im oberzentralen Citybereich sind innenstadtrelevante und zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig (spezialisierte Bedarf); in Nahversorgungsbereichen ist die Zulässigkeit laut Einzelhandelskonzeption auf die für die Nahversorgung (zentren)relevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente beschränkt.

---

<sup>2</sup> Hrsg. Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, 2009

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern 2009, S. 133ff.

<sup>4</sup> Vgl. Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern 2009, S. 137-138.

<sup>5</sup> Vgl. Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern 2009, S. 135.



Zielsetzung ist es, den spezialisierten Bedarf im Stadtzentrum / Citybereich zu konzentrieren und die Innenstadt dadurch attraktiv und lebendig zu gestalten. Für die Nahversorgung wichtig ist dagegen der tägliche Bedarf (Lebensmittel, Drogerieprodukte etc.). Dieser soll integriert in den Wohngebieten angeboten werden, um so die Versorgung der Wohnbevölkerung in möglichst kurzer fußläufiger Entfernung sicher zu stellen.

Das Gebiet Merkurstraße mit seinen Sonder-, Industrie- und Gewerbegebietsflächen ist durch die Fixierung auf diese Nutzungen kein Wohnstandort bzw. kein Standort mit hoher Bevölkerungszahl, in dem die Nahversorgung sichergestellt werden muss. Einzelhandel ist hier vor allem ausgerichtet auf eine autogerechte Bedarfsbefriedigung ohne entsprechendes direktes Einzugsgebiet im Umfeld. Daher sind die Sonderregelungen für integrierte Standorte, die der Nahversorgung dienen sollen, hier nicht maßgebend.

Für die Merkurstraße gilt die Zielsetzung, dass künftig eine weitere Ausdehnung des zentrenrelevanten Einzelhandels und großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vermieden werden sollen. Ziel bleibt die Sicherung von "klassischen" Gewerbegrundstücken für Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion. Die in der Merkurstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Eine weitere Fehlentwicklung durch die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe soll verhindert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde registriert, dass sich seit der Verabschiedung der Einzelhandelskonzeption im Jahr 2009 Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft ergeben haben. Dies wird sich u.a. durch den Internethandel und weitere allgemeine Tendenzen im Bereich Handel auch künftig fortsetzen.

So ist in der Innenstadt im Jahr 2015 die Stadtgalerie „K in Lautern“ eröffnet worden. Diese wurde durch die Einzelhandelskonzeption 2009 als „Magnet“ für die Innenstadt an diesem Standort bereits benannt. Die Realisierung der Stadtgalerie in der Stadtmitte im direkten Anschluss an die Fackelstraße als 1a Lage soll wesentlich zur Stärkung der Einkaufsfunktion in der Innenstadt beitragen.

Des Weiteren wurde die Ansiedlung eines IKEA Möbelhauses auf den westlich des Plangebiets frei gewordenen Flächen der Firma Opel zugelassen. Der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern hat sich in der Sitzung am 07.05.2012 erstmals mit der Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses befasst und hierbei die Auffassung vertreten, dass die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses für das Oberzentrum Kaiserslautern einen enormen Imagegewinn und eine Stärkung der Kaufkraftbindung bedeutet und daher das Vorhaben unterstützt. Bei der Ansiedlung von IKEA stand das nicht zentrenrelevante Möbelsortiment im Vordergrund. Im Rahmen des Raumordnerischen Verfahrens und des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen. Bei der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die überregionale Anziehungskraft von IKEA und der damit verbundene Imagegewinn sowie die Kaufkraftbindung für Kaiserslautern eine wesentliche Rolle gespielt und hier für eine Einzelfallentscheidung gesprochen. Für die Ansiedlung von IKEA wurde die Einzelhandelskonzeption 2009 durch Beschluss des Stadtrats (Beschlussvorlage Nr. 0031/2013) gezielt fortgeschrieben und hierdurch gleichzeitig in Ihrer Grundkonzeption bestätigt.

Durch die Stadt werden des Weiteren die Veränderungen und Verschiebungen von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und in den Gebieten Gewerbegebiet West (Merkurstraße / Denisstraße / Röchlingstraße) und Pfalz-Center (Mannheimer Straße 236) seit 2014 kontinuierlich erfasst. Aus den vorliegenden Monitoringergebnissen, bestehend aus einer Flächenerhebung in den vorgenannten Gebieten sowie einer Erhebung der Passantenfrequenz in der Innenstadt (BulwienGesa AG) der letzten Jahre lassen sich keine Schlussfolgerungen ableiten, die die konzeptionellen Festlegungen der Einzelhandelskonzeption 2009 in Frage stellen würden. Insbesondere sind im Wesentlichen lediglich einzelne Verän-

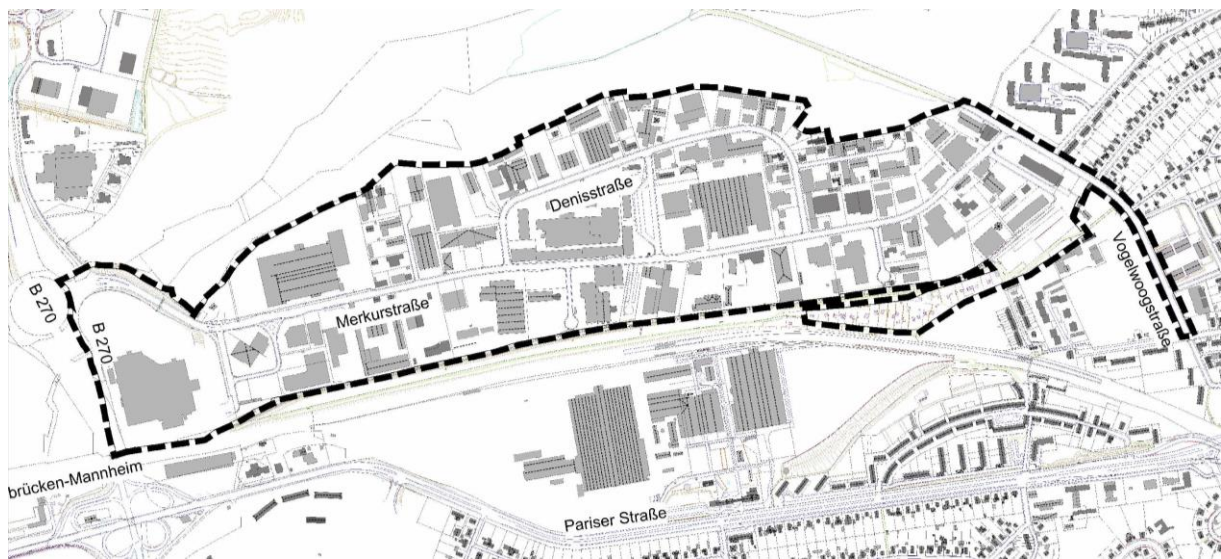
derungen der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt festzustellen. Weder für die Zonierung noch für das Sortimentskonzept lassen sich hierdurch Handlungsbedarfe ableiten, so dass die Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption nach wie vor Bestand haben. Zudem ist festzustellen, dass die Stadt Kaiserslautern an ihrer Konzeption festgehalten und zwischenzeitlich mehrere Bebauungspläne (Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiete "Europa-höhe, Erweiterung 1", "Verkehrsdienstleistungszentrum", „Pariser Straße 300“, „Am Haderwald“ und "Liebigstraße - Am Wurzelwoog" (Stadtteil Einsiedlerhof), Erweiterung IG Nord „IG Nord, Teil B, Änderung 1“ (Stadtteil Siegelbach) aufgestellt und geändert hat, in denen die Inhalte der Einzelhandelskonzeption 2009 umgesetzt wurden.

## **4. Angaben zum Plangebiet**

### **4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Plangebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze Vogelwoog/Schmalzwoog, im Osten entlang der Vogelwoogstraße, im Süden entlang der Bahnlinie zum Gelände des ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks und im Westen entlang der L367 (Opelkreisel).

Die Abgrenzung entspricht der bisherigen Begrenzung des Bebauungsplans. Sie kann der Planzeichnung entnommen werden. Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.



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

### **4.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet Merkurstraße liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Kaiserslautern. In diesem Gebiet haben sich über Jahre die unterschiedlichsten Firmen und Geschäfte angesiedelt. Zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen bzw. zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben wurde 1997 der Bebauungsplan „Merkurstraße“ aufgestellt. Er beinhaltete erste Nutzungseinschränkungen bei zentrenrelevanten Sortimenten.

2009 erfolgte die erste Änderung des Bebauungsplans, um die rechtliche Grundlage für den Ausschluss von Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden, und Betriebe deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, zu schaffen.

## 4.2.1 Siedlungsstruktur

### Umfeld des Gebiets:

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen, östlich angrenzend, die Wohngebiete „Fischerrück“ und „Lothringer Dell“. Im südlichen Bereich, durch die Bahnlinie getrennt, grenzt neben dem Gelände des ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks auch das, nach den Prinzipien der Gartenstadt errichtete Wohngebiet „Bahnheim“ an das Plangebiet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch das Gewerbegebiet liegt bisher nicht vor. Im Westen des Plangebiets befinden sich neben kleineren Gewerbebetrieben das Ikea Einrichtungshaus und das Opelwerk.

Im Norden grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Vogelwoog/Schmalzwoog. Eine gegenseitige Beeinträchtigung liegt bisher nicht vor.

### Innerhalb des Gebiets:

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird durch die an der Merkurstraße angesiedelten Industrie-, Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe geprägt. Entlang der Merkurstraße ist das Gebiet durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt: Neben Verwaltungs- und Bürogebäuden, Kfz-Betrieben mit Werkstätten und Verkaufsräumen haben sich Baustoffzentren, Tankstellen und einige produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe (z. B. Hochwald, C.P. Schmidt Verpackungswerk etc.) angesiedelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind drei unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

#### 4.2.1.1 Bereich SO (§ 11 BauNVO)

Im Westen des Bebauungsplangebiets sind die Sondergebiete (SO 1 bis SO 3) festgesetzt.

Folgende (großflächige) Einzelhandelsbetriebe sind in den Sondergebietsflächen zu finden:

Standort	Sortiment (Betreiber zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte bzw. vorhandene VKF zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
Merkurstraße 64	Elektrofachmarkt (Saturn)  Möbel- / Einrichtungshaus (Lederland UDC/ nicht zentrenrelevante Sortimente)  Spielwaren (Toys R us / Babies R us)  Sportbekleidung (Intersport Profimarkt)  Backwaren (Barbarossa Bäckerei)	3.932m <sup>2</sup>  2.100 m <sup>2</sup> => 819 m <sup>2</sup> (gemäß positivem Bauvorbescheid 0493/2014 vom 14.07.2014)  2.971 m <sup>2</sup>  1.500 m <sup>2</sup> => 2.000 m <sup>2</sup> (gemäß positivem Bauvorbescheid 0493/2014 vom 14.07.2014)  30 m <sup>2</sup>
Merkurstraße 62	Möbel- / Einrichtungshaus (6.611,17 Gesamt)  Hartwaren  Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren  (POCO Domäne)	5.900 m <sup>2</sup>  350 m <sup>2</sup>  550 m <sup>2</sup>

Merkurstraße 57	<u>SB-Warenhaus (Globus)</u> mit folgender Sortimentsgliederung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>- GPK/Haushaltswaren</li> <li>- Aperiodischer Bedarf, Mode, Vollsortiment</li> <li>- Wäsche, Kurzw., Kinderbekleidung, Sonstige</li> <li>- Schuhe inkl. Sportschuhe</li> <li>- Sonstige Hartwaren, persönlicher Bedarf</li> <li>- Elektro, Technik</li> <li>- Spielwaren</li> <li>- Zoobedarf, Haustiere</li> <li>- Schreibwaren, Bürobedarf</li> <li>- Zeitungen/Tabak</li> </ul> <u>Mieterflächen (Globus)</u> mit folgender Sortimentsgliederung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittelhandwerk: Bäcker 45,93 m²</li> <li>- Lebensmittelhandwerk: Metzger 27,00 m²</li> <li>- Lebensmittel: (Zimt Blüte) 59,54 m²</li> <li>- Apotheke (Apotheke Gert) 166,62 m²</li> <li>- Optik (Aktiv Optik) 63,04 m²</li> <li>- Uhren, Schmuck (Glanzpunkt) 139,18 m²</li> <li>- Telekommunikation (O2) 32,32 m²</li> <li>- Zeitungen/Tabak/Lotto Totto 89,95 m²</li> <li>- Blumen (Häffner) 64,88 m²</li> </ul> <u>Fachmarkt (Adler)</u> 1.738.91 m² <u>Fachmarkt (Favor!),</u> vormals Esprit 281.69 m² <u>Fachmarkt (S. Oliver)</u> 375.35 m²	Gesamt 9.416 m²
Merkurstraße 55	Garten- und Zoofachmarkt (Dehner)	2.275 m²
Merkurstraße 53	Gartenmarkt (Halle und Freiverkauf) und Lebensmittelfachmarkt (aktuell Leerstand)	390 m² + 370 m² 400 m²
Merkurstraße 51	Textilien (Takko)	650 m²
Merkurstraße 51a	Fachmarkt für Heimtextilien (Hammer) Schuh (Deichmann) Textilien (mister*lady) Leerstand (vormals binder optik)	2.332 m² 412 m² 420 m² 418 m²
Merkurstraße 49	Spielwaren (Rofu Kinderland) Erotikartikel (magic X Erotik) Computer (Atelco)	953 m² 138 m² 298 m²
Merkurstraße 49a	Hausrat und Geschenkartikel Textilien (Tchibo Prozente)	390 m² 400 m²

Weiterhin gibt es eine Ausstellungsfläche für Musterhäuser.

#### 4.2.1.2 Bereich GI (§ 9 BauNVO)

Der mittlere Bereich des Plangebiets ist als Industriegebiet festgesetzt. Auch hier prägt der Einzelhandel das Bild der Merkurstraße. Die Denisstraße ist überwiegend durch Handwerksbetriebe geprägt. Ein Teil dieser Betriebe verfügt auch über Ausstellungs- und Verkaufsräume und ist daher auch durch Besucher frequentiert. Ebenfalls sind in der Denisstraße Einzelhandelsbetriebe (z. B. Möbel und Küchen) untergebracht, die Bestandsschutz genießen.

Folgende (großflächige) Einzelhandelsbetriebe sind in den Industriegebietsflächen zu finden:

Standort	Sortiment (Betreiber zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte bzw. vorhandene VKF zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
Merkurstraße 60	Bettenfachmarkt (Matratzen Direkt)	182 m²
Merkurstraße 44	Baugenehmigung für 1.200 m² zentrenrelevante Sortimente vom 09.04.2014 (Leerstand nach Hammer)	3.080 m² davon zentrenrelevant 1.200 m²
Merkurstraße 43	Schuhfachmarkt (Schuh- und Sportpalast / Schuhhaus Frank) Bauantrag NV0228/2012 (ehemals TÜV)	800 m²
Merkurstraße 41	Textilfachmarkt (Jeansfritz) Bauantrag NV0227/2012 (ehemals TÜV)	370 m²
Merkurstraße 40	Apotheke (Pharma plus Apotheke)	120 m²
Merkurstraße 35	Elektrofachmarkt (Medi Max), Car Wash	1.800 m²
Merkurstraße 33	Baufachmarkt (Screwfix) Baufachmarkt (Wässa & Schuster) Modemarkt (Second Plus) Baustoffe (WeGo / Fox)	800 m² 597 m² 500 m² 926 m²
Merkurstraße 31	Zoo- und Tiermarkt (Doll's Zoomarkt) Kaminfachgeschäft (Hark Kamine) Textilfachmarkt (Trendfabrik)	300 m² 501 m² 400 m²
Merkurstraße 30	Schuhfachmarkt (Schuhmarke)	900 m²
Merkurstraße 29	Zoo- und Tiermarkt (Fressnapf) (Gourmet Palast Restaurant (473 m²))	710 m²
Merkurstraße 28	UG: Sportbekleidung (Sport 2000) EG, OG: Schuhe (Schuhwelt)	1.300 m² 1.300 m²
Merkurstraße 25	Lebensmitteldiscounter (Aldi)	806 m²
Merkurstraße 21	Möbeleinrichtungshaus (Reddy-Küchen) und Matratzenfachmarkt (Matratzen Concord)	1.275 m² 436 m²
Denisstraße 3	Fliesen- und Badfachgeschäft (Fliesen Lang)	750 m²
Denisstraße 9	Möbel- /Einrichtungshaus (Möbel Fundgrube)	3.254 m²
Denisstraße 10	Küchenfachmarkt (Küchenhaus Schubert)	900 m²

bei Denisstraße 19	Dienstleistung: (Trost Auto Kfz Service) Erotikmarkt (Erotik Star)	(500 m²) 150 m²
Denisstraße 22	Nähmaschinen- und Stoffverkauf mit Nähkursen (Stoff Centrum)	400 m²
Denisstraße 30	Dienstleistungen (Leerstand)	(711 m²)
Denisstraße 31	Möbelfachgeschäft (Dänisches Bettenlager)	928 m²

#### 4.2.1.3 Bereich GE (§ 8 BauNVO)

Im östlichen Teil des Plangebiets ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. In der Gienanthstraße sind ausschließlich Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Betriebswohnungen ansässig. Außer in der Gienanthstraße sind Betriebswohnungen nur vereinzelt in dem Gebiet zu finden.

Folgende (großflächige) Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebietsflächen zu finden:

Standort	Sortiment (Betreiber zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses)	genehmigte bzw. vorhandene VKF zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
Merkurstraße 1	Metzgereiwaren (Pferdemetzgerei)	ca. 30 m²
Merkurstraße 1	Erotikfachmarkt (Novum)	300 m²
Merkurstraße 1	Bürobedarf (Office Center Römer)	500 m²
Merkurstraße 2	Dienstleistung / Heimwerkerfachmarkt (Stiehl Dienste)	270 m²
Merkurstraße 4	Möbel- / Einrichtungsaus (Interia, WK Wohnen) mit Friseurfachgeschäft (Pro Duo)	4.000 m²
Merkurstraße 6	Lebensmittelmarkt, (Mix-Markt)	800 m²
Merkurstraße 8	Schuhfachmarkt (Siemes Schuhcenter)	1.168 m²
Merkurstraße 10	Mischsortimente (Action)	636 m²
Merkurstraße 13	Backwaren (Klein Holzofenbäckerei)	30 m²
Merkurstraße 13a	Babyfachmarkt (Babyone) (Tipico Sportwetten, vormals Your Style)	700 m² (500 m²)
Merkurstraße 14	Bettenfachmarkt (Bettkasten)	700 m²
Merkurstraße 14a	Leerstand (vormals Sport Hammer) Computerfachmarkt (PC-Spezialist Kaiserslautern)	473 m² 217 m²
Merkurstraße 14b	Textilfachmarkt (Schiesser)	605 m²
Merkurstraße 15b	Angelfachmarkt (Fishermann`Partner)	320 m²
Merkurstraße 16	Möbel- / Einrichtungshaus (City Polster)	2.996 m²



Merkurstraße 19	Textilfachmarkt und 1€ (Discount Markt/ Tedi)	427 m²
	Küchenstudio (Küche & Co)	222 m²
	Hilti Baumaschinen	313 m²

Im Bereich des Industrie- und Gewerbegebiets verteilt, befinden sich einige Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, für die Bestandsschutz besteht:

- Merkurstraße 2 „Novum“ - Erotikmarkt mit Video- und Filmkabinen
- Gienanthstraße 15 „Tantra-Club“ - Sauna-Bordell
- Denisstraße 15 „Eros-Center“ (Laufhaus)
- Merkurstraße 14b „Spielothek Casino“ - Spielcasino
- Merkurstraße 13 „Spielstation“ – Spielcasino
- Merkurstraße 13a Tipico Sportwetten
- Merkurstraße 1 „Löwenplay“ - Spielcasino

#### 4.2.2 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet hat aufgrund seiner günstigen Lage, der Nähe zum Autobahnanschluss sowie zur B 270 und L 367 nicht nur regionale, sondern auch eine überregionale Bedeutung. Das Plangebiet ist über die Vogelwoogstraße, Merkurstraße und den Opelkreisel (B 270) an das bestehende, örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinie 105 der SWK bindet das Gebiet in das städtische ÖPNV-Netz ein.

#### 4.2.3 Umweltschutz

Da durch die geplante Änderung lediglich Regelungen zu Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken erfolgen, werden keine naturschutzrechtlichen Belange berührt; somit sind keine Umweltschutzmaßnahmen erforderlich.

#### 4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

##### Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf Bodenbeschaffenheit u. ä..

##### Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung zur Zeit des Zweiten Weltkriegs ist im gesamten Planbereich mit Bombenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund sollen vor der Durchführung von Bau-maßnahmen entsprechende Sondierungen vorgenommen und die Flächen von Kampfmitteln gesäubert werden.

#### 4.2.5 Immissionsvorbelastung

##### Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flugplatzes Ramstein ("Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartende Fluglärmbelastung" vom 15.04.2002, siehe Karte "Fluglärmkonturen für den Ausbauzustand, Berechnung mit q=3", =65 dB(A) bei den Tageswerten).



#### Hinweis:

Für alle nach § 5 Abs. 1 Fluglärmschutzgesetz in der Fassung vom 31.10.2007 ausnahmsweise zugelassene schutzbedürftige Einrichtungen wie Krankenhäuser, Altenheime und Erholungsheime etc. sind festgesetzte Schallschutzanforderungen (§§ 6 und 7 FluglärmschutzG) zu berücksichtigen. Ein entsprechender Nachweis ist mit jedem Bauantrag vorzulegen.

#### **4.2.6 Bodentragfähigkeit**

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

#### **4.2.7 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Ziele und Grundzüge der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen. Gemäß der Einzelhandelskonzeption ist für den Standort Merkurstraße vor allem die Attraktivitätssteigerung bei den nicht innenstadtrelevanten Warengruppen zur Ergänzung der Sortimente der Innenstadt anzustreben.<sup>6</sup> Gleichzeitig soll durch Einschränkungen bzw. den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten die Attraktivität der City/Innenstadt gestärkt werden.

Weiterhin dient der Bebauungsplan dazu, Vergnügungsstätten im Gewerbe- und Industriegebiet komplett auszuschließen. Dies wird notwendig, da in vergangener Zeit vermehrt Standorte für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nachgefragt wurden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten will man eine städtebauliche Abwärtsspirale der Merkurstraße verhindern. Gleichzeitig soll eine Stärkung der gewerblichen Funktionen der Gewerbe- und Industriegebiets erreicht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurden die Nutzungen erfasst bzw. nachkontrolliert und die Zuordnung der Nutzungen im Hinblick auf die Anforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz untereinander betrachtet und festgestellt, dass das Plangebiet bereits derzeit nahezu vollständig bebaut und durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt ist. Neben Einzelhandels- und Großhandelsbetrieben, Verwaltungs- und Bürogebäuden, Kfz-Betrieben mit Werkstätten und Verkaufsräumen haben sich Baustoffzentren, Tankstellen und einige produzierende und verarbeitende Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Rahmen der Nutzungserfassung bzw. -kontrolle wurde die Prägung des Gebietscharakters durch die bestehenden flächenintensiven Industriebetriebe (z.B. Merkurstraße 22-26: C.P. Schmidt Verpackungswerk, Denisstraße 19: Fa. Hochwald, Merkurstraße 47: Brenntag GmbH, Merkurstraße 45: TÜV Pfalz GmbH, etc.) im Zusammenspiel mit mittleren und kleineren Betrieben bestätigt.

Da die Gebietsentwicklung ohne eine Steuerung mit Schallkontingenten oder ähnlichen Instrumenten der immissionsschutzrechtlichen Feinsteuerung erfolgt ist, erfolgte die Gebietsentwicklung durch die notwendigen Festlegungen in den Baugenehmigungen im Zusammenwirken mit den Immissionsschutzbehörden.

---

<sup>6</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept 2009, S. 165

Eine nachträgliche Regelung zur immissionsschutzrechtlichen Feinststeuerung auf der Ebene der Bebauungsplanung wird nicht als notwendig und sinnvoll angesehen, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Bestandsüberplanung handelt und wesentliche Flächen baulich genutzt sind.

## 5.2 Städtebauliches Konzept und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

### 5.2.1 Art der Nutzung

Die durch die Bebauungsplan Änderung 2 aufgenommenen Festsetzungen sind Ergänzungen zu den bereits bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Merkurstraße“ und „Merkurstraße Änderung 1“. Die festgelegten zulässigen Arten der Nutzung werden durch die Änderung 2 des Bebauungsplans für die Industrie- und Gewerbenutzungen (GI, GE) und die Sondergebiete (SO) neu bestimmt.

Durch die Aufnahme der Sortimentsliste aus der Einzelhandelskonzeption 2009 in die Textlichen Festsetzungen werden diese Bestandteil der Satzung, so dass die Definition der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der in der Einzelhandelskonzeption abgeleiteten Sortimentskonzeption zur Anwendung kommt. Die Verwendung unterschiedlicher Sortimentslisten wird somit hinfällig.

Der Bebauungsplan „Merkurstraße, Änderung 2“ bleibt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in drei Bereiche gegliedert. Der westliche Bereich wird nun in drei Sondergebiete aufgeteilt. An diese Flächen schließen in östlicher Richtung ein Industriegebiet und ein Gewerbegebiet an.

Ein Großteil des Gebiets ist im Bebauungsplan als **Industriegebiet** festgesetzt, entspricht jedoch von der Bestandsnutzung einem Gewerbegebiet. Allerdings sind bestehende Industriebetriebe in dem als Industriegebiet eher festgesetzten Bereich bis an den westlichen Rand verstreut, so dass unter Berücksichtigung von Schutzansprüchen eine partielle Umstufung in ein Gewerbegebiet, entgegen dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, als nicht sinnvoll und machbar angesehen wird. Aufgrund des Bestandschutzes der bestehenden Industriebetriebe bleibt die vorhandene Gliederung mit einem westlichen Teil als Industriegebiet nach § 9 BauNVO und einem östlichen Teil als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO erhalten.

Durch den Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption 2009 gesteuert werden. Zur Umsetzung dieser Konzeption ist es erforderlich, auch **Regelungen zu Nutzungsänderungen** zu definieren, da das Gebiet zusammenhängend bebaut und genutzt ist und somit gewollte Veränderungen nur durch eine langfristige Bestandsanpassung möglich sind. Gleichzeitig soll jedoch den angesiedelten Betrieben und Investoren ein Bestandsschutz gewährleistet werden, der eine langfristige Betreibbarkeit der Betriebe ermöglicht.

Es ist daher erforderlich, durch textliche Festsetzungen auf der einen Seite die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen zu fixieren, gleichzeitig jedoch andererseits eine gewisse Flexibilität für Veränderungen zu belassen.

Hierbei greift der Bebauungsplan die gängige Rechtsprechung hinsichtlich des Bestandschutzes auf, wonach eine Nutzungsänderung immer dann vorliegt und somit ein erneutes Genehmigungserfordernis entsteht, wenn die Variationsbreite der bestehenden Baugenehmigung überschritten wird und baurechtliche Belange neu berührt werden.

An dieser Stelle definiert der Bebauungsplan eine Variationsbreite im Sinne einer antizipierten Einschätzung vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten des Plangebiets in Be-

zug zur Gesamtstadt und der durch die Einzelhandelskonzeption 2009 definierten „Zentralen Versorgungsbereiche“. Hierbei werden insbesondere Sortimentswechsel über die definierten Sortimentsgruppen hinaus als erhebliche Veränderung mit möglicher Beeinflussung der „Zentralen Nahversorgungsbereiche“ und des „Oberzentralen Versorgungsbereichs“ gesehen, so dass baurechtliche Belange hierbei betroffen sind und die Nutzungsänderungen baurechtlicher Genehmigungen bedürfen.

#### 5.2.1.1 Sondergebiete 1, 2 und 3

Mit der Bebauungsplanänderung werden drei Sondergebiete mit unterschiedlichen Zielsetzungen festgesetzt. Im Sondergebiet 1 werden die Grundstücke Merkurstraße 57 (Globus) und im Sondergebiet 2 die Grundstücke Merkurstraße 62 und 64 (Saturn, Poco Domäne, Toys 'r us etc.) zusammengefasst. Das Sondergebiet 3 behandelt die Flächen südlich der Merkurstraße im Übergang zur Industriegebietsfläche. Die Zweckbestimmung der Sondergebiete 1 und 2 sind, ausgehend von dem prägenden Bestand der angebotenen Waren, auf Betriebe für zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente angepasst. Das Sondergebiet 3 kann auf nicht zentrenrelevante Sortimente ausgerichtet werden.

Während die geplante Begrenzung der Verkaufsflächen in den Gewerbe- und Industriegebietsflächen von einer hier zu keiner Zeit in der bestehenden Form angestrebten planerischen Zulässigkeit von Einzelhandelsagglomerationen ausgeht, ist die Sondergebietsfläche in der Merkurstraße mit dem Ziel entstanden, an diesem Standort gezielt großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. einen großflächigen Verbrauchermarkt zuzulassen.

Dass entgegen der heute bei Sondergebieten üblichen Praxis, die maximalen Verkaufsflächen als Obergrenzen festzuschreiben, eine entsprechende Festsetzung in der früheren Bauleitplanung zu früherer Zeit nicht erforderlich schien und daher eine ungesteuerte und von den städtischen Gremien nicht mehr zu beeinflussende Entwicklung, z. B. zu einem Fachmarkt- bzw. Outletcenter mit Focus auf den modischen Bereich nicht ausgeschlossen werden kann, ist es hier sinnvoll, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche vorzunehmen.

Mit einer Neuformulierung der Textlichen Festsetzungen für das SO 1 und SO 2 wurde diese Thematik aufgegriffen und einer Regelung zugeführt. Dabei wird angestrebt, auf der einen Seite die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen zu fixieren, gleichzeitig jedoch andererseits eine gewisse Flexibilität für Veränderungen zu belassen.

In diversen Vorgesprächen der Grundstückseigentümerin bzw. Vertretern der Firma Globus mit der Stadtverwaltung wurden dabei die vor dem Wechsel von REAL zu Globus vorhandenen Verkaufsflächen als Orientierungswert für künftige Entwicklungen im **Sondergebiet 1** benannt. Entsprechende Bauvoranfragen vom 21.08.2015 basieren auf diesen Werten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln im SO 1 die Zulässigkeit für ein (1) Einkaufszentrum mit einheitlichen Eigentumsverhältnissen, wobei Teilflächen im SO 1 untervermietet sind.

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit eines Einkaufszentrums im **Sondergebiet 1** mit mindestens 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Waren mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Kosmetik-/Parfümerieartikel, einschließlich Apotheken, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel wird im SO 1 eine Fixierung auf die Grundversorgung in einem zusammenhängenden Einkaufszentrum erreicht. Ebenfalls wurden die Obergrenzen (Gesamt: 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 12.600 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente) gemäß den Bauvoranfragen vom 21.08.2015 aufgegriffen, um im SO 1 ausreichend Anpassungsspielraum zu gestalten und die Grundlage für eine Genehmigungsfähigkeit von Umnutzungen in diesem Rahmen zu schaffen. Gleichzeitig jedoch werden Obergrenzen für die Sortimente Bekleidung/Wäsche,

Schuhe/Lederwaren, Sportbekleidung und –schuhe (3.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fixiert, um die City/Innenstadt vor nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Im **Sondergebiet 2** werden ebenfalls, ausgehend von den bereits genehmigten Nutzungen am Standort Merkurstraße 64 Obergrenzen (16.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 9.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente) definiert. Die Obergrenzen belassen auch im SO 2 ausreichend Anpassungsspielräume für Umnutzungen bzw. Sortimentswechsel. Dabei werden auch hier Obergrenzen für den modischen Bedarf (4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fixiert, um die City/Innenstadt vor nachteiligen Veränderungen zu schützen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln im SO 2 ebenfalls die Zulässigkeit für ein (1) Einkaufszentrum mit einheitlichen Eigentumsverhältnissen, wobei auch im SO 2 Teilflächen untervermietet sind.

Das **Sondergebiet 3** (südlich der Merkurstraße, angrenzend an das Industriegebiet) wird mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Gemäß dem Zonenkonzept der Einzelhandelskonzeption ist die Zone 2 ein Ergänzungsstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente zulässig und dürfen eine Größenordnung von 10 % der gesamten Verkaufsfläche bzw. max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Einschränkung entspricht den Vorgaben aus dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept und wurde vorgenommen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern. Gleichzeitig dient die Größenbegrenzung der Rechtsklarheit, weil dadurch von vornherein übergroße Verkaufsflächenergänzungen ausgeschlossen werden können.<sup>7</sup>

Für die zahlreich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in den **Sondergebieten 1 - 3** besteht Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Anlagen sind nur im Rahmen der Festsetzungen möglich. Mit diesen Festsetzungen werden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Eine wesentliche Ausweitung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, insbesondere der Sortimente im modischen Bereich, wird aber verhindert.

Ziel ist es, bei Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen die innenstadtrelevanten Sortimente zu beschränken, damit die Attraktivität des Standorts nicht weiter gesteigert und zusätzliche Kaufkraftströme gebunden werden, die dem Einzelhandel in der Innenstadt/City fehlen. Damit einhergehende Abwärtsentwicklungsprozesse in der Innenstadt würden die Attraktivität der Innenstadt herabsetzen und einen gesamtstädtischen Imageverlust bewirken. Insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen ist aber eine Stabilisierung der Innenstadt als attraktives und leistungsfähiges Zentrum unabdingbar. Dabei gilt es auch die Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern durch Festsetzungen zu flankieren, die eine Verteilung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von der informellen Planung in verbindliche Bauleitplanung umsetzen.

Die Stadt Kaiserslautern ist bemüht, innerhalb des Stadtgebiets auch Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten zu schaffen und diese an möglichst verträglichen Stellen im Stadtgebiet räumlich zu konzentrieren. Die für das SO 3 definierte ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten trägt dem Umstand Rechnung, dass in diesem Gebiet bereits zwei Discotheken im Bestand vorhanden sind. Der Standort eignet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zur Autobahn und zur B270/L367 für die Ansiedlung solcher Nutzungen. Wohnnutzungen werden an diesem Standort nicht durch die Nutzung Vergnügungsstätten beeinträchtigt. Mit den umfangreichen Stellplatzflächen des Globus-Marktes sind darüber hinaus ausreichende Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld gegeben.

#### 5.2.1.2 Industriegebiet und Gewerbegebiet

In den Teilbereichen Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) werden Ergänzungen zur

<sup>7</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

Art der baulichen Nutzung gemäß den textlichen Festsetzungen vorgenommen, die auf eine Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und zusätzlichen Vergnügungsstätten zielen. Dabei bleibt die Zweckbestimmung der Gewerbe- und Industriegebiete gewahrt, wie es von § 1 Abs. 5 BauNVO vorausgesetzt wird.<sup>8</sup>

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und einer ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe ist rechtlich durch die § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO abgesichert. Unstrittig ist, dass Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO geeignet sind, auf die Struktur und Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet Einfluss zu nehmen.<sup>9</sup>

„§ 1 Abs. 9 BauNVO bezieht sich stets nur auf bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen. Der Bebauungsplan bzw. dessen Begründung muss erkennen lassen, dass mit den Festsetzungen ein bestimmter Typ von baulichen oder sonstigen Anlagen erfasst wird.“<sup>10</sup> Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO basiert auf der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern. Der Einzelhandel soll nur insoweit ausgeschlossen werden, wie er zentrenrelevante Auswirkungen hat.<sup>11</sup>

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Das Gebiet soll zukünftig weiterhin schwerpunktmäßig der Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion dienen.<sup>12</sup> Durch den auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO gestützten partiellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird das Plankonzept des Ursprungsplans gesichert. Die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel waren beim Ursprungsplan noch nicht absehbar.<sup>13</sup>

Das Gebiet besitzt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Stadtgebiet Standortvorteile für Einzelhandel und ist einem starken Ansiedlungsdruck von unterschiedlichsten Einzelhandelsbranchen ausgesetzt. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten würde sich nachteilig auf die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung auswirken. Bei einer weiteren ungesteuerten Einzelhandelsansiedlung wären negative Auswirkungen auf die Innenstadt des Oberzentrums Kaiserslautern nicht auszuschließen. Gleichzeitig könnte die Tragfähigkeit und Existenz der in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Einzelhandelsstruktur gefährdet und somit die Grundversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung in Frage gestellt werden. Aus diesen Gründen wird in der städtischen Einzelhandelskonzeption dieser Bereich der Merkurstraße im Bestandsschutzbereich der Zone 3 und ansonsten der Zone 4 zugeordnet. Danach ist hier insgesamt nur noch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Durch den Bebauungsplan wird zentrenrelevanter Einzelhandel als Nutzungsart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.<sup>14</sup>

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung des Einzelhandels die als „Sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzeption umgesetzt.

Weiterhin wird durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels im Bereich des

<sup>8</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

<sup>9</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

<sup>10</sup> Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

<sup>11</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

<sup>12</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE, Das OVG hat die Stärkung des produzierenden Gewerbes als ein legitimes Planziel angesehen, das den Ausschluss von sonst zulässigen Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet rechtfertigt.

<sup>13</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

<sup>14</sup> Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 – 4 BN 31.98 -, BRS 60 Nr. 29

Bebauungsplans die Zielsetzung verfolgt, Flächen für verarbeitende und produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern. Die Stadt Kaiserslautern möchte hier das gesamte Spektrum des produzierenden und artverwandten Gewerbes ermöglichen. Diese Absicht wird durch die Verknüpfung von Gewerbe- und Industriegebiet verdeutlicht. Da die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt Kaiserslautern für die Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben weitgehend ausgeschöpft sind und die Neuausweisung von Flächen sowohl durch die immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen stark eingeschränkt ist, als auch gegenüber Entwicklungen im Bestand nachrangig zu behandeln sind (§ 1a Abs. 2 BauGB), besteht die Notwendigkeit, durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen die für Industrie- und Gewerbebetriebe geeigneten Standorte gezielt für diese Nutzungen vorzuhalten.<sup>15</sup>

Wegen ihrer wirtschaftlichen Potenz sind Einzelhandelsnutzungen zunehmend in der Lage, das produzierende Gewerbe aus den Gewerbe- und Industriegebieten zu verdrängen. Auch vor diesem Hintergrund muss das Plankonzept mit entsprechenden Festsetzungen abgesichert werden.

Es liegen somit besondere städtebauliche Gründe vor, um für den Standort Merkurstraße die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen<sup>16</sup>. Als rechtliche Grundlage gilt der in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB genannte Grundsatz, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.<sup>17</sup> „Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Ausgefüllt wird der Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.“<sup>18</sup>

Die Merkurstraße ist eine sehr stark frequentierte Hauptverkehrsstraße. Genutzt wird sie von Kunden der dort ansässigen Märkte, aber auch als schnelle Verbindung zwischen Stadtzentrum und Opelkreisel bzw. Zufahrt zu dem überörtlichen Straßennetz. Durch weitere Einzelhandelsansiedlungen, besonders durch zentrenrelevanter Betriebe, würde die Attraktivität der Merkurstraße als Einkaufsbereich weiter steigern und dies zu weiteren Verkehrserhöhungen führen. Eine Überlastung des Verkehrssystems wäre die Folge. Auch vor diesem Hintergrund erscheint die Reglementierung von Einzelhandelsansiedlungen als sinnvoll und notwendig.

Durch die Definition von Ausnahmen von den festgesetzten Regelungen wird auf die konkrete städtebauliche Situation und das vorhandene Gepräge Rücksicht genommen und hierzu gebietsverträgliche Ausnahmen spezifiziert.

Ausnahmsweise bleibt dabei Einzelhandel zulässig, wenn er in unmittelbarer Verbindung mit einem im Plangebiet ansässigen Industrie- oder Gewerbebetrieb steht und der Anteil der Einzelhandelsflächen 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich zugeordnet sein. Hierdurch werden den Gewerbebetrieben ausreichende Spielräume eingeräumt, um eigene Produkte und Serviceleistungen dem Endverbraucher anbieten zu können. Mit dieser Regelung wird kein eigenständiger Anlagentyp geschaffen, sondern der Anlagentyp Einzelhandel mit einem ergänzenden Zusatz auf eine Nebenanlage begrenzt, um ein Missbrauch durch übergroße Nebeneinrichtungen auszuschließen.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

Das OVG hat festgestellt, dass das Ziel, die vorhandene gewerbliche Nutzung zu schützen, ein beachtliches städtebauliches Anliegen darstellt. Gewachsene gewerbliche Strukturen sind erhaltenswert.

<sup>16</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwGE 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58

<sup>17</sup> Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

<sup>18</sup> Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

<sup>19</sup> Das BVerwG hat die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben,

Ausnahmsweise können auch Fachmärkte bis zur Grenze der Großflächigkeit mit einem nicht zentrenrelevanten Warenangebot, wie beispielsweise Bau- und Heimwerkerbedarf, großteilige Heimtextilien und Bodenbeläge, von denen keine Beeinträchtigung der zentralen Einkaufsbereiche zu erwarten ist, zulässig sein. Der Standort ist für solche Einzelhandelsbetriebe städtebaulich sinnvoll durch seine verkehrsgünstige Lage.

Da bei Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Randsortimente eine große Rolle spielen können und dadurch wieder eine Beeinträchtigung der City/Innenstadt entsteht, werden zentrenrelevante Sortimente dabei auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Im Plangebiet sind in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen auch Betriebswohnungen vorhanden. Sie sollen auch weiterhin im Sinne des § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten:

Durch seine verkehrsgünstige Lage besitzt das Gebiet auch eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten, sowie für Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt. Nachdem sich nun schon drei Spielkasinos in der Merkurstraße angesiedelt haben, besteht die Gefahr einer so genannten Städtebaulichen Abwärtsspirale, wodurch die erwünschte gewerbliche Nutzungsstruktur mit der Zeit beeinträchtigt oder sogar verdrängt werden könnte. Um zudem mögliche Störungen der benachbarten Wohngebiete und Betriebswohnungen insbesondere zu Abend- oder Nachtstunden zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde 2009 schon die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben ausgeschlossen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern und im Gewerbe- und Industriegebiet die Flächen hauptsächlich für die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe vorhalten zu können. Für das Sondergebiet -Einkaufszentrum- wurde eine Regelung für den Ausschluss des Verkaufs von Artikeln mit sexuellem Bezug getroffen.

Diese Festsetzungen wurden nötig, nachdem nach Inkrafttreten des Prostitutionsgesetzes im Jahre 2001 die Nachfrage nach Standorten zur Ansiedlung von Bordellen, Laufhäusern, Sexshops und ähnlichen Etablissements deutlich gestiegen war und die Anzahl von konkreten Bauanträgen ebenfalls anstieg.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind in der Folge des Prostitutionsgesetzes von der Rechtsprechung als eine Unterart der in der Baunutzungsverordnung festgelegten gewerblichen Nutzung eingestuft worden und sind somit in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig (§ 8 und 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).

Bei der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Sexshops etc. kann üblicherweise von folgenden **städtebaulich relevanten Negativfaktoren** ausgegangen werden:

- Äußere Auffälligkeiten bei Fassadengestaltung (grelle, auffallende Farben),
- Anbringung auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklame,
- Absenkung des geschäftlichen Niveaus durch Verlust der Kaufkraft bei Nachbarbetrieben,
- „Niveauabsenkung“ in den angrenzenden Gebieten),
- Verdrängungseffekt anderer Firmen bzw. Gewerbebranchen mit schwächerer Finanz-

---

die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen bestätigt. (siehe ZfBR 1990, 27.28)

- kraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld.

Aufgrund der autogerechten Lage am Stadtrand von Kaiserslautern und der Breite der in der „Merkurstraße“ angebotenen Waren und Dienstleistungen ist eine starke Frequentierung durch Besucher vorhanden. Bei einer weiteren Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug ist eine **Milieuveränderung** zu befürchten, die die Attraktivität des Gebiets „Merkurstraße“ für die angesiedelten Industrie- und Gewerbebetriebe sowie die Einzelhandelsnutzungen beeinträchtigt.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben mit hoher Besucherfrequenz ist zu erwarten, dass Kunden das Umfeld von Bordellen oder ähnlichen Betrieben meiden, um nicht in Verbindung mit solchen "Etablissements" gebracht zu werden. Dies kann zu Kaufkraftverlusten führen und folglich zu erheblichen finanziellen Einbußen. Meist ist ein Standortwechsel die einzige Möglichkeit, diese Probleme zu lösen. Dies kann in der Folge zu Gebäudeleerständen führen, die meist nur schwer weitervermietet werden können, was letztlich zur Vernachlässigung der Bausubstanz führen und städtebauliche Fehlentwicklungen verursachen kann.

Aber auch innerhalb des Gebiets ist eine weitere Ausbreitung von „Betrieben mit sexuellem Bezug“ mit einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung nicht verträglich, da sich für die vorhandenen, sich im Umfeld befindenden mittelständigen Betriebe eine **Milieuveränderung und -schwächung** einstellt.

#### Zusammenfassung:

Die den Regelungen zu Grunde liegende Sortimentsliste, aus der die Differenzierung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten abgeleitet wird, ist als Ergebnis der Bestandserfassungen, Analysen und der daraus abgeleiteten Zielsetzung im Rahmen der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption für Kaiserslautern gesamtstädtisch betrachtet und beschlossen worden. Zur Einstufung einzelner Sortimente ist auf die diesbezüglichen Ausführungen zu verweisen.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel werden die Verwertungsmöglichkeiten bei Umnutzungen eingeschränkt. Für bestehende Nutzungen besteht Bestandsschutz, der sich auf die jeweilige Warengruppe erstreckt.

Eine Nutzungsänderung im bauplanungsrechtlichen Sinn liegt vor, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die jeder Art von Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und bodenrechtliche Belange neu berührt werden können. Für die Frage, ob eine bestimmte Nutzung gegenüber der früheren Nutzung baurechtlich relevant ist, kommt es allein auf die zuletzt ausgeübte bauaufsichtlich genehmigte Nutzung an.<sup>20</sup> Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans genehmigten Nutzungen sind in Kapitel 4.2.1.1 – 4.2.1.3 Bestandssituation aufgelistet.

Die Einschränkungen des Bestandsschutzes werden, ausgehend von der zuvor beschriebenen Problemlage bzw. gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung, als zumutbar eingestuft, da den Grundstückseigentümern noch die ganze Palette gewerblicher und sonstiger Nutzungen bleibt.

Sowohl die Grundstückseigentümer, als auch die Investoren verfolgen wirtschaftliche Interessen. Diese Interessen sind jedoch unter Berücksichtigung der dargelegten Gründe in ihren Auswirkungen weniger gewichtig als der Schutz des Allgemeininteresses. Da Maßnahmen zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen grundsätzlich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums liegen, ist der Eigentümer aufgrund der Situationsgebundenheit verpflichtet, die Einschränkungen des noch nicht verwirklichten Nutzungsausschlusses im Interesse der Allgemeinheit hinzunehmen. Zudem muss die Bauleitplanung dem Eigen-

<sup>20</sup> vgl. VG Neustadt/Weinstr., Urteil vom 28.09.2008 – 3 K 295/08.NW -



tümer nicht immer die lukrativste Nutzung gestatten, wenn die Nutzungen mit den Planungszielen nicht vereinbar ist.<sup>21</sup>

Mit der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine räumliche Feinsteuerung in der Stadt Kaiserslautern betrieben, die sich an dem Allgemeininteresse zur Sicherung und Stabilisierung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche ausrichtet. Eine wettbewerbsorientierte Beeinflussung des Einzelhandels ist weder angestrebt, noch durch die verbleibenden Spielräume in den ausgewiesenen Sondergebietsstandorten und den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Ein Verstoß gegen Artikel 10 der EU-Dienstleistungsrichtlinie, die eine Niederlassungsfreiheit in den EU-Ländern sicherstellen soll, wird daher nicht gesehen.

### **5.2.1.3 Industriegleis, Versorgungsflächen und Grünflächen**

Der Bebauungsplan hat im Süden des Plangebiets und nördlich angrenzend an die Bahnstrecke Kaiserslautern – Saarbrücken, Bahnflächen festgesetzt, auf denen ein Industriegleis verlegt ist. Das Industriegleis wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Mit dem Beschluss des Stadtrats vom 11.03.2013 wurde daher auch die Satzung zur Gleissatzung geändert und hierbei das Gleis südlich der Merkurstraße aus der Satzung gestrichen.

Eine Untersuchung, ob auf diesen Flächen ein Radweg angelegt werden kann, ist zwischenzeitlich beauftragt. Abschließende Ergebnisse liegen jedoch noch nicht vor.

In den bisherigen Überlegungen wird von einer Anbindung eines Radwegs an die Vogelwoogstraße ausgegangen, so dass der nordöstliche Teilbereich des Gleises (südlich der Gebäude Merkurstraße 3) auch hierfür nicht benötigt wird. Daher wird diese Fläche der vorhandenen Gleise dem Gewerbegebiet zugeordnet. In diesem Zusammenhang werden auch die direkt angrenzenden Flächen eines Regenrückhaltebeckens der Stadtentwässerung, die bisher ebenfalls als Bahnfläche festgesetzt waren, als Flächen der Ver- und Entsorgung, die Flächen angrenzend an die Merkurstraße (Stichstraße) gemäß dem Bestand als Verkehrsfläche und die vorhandenen Kleingärten als private Grünfläche festgesetzt.

Da eine Konkretisierung der Planungsabsichten für einen Radweg im April 2016 noch nicht vorlagen, wurden die sonstigen freigestellten Bahnflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. (Hinweis: Eine Konkretisierung der Planungsabsichten für einen Radweg lag auch im Juli 2017 noch nicht vor.)

---

<sup>21</sup> vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 10.03.2004 – 1 KN 336/02 -

### **5.2.2 Maß der Nutzung**

Da das Plangebiet weitgehend belegt ist, besteht kein Regelungsbedarf. Es handelt sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Während sich die Art der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans richten, beurteilt sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

#### Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets ergibt sich durch die geänderte Bebauungskonzeption keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung.

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und die bestehenden Festsetzungen in der Vergangenheit ausreichend waren, wurde bei den sonstigen Festsetzungen kein Neuregelungsbedarf erkannt.

### **5.2.3 Städtebauliche Zahlen**

Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 78,5 ha. Innerhalb des Plangebiets liegen ca. 15,3 ha Sondergebietsflächen, ca. 33 ha Industriegebietsflächen und ca. 13,8 ha Gewerbegebietsflächen.

Die Straßenverkehrsflächen betragen ca. 9 ha, Die Bahnfläche im Süden des Plangebiets nimmt insgesamt ca. 4,5 ha ein. Flächen für die Ver- und Entsorgung betragen ca. 0,7 ha und Grünflächen umfassen ca. 2,1 ha.

### **5.2.4 Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplans „Merkurstraße“ wird durch die Bebauungsplanänderung 2 nicht berührt.

### **5.2.5 Grünordnerisches Konzept**

Ein grünordnerisches Konzept wird für den Bebauungsplan „Merkurstraße, Änderung 2“ entbehrlich, da das Gebiet derzeit weitgehend belegt ist. Umweltmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **6. Umweltbericht bzw. Umweltschutzmaßnahmen**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es lediglich, die Einzelhandelsnutzung und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bestandsgebiet zu steuern.

Weitere Festsetzungen sind nicht beabsichtigt. Da durch den Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen, Geschossflächen oder die Zahl der Vollgeschosse verändert werden, sind keine neuen, bislang nicht zulässige Eingriffe geplant, so dass nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB weitergehende Ausführungen bzw. Regelungen zu Umweltschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. In der Gesamtbilanz ist festzustellen, dass von keinen zusätzlichen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern auszugehen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen sind somit nicht erforderlich. Maßnahmen des Monitoring sind dementsprechend ebenfalls nicht vorgesehen.

Ohne die vorgesehene Planänderung wäre davon auszugehen, dass die bereits bestehende industrielle, gewerbliche Nutzung und die Sonderbaunutzungen unverändert fortgeführt würden.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

Die inhaltlich begrenzte Ergänzung des Regelungsinhalts des Bebauungsplans erfordert keine bodenordnerische und erschließungstechnische Maßnahmen, sondern ist ausschließlich auf die Genehmigung von baulichen Vorhaben ausgerichtet.

Der Bebauungsplan wird unmittelbar nach seinem Inkrafttreten vollzogen.

## **8. Kosten und Finanzierung**

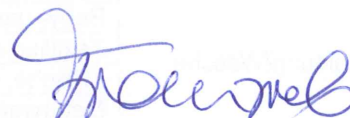
Außer den Kosten der Planerstellung fallen keine Kosten für die Stadt Kaiserslautern an.

Kaiserslautern, 13. 12. 2017  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 12. 12. 2017  
Stadtverwaltung



Elke Franzreb  
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 13. 12. 2017  
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel  
Oberbürgermeister

## Anlagen

### 1. Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern

Quelle: Einzelhandelskonzeption 2009 der Stadt Kaiserslautern, S. 130f.

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

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