

Universitätsstadt Kaiserslautern

Bebauungsplan "Sondergebiet Mannheimer Straße 234 - 236", Änderung 1
Ka 0/126 a

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Einkaufszentrums in den bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Anlagen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf einen Bereich, der ca. 4 km vom Stadtkern entfernt gelegen ist. Die angrenzende Bebauung besteht aus militärischen Einrichtungen (Lagerplätze, Depots, Kasernen), dem zentralen Betriebshof der Stadt, dem Stadtfriedhof und Wohnbebauung. Der zur Änderung anstehende Bereich beherbergt auch gewerbliche Einrichtungen (Keiper-dynavit). Eine gewerbliche Nutzung soll nach Angaben der Firma dort weiter verbleiben.

Städtebaulich ist dieser Bereich durch ein Konglomerat verschiedenster Daseinsfunktionen (Arbeiten, Wohnen, Versorgen) gekennzeichnet. Die Struktur ist nicht einheitlich geprägt, wobei man die militärischen Bereiche unterschiedlichsten Nutzungsstrukturen zuordnen kann. Gleichwohl ist aber dieses Gebiet insgesamt dem städtebaulichen Innenbereich zuzuordnen. Die vorgesehene Umnutzung gewerblicher Anlagen in eine Versorgungseinrichtung größeren Ausmaßes greift städtebaulich gesehen in das zentralörtliche Versorgungssystem des Oberzentrums Kaiserslautern ein. Das Einkaufszentrum darf weder durch seine Lage oder Größe noch durch die Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.

Deshalb ist aus landesplanerischen Erfordernissen und unter Abwägung städtebaulicher Gegebenheiten für die Bebauungsplanung eine Größenordnung festzulegen, die die Urbanität der Kernstadt nicht empfindlich stören wird.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und weitere bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum ausgewiesen. Außerdem werden Flächen für Sondergebiete des Bundes, Flächen für Versorgungsanlagen (Betriebshof), Wohnbauflächen und eine gewerbliche Baufläche festgeschrieben.

Für die Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für die Umnutzung wurde bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz bereits ein raumplanerisches Verfahren durchgeführt, das mit Entscheid vom 17.12.87 abgeschlossen wurde. Darin wurde festgestellt, daß die Errichtung eines Einkaufszentrums von 28 000 m² Verkaufsfläche mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar sei. Gleichwohl stehe jedoch die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer reduzierten Fläche grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

...

3. Planinhalt und Abwägung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist für das Einkaufszentrum (Gebäude 1) die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (Einkaufszentrum) festgesetzt. Der Bereich des Gebäudes 3, der in gewerblicher Nutzung verbleiben soll, wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei Einzelhandelsunternehmen ausgeschlossen sind. Das bestehende Gebäude 1 mit den Abmessungen 162,80 m x 105,80 m x ca. 8.0 m hat einschließlich des Dachaufbaues und des vorhandenen Obergeschosses eine Bruttanutzfläche von rund 18 000 m² (21 000 m² Bruttogeschoßfläche). Diese Fläche darf nach Angabe der oberen Landesplanungsbehörde nicht um die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene 700 m² Bruttogeschoßfläche des nunmehr zum Abriß vorgesehenen Gebäudes 2 (Kesselhaus) erweitert werden.

Diese 21 000 m² Bruttogeschoßfläche wird maximal für das Einkaufszentrum im Bebauungsplan festgesetzt. Davon sind maximal 1 750 m² für den Food-Bereich zulässig. Diese Fläche für den Food-Bereich würde einen Umsatz von rund 11,6 Mio DM ergeben. Damit wäre bei Ausgaben von ca. 2 600 DM pro Person jährlich im Food-Bereich von einer Kaufkraftbindung von unter 5 % der Bevölkerung von Kaiserslautern auszugehen. Eine Mitbenutzung der unmittelbar benachbarten Konsumenten (Militär) kann unterstellt werden, so daß diese Größenordnung für den Food-Bereich landesplanerisch als noch vertretbar angesehen wird.

Die übrigen Flächen innerhalb der im westlichen Bereich reduzierten Abmessungen des Gebäudes 1 und der geplanten Erweiterung sind auf die Sortimente Möbel/Baumarkt/Non-Food aufzuteilen. Das Schwergewicht soll bei Möbel/Baumarkt und im Bereich Gartencenter, Camping und Freizeit liegen. Bei diesen Sortimenten handelt es sich um höheren spezialisierten Bedarf, der aufgrund der großvolumigen Dimensionen nicht vollständig im Stadtkern, sondern günstiger in Stadtrandlage angesiedelt werden kann. Es bestehen, wie bereits im raumplanerischen Bescheid durch die Bezirksregierung dargelegt, hiergegen keine Bedenken.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird in dem neuen Entwurf nur noch die EG-Zone des bestehenden Hauptgebäudes genutzt, da eine kundenfreundliche Erschließung des auf ca. 5000 m² eingeschränkten und dadurch unattraktiv gewordenen Obergeschosses wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Um den Kunden eine bequeme Begehung des Gesamtkomplexes zu ermöglichen, wird daher das bestehende Gebäude um eine Fläche erweitert, die die maximal zulässige Planzahl von 21 000 m² Bruttogeschoßfläche erreicht.

Aus gestalterischen Gründen und zur Vergrößerung der verfügbaren Fläche für den Kundenparkplatz wird die Westseite des Gebäudes um 2 - 4 Konstruktionsachsen zurückgenommen.

Das Obergeschoß und der Dachaufbau dürfen als Verkaufsfläche für das EKZ nicht genutzt werden.

In der Südwestecke des EKZ's ist an der Stelle des Kesselhauses in Verbindung mit den Kundenparkplätzen eine Tankstelle geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im übrigen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Geschoßzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. In den außerdem noch im Bebauungsplangebiet enthaltenen Bereichen werden die bestehenden Nutzungen (Betriebshof, Sondergebiete Bund, Allgemeines Wohngebiet) entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

Das Gesamtgebiet umfaßt eine Fläche von 17,14 ha. Davon hat das Sondergebiet Einkaufszentrum eine Fläche von 5,32 ha, das Gewerbegebiet eine Fläche von 0,61 ha, das Wohngebiet von 0,46 ha, das Sondergebiet Bund eine Fläche von 1,1 ha, der Betriebshof umfaßt eine Fläche von 5,38 ha und die Verkehrsflächen haben eine Größenordnung von 4,27 ha.

Erschließung

Aus Richtung Westen soll das Gebiet über eine eigene Verzögerungsspur von der B 37 her direkt angefahren werden. Die Zufahrt von Osten erfolgt über den signalisierten Knoten B 37 / Panzerstraße.

Ausfahrten sind nur nach Süden zunächst auf die Panzerstraße vorgesehen, von dort über die signalisierten Knoten B 37 / Daennerstraße in Richtung Stadt und B 37 / Panzerstraße nach Osten. Vorgesehen sind ca. 500 Kundenstellplätze ebenerdig sowie 190 Mitarbeiter-Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Erweiterungsbau. Die Zahl der Kundenstellplätze kann durch den Bau einer weiteren Tiefgarage nach den Erfordernissen des Stellplatznachweises erweitert werden.

Aus Gründen der Leistungsfähigkeit sollen deshalb an dem Knoten B 37 / Panzerstraße drei Abbiegespuren zusätzlich geschaffen werden.

Der Verkehrsknoten B 37 / Daennerstr. ist ausreichend bemessen, es sind keine Erweiterungen notwendig.

Schallschutz

Die Verkehrsbelastung in der Mannheimer Straße (B 37) wird von derzeit 20 000 Kfz/24 h auf 22 400 Kfz/24 h prognostiziert; in der Daennerstraße ergibt sich eine Steigerung von zur Zeit 4 100 Kfz/24 h auf 5 300 Kfz/24 h.

Dies bedeutet, daß die vorhandene Lärmvorbelastung von heute 69,2 / 59,2 dB(A) in der Mannheimer Straße lediglich um 0,5 dB(A) steigen wird; in der Daennerstraße wird eine Steigerung von 0,9 dB(A) berechnet.

Gegenüber den schallschutztechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) weichen die bereits heute vorhandenen Werte erheblich ab. Aufgrund der Vorbelastung können diese Werte jedoch nicht eingehalten werden.

Da auch nur eine minimale Erhöhung der Lärmimmissionen anzunehmen ist, keine erhebliche bauliche Änderung an den Straßen vorgesehen ist und auch die Lärmsanierungspegel der RLS 81/83 von 70 / 60 dB(A) nicht erreicht werden, sind die Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Anliegern zu tragen, um den Anforderungen an den weitergehenden Schallschutz gerecht zu werden.

Begrünung

Durch den landespflegerischen Planungsbeitrag, der mit seinen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soll erreicht werden, daß die negativen Auswirkungen der Umnutzung auf den Grünraum so weit wie möglich gemildert werden.

Entlang der Erschließungsstraßen wird Grün in Form von großkronigen Bäumen mit Unterpflanzung vorgesehen; desgleichen werden in der Mannheimer Straße zusätzlich zu der vorhandenen Bepflanzung die Mittel- und Randstreifen mit großkronigen Bäumen begrünt.

Außerdem wird für die privaten Grundstücke eine Mindestbegrünung mit Bäumen und Sträuchern gefordert:

WA-Gebiet:	60 %	der nicht überbauten Fläche
GE- und SO-Gebiet:	40 %	der nicht überbauten Fläche
Betriebshof:	20 %	der nicht überbauten Fläche

Für jeweils 3 Stellplätze bei einreihiger Anordnung ist ein großkroniger Baum anzupflanzen. Bei doppelreihiger Parkplatzanordnung sind jeweils 4 Stellplätze mit einem großkronigen Baum zu begrünen.

In Gewerbe- und Sondergebieten kommt es vor allem auf hochwertende Baum- und Strauchpflanzungen an, die durch ihre Funktionen (Schattenspende, Staubfilterung, Temperatenausgleich und kleinräumige Luftzirkulation durch unterschiedliches Erwärmungs- und Abkühlungsverhalten von Wegen, Rasenflächen und Gehölzbeständen) bioklimatisch ausgleichend wirken und darüber hinaus das Ortsbild wesentlich ansprechender gestalten.

Die auf den einzelnen Grundstücken zu pflanzenden Gehölzbestände sollen dabei in den Randzonen und an den Grundstücksgrenzen möglichst in Form von mehrreihigen, geschlossenen Schutzpflanzungen angelegt werden, weil sie dort auf lange Sicht in ihrem Bestand weitaus weniger durch betriebliche Vorgänge gefährdet sind und weil solche Pflanzungen die geringsten Pflegekosten verursachen.

Durch die weitere Versiegelung belebten Oberbodens werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Landespflegegesetz erforderlich; sie können jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanbereiches realisiert werden. Es ist beabsichtigt, diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes Kaiserslautern an geeigneter Stelle zu verwirklichen.

Im übrigen wird auch auf die detaillierten Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrages verwiesen.

Bei der ökologischen Flächenbilanzierung und -bewertung wird von einer ökologisch besonders hochwertigen Freiflächenausstattung ausgegangen. Dabei ist u. a. neben der Fassadenbegrünung und der Flachdachbegrünung der Ausbau der Parkplätze nach dem neuesten Stand der Technik zu gewährleisten, um optimalen Baumwuchs zu garantieren.

Ein qualifizierter Freiflächenplan ist Voraussetzung, um den vorgegebenen Standort zu erfüllen und um die "Klimatisch-ökologisch-hygienische Berechnung" zu verwirklichen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag des Grünflächenamtes vom März 1988 behält mit Ausnahme der Flächenbilanz und den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Planänderung weiterhin seine Gültigkeit.

Die für die Planänderung vorliegende ökologische Flächenbilanzierung und -bewertung vom März 1989 ist als Fortschreibung des o. g. Planungsbeitrages zu sehen.

4. Kosten und Finanzierung

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen und Wege	DM	1 015 000
Abwasserbeseitigung	DM	-
Wasserversorgung	DM	-
Elektrische Versorgung	DM	-
Gasversorgung	DM	-
Straßenbeleuchtung	DM	135 000
Begrünung	DM	45 000
Grunderwerb	DM	-
Kosten für Vermessung	DM	-
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	DM	61 550
Gesamtkosten:	DM	1 256 550

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der in den geltenden Satzungen über Erschließungs- und Ausbaubeiträge vorgesehen ist.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

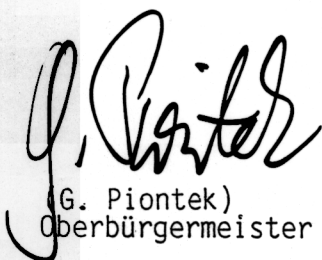
Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a. Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- b. Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, falls dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

6. Ausführungsmaßnahmen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Erlangung seiner Rechtsverbindlichkeit begonnen werden.

Kaiserslautern, 30.10.1989
Stadtverwaltung


(G. Piontek)
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Kaiserslautern, 24.01.1995
Stadtverwaltung


G. Piontek
Oberbürgermeister