

Begründung

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan „Hohenecker Straße – Karl-Pfaff-Siedlung – Brandenburger Straße“

Ka – 0/187

In Zusammenarbeit mit
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU mbH)

rechtskräftig seit dem 03.05.2018



Gliederung

1.	Allgemeines/Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Planungserfordernis	4
2.1	Planungsleitsätze	4
2.2	Planungsanlass.....	4
2.3	Verfahren	5
3.	Einfügung in die Gesamtplanung	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV.....	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Städtische Einzelhandelskonzeption	8
4.	Angaben zum Plangebiet.....	9
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	9
4.2	Bestandssituation.....	9
4.2.1	Siedlungsstruktur	9
4.2.2	Verkehrerschließung	10
4.2.3	Umweltschutz.....	10
4.2.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel.....	10
4.2.5	Immissionsvorbelastung.....	11
4.2.6	Bodentragfähigkeit	11
4.2.7	Archäologie	11
5.	Planinhalt.....	12
5.1	Ziele und Grundzüge der Planung.....	12
5.2	Städtebauliches Konzept und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	13
5.2.1	Art der Nutzung	13
5.2.2	Maß der Nutzung	19
5.2.3	Städtebauliche Zahlen.....	19
5.2.4	Verkehrskonzept	19
5.2.5	Grünordnerisches Konzept.....	19
6.	Umweltbericht/Umweltschutzmaßnahmen	20
6.1	Immissionskonzept.....	20
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	20
8.	Kosten und Finanzierung	21

1. Allgemeines / Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Kaiserslautern vom 30.03.2009 wurde die **Einzelhandelskonzeption 2009** als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt und als Leitlinie für die künftige städtebauliche Entwicklung festgelegt. 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Hohenecker Straße – Karl-Pfaff-Siedlung – Brandenburger Straße“ ist bereits derzeit bebaut und durch einen Baumarkt mit Gartenfachmarkt, einschließlich der südwestlich gelegenen Tankstelle, geprägt.

Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südtangente - Querspange“ sind für die zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nicht mehr ausreichend. Zudem erschweren üblicherweise in Bezug auf die Verkaufsflächen und Sortimente unbestimmte Baugenehmigungen aus der Vergangenheit grundsätzlich die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption. Auch durch grundstücksrechtliche Veränderungen könnte das bestehende Baurecht unterlaufen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bereits vorhandene genehmigte Nutzung bestätigt. Zudem wird über die textlichen Festsetzungen eine adäquate und zukunftsfähige Entwicklung des Standortes ermöglicht. Damit kann unter anderem den abwägungsrelevanten Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen werden, um die Erhaltung eines betrieblichen Bestandes und das Interesse nach Betriebsausweitungen sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegenden und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendigen Erweiterung von Kapazitäten zu ermöglichen.¹

Gleichzeitig erfolgt eine zielgerichtet Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, um den Zielen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern zu entsprechen, wonach unter anderem die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der City/Innenstadt zu erhalten und die Nahversorgung in den einzelnen Wohnbereichen zu sichern sind.

Vorhandene Baurechte bleiben grundsätzlich bestehen und Neuansiedlungen sowie Nutzungsänderungen werden durch die Planung so gesteuert, dass das Schutzziel und der Schutzzweck der Innenstadt nachhaltig erfüllt werden kann. Ein wesentliches Ziel ist es hierbei, bei Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen die zentrenrelevanten Sortimente zu beschränken. Vor diesem Hintergrund werden nur nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Teil C der Sortimentsliste der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern zugelassen. Damit kann die Innenstadt geschützt, gestärkt und gleichzeitig eine zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeit für den Standort erreicht werden.

Ein weiteres Ziel ist es, Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen um einen „Abwärtsentwicklungstrend-Effekt“ des Gebiets zu verhindern.

Da bei dem gebietsbezogenen rechtskräftigen Bebauungsplan das Inkrafttreten und damit die Möglichkeit einer weiteren Bebauung 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.

¹ vgl. hierzu OVG 10 A 6.09 vom 16.10.2014

Zur Sicherung der o. g. Planungsziele wurde in der Sitzung vom 30.09.2013 durch den Stadtrat eine **Veränderungssperre** für das Bebauungsplangebiet "Hohenecker Straße - Karl-Pfaff-Siedlung - Brandenburger Straße" beschlossen. Diese war am 12.10.2013 in Kraft getreten. Da die Satzung über die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft tritt und der Bebauungsplan noch nicht abgeschlossen werden konnte, wurde in der Sitzung vom 15.06.2015 die Satzung über die **Verlängerung der Veränderungssperre** für das Bebauungsplangebiet "Hohenecker Straße - Karl-Pfaff-Siedlung - Brandenburger Straße" beschlossen. Diese ist am 17.09.2015 in Kraft getreten. Sie erlischt mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

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 bodenrechtlichen Spannungen.
- Eine gesamtstädtische Steuerung der Standortfindung 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 innerhalb von Bebauungsplänen.
- Die Festsetzungen des am 02.02.1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Südtangente - Querspange“ sind durch die derzeit genehmigten Nutzungen, die allgemeinen Veränderungen des Einzelhandels und durch die Dynamik bei der Entwicklung der ansässigen Betriebe zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr ausreichend.
- Die aktuell vorhandene genehmigte Nutzung mit einem Bau- und Gartenmarkt soll zunächst als Bestand gesichert und im Hinblick auf die Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption 2009 zu Nutzungsänderungen und Folgenutzungen geregelt werden. Somit soll mit der vorhandenen Planung eine adäquate und zukunftsfähige Entwicklung des Standortes ermöglicht werden, um den Belangen der Wirtschaft und damit auch den spezifischen Belangen dort ansässiger Betriebe zu entsprechen, sodass die Erhaltung des betrieblichen Bestandes und das Interesse nach Betriebsausweitungen sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegenden und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendigen Erweiterung von Kapazitäten ermöglicht werden.

- Die Sicherung der Bauflächen für geplante Entwicklungen erfordert eine bauplanungsrechtliche Neuregelung.
- Die im Gebiet kartierte Altlast ist in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südtangente - Querspange“ bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans „Hohenecker Straße – Karl-Pfaff-Siedlung – Brandenburger Straße“ erforderlich.

2.3 Verfahren

Bei dem Bebauungsplan liegen durch die bestehenden Nutzungen und Baurechte die Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen auf eine Bestandsfestschreibung mit einem zielgerichteten Entwicklungsspielraum sowie die Wiedernutzung und Nachverdichtung mit gewerblichen Nutzungen.



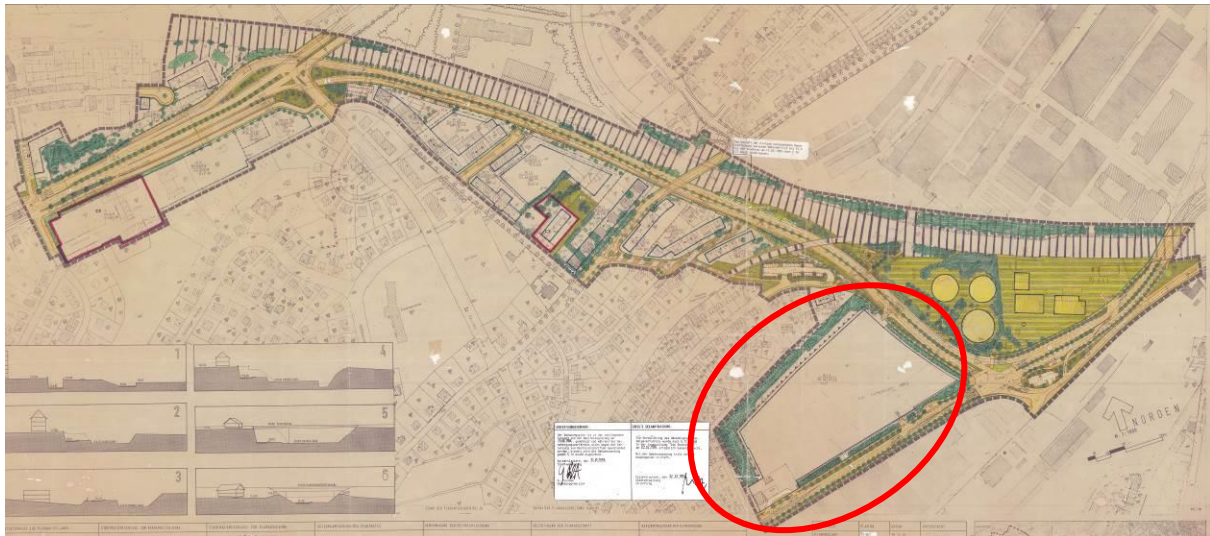
Quelle: Luftbild, Datenbasis Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) mit Gebietsabgrenzung

Auf der Grundlage einer überschlägigen Prüfung gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB sind basierend auf den bestehenden Baurechten durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan werden **keine Vorhaben als zulässig festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen** (keine Vorhaben nach Anlage 1 des UVPG).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete - und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der bestehende Bebauungsplan „Südtangente – Querspange“ im Bereich des Plangebiets ersetzt werden.



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

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 (Ziel 60 LEP IV). Zur Umsetzung dieses Ziels nennt das Landesentwicklungsprogramm Verkaufsflächenbegrenzungen und die Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels um den Bestand festzuschreiben. Dies soll mit Hilfe der Bauleitplanung umgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem städtischen Einzelhandelskonzept setzt die Stadt Kaiserslautern diese landesplanerischen Ziele um.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz als Siedlungsgebiet 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 innenstadtrelevanten 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.“²*

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.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass es sich bei der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht um die vollständige Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelt, sondern in erster Linie um die nachhaltige Sicherung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung bei gleichzeitiger Eröffnung eines adäquaten Entwicklungsspielraumes vor dem Hintergrund einer normalen Betriebsentwicklung. Zudem wird die Verkaufsflächengröße des bereits bestehenden Bau- und Gartenmarktes unter Anrechnung einer gewichteten Verkaufsflächengröße reduziert, um rechnerisch „freiwerdenden“ Verkaufsflächenkontingente für eine marktkonforme Entwicklung des Standortes in anderen Bereichen heranzuziehen.

Die damit einhergehende faktische Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche bezieht sich zudem nur auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, sodass der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orten gewährleistet ist.

Die Erweiterungspotenziale sind im oben genannten Sinn erforderlich, um hinreichend Spielraum für die Weiterentwicklung des Areals zu gestalten und bewegen sich im Bereich des „Erweiterten Bestandsschutzes“ bei Antragsbeurteilung in Gebieten ohne Bebauungspläne („§ 34er-Gebiete“ gemäß § 34 Baugesetzbuch).

Diese Vorgehensweise entspricht damit den konzeptionellen Vorgaben der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern im Rahmen derer zwar eine Zuordnung des Plangebietes zur Zone 5³ angeregt wird, aber der Standort gleichzeitig in der zeichnerischen Darstellung der Konzeption der Zone 2⁴ zugeordnet bleibt. Die zeichnerische Zuordnung der in Rede stehenden Fläche zur Zone 2 gemäß Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern

² Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2012, S. 23.

³ In der Zone 5 wird ein Vollausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten festgelegt.

⁴ Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-innenstadtrelevanten Bereich sollen neben der Kernstadt (Zone 1) in den eigens ausgewiesenen Sondergebieten für den Einzelhandel (Zone 2) mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 % bzw. max. 400 m² (insbesondere Fachmärkte) begrenzt werden.

definiert den Standort damit aktuell als Ergänzungsstandort für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel.

Die Änderung des Bebauungsplans mit entsprechenden Vorgaben zur räumlichen Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels entspricht also auch den Vorgaben der Regionalplanung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kaiserslautern ist das Plangebiet basierend auf der Nutzung mit einem Bau- und Gartenmarkt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplans 2025 wird die Darstellung auf ein „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt und Gewerbe“ geändert. Das Flächennutzungsplanverfahren (Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025) verläuft zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren.

3.4 Städtische Einzelhandelskonzeption

Wesentliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist die Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern von 2009⁵. 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.

Durch die am 30.03.2009 als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene **Einzelhandelskonzeption** der Stadt Kaiserslautern ist der Standort ausgehend vom derzeitigen Bestand als **Zone 2** dargestellt. Hierdurch wird zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten an diesem Standort nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Kaiserslautern entsprechen.

In Kapitel 13.2.1.1 (S. 137) der Einzelhandelskonzeption 2009 wird die Zuordnung zur Zone 5 angeregt:

„Bereich Hohenecker Straße/Brandenburger Straße; Bebauungsplan Südtangente Querspange“:

rechtskräftig: 02.02.1995 erschlossen: 1996/1997

Es bestehen keine Regelungen zum Einzelhandel.

Wertung:

In den durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist unterhalb der Großflächigkeit mit Nachweis der Nichterheblichkeit zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel nicht wirksam ausgeschlossen.

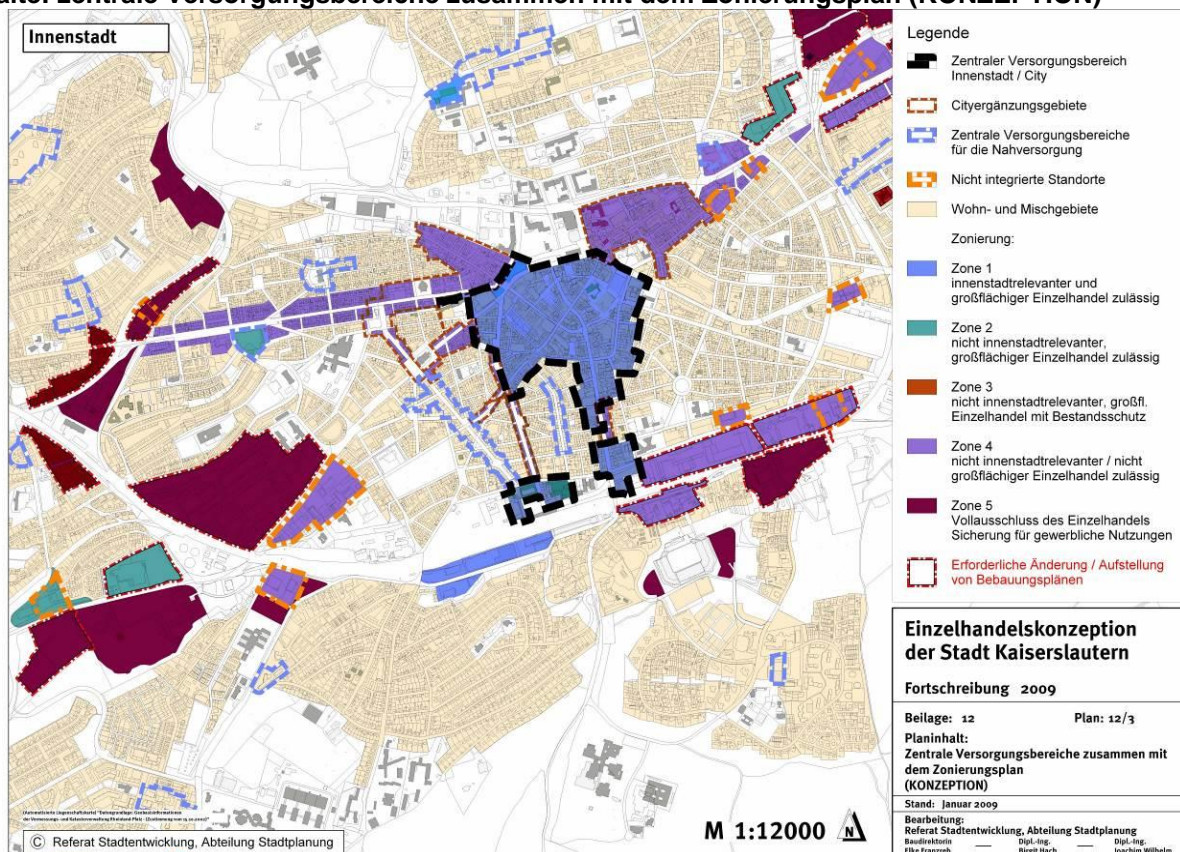
Handlungsbedarf:

Für das Gebiet wird eine Zuordnung zur Zone 5 und somit ein Änderungsverfahren angeregt.“

Zugleich wird der Standort in der zeichnerischen Konzeption als Standort der Zone 2 dargestellt wonach nicht innenstadtrelevanter, großflächiger Einzelhandel zulässig sein kann, versehen mit dem Hinweis, dass in diesem Bereich eine erforderliche Änderung / Aufstellung von Bebauungsplänen als notwendig angesehen wird.

⁵ Hrsg. Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, 2009

Abbildung 1: Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern, Fortschreibung 2009, Planinhalt: zentrale Versorgungsbereiche zusammen mit dem Zonierungsplan (KONZEPTION)



Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, 2009

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst die Flurstücke 1866/213 und 1866/204, da alle umgrenzenden Flächen nach Süden und Osten auf städtischen Verkehrsflächen liegen. Nach Westen und nach Norden grenzen Wohngebietsflächen an.

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Siedlungsstruktur

Das vorhandene Bau- und Gartenmarktgebäude liegt im westlichen Teil des Areals und nimmt bereits in etwa die Hälfte der Gesamtfläche ein. Im östlichen Teil befindet sich ein großer Kundenparkplatz, der jeweils eine Ausfahrt zur Hohenecker und zur Brandenburger Straße (dort nur Rechtsabbiegen erlaubt) besitzt.

Die Tankstelle im Südwesten ist über separate Abbiegespuren an die Hohenecker Straße angebunden. Das Areal ist an den Rändern sowohl zu den großen Straßen als auch zur Wohnbebauung im Norden und Westen durch Grünzonen bzw. einen Wall und Baumreihen, teilweise mit sträucherartigem Bewuchs ergänzt, gestalterisch-optisch von der Umgebung abgegrenzt. Sowohl die Hohenecker Straße als auch die Brandenburger Straße sind stark

befahrene Hauptverkehrsstraßen, die für lärmempfindliche Nutzungen entsprechenden Vorkehrungen erfordern.

Umfeld des Gebiets:

Im Norden und Westen des Gebiets grenzt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach an, die als Karl-Pfaff-Wohnsiedlung (Arbeiterwohnungen für das im Osten anschließende ehemalige Nähmaschinenwerk) entstanden ist.

Südlich der Hohenecker Straße befindet sich ein eisengussverarbeitender Industriebetrieb, der auf dem Bau- und Gartenmarkt-Gelände einen Lärmpegel vom Störgrad eines planungsrechtlichen Mischgebiets verursacht. Östlich der Brandenburger Straße liegt das Gaswerk mit zwei Gaskesseln.

Weiter östlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie, liegt das ehemalige Pfaff-Areal, das mittel- bis langfristig einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden soll, mit dem Ziel einen urban gemischten Technologiepark zu entwickeln und hierbei, nachdem der Uni-Park an der Trippstadter Straße mittlerweile weitgehend bebaut ist, insbesondere die Ansiedlung forschungsnaher Dienstleistungsbetriebe fortzuführen.

4.2.2 Verkehrserschließung

Das Gebiet hat jeweils eine Ausfahrt zur Hohenecker und zur Brandenburger Straße (dort sind nur Rechtsabbiegen erlaubt). Die Tankstelle im Südwesten ist über separate Abbiegespuren an die Hohenecker Straße angebunden.

4.2.3 Umweltschutz

Da durch die geplante Änderung lediglich eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten erfolgt, werden keine naturschutzrechtlichen Belange berührt; somit sind keine Umweltschutzmaßnahmen erforderlich.

4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Im Plangebiet ist eine im Bodenschutzkataster erfasste Fläche (Reg.-Nr. 312 00 000 – 0262, Hohenecker Straße 2) vorhanden. Bei der Fläche handelt es sich um eine **Altablagerung** i.S. V. § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Die kartierte Altablagerung wurde in die Planzeichnung eingetragen. Baumaßnahmen bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Stellen.

Die Tankstelle stellt nach einer künftigen Umnutzung einen **Altstandort** i.S.d. BBodSchG dar. Umnutzungen in diesem Bereich sind mit der zuständigen Stelle abzustimmen.

Mit Schreiben vom 21.11.2013 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd informiert, dass die Altablagerung 1997 durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (heute: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Süd), bewertet wurde. Die Fläche war zu diesem Zeitpunkt teilweise erkundet; die Untersuchungsergebnisse reichten jedoch für eine Beurteilung nicht aus. Die Fläche wurde demnach als altlastverdächtig eingestuft. Dem seinerzeit beantragten Bauvorhaben auf der Fläche konnte dennoch zugestimmt werden, da die Bebauung und somit Versiegelung der Fläche eine Verbesserung des damaligen Zustandes darstellte. Es waren jedoch noch Grundwassererkundungen durchzuführen.

Bei der Ersterkundung waren auf dem Altablagerungsgelände partiell ammoniakalische, aromatische und essigähnliche Gerüche sowie Carbonsäuren festgestellt worden. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens wurde deshalb eine detaillierte Bodenlufterkundung

durchgeführt. Vor Ort wurden mittels PID bzw. Dräger-Gasprüfröhrchen die Parameter Sauerstoff, Kohlendioxid, Schwefelwasserstoff, Methan und Ammoniak halbquantitativ bestimmt. Des Weiteren wurden BETX und CKW bestimmt. Es wurden leicht erhöhte BETX-Gehalte (bis 14,3 mg/m³) sowie vereinzelt auffällige CKW-Werte (bis 4,6 mg/m³) festgestellt.

Daneben wurde ein Methanwert von 4,4 Vol% detektiert. Darüber hinaus wurde eine Probe mittels GC/MS-Screening untersucht, um Hinweise auf weitere mittel- bis schwerflüchtige Parameter zu erhalten. Hierbei ergaben sich keine Hinweise auf weitere gasförmige Schadstoffe. Die bei den Bodenluftuntersuchungen ermittelten Werte lagen jedoch in einer Größenordnung, bei der die Notwendigkeit geeigneter baulicher Schutzvorkehrungen geprüft werden sollte. (Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) geht davon aus, dass hier entsprechende Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Verpflichtungen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) durchgeführt wurden.

Bei dann im Jahr 2006 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen wurden in zwei Messstellen erhebliche Grundwasserbelastungen mit LHKW belegt. Ob die Ursache der Belastungen in dem Verfahrensgebiet zu suchen ist, ist bislang nicht geklärt.

Aufgrund der festgestellten Bodenluftsituation und der im Grundwasser gemessenen LHKW-Gehalte, empfiehlt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Bodenluftbelastungen zu verifizieren und im Zuge künftiger Bauvorhaben ggf. baulich Schutzvorkehrungen zu treffen.

Hinsichtlich der ermittelten Grundwasserbelastung ist bei zukünftigen Baumaßnahmen z. B. durch entsprechende Erkundungen sicherzustellen, dass keine Schadstoffquellen überplant werden. Entsprechende Gutachten sind zur Bewertung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vorzulegen.

In Bezug auf die Entwässerung wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen im Bereich der Altablagerung nicht möglich ist.

Kampfmittel

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

4.2.5 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist durch den Verkehr der Hohenecker Straße und der Brandenburger Straße, den Bahnlärm, den Gewerbelärm der südlich des Plangebiets befindlichen Industriegebietsnutzungen und durch den Fluglärm des Flugplatzes Ramstein vorbelastet.

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

Die aktuell vorhandene genehmigte Nutzung mit einem Bau- und Gartenmarkt soll zunächst als Bestand festgeschrieben werden und im Hinblick auf die Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption 2009 Nutzungsänderungen und Folgenutzungen reglementiert werden, sodass die Ziele der Einzelhandelskonzeption 2009 mit Umsetzung der Planung gesichert sind. Damit kann auch den abwägungsrelevanten Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen werden, um die Erhaltung eines betrieblichen Bestandes und das Interesse nach Betriebsausweitungen sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegenden und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendigen Erweiterung von Kapazitäten zu ermöglichen. Zudem wird die Verkaufsflächengröße des bereits bestehenden Bau- und Gartenmarktes unter Anrechnung einer gewichteten Verkaufsflächengröße reduziert, um theoretisch rechnerisch „freiwerdende“ Verkaufsflächenkontingente für eine marktkonforme Entwicklung des Standortes in anderen Bereichen heranzuziehen.

Die damit einhergehende faktische Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche bezieht sich zudem nur auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, sodass der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten zentralen Orten gewährleistet ist.

Die Erweiterungspotenziale sind im oben genannten Sinn erforderlich, um hinreichend Spielraum für die Weiterentwicklung des Areals zu gestalten und bewegen sich im Bereich des „Erweiterten Bestandsschutzes“ bei Antragsbeurteilung in Gebieten ohne Bebauungspläne („§ 34er-Gebiete“ gemäß § 34 Baugesetzbuch).

Diese Vorgehensweise entspricht damit den konzeptionellen Vorgaben der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern im Rahmen derer zwar eine Zuordnung des Plangebietes zur Zone 5⁶ angeregt wird, aber der Standort gleichzeitig in der zeichnerischen Darstellung der Zone 2⁷ zugeordnet wird. Die zeichnerische Zuordnung der in Rede stehenden Fläche zur Zone 2 gemäß Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern definiert den Standort damit als Ergänzungsstandort für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel.

Auf der Grundlage der städtischen Einzelhandelskonzeption werden weitere Einschränkungen bei der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen. Zudem dient der Bebauungsplan dazu, Vergnügungsstätten komplett auszuschließen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten will man einen „Abwärtsentwicklungstrend-Effekt“ verhindern.

⁶ In der Zone 5 wird ein Vollausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten festgelegt.

⁷ Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-innenstadtrelevanten Bereich sollen neben der Kernstadt (Zone 1) in den eigens ausgewiesenen Sondergebieten für den Einzelhandel (Zone 2) mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 % bzw. max. 400 m² (insbesondere Fachmärkte) begrenzt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

5.2.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "SO – Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Gewerbe". Damit wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 Abs. 3 BauNVO) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 9.500 m² unter Beachtung der festgesetzten Maßgaben als zulässig festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie gewerblichen Nutzungen.

Zulässig sind ein Bau- und Gartenmarkt mit bis zu 7.000 m² gewichteter Verkaufsfläche mit Bau- und Gartenfachmarktsortimenten sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche.

Bei der Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes ist gemäß textlicher Festsetzung die folgende Gewichtung in Ansatz zu bringen:

- | | |
|--|-------|
| ▪ Baumarkt (Warmhalle) | 100 % |
| ▪ Gartencenter (Warmhalle) | 100 % |
| ▪ Baumarkt (überdachte Freifläche) | 50 % |
| ▪ Gartencenter (überdachte Freifläche) | 50 % |
| ▪ Baumarkt (nicht überdachte Freifläche) | 25 % |
| ▪ Gartencenter (nicht überdachte Freifläche) | 25 % |

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in den überdachten und nicht überdachten Freiflächen ausschließlich Artikel der Warengruppen Baumaterial (Roh- und Hilfsstoffe), Baustoffe, Holz und Holzbaustoffe, Steine und Erden, Gartenbaustoffe, Gartenmöbel und sonstiger Gartenbedarf sowie Pflanzen zulässig sind.

Durch die angestrebte Planaufstellung wird es am Standort nur eine geringfügige Erweiterung der bereits im Bestand vorhandenen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 8.400 m² geben.

In Bezug auf den Bau- und Gartenmarkt werden lediglich für den Sortimentsbereich Baustoffe / Gartenbaustoffe, Garten allgemein sowie Holz und Holzbaustoffe durch eine gewichtete Anrechnung von Verkaufsflächen für festgelegte Sortimentsanteile, die erforderlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines den Versorgungsbedürfnissen entsprechenden Artikelangebots geschaffen. Die Bau- und Gartenmärkte erfüllen zunehmend Aufgaben, die bisher in größerem Umfang von den sogenannten Baustoffhandlungen erfüllt wurden. Großvolumige Baustoffe werden zunehmend in den Baumärkten nachgefragt. Die dadurch verbundene Erhöhung des Angebotes dieser großvolumigen Sortimente erfordert eine größere Ausstellungsfläche. Die theoretisch denkbare Alternative, die Baumaterialien in einem separaten Lagerbereich vorzuhalten, würde in der Praxis zu einer erheblichen Störung der Betriebsabläufe führen. Die Kunden erwerben die Baustoffe in größeren Mengen, teilweise palettenweise, so dass in diesem Falle ein Mitarbeiter ununterbrochen damit beschäftigt wäre, den Materialbestand aufzufüllen. Insofern erfordert der Vertrieb dieser großvolumigen Waren einen überdurchschnittlichen Platzbedarf und die damit einhergehenden besonderen Anforderungen an die Produktpräsentation, Lagerung und Logistik die vorgesehenen Änderungen.

Mit der dargestellten Gewichtungsregelung erfolgt für die Nutzung Bau- und Gartenmarktes

anteilig de facto eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Sinne der Rechtsprechung, die - abseits der Bestimmungsgrößen für das in § 11 Abs. 3 BauGB bundeseinheitlich definierte Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit - mangels bundes- und landesgesetzlicher Regelung zum Merkmal der Verkaufsfläche ergangen ist. Dies allerdings nur derart, dass Lagerflächen für den Kundenverkehr geöffnet werden. Sogar die zulässigen Sortimentsbestandteile (Baustoffe etc.) der hier in Rede stehenden Freiflächen werden festgesetzt. Insofern ist die Änderung in der vorgesehenen Art und Größenordnung angemessen.

Weiterhin ist festzustellen, dass es sich mit vorliegender Planung ausschließlich um Sortimente handelt, die keine Zentrenrelevanz aufweisen. Da in dem betroffenen Bereich ausschließlich, wie festgesetzt, Baustoffe und Gartenbaustoffe sowie Erden und Pflanzen geführt werden, sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung nicht zu besorgen. Darüber hinaus handelt es sich auch überwiegend um großvolumige Produkte.

Ein wesentlicher Punkt für die vorgesehene Anrechnungsweise im Baustoffsegment ergibt sich aus logistischen sowie vertriebstechnischen Gründen, da die Belieferung mit diesen Sortimenten direkt von den Herstellern erfolgt. Die Mindestabnahmemenge ab Werk beträgt eine LKW-Einheit. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Betreiber selbst kein eigenes Logistik- oder Verteilzentrum betreibt. Eine Belieferung über Zwischenhändler scheidet bei diesen Sortimentsbereichen aus. Ein Vorteil dieses Systems ist gleichzeitig die Verringerung von Transportaufwand und -wegen, in der Regel Lkw-Fahrten, und damit ein positiver Effekt auf die Umwelt.

Ein weiterer Aspekt ergibt sich durch den üblichen Transport dieser Sortimente, die schweres Gerät erforderlich machen. Daraus resultieren erheblich vergrößerte Verkehrswege innerhalb des Marktes, die auch auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind.

Weiterhin ist zu bedenken, dass die Umschlaghäufigkeit von Baustoffen in dem gewichteten zu betrachtenden Bereich erheblich geringer ist, als bei sonstigen Waren. Daraus ergibt sich eine wesentlich geringere Flächenproduktivität. Untersuchungen von Betreibern haben ergeben, dass die Umsätze auf den Freiflächen bei 20% des Umsatzes der Innenverkaufsfläche liegen; bei der überdachten Freifläche sind es 50%. Auch hierdurch lassen sich die in Ansatz gebrachten Gewichtungszahlen rechtfertigen.

Mit der Deckelung der Verkaufsflächenobergrenze in Bezug auf den Bau- und Gartenmarkt auf max. 7.000 m² und unter Anwendung der Regelungen zur gewichteten Verkaufsfläche erfolgt damit tatsächlich eine Reduzierung der Verkaufsfläche des bestehenden Bau- und Gartenmarktes zu Gunsten der Entwicklung eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.500 m².

Zulässig ist ausschließlich der Vertrieb nicht-zentrenrelevanter Warensortimente gemäß den getroffenen Festsetzungen bzw. den Sortimentslisten des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kaiserslautern. Damit werden die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts aus 2009 umgesetzt, da vorhandene Baurechte grundsätzlich bestehen blieben und Neuansiedlungen sowie Nutzungsänderungen durch die Planung so gesteuert werden, dass das Schutzziel und der Schutzzweck der Einzelhandelskonzeption bezogen auf die Innenstadt nachhaltig erfüllt werden kann. Ein wesentliches Ziel ist es hierbei, bei Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen die zentrenrelevanten Sortimente zu beschränken. Vor diesem Hintergrund werden nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Damit kann die Innenstadt geschützt und gestärkt werden und gleichzeitig eine zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeit für den Standort erreicht werden.

Zudem sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, um auf dem Standort auch zukünftig Entwicklungspotentiale für gewerbliche Nutzungen zu eröffnen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ohne Verkaufsflächen beziehungsweise mit bis zu 200 m² Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente im betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zu sehen. Damit wird dem Flächeneigentümer eine Nutzungsmöglichkeit eingeräumt, die einerseits eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung und Verwertung der Immobilie ermöglicht und andererseits das Flächenangebot für die genannten Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage erhält bzw. erweitert.

Durch die Regelungen zu ausnahmsweise möglichen Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Bau- und Gartenmarkts, wird zunächst ein Wechsel zu zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Ebenfalls wird bei einem ausnahmsweise zulässigen Wechsel innerhalb der nicht zentrenrelevanten Sortimente eine Prüfung erforderlich, um sicherzustellen dass keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kaiserslautern, auf die infrastrukturelle Ausstattung des Umfelds und auf den Verkehr zu erwarten sind. Eine Ausweitung und Neuansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen im Plangebiet wird ebenfalls ausgeschlossen (ausnahmsweise 200 m² Verkaufsfläche in gewerbebetrieblichem Zusammenhang).

Die Festsetzung basiert auf dem Einzelhandelskonzept 2009 der Stadt Kaiserslautern und setzt die als „sonstige städtebauliche Planung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Konzeption innerhalb des Plangebiets um.

Die der Regelung 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.

Die Stadt hat zwar in der Zwischenzeit mit begründeten Entscheidungen eine Modifikation einer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Morlautern vorgenommen und eine Sonderregelung für die Ansiedlung von IKEA gestaltet. Gerade mit letzter Entscheidung wurde jedoch ausdrücklich bekräftigt, dass aufgrund der besonderen Magnetwirkung von IKEA eine solche Modifikation vorgenommen wurde und gleichzeitig die Beibehaltung der Einzelhandelskonzeption 2009 als Zielsetzung nochmals ausdrücklich bestätigt. Dadurch ist die Einzelhandelskonzeption 2009 nach wie vor eine stabile Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Insbesondere haben sich auch sonstige Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft lediglich innerhalb des Bestands bzw. abgedeckt durch bestehende Baurechte vollzogen.

Durch den weitgehenden Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels im Bereich des Bebauungsplans wird daneben die alternative Zielsetzung verfolgt, zukünftig Flächen für verarbeitende und produzierende Gewerbebetriebe zu sichern. Die Stadt Kaiserslautern möchte hier das gesamte Spektrum des produzierenden und artverwandten Gewerbes ermöglichen. 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.⁸

Wegen ihrer wirtschaftlichen Stärke 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 spezielle städtebauliche Gründe vor, um für den Standort die vorgenannten Nutzungsausschlüsse vorzunehmen⁹. 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.¹⁰ „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“.¹¹

In diesem Zusammenhang ist auch anzuführen, dass entgegen dem Zeitpunkt der Beschlussfassung des bestehenden Bebauungsplans, heute eine Grundstücksteilung keiner Genehmigung nach dem Baugesetzbuch mehr bedarf. Die Stadt hat somit, solange keine Agglomeration vorliegt, kein Steuerungselement gegen eine Zersplitterung von großen Grundstücken und damit einhergehend einen Zulassungszwang von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zuletzt vorgelegte Bauvoranfragen waren darauf ausgerichtet, einen zusätzlichen Fachmarkt auf dem Grundstück Hohenecker Straße 18 zu realisieren. Dies zeigt, dass bei der Betrachtung der Erforderlichkeit das Plangebiet nicht als unteilbare Einheit gesehen werden darf.

Das Plangebiet liegt an stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen. Durch weitere Einzelhandelsansiedlungen - besonders zentrenrelevanter Betriebe - würde es zu Verkehrserhöhungen kommen, die hier die Leistungsfähigkeit einschränken können. Auch vor diesem Hintergrund erscheint die Einschränkung von Einzelhandelsansiedlungen als sinnvoll und notwendig.

Durch die vorgenommene Definition der zulässigen Einzelhandelsnutzungen wird somit auf die konkrete städtebauliche Situation und das vorhandene Gepräge Rücksicht genommen.

Dennoch bleibt im Geltungsbereich Einzelhandel ausnahmsweise zulässig, wenn er in unmittelbarer Verbindung mit einem im Plangebiet ansässigen Industrie- oder Gewerbebetrieb steht und der Anteil der Einzelhandelsflächen 200 m² 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

⁸ 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.

⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4C 77.84 -, BVerwGE 77, 317/320 = BRS 47 Nr. 58 sowie VG Neustadt, Urteil vom 04.11.2014 – 5 K 0964-13, S. 12

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

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

auszuschließen.¹²

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden die in einem Gewerbegebiet analog § 8 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen als Nachfolgenutzungen fixiert. Im Plangebiet sind in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen auch Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen.

Die Fixierung von möglichen Nachnutzungen auf gewerblichen Nutzungen soll schwerpunktmäßig der Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Produktion dienen.¹³ Durch die vorgenommene Steuerung des Einzelhandels wird das Plankonzept des Ursprungsbebauungsplans gesichert, der bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt hatte. Die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel waren beim Ursprungsplan noch nicht absehbar.¹⁴

Durch die städtebauliche Entwicklung des östlich gelegenen ehemaligen Pfaffareals sind zukünftig des Weiteren Synergieeffekte für die Gebietsentwicklung zu erwarten.

Ausschluss von Vergnügungsstätten:

Durch seine verkehrsgünstige Lage besitzt das Gebiet auch eine 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 eines so genannten „Abwärtsentwicklungstrend-Effektes“, 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.

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:

¹² Das BVerwG hat die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen bestätigt. (siehe: ZfBR 1990, 27.28)

¹³ 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.

¹⁴ Vgl. Urteil des OVG NRW vom 18.09.2009, AZ.: 7 D 85/08.NE

- 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 (Abwärtsentwicklungstrend-Effekts),
- Verdrängungseffekt anderer Firmen bzw. Gewerbebranchen mit schwächerer Kaufkraft,
- schlechter bzw. vernachlässigter baulicher Zustand im Umfeld,
- Verschmutzungen im Umfeld.

Aufgrund der autogerechten Lage am Stadtrand von Kaiserslautern ist eine starke Frequenzierung durch Besucher vorhanden. Bei einer Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug wäre eine Milieuveränderung zu befürchten, das die Attraktivität des Gebiets für die angesiedelten Gewerbebetriebe sowie die Einzelhandelsnutzungen beeinträchtigt.

Insbesondere bei 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 unter anderem 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, wobei die Gebäude dann nur schwer weitervermietet werden können, was letztlich zur Vernachlässigung der Bausubstanz führt 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** („Abwärtsentwicklungstrend-Effekt“) einstellt.

Zusammenfassung/Zulässigkeit:

Mit der vorgesehenen Reglementierung der Zulässigkeit des Einzelhandels werden die Verwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bei Umnutzungen gemäß den Vorgaben der Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern eingeschränkt und gleichzeitig ein ausreichender und nachhaltiger Spielraum für zukünftige Entwicklungskonzeptionen ermöglicht. Damit kann auch den abwägungsrelevanten Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen werden, um die Erhaltung des betrieblichen Bestandes und das Interesse nach Betriebsausweitungen sowie die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegenden und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendigen Erweiterung von Kapazitäten zu ermöglichen.

Für bestehende Nutzungen besteht Bestandsschutz. 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.¹⁵

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

¹⁵ vgl. VG Neustadt/Weinstr., Urteil vom 28.07.2008 – 3 K 295/08.NW -

den ausgewiesenen Sondergebietsstandorten und den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Ein Verstoß gegen Artikel 10 der EU-Dienstleistungsrichtlinie, welche eine Niederlassungsfreiheit in den EU-Ländern sicherstellen soll, wird daher nicht gesehen.

5.2.2 Maß der Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südtangente – Querspange“ zum Maß der baulichen Nutzung werden übernommen.

Es wird weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

5.2.3 Städtebauliche Zahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4,19 ha.



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

5.2.4 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Durch Zufahrten von der Hohenecker Straße und der Brandenburger Straße ist die Erschließung des Standorts gesichert.

5.2.5 Grünordnerisches Konzept

Ein grünordnerisches Konzept ist für den Bebauungsplan entbehrlich, da das Gebiet derzeit weitgehend belegt ist. Umweltmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Umweltbericht/Umweltschutzmaßnahmen

Im Rahmen einer Umweltvorprüfung des Einzelfalls wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Änderung des Bebauungsplans angenommen. Der Bebauungsplan wird daher als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es insbesondere die Einzelhandelsnutzung und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bestandsgebiet zu steuern.

Da der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschossflächen und die Zahl der Vollgeschosse gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südtangente - Querspange“ weiterführt und bereits eine Nutzung des Grundstücks vorhanden ist, sind weitergehende Ausführungen zur Umweltverträglichkeit nicht erforderlich. 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.

6.1 Immissionskonzept

Mit dem Bebauungsplan wird zum Schutz von lärmempfindlichen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplangebiets eine Lärmkontingentierung unter der Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben.

Die Kontingentierung basiert auf den Empfehlungen der „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hohenecker Straße – Karl-Pfaff-Siedlung – Brandenburger Straße“; Stadt Kaiserslautern“ (Fassung vom 02.03.2016), erstellt durch das Büro FIRU Gfl mbH, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Der Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans erfordert keine bodenordnerische und erschließungstechnische Maßnahmen, sondern ist ausschließlich auf die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Vorhaben ausgerichtet.

Die Stadtentwässerung weist darauf hin, dass für Neu- und Umbauten bzw. bauliche Erweiterungen aufgrund der hohen Auslastung im Mischwasserkanal auf jeden Fall die in den Textlichen Festsetzungen dargelegten wasserwirtschaftlichen Hinweise umgesetzt werden müssen.

8. Kosten und Finanzierung

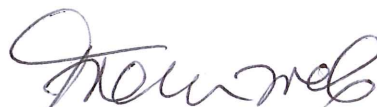
Außer den Kosten der Planerstellung fallen keine Kosten für die Stadt Kaiserslautern an.

Kaiserslautern, 15.9.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Kaiserslautern, 08.09.2017
Stadtverwaltung



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigung:

Kaiserslautern, 15.9.2017
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister